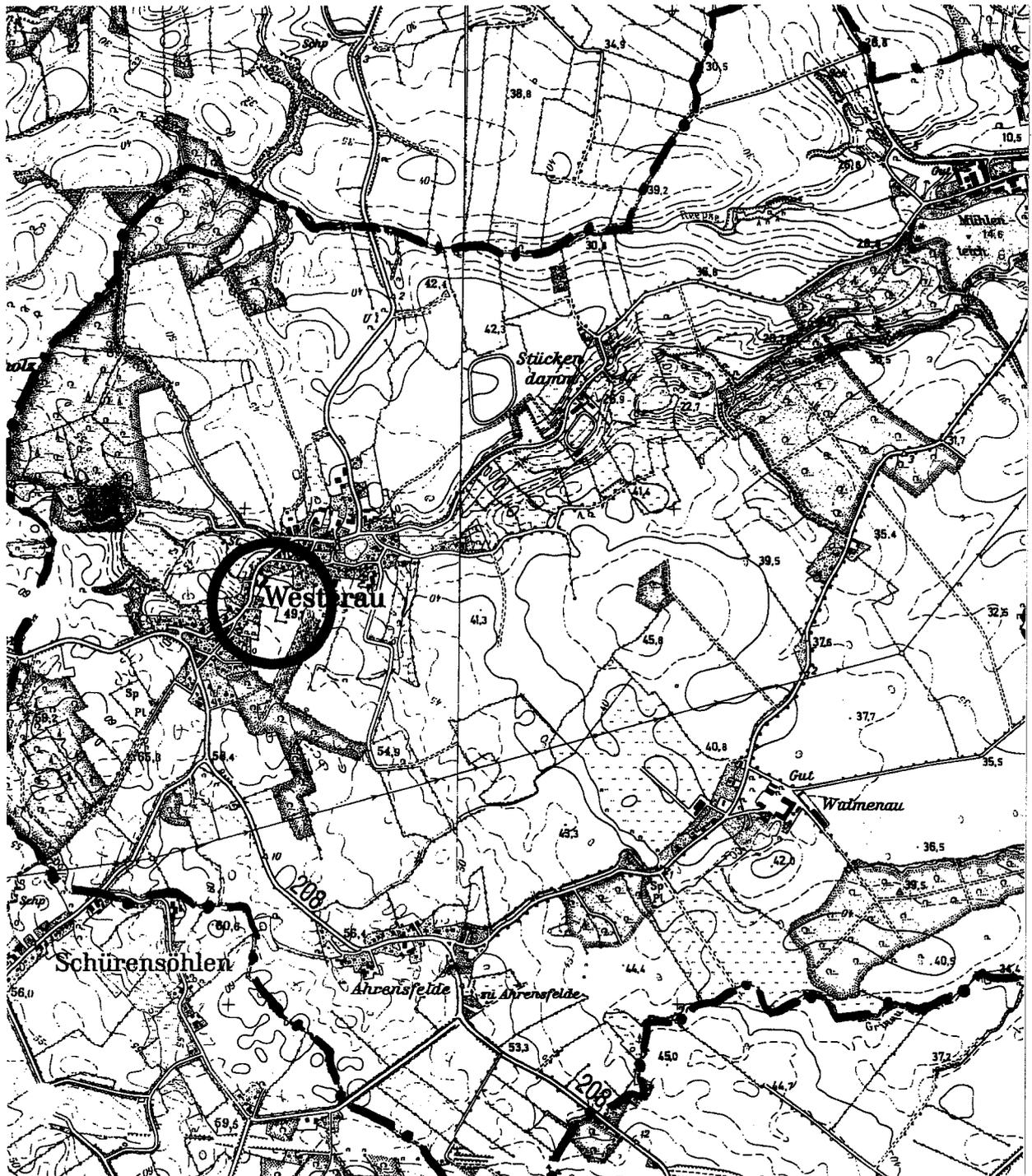


BEGRÜNDUNG

Planstand: 3. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
d.	Plangebiet	4
2.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	5
3.	Planinhalt	5
a.	Städtebau	5
b.	Immissionen/Emissionen	6
c.	Verkehrliche Erschließung	7
4.	Ver- und Entsorgung	7
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	7
a.	Systematik und Grundlagen	7
b.	Eingriffssachverhalt und -bilanzierung	8
c.	Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung	14
d.	Kosten für Ausgleich und Grünordnung	14
e.	Hinweise zur Landschaftspflege	14
6.	Billigung der Begründung	15

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

In der Westerau sind konkrete Anfragen zu Baumöglichkeiten an verschiedenen Standorten in der Ortslage an die Gemeinde herangetragen worden. Die Gemeinde beabsichtigt, auf den betreffenden Grundstücken durch Ergänzungen der bestehenden Abrundungssatzung Baumöglichkeiten zu schaffen. Nördlich der Straße Birkhorst plant die Gemeinde gleichzeitig eine Änderung der bestehenden Abrundungssatzung dahingehend, dass im Talbereich der Westerau bauliche Anlagen unzulässig sind. Zwischen der Westerau und der Straße Birkhorst sind außerdem umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan (1998) stellt Westerau als im ländlichen Raum gelegene Gemeinde dar. Diese Räume mit ihren vielfältigen Funktionen sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart sowie der ökologischen Belange als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden. Sie sollen an der Gesamtentwicklung des Landes teilhaben, insbesondere sollen die vorhandenen regionalen Entwicklungspotentiale für eine Entwicklung dieser Räume mobilisiert werden. Die Gemeinde Westerau liegt nach kartographischer Darstellung im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Bad Oldesloe.

Der Regionalplan (1998) stellt Westerau ebenfalls als im ländlichen Raum gelegen und zum Nahbereich Reinfelds zugehörig dar. Für Gemeinden außerhalb besonderer Siedlungsräume wird eine am örtlichen Bedarf orientierte Bautätigkeit vorgegeben, diese kann bis zum Jahre 2010 max. 20 % der Wohneinheitenanzahl von 1995 betragen. Ein Wasserschongebiet im nordwestlichen Gemeindebereich und weiter nördlich auf Barnitzer Gemeindegebiet ist dargestellt. Der Niederungsbereich der Westerau ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz markiert. Im Nordosten des Gemeindegebietes beginnt ein Vorranggebiet für den Naturschutz (Söhrenbekniederung mit angrenzenden Waldflächen), welches sich außerhalb des Gemeindegebietes weiter nach Norden zieht. Westerau liegt weiterhin nach Darstellung des Regionalplanes in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Das Landschaftsprogramm (1999) zeigt Westerau in einem Raum für überwiegend naturverträgliche Nutzung gelegen. Diese Räume sollen gesichert und entwickelt werden, bestehende Nutzungen und ihre Weiterentwicklung sollen grundsätzlich möglich bleiben, sich jedoch an der Bedeutung des Gesamttraumes orientieren. Die zugehörige Karte Nr. 1 (Böden und Gesteine/Gewässer) stellt das bereits angesprochene Wasserschongebiet dar. Karte 2 (Landschaft und Erholung) stellt das gesamte Gemeindegebiet als eines mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum dar. Als Naturschutzziel ist formuliert, dass Landschaften mit Struktur- und Artenreichtum gesichert und entwickelt werden sollen. In der Karte Nr. 3 zum Landschaftsprogramm (Arten und Biotope) ist das geplante Naturschutzgebiet Schlüsbekniederung vermerkt, dies liegt jedoch bereits auf Barnitzer Gemeindegebiet. Die Sonderkarte „Förderungsgebiete der Biotop-Programme im Agrarbereich“ weist entlang der Niederung sowie für weite Bereiche südlich der Ortslage Westerau Fördergebiete der Biotopprogramme im Agrarbereich aus.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) zeigt kartographisch für Westerau eine Fülle von Darstellungen. Neben dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet ist Westerau als Gebiet mit einer besonderen Erholungseignung gekennzeichnet. Der Niederungsbereich der Westerau/Grinau ist als Geotop (schützenswerte Oberflächenform) vermerkt, die Westerau trägt

teilweise die Kennzeichnung als Hauptverbundachse im landesweiten Biotopverbundsystem. Ein Bereich nordwestlich der Ortslage ist als Schwerpunktbereich im Biotopverbundsystem gekennzeichnet. Etwa 700 m westlich der Ortslage sind zwei geplante Naturdenkmäler aufgeführt, es handelt sich dabei um zwei Niedermoorflächen. Im Bereich der Waldflächen Tralauerholz nordwestlich der Ortslage Westerau beginnt ein sich bis nach Norden zur Trave hinziehender Korridor, der im Landschaftsrahmenplan als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen gekennzeichnet ist.

Der Landschaftsplanentwurf zeigt für das Teilgebiet 1 im Bestand mesophiles Intensivgrünland. Im Entwicklungsplan zum Landschaftsplanentwurf ist dieses Gebiet als langfristige Siedlungsentwicklungsfläche dargestellt. Beim Teilgebiet 3 ist südlich der Straße Birkhorst Ackerfläche kartiert, nördlich Intensivgrünland. Das Teilgebiet 2 ist in Bestandsplan und Entwicklungsplan entsprechend der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche aufgenommen. Für das Teilgebiet 3 ist im Entwicklungsplan südlich der Straße Birkhorst eine Grabenöffnung sowie Eignung des direkt angrenzenden Bereichs für Ausgleichszwecke dargestellt; weiter östlich ist eine Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen. Die Flächen nördlich Birkhorst sind als Eignungsfläche für den Biotopverbund mit einer Empfehlung zur Sanierung des Wasserhaushaltes gekennzeichnet.

Die geplante Erweiterung der Abrundungssatzung widerspricht den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Westerau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Teilgebiet 2 ist als Baufläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird für das Teilgebiet 3 südlich der Straße Birkhorst eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen. Teilgebiet 1 ist tlw. als Baufläche dargestellt; die Gemeinde wird im Rahmen einer zukünftigen Änderung des Flächennutzungsplanes die Bauflächendarstellung anpassen.

d. Plangebiet

Das Teilgebiet 1 liegt in der zentralen Ortslage östlich der Dorfstraße und südlich der Schulstraße mit einer Fläche von ca. 0,36 ha. Das Gebiet wird z. Zt. als Hoffläche intensiv genutzt. Bedeutende Grünstrukturen finden sich im Teilgebiet nicht, es grenzt südlich ein Knickrest von etwa 40 m Länge an.

Teilgebiet 2 befindet sich am östlichen Ortsausgang in Richtung Trenthorst nördlich der Straße Stückendam. Die Fläche in einer Größe von ca. 0,4 ha wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Nach Norden steigt das Gelände an. Entlang der Straße befinden sich zum Teil Knickgehölze.

Teilgebiet 3 liegt im Osten der Ortslage zwischen der Westerau und der Straße Birkhorst und südlich der Straße Birkhorst. Die Flächen werden als Grünland bzw. Ackerflächen (südlich Birkhorst) genutzt. Entlang der Straße Birkhorst befinden sich ein Straßengraben und kleine Gehölze. Die Gesamtfläche des Änderungs- und Ergänzungsbereichs beträgt ca. 0,86 ha.

2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde hat sich bereits im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes mit geeigneten Flächen für eine Siedlungsentwicklung auseinander gesetzt. Die Teilgebiete 1 und 3 sind für eine Siedlungsentwicklung als geeignet dargestellt. Teilgebiet 2 ist bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Mit den vorgesehenen behutsamen Ergänzungen der Ortslage kann den anstehenden Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden. Mit dieser Satzung wird der Zuwachspielraum der Gemeinde bis 2010 noch nicht ausgeschöpft.

Im Bereich des Teilgebiets 1 war zunächst eine umfangreiche Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die Gemeinde hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 ein Konzept mit 7 Grundstücken und einer Stichstraße vorgelegt. Aufgrund verschiedener Abstimmungsgespräche und Ortsbesichtigungen hat die Gemeinde diese Planungsabsicht nach erneuter landschaftsplanerischer Bewertung verworfen. Die nunmehr vorgesehene behutsame Arrondierung der vorhandenen Bebauung um 3 Grundstücke stellt den Abschluss der wohnbaulichen Entwicklung in dem Bereich dar.

Teilgebiet 3 berücksichtigt vorrangig die landschaftsplanerische Intention eines sensiblen Umgangs mit Natur und Landschaft am östlichen Ortsausgang. Der Talraum mit seiner Biotopverbundfunktion soll erhalten und gesichert werden. Hierzu werden umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Von der im Landschaftsplan dargestellten großzügigen Siedlungsentwicklung hat die Gemeinde Abstand genommen. Vorgesehen ist hier lediglich südlich der Straße Birkhorst die Erweiterung um ein Baugrundstück. Unter naturschutzfachlicher Sicht erscheint eine Abrundung des Ortsrandes mit nur einem Baugrundstück in direkter Fortführung der vorhandenen Bebauung wesentlich verträglicher als eine bandartige Entwicklung des besiedelten Bereichs Richtung Osten. Ein Verzicht auf die im Landschaftsplan aufgeführte Grabenentrohrung wird daher als möglich erachtet.

Weiterhin werden im Teilgebiet 3 für ein bereits innerhalb der rechtskräftigen Satzung liegendes derzeit noch unbebautes Grundstück Festsetzungen zum Schutz der Westerau durch Festsetzung einer von der Bebauung freizuhaltenen Fläche aufgenommen. Diese Festsetzungen schränken die Baumöglichkeiten nur unwesentlich ein, unterstützen aber nachhaltig die Intention der Gemeinde, den Talraum aufzuwerten.

Durch die Satzung wird auf den betroffenen Ergänzungsflächen ein erstmaliger Eingriff nach § 18 BNatSchG vorbereitet, der entsprechend zu bilanzieren und auszugleichen ist. Grundsätzlich ist auch eine Vermeidung in die Abwägung einzustellen. Diese ist hinsichtlich der grundsätzlichen Wohnbedürfnisse in Westerau nicht vorgesehen, da in der Gemeinde Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf benötigt werden. Die Bemaßung der Ergänzungsbereiche stellt für sich schon eine Vermeidung von weitergehenden Eingriffen dar.

3. Planinhalt

a. Städtebau

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihr können

einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften des § 1a BauGB sind zu beachten.

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde zu einer behutsamen Arrondierung der Ortslage erfolgt für die Ergänzungsflächen in den Teilgebieten 1 und 2 durch die Aufnahme der notwendigen Festsetzungen. Im Teilgebiet 3 wird auf umfassende Regelungen zur Bebauung verzichtet, da nur zwei Grundstücke bislang nicht bebaut sind und die Ursprungssatzung für den Abrundungsbereich nördlich Birkhorst keine Festsetzungen enthält. Es wird hier lediglich für notwendig erachtet, zum Schutz der Westerau eine rückwärtige Baugrenze aufzunehmen und eine Fläche zum Ausschluss baulicher Anlagen (auch genehmigungsfreier Vorhaben) festzusetzen. Für das Grundstück südlich Birkhorst wird ebenfalls eine rückwärtige Baugrenze aufgenommen, die den möglichen Baukörper dem Straßenraum zuordnet.

In den Teilgebieten 1 und 2 werden aufgrund der Lage der Flächen am Ortsrand einzelne überbaubare Flächen mit festgesetzten nur zulässigen Einzelhäusern festgesetzt, um unmaßstäbliche Baukörper zu verhindern. Die max. zulässige Firsthöhe dient der Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

In allen Gebieten erfolgt eine Festsetzung zur Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Die restriktive Festsetzung dient dazu, ideell geteilte Grundstücke mit optisch wie Hausgruppen und Doppelhäuser wirkenden Baukörpern zu vermeiden, da diese Bauformen im ländlichen Raum nicht typisch sind. Die Entstehung faktischer Hausgruppen und Doppelhäuser würde aufgrund der deutlich höheren Einwohnerzahl und den entsprechenden infrastrukturellen Anforderungen zu nicht vertretbaren Beeinträchtigungen führen.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang für die Teilgebiete 1 und 2 vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Bebauung zu erreichen und sie harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und -farbe) und zu Garagen und Nebengebäuden (Gestaltung in Anlehnung an Hauptbaukörper) getroffen. Zur Betonung besonderer Bauteile wie z. B. Friesengiebel, Gauben u. ä. sind Abweichungen in Material und Dachneigung zulässig. Anlagen zu Solaranlagen auf den Dächern sind zulässig.

b. Immissionen/Emissionen

Windkraft

Östlich des Teilgebietes 1 und südlich des Teilgebietes 2 stehen Windenergieanlagen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Errichtung der Windkraftanlagen sind Gutachten zu möglichen Emissionen in den Bereichen Lärm und Schattenwurf beigebracht worden. Danach ist die Verträglichkeit der Anlagen mit der vorhandenen Wohnbebauung gegeben. Die drei Teilgebiete sind weiter von den Windrädern entfernt als bereits vorhandene Bebauung, so dass hier mit Beeinträchtigungen nicht gerechnet werden muss. Die 500 m Radien zu den einzelnen Standorten werden nicht unterschritten.

Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung und Auswirkungen auf die geplanten Baugebiete befinden sich in Nähe des Plangebietes nicht. Kleinere landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in der Ortslage und tragen zu einer dorftypischen Nutzungsdurchmischung bei. Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen sind nicht bekannt.

Verkehr

Das Teilgebiet 1 liegt an der Dorfstraße –L 85. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen wurden durch den Planverfasser geprüft. Aufgrund des Abstandes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht erreicht. Vorkehrungen sind danach nicht erforderlich.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Teilgebiet 1 wird über einen Stichweg von der Dorfstraße aus erschlossen. Die vorhandene Hofzufahrt kann für die Anbindung genutzt werden. Teilgebiet 2 ist über die Straße Stückendamm erschlossen. Zur Erhaltung des Grabens und der Bepflanzung werden die Zufahrten dort jeweils paarweise zusammen festgesetzt. Teilgebiet 3 ist über die Straße Birkhorst erschlossen.

Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Aufgrund der Erfahrungen der Gemeinde wird die Anlage von mind. 2 Stellplätzen je Wohnung gewünscht.

Westerau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch Ergänzung der vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

Die Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt über eine Mischwasserkanalisation.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig AG. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle zu erfragen.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Telekom AG. Für das Baugebiet ist das Verlegen neuer Leitungen erforderlich. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist zwecks Koordinierung der Leitungsarbeiten frühzeitig eine Einbindung der Telekom AG erforderlich.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

a. Systematik und Grundlagen

Die übergeordneten Planungsvorgaben, insbesondere der Landschaftsplanung, sind bereits unter Punkt 1 b angesprochen worden. Die Fläche des Plangebietes ist danach für eine Bebauung geeignet. Die naturschutzfachliche Begleitung der Planung erfolgt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der geringen Größe der Eingriffsbereiche von in der Summe deutlich unter 2 ha im Rahmen der Aufstellung der Satzung in einer deutlich verkürzten, der Planung angemessenen

Form. Die Summe der Teilgebiete beträgt rd. 1,62 ha, wobei rund 0,8 ha Ausgleichsflächen und Flächen für Bepflanzungen ausmachen.

Die Teilgebiete selbst besitzen eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Die Flächengröße des Plangebietes liegt bei rund 1,62 ha, der Eingriffsbereich betrifft lediglich eine Fläche von rd. 0,8 ha. Gesetzlich geschützte Biotope nach LNatSchG oder andere ökologisch sensiblen Bereiche sind von der Planung nicht betroffen. Eine qualifizierte Abarbeitung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt daher in einer stark verkürzten Form. Auf eine umfangreiche Darstellung der naturräumlichen Grunddaten wird aufgrund des Planungsumfanges verzichtet. Die Durchführung einer UVP ist aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten nicht notwendig.

Im Bestand der Teilgebiete befinden sich heute ausschließlich Intensivgrünland und Acker unter normalen Randbedingungen. Angrenzende Nutzungen sind Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen.

b. Eingriffssachverhalt und -bilanzierung

Eingriffssachverhalt:

Teilgebiet 1:

Im Teilgebiet 1 werden auf einem Teil des Flurstücks 146/7 drei Bauplätze geschaffen, die Eingriffsflächen umfassen rd. 0,26 ha. Darin enthalten ist eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger.

Teilgebiet 2:

Im Teilgebiet 2 werden auf einem Teil des Flurstücks 44/15 vier Bauplätze geschaffen, der Eingriffsbereich umfasst rd. 0,26 ha.

Teilgebiet 3:

Im Teilgebiet 3 wird südlich der Straße Birkhorst im straßennahen Bereich des Flurstücks 83/1 ein Baugrundstück geschaffen, der Eingriffsbereich hat eine Größe von rd. 900 qm. Die Baumöglichkeit nördlich Birkhorst ist bereits in der bestehenden Satzung enthalten und nicht eingriffsrelevant.

Eingriffsbilanzierung:

Die Eingriffsbilanzierung, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird, richtet sich nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. Es wird eine stark verkürzte Form zur Wahrung der Übersichtlichkeit gewählt.

Es wird davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung normalerweise 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 in der Regel also nicht notwendig. Aufgrund des geringen Eingriffsumfanges wird dieses Schutzgut nicht weiter betrachtet, zumal es nicht zu großflächigen Versiegelungen kommt.

Für mögliche kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Arten und Lebensgemeinschaften** unterscheiden die Hinweise zu o.g. Erlass zwischen Flächen mit einer **allgemeinen Bedeutung** für den Naturschutz und solchen mit **einer besonderen Bedeutung** für den Naturschutz. Dabei wird davon ausgegangen, dass in der Regel nur auf Flächen mit einer besonderen

Bedeutung für den Naturschutz erhebliche oder nachhaltige und damit auszugleichende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften auftreten. Dies trifft auf die Eingriffsteilgebiete nicht zu.

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist weitgehend auf die Schutzgüter **Boden, Wasser und Landschaftsbild** begrenzt.

Teilgebiet 1:

Boden:

Die vom Eingriff betroffene Fläche ist heute überwiegend unversiegelt und wird als Intensivgrünland genutzt. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Bodenfunktionen hier weitgehend intakt sind. Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Die geplante Versiegelung erfolgt in einer Größenordnung von etwa 450 qm (3 Einzelhäuser a 150 qm). Hinzugerechnet werden muss die zusätzlich mögliche Versiegelung bei den Einzelhäusern von 3 x 75 qm, also 225 qm sowie eine Versiegelung von rd. 560 qm für das GFL-Recht.

Minimierend werden Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Flächen getroffen. Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung ist durch Festsetzung zu wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für die zusätzliche Versiegelung eine Minimierung vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen. 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. In diesem Fall bietet sich eine rd. 350 qm große Fläche (ehemaliges Stallgebäude) im Plangebiet für eine Entsiegelung an, die der geplanten Vollversiegelung gegengerechnet werden kann. Der Ausgleich für die übrige Vollversiegelung muss im Bereich des Bodenhaushaltes als Ersatzmaßnahme bilanziert werden. Der Ausgleichserlass sieht als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind Vollversiegelungen in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Beläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen. Entsprechend ergibt sich aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1:0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1:0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigt werden als Ausgleichsfläche in qm
3 Einzelhäuser = rd. 450 qm abzügl. 350 qm Entsiegelung = 100 qm	100	-	50
zusätzl. Versiegelung = rd. 225 qm	-	225	68
Geh-, Fahr- und Leitg.recht rd. 560 qm	-	560	168
Summe			286 qm

Durch die Ausweisung einer mindestens rund 290 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann rechnerisch ausreichend Ersatz geleistet werden.

Wasser:

In der Geologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein (1996) werden die Versickerungsmöglichkeiten im Bereich von Westerau als eingeschränkt dargestellt. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach zwar möglich, allerdings aufgrund der anstehenden Bodenart nur bedingt gegeben. Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche verringert.

Durch die im Plan vorgesehenen großen Grundstücke und die Begrenzung der überbaubaren Flächen wird die mögliche Versiegelung auf dieser Fläche begrenzt und aus Sicht des Wasserhaushaltes minimiert. Eine weitere Minimierung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für befestigte Flächen auf den Baugrundstücken und die Grundstückszufahrten erreicht. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird von der Festsetzung einer Versickerung des oberflächlich anfallenden Wassers auf den Grundstücken abgesehen.

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung ist ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Wasser gegeben. Als Ausgleich wird pauschal die Verdopplung des errechneten Ausgleichserfordernisses für das Schutzgut Boden von 290 qm bilanziert, da das anfallende oberflächlich abfließende Wasser der Kanalisation zugeführt wird.

Durch die zusätzliche Bereitstellung einer 290 qm großen, bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Anlage eines naturnahen Biotops kann der Eingriff in den Wasserhaushalt rechnerisch kompensiert werden.

Landschaftsbild:

Der Eingriffsbereich grenzt im Osten und Süden an den freien Landschaftsraum, Sichtbeziehungen bestehen von der Dorfstraße aus, zudem von den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden. Nach Osten ist in rd. 60 m Entfernung eine Baumreihe vorhanden. Das Plangebiet ist leicht höhenexponiert.

Die geplante Bebauung östlich der Dorfstraße führt zu einer Verschiebung des Siedlungsrandes Richtung Osten. Entsprechend wird in das Landschaftsbild durch das Vordringen der Bebauung in den Landschaftsraum eingegriffen, wobei die Lage insbesondere zu den nicht besiedelten Bereichen nach Süden und Osten als nicht besondere Kuppensituation anzusprechen ist.

Zur Eingriffsvermeidung in das Landschaftsbild wurde eine geringe überbaubare Grundstücksfläche sowie eine geringe Firsthöhe, auf den Bezugspunkt gerichtet, festgesetzt. Weiterhin sollen nur Einzelhäuser zulässig sein, damit soll dem dörflichen Charakter mit seiner aufgelockerten Bebauung und der Lage des Baugebietes im rückwärtigen Bereich Rechnung getragen werden. Glänzende Dacheindeckungen werden zudem ausgeschlossen. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind geeignet, den Eingriff in das Landschaftsbild weitgehend abzumildern. Es bleibt dennoch das Erfordernis zur Abschirmung nach Osten und Süden, auch wenn weiter östlich einige Bäume eine Fernwirkung der Bebauung abschirmend verhindern.

Der Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die Anlage eines 5 m breiten, dichten Gehölzstreifens östlich und südlich erreicht werden. Die Grundfläche dieser Anpflanzung beträgt rd. 700 qm.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Bereich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz, da intensive Grünlandnutzung im Bestand ist. Es liegen keine Biotope nach § 15a und b LNatSchG oder sonstige Flächen mit einer erhöhten Bedeutung für den Naturschutz im Teilgebiet. Südlich grenzt ein Knickrest von etwa 40 m Länge an. Durch die geplante Bebauung werden nur intensiv genutzte Grünlandflächen betroffen, ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist folglich nicht anzunehmen. Der südlich angrenzende, außerhalb des Ergänzungsbereichs liegende Knickrest wird durch die Anlage einer Maßnahmenfläche nördlich geschützt und aufgewertet.

Allgemeine Grünordnung:

Der Handlungsspielraum für die allgemeine Grünordnung ist aufgrund des Planungsumfangs gering. Zur Abgrenzung gegen die bestehende Bebauung westlich werden Pflanzstreifen für heimische Gehölze festgesetzt.

Fazit Teilgebiet 1:

Durch die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser werden insgesamt rd. 580 qm Ausgleich erforderlich. Zusätzlich wird eine Abschirmung der Bebauung gegen die freie Landschaft erforderlich. Als Ausgleich sind Abschirmungspflanzungen auf rund 700 qm Fläche vorgesehen, die gemäß Ausgleichserlass eine Doppelfunktion haben dürfen, also sowohl Abschirmungszwecken dienen, als auch den Ausgleich für die Beeinträchtigung von Boden und Wasser tragen. Der Ausgleich innerhalb des Teilgebietes 1 kann als erbracht angesehen werden.

Für die folgende Betrachtung der Teilgebiete 2 und 3 wird auf die Darstellung der grundsätzlichen Eingriffsfolgen und Zustandsbeschreibungen weitgehend verzichtet, da sie hinreichend mit denen des Teilgebietes 1 übereinstimmen. Die Schutzgüter werden in Kurzform abgehandelt.

Teilgebiet 2:

Boden:

Die geplante Versiegelung erfolgt in einer Größenordnung von etwa 600 qm (4 Einzelhäuser a 150 qm). Hinzugerechnet werden muss die zusätzlich mögliche Versiegelung bei den Einzelhäusern von 4 x 75 qm, also 300 qm.

Minimierend werden Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Flächen getroffen. Neben dieser Begrenzung ist durch Festsetzung zu wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für die zusätzliche Versiegelung eine Minimierung vorgesehen. Auch unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen. Es ergibt sich aus der Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1:0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1:0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigt werden als Ausgleichsfläche in qm
4 Einzelhäuser = rd. 600 qm	600	-	300
zusätzl. Versiegelung = rd. 300 qm	-	300	90
Summe			390 qm

Durch die Ausweisung einer mindestens rund 390 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann rechnerisch ausreichend Ersatz geleistet werden.

Wasser:

Durch die im Plan vorgesehenen großen Grundstücke und die Begrenzung der überbaubaren Flächen wird die mögliche Versiegelung auf dieser Fläche begrenzt und aus Sicht des Wasserhaushaltes minimiert. Eine weitere Minimierung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für befestigte Flächen auf den Baugrundstücken und die Grundstückszufahrten erreicht. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird von der Festsetzung einer Versickerung des oberflächlich anfallenden Wassers auf den Grundstücken abgesehen.

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung ist ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Wasser gegeben. Als Ausgleich wird es für angemessen erachtet, den für die Bodenversiegelung ermittelten Mindestausgleich zu verdoppeln, entsprechend werden noch einmal 390 qm Ausgleichsfläche erforderlich.

Durch die zusätzliche Bereitstellung von rd. 390 qm Ausgleichfläche auf bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Anlage eines naturnahen Biotops kann der Eingriff in den Wasserhaushalt rechnerisch kompensiert werden.

Landschaftsbild:

Die geplante Bebauung führt zu einer Verschiebung des Siedlungsrandes Richtung Osten. Entsprechend wird in das Landschaftsbild durch das Vordringen der Bebauung in den Landschaftsraum eingegriffen.

Zur Eingriffsvermeidung in das Landschaftsbild wurde eine geringe überbaubare Grundstücksfläche sowie eine geringe Firsthöhe, auf den Bezugspunkt gerichtet, festgesetzt. Weiterhin sollen nur Einzelhäuser zulässig sein, damit soll dem dörflichen Charakter mit seiner aufgelockerten Bebauung Rechnung getragen werden. Glänzende Dacheindeckungen werden zudem ausgeschlossen. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind geeignet, den Eingriff in das Landschaftsbild weitgehend abzumildern. Es bleibt dennoch das Erfordernis zur Abschirmung nach Norden und Osten.

Der Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die Anlage eines im Norden etwa 7,50 m breiten und im Osten etwa 15 m breiten Streifens zur Anlage einer Streuobstwiese herbeigeführt werden. Im Norden soll eine einreihige Abschirmung mit hochstämmigen Obstgehölzen alter Kultursorten erreicht werden. Die Bäume sollen einen Mindestabstand von 7,00 m und einen Maximalabstand von etwa 8,00 m haben. Eine einreihige Abschirmung in Richtung Norden wird für angemessen erachtet, da sich nördlich weitere Siedlungsentwicklungsflächen anschließen, die mittelfristig bebaut werden. Im Osten sollen zwei Baumreihen versetzt mit den gleichen o. g. Abständen zueinander angepflanzt werden, wobei als Arten wiederum alte hochstämmige Obst-Kultursorten gewählt werden sollen. Die Grundfläche dieser Anpflanzung beträgt rd. 1.340 qm. Die Pflege der Fläche soll als extensive Grünlandnutzung vorgenommen werden, die Ausgleichsfläche ist zu den Baugrundstücken hin einzufrieden, die Anpflanzungen sind fachgerecht gegen Wildverbiss zu sichern.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Bereich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz, ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist folglich nicht anzunehmen.

Allgemeine Grünordnung:

Der Handlungsspielraum für die allgemeine Grünordnung ist aufgrund des Planungsumfangs gering. Im Süden des Teilgebietes 2 werden Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Fazit Teilgebiet 2:

Durch die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser werden insgesamt rd. 800 qm Ausgleich erforderlich. Zusätzlich wird eine Abschirmung der Bebauung gegen die freie Landschaft erforderlich. Als Ausgleich sind Abschirmungspflanzungen auf rund 1.340 qm Fläche vorgesehen, die gemäß Ausgleichserlass eine Doppelfunktion haben dürfen, also sowohl Abschirmungszwecken dienen, als auch den Ausgleich für die Beeinträchtigung von Boden und Wasser tragen. Der Ausgleich kann somit innerhalb des Teilgebietes erbracht werden. Eine Reduzierung der Ausgleichsfläche auf 800 qm erfolgt nicht, da der Abschirmungszweck dann nicht mehr erreicht werden könnte.

Teilgebiet 3:

Boden:

Die geplante Versiegelung erfolgt in einer Größenordnung von etwa 150 qm (1 Einzelhaus). Hinzugerechnet werden muss die zusätzlich mögliche Versiegelung (75 qm). Es ergibt sich aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1:0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1:0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigt werden als Ausgleichsfläche in qm
1 Einzelhaus = rd. 150 qm	150	-	75
zusätzl. Versiegelung = rd. 75 qm	-	75	rd. 25
Summe			100 qm

Durch die Ausweisung einer mindestens rund 100 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann rechnerisch ausreichend Ersatz geleistet werden.

Wasser:

Durch das im Teilgebiet 3 vorgesehene, große Grundstück verbleiben für den Wasserhaushalt genügend große Freiflächen, der Eingriff wird minimiert.

Landschaftsbild:

Die geplante Bebauung führt zu einer Verschiebung des Siedlungsrandes Richtung Osten. Entsprechend wird in das Landschaftsbild durch das Vordringen der Bebauung in den Landschaftsraum eingegriffen. Es besteht beim Teilgebiet 3 ein erhöhtes Erfordernis zur Abschirmung des neuen Baugrundstückes Richtung Osten.

Der Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die Anlage eines dichten Feldgehölzes östlich und südlich erreicht werden. Die Grundfläche dieser Anpflanzung beträgt rd.

1.500 qm und ist geeignet, die Weiterentwicklung des Siedlungsrandes an dieser sensiblen Stelle voll zu kompensieren.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Bereich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz, ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist folglich nicht anzunehmen.

Allgemeine Grünordnung:

Handlungsspielraum für allgemeine Grünordnung besteht bei dem geplanten Grundstück nicht mehr.

Fazit Teilgebiet 3:

Durch die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden werden rd. 100 qm Ausgleich erforderlich. Zusätzlich wird eine deutliche Abschirmung der geplanten Bebauung gegen die freie Landschaft erforderlich. Als Ausgleich sind Abschirmungspflanzungen auf rund 1.500 qm Fläche vorgesehen, die gemäß Ausgleichserlass eine Doppelfunktion haben dürfen, also sowohl Abschirmungszwecken dienen, als auch den Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und Wasser tragen. Der Ausgleich kann somit innerhalb des Teilgebietes voll erbracht werden.

c. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in den jeweiligen Teilgebieten erbracht. Weitergehendes Ausgleichserfordernis besteht nicht. Die Ausgleichszuordnung erfolgt nach § 9 (1a) BauGB.

d. Kosten für Ausgleich und Grünordnung

Für die Ausgleichsflächen mit den vorgesehenen Bepflanzungen müssen etwa 5,00 EUR pro fertigem Quadratmeter Ausgleichsfläche inklusive Flächenpreis kalkuliert werden. Der Flächenpreis für die Anpflanzungen im Rahmen der allgemeinen Grünordnung dürfte etwa gleich hoch anzusetzen sein.

e. Hinweise zur Landschaftspflege

Folgende Hinweise sollten im Rahmen des allgemeinen Naturschutzes beachtet werden:

- Schonender Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser unter besonderem Schutz steht. Dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller- bzw. Hausentwässerungsdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung nicht erteilt werden. Vor Bauantragstellung sind Bauherren in geeigneter Weise auf den Sachverhalt und die Beteiligung der Wasserbehörde hinzuweisen. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.
- Förderung extensiver Begrünung von Garagendächern durch Aufklärung und finanzielle Unterstützung der Bauherren.

- Förderung von Fassadenbegrünungen durch finanzielle Anreize und Beratungshilfen.
- Das Auffangen und Nutzen von Regenwasser für Bewässerungs- oder ähnliche Zwecke ist zulässig und erwünscht (Trinkwasserschutz).
- Verwendung hauptsächlich heimischer Pflanzenarten in den Gärten

Es wird dringend empfohlen, ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes zu verzichten; in Ziergärten sind diese Stoffe ohnehin verboten (§ 6 Pflanzenschutzgesetz vom 14. Mai 1998 i. V. m. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln).

Informationen zu alten Obstsorten und Pflanzmaterial sind z. B. erhältlich bei: Meinolf Hamerschmidt, Waldweg 2/Winderatt, 24966 Sörup (Tel. 04635-2745) oder bei gut sortierten Baumschulen.

Zurzeit ist eine Neuordnung der Landschaftsschutzgebietsgrenze im Verfahren, eine Entlassung des südöstlichen Teilgebietes aus dem Landschaftsschutz ist vorgenommen worden, da der Abschluss der Neuordnung nicht absehbar ist.

6. Billigung der Begründung

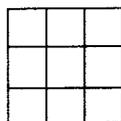
Die Begründung zur Aufstellung der 3. Änd. u. Ergänzung der Abrundungssatzung der Gemeinde Westerau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 02.06.2003 gebilligt.

Westerau, 18. Aug. 2003



K. Z. Spuck
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER