

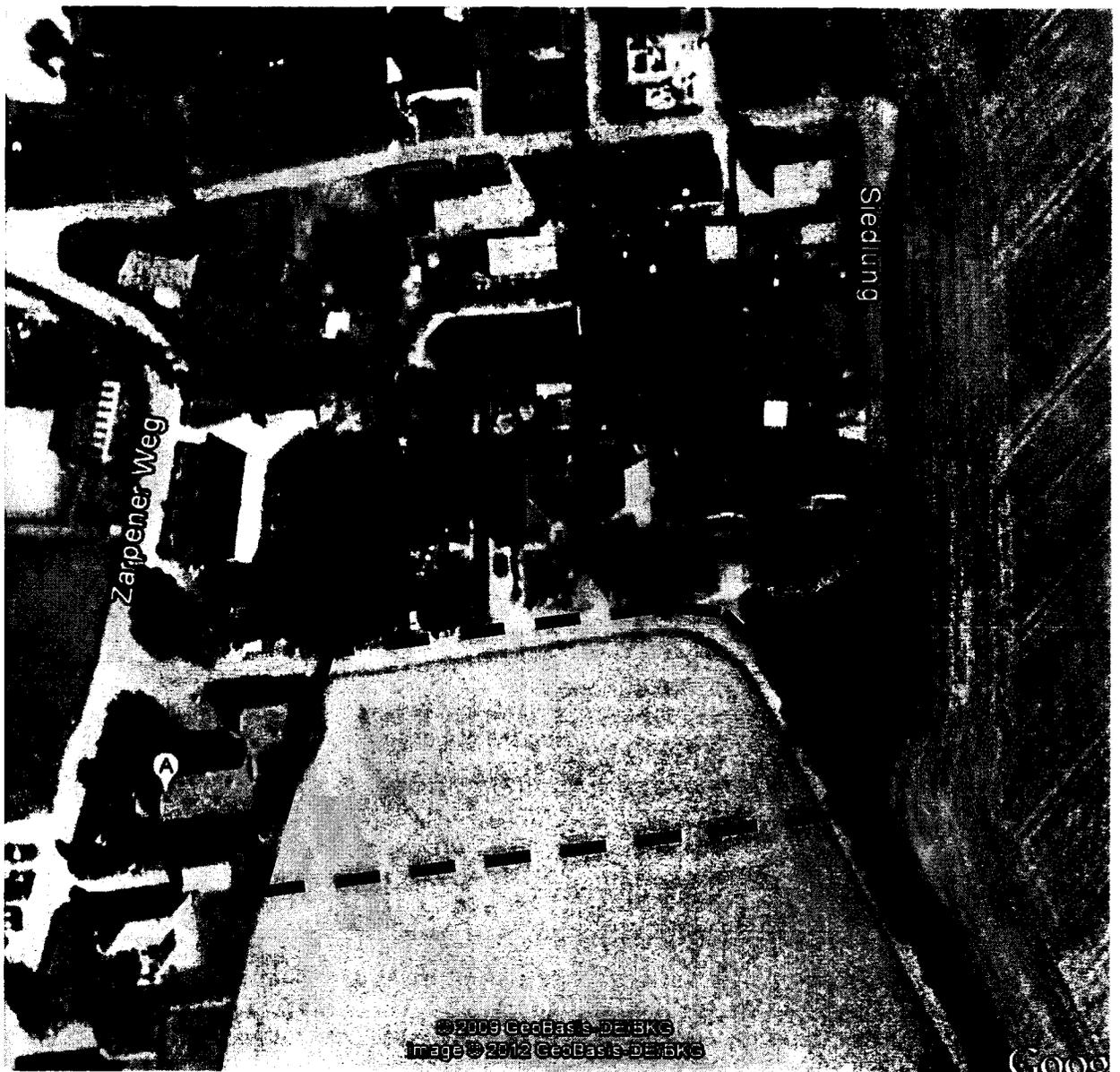


GEMEINDE REHORST

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

ORTSTEIL PÖHLS „SÜDLICH RAADE, ÖSTLICH ZARPENER WEG NR. 5“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



Luftbild mit Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

(Quelle: Google Earth)

SATZUNG

2. AUSFERTIGUNG

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Rehhorst

Inhaltsübersicht	Seite
1. Grundlagen für die Aufstellung des B-Planes Nr. 5	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
1.4 Altlasten/ Altablagerungen	1
1.5 Denkmalschutz	2
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	2
3. Planungsanlass und Planungserfordernis	2
3.1 Ziel und Zweck der Planung	3
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	3
4.1 Art der baulichen Nutzung	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	3
4.2.1 Maß der baulichen Nutzung	3
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	4
4.2.3 Bauweise und Grundstücksgrößen	4
4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
4.4 Erschließung	5
4.4.1 Verkehrliche Erschließung	5
4.4.2 Ver- und Entsorgung	5
4.4.3 Löschwasserversorgung	5
4.5 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	5
4.6 Örtliche Bauvorschriften	5
5. Auswirkungen der Planung	6
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	6
6. Umweltbericht	
7. Beschluss über die Begründung	15

Anlage 1 Grünordnerischer Beitrag mit Bilanzierung

1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-Holst. 2010, S. 301), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.07.2011 (GVOBl. Schl.-Holst. 2011, S. 225)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509)

1.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1:1.000, die vom Vermessungsbüro Kerstin Kummer aus Lübeck erstellt und beglaubigt wurde.

1.3 Planvorgaben

1.3.1 Regionalplan Schleswig-Holstein

Die Gemeinde Rehhorst ist gemäß dem Landesraumordnungsplan und dem Regionalplan des Landes S.- H. dem Ordnungsraum Lübeck zugeordnet.

1.3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Rehhorst aus dem Jahre 1999 ist der überplante Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rehhorst wurde mit Bekanntmachung vom 24.08.2004 festgestellt. Er stellt das Plangebiet als Wohngebiet dar.

1.3.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Plangeltungsbereich gibt es bisher keinen Bebauungsplan.

1.4 Altlasten/ Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

1.5 Denkmalschutz

Das archäologische Landesamt Schleswig-Holstein weist darauf hin, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden können.

Wenn jedoch während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt im Osten des Ortsteils Pöhls östlich Zarpener Weg Nr. 5 und südlich der Straße Raade. Er umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 105.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,32 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Raade,
- im Osten durch die Straße Raade,
- im Süden durch das Flurstück 3/8
- im Westen durch das bebaute Grundstück Zarpener Weg 5.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich wird bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Nördlich der Straße Raade ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2 aus dem Jahre 2001 ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern entstanden. Westlich des Plangeltungsbereiches grenzt das Grundstück Zarpener Weg Nr. 5, das mit einem Wohngebäude und zwei größeren Nebengebäuden an der Straße Raade bebaut ist.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 8/9 ist an die Gemeinde Rehhorst herantreten, um eine Teilfläche des Grundstückes unmittelbar südlich der Straße Raade zugunsten der Errichtung von Wohnhäusern zu entwickeln. Außerdem ist beabsichtigt, unmittelbar im Anschluss an das Grundstück Zarpener Weg Nr. 5 ein größeres Nebengebäude zu errichten, in dem historische landwirtschaftliche Geräte untergebracht werden sollen.

Die Gemeinde steht einer Bebauung der Fläche südlich der Straße Raade grundsätzlich positiv gegenüber und hat deshalb bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1999 diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche liegt im Außenbereich und kann deshalb nicht ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes bebaut werden.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für den Bebauungsplan Nr. 5 wie folgt zusammenfassen:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes zugunsten von ca. 3 - 4 Bauplätzen
- Eine geringfügige Verbreiterung der Verkehrsfläche zugunsten der Straße Raade zur Verbesserung der Verkehrssituation für die Landwirtschaft und auch für den ruhenden Verkehr
- Aufnahme örtlicher Bauvorschriften zur Anpassung der Gestaltung an die vorhandene Bebauungsstruktur.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt. Dies entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der den Bereich als Wohnbaufläche ausweist. Unmittelbar im Anschluss an das bebaute Grundstück Zarpener Weg 5 plant der Eigentümer der Fläche die Errichtung einer etwa 10 x 14 m großen Halle, in der historische landwirtschaftliche Geräte untergebracht werden sollen. Dieser Teilbereich ist in der Planzeichnung als Gebiet **WA1** festgesetzt.

Nach Rücksprache mit dem Kreis Stormarn¹ ist eine entsprechende Nutzung vergleichbar mit einem „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb“, der in einem Wohngebiet im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB ausnahmsweise zulässig ist.

Der Plangeltungsbereich grenzt teilweise an Flächen, die auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bewohner des überplanten Bereiches müssen – wie schon jetzt die Bewohner der bereits bebauten Grundstücke nördlich der Straße Raade 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, Grundstücksgrößen, Bauweise und Gebäudehöhe

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Analog zu dem vorhandenen Baugebiet nördlich der Straße wird für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

Für das Grundstück im Gebiet **WA1** wird aufgrund der voraussichtlich größeren versiegelten Flächen eine GRZ bis zu 0,25 zugelassen. Außerdem wird unter Berücksichtigung des angrenzenden Wohngebietes zusätzlich eine max. zulässige

¹ Stellungnahme des Kreises im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.8.2012

Traufhöhe vorgegeben, die auch für größere Nebengebäude, Garagen oder Hallen einzuhalten ist.

Um zu hohe, unmaßstäbliche Gebäude auszuschließen, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 8,5 m über die Oberkante des jeweiligen zugeordneten Straßenabschnittes² festgesetzt.

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 bleiben. Unter Berücksichtigung der geringen Breite der Straße Raade wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** bestimmt, dass überdachte Stellplätze und Garagen nur mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie

zulässig sind. Hierdurch soll gleichzeitig sichergestellt werden, dass vor einer Garage oder einem Carport noch ein PKW Stellplatz untergebracht werden kann.

4.2.3 Bauweise und Grundstücksgröße

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise (o) zulässig. Doppelhäuser sollen hier am Ortsrand nicht zugelassen werden.

Im Gebiet **WA 1** schließt die überbaubare Fläche im Westen - in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer - unmittelbar an ein vorhandenes Nebengebäude des Grundstückes Zarpener Weg 5 an.

Auf der Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB werden für das allgemeine Wohngebiet **WA2** Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Hierdurch soll eine Parzellierung in zu kleine Grundstücke ausgeschlossen werden, da sie dem gewünschten Charakter dieses Gebietes nicht gerecht werden würden.

Die in der Planzeichnung dargestellten neuen Flurstücksgrenzen sind nur als Vorschlag zu verstehen und nicht verbindlich.

4.3 Höchztzulässige Zahl der Wohnungen

Für die festgesetzten Wohngebiete hat die Gemeinde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 beschränkt (**textliche Festsetzung 2**). Hierdurch will die Gemeinde verhindern, dass in dem Plangebiet Mehrfamilienwohnhäuser entstehen, die unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur und der eingeschränkten Erschließung hier städtebaulich nicht verträglich wären.

Bei einer größeren Zahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude würde außerdem das Verkehrsaufkommen zwangsläufig wachsen und hätte unerwünschte negative Auswirkungen nicht nur für die Qualität des geplanten Gebietes, sondern auch für die umliegenden Grundstücke.

² Als maßgebliche Höhe zugeordneter Straßenabschnitt gilt der Bereich, von dem das Grundstück verkehrlich erschlossen wird

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch die Straße Raade erschlossen. Zur Verbesserung der sehr schmalen Erschließungsstraße sieht dieser Bebauungsplan eine geringfügige Erweiterung der Verkehrsfläche um 1,20 m vor. Hierdurch wird die Fläche zwischen dem ca. 3,20 m breiten asphaltierten Weg und den Baugrundstücken auf ca. 3 m erweitert. Sie ermöglicht so auch ein Abstellen von PKWs ohne die Befahrbarkeit der Straße für andere Verkehrsteilnehmer und insbesondere landwirtschaftliche Fahrzeuge einzuschränken. An der Ostseite des Wohngebietes ist eine Verbreiterung der Verkehrsfläche nicht vorgesehen. Grundstückszufahrten werden hier deshalb ausgeschlossen und sollen nur von Norden erfolgen.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Im Zuge der Bebauung nördlich der Straße Raade wurden bereits 3 Hausanschlüsse für den Plangeltungsbereich angelegt.

Es wird in Abstimmung mit der Wasserbehörde beim Kreis Stormarn empfohlen, die Größe der Erschließungsflächen nach Möglichkeit zu minimieren und in wassergebundener Bauweise herzustellen. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen bzw. Zufahrten soll möglichst über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden, kann aber auch durch Einleitung in die vorhandene Mischentwässerung erfolgen.

Versickerungsanlagen sind anzeigepflichtig. Die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die untere Wasserbehörde, die auch darauf hinweist, dass das Grundwasser unter besonderem Schutz steht.

So ist die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller/Hausentwässerungsdränagen wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung jedoch nicht erteilt werden.

Die Erschließerin/Bauherrin ist vor Bauantragstellung in geeigneter Weise auf die Beteiligung der Wasserbehörde und die Unerlaubbarkeit einer dauerhaften Grundwasserabsenkung hinzuweisen, über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde.

Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde vor Bauantragstellung zur Entscheidung herzugeben.

4.4.3 Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Aus ortsgestalterischen Gründen werden durch die Planzeichnung und die **Festsetzung Nr. 3.1** Standorte für anzupflanzende standortheimische Laubbäume vorgegeben. Als Ausgleich für das Landschaftsbild ist im Süden ein vier Meter breiter Streifen für Anpflanzungen nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 3.2**

festgesetzt. Ausnahmen von den vorgegeben Baumstandorten sowie zur Unterbrechung des Pflanzstreifens zugunsten einer Zufahrt im Bereich des Gebietes **WA1** sind gemäß der **Festsetzungen 4.1 und 4.2** zulässig.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Baukultur und die Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

§ 9 Absatz 4 BauGB ermächtigt die Länder in ihren Landesbauordnungen weitergehende Regelungen zu treffen. Die Landesbauordnung (LBO) enthält dazu in § 10 "Gestaltung baulicher Anlagen" und § 84 „Örtliche Bauvorschriften“ die entsprechenden Rechtsgrundlagen.

§ 10 LBO verbietet, dass bauliche Anlagen nach Form, Maßstab und Baumasse, Werkstoffen und Farbgebungen verunstaltend wirken und das Orts- und Landschaftsbild verunstalten dürfen.

§ 84 LBO ermächtigt die Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen.

Dazu können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft einen Rahmen für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile und die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen Anforderungen gestellt werden.

Die Gemeinde hat deshalb zu Außenwänden, Dachformen und Dachneigungen sowie zur Art der Bedachung Regelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Sie will damit unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukultur einen gestalterischen Rahmen setzen und ortsuntypische Materialien ausschließen. Auf Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke und zur Oberflächengestaltung, wie in den grünordnerischen Hinweisen angeregt, hat die Gemeinde jedoch verzichtet.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

In der Bauleitplanung sind grundsätzlich Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §1 Abs.6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist hierzu eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wurde von dem Büro für Landschaftsplanung Bielfeldt + Berg aus Hamburg ausgearbeitet und in die Begründung unter Kapitel 6 integriert. Untersucht und bewertet wurden hierbei die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Der Aufbau des Umweltberichtes erfolgte gemäß der Anlage 1 BauGB. Der Begründung sind ferner als Anlage grünordnerische Hinweise des Büros Bielfeldt + Berg beigefügt. In der Anlage ist auch eine Bilanzierung über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen enthalten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung von ca. 3 - 4 Wohngebäuden zuzüglich eines weiteren Gebäudes geschaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Flächeninanspruchnahme bzw. Versiegelung von insgesamt ca. 1.065 m².

Abgesehen von der Bodeninanspruchnahme an sich und dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen kommt es durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen in Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes, nicht zuletzt, weil es sich bei dem Plangeltungsbereich um eine Ackerfläche ohne jeglichen Gehölzbestand handelt.

Aufgrund einer vorläufigen überschlägigen Ausgleichsermittlung ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von etwa 530 m².

Ein entsprechender Ausgleich soll außerhalb des Plangeltungsbereiches, etwa 500 m südlich auf dem Flurstück 11 der Flur 6, Gemarkung Pöhls erfolgen. Hier sollen Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einer dauerhaft zu erhaltenden Gras-/Krautflur entwickelt werden. (Siehe hierzu Anlage 1).

Die Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

6. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Rehhorst für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde Rehhorst hat hierzu das Büro Bielfeldt + Berg aus Hamburg beauftragt.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des B-Plans beabsichtigt die Gemeinde Rehhorst die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und die planerische Steuerung und Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung.

Es werden im Wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes zugunsten von ca. 3 – 4 Bauplätzen
- Geringfügige Verbreiterung der Verkehrsfläche zugunsten der Straße Raade zur Aufrechterhaltung einer günstigen Verkehrssituation für die Landwirtschaft nach erfolgter Bebauung
- Aufnahme örtlicher Bauvorschriften zur Anpassung der Gestaltung an die vorhandene Bebauungsstruktur.

Im Wesentlichen sind die Darstellungen mit folgenden Wirkungen bei Realisierung verbunden:

- Flächeninanspruchnahme (Überbauung/Versiegelung, Bodenab- und -auftrag)
- Beeinträchtigung der Flora und Fauna
- Visuelle Veränderung.

Im Rahmen der Bauphase sind Schadstoffemissionen und -immissionen, sowie Lärm und visuelle Störreize möglich, die Auswirkungen auf diverse Schutzgüter haben können. Diese Wirkfaktoren sind zeitlich begrenzt auf die Bauphase und die Tagstunden und werden durch die Einhaltung üblicher Sicherheitsvorschriften im Baustellenbetrieb sowie den Einsatz technisch einwandfreier Fahrzeuge und Maschinen minimiert.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Fachgesetze

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. § 1 a Abs. 2 BauGB enthält ergänzend die Bodenschutzklausel, die den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden verlangt. Die Grundsätze werden in der Abwägung berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird im Rahmen des B-Plans Nr. 5 beachtet.

Nach § 1 Absatz 6, Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen sind hierbei die im Bundesimmissionsschutzgesetz und zugehörigen Verordnungen festgelegten Grenz-, Richt- und Orientierungswerte sowie die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) aufgeführten Orientierungswerte für die Beurteilung und Abwägung im Rahmen der Umweltprüfung von Bedeutung.

Fachplanungen

Landschaftsprogramm (1999), Landschaftsrahmenplan (1998)

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan treffen zum Geltungsbereich des B-Plans Rehhorst Nr. 5 keine Aussagen.

Landschaftsplan (2004)

Im Landschaftsplan der Gemeinde Rehhorst wird das Plangebiet als Wohngebiet dargestellt.

Flächennutzungsplan (1999)

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Im Ergebnis entsprechen die Festsetzungen des B-Plans Rehhorst Nr. 5 grundsätzlich den übergeordneten Zielvorgaben.

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 hat eine Größe von rd. 4.000 m² und liegt am Südrand des Ortsteils Pöhls, erschlossen durch den Weg Raade.

Die für die Neubebauung vorgesehenen Flächen werden heute vollständig ackerbaulich genutzt. Im Westen wird ein Teil eines bebauten Grundstücks mit einbezogen.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Plangeltungsbereich ist unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungen folgende Entwicklung ohne das Vorhaben anzunehmen:

Die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Damit bleiben die Belastungen des Naturhaushaltes im Bereich des Ackerlandes weiterhin bestehen (potenzielle Belastungen des Bodens und des Grundwassers durch evtl. Düngereinsatz und / oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln; Verdichtungen durch Einsatz von schweren Maschinen).

6.2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Durch die mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 5 vorbereitete städtebauliche Entwicklung sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten. Damit verbunden sind die nachfolgend dargestellten Auswirkungen auf die Umweltbelange.

6.2.3.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Bestand und Bewertung

Innerhalb des Plangebietes ist ein Betriebsgebäude vorhanden. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind öffentlich nicht direkt zugänglich. Nördlich der „Raade“ sowie westlich des Gebietes befinden sich Wohngebäude mit den sie umgebenden Gartenflächen

Die Gebiete mit Wohnnutzung/Gärten inner- und außerhalb des Plangebietes sind von besonderer Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion.

Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes sind nicht erkennbar.

Eine nachteilige Wirkung auf die Erholungsnutzung ist nicht zu erwarten, da die Bebauung überwiegend im innerörtlichen Bereich erfolgt und die Wegebeziehung zum Außenraum erhalten bleibt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Erhalt der Wegebeziehung in den Außenraum

- Einbindung des neuen Wohngebietes durch einen Knick oder einen Gehölzstreifen im Süden zum Außenraum
- angepasste Höhenentwicklung der Gebäude (eingeschossige Bebauung)

6.4.2 Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Die wesentlichen Flächen des Untersuchungsraumes sind Teil einer Landwirtschaftsfläche im Außenraum. Die Fläche wird intensiv als Acker genutzt.

Teilflächen des bebauten Grundstücks im Westen werden als Ziergarten genutzt und gepflegt. Gleiches gilt für weitere Grundstücke im Westen sowie nördlich des Weges. Hier prägen einzelne größere Bäume das Bild.

Östlich des Feldweges am Ostrand des Plangebiets stockt eine Hecke mit landschaftstypischen Gehölze, hinter ihr liegt im nördlichen Bereich eine Gehölzfläche, die als Ausgleichsfläche angelegt wurde.

Diese Gehölze sowie die Einzelbäume im Umfeld des Plangebiets haben eine besondere Bedeutung für Tiere, während die anderen Flächen nur eine allgemeine und die versiegelten Flächen nur eine nachrangige Bedeutung haben.

Auswirkungen des Vorhabens

- Durch die Überbauung/Versiegelung sowie die Umnutzung werden bisher unversiegelte Bereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Acker) beseitigt.

Für Biotoptypen im Geltungsbereich des B-Plans ist potenziell mit dem Vorkommen **streng geschützter Arten** zu rechnen, auch wenn die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens hier sehr viel geringer ist als bei naturschutzfachlich hochwertigen Biotoptypen. Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass bei einem Vorkommen streng geschützter Arten lediglich Teillebensräume der im Plangebiet ausgeprägten Lebensräume in Anspruch genommen werden. Da sich an die Eingriffszonen anschließend sowie in unmittelbarer Umgebung gleichartige Lebensräume (Betriebsflächen, Landwirtschaftsflächen, Gehölzbestand) befinden, und die verbleibenden Lebensräume einen deutlich größeren Umfang als die durch die Versiegelung betroffenen Teillebensräume aufweisen, ist im Ergebnis davon auszugehen, dass als Folge des Eingriffs keine Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.

Die als Umweltbelang gem. § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB zu berücksichtigende **biologische Vielfalt** umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten (§ 1 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG).

Bezüglich der Vielfalt an Lebensräumen und Arten ist Prüfgegenstand die naturraumtypische Vielfalt an Lebensräumen bzw. die naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt vor dem Hintergrund des lokalen Standortpotenzials, wobei die Arten in der Regel auch langfristig lebensfähige Elemente des Lebensraums bilden können sollten. Für die Bewertung stellt die Gefährdung von Arten und Lebensräumen ein wesentliches Kriterium dar. Der planerische Fokus liegt hier auf der Sicherung und Entwicklung eines Netzwerks/Verbundes von Lebensräumen, um langfristig den Bestand von Arten und Populationen zu sichern.

Hierzu tragen im Wesentlichen auch die Natura-2000-Gebiete sowie das landesweite Biotopverbundsystem bei.

Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete sowie auch auf überörtliche Biotopverbundflächen sind mit dem B-Plans Nr. 5 nicht verbunden, da derartige Bereiche nicht im Wirkraum der Planung liegen. Weiterhin sind mit der Betroffenheit ausschließlich siedlungsgeprägter Biotope sowie intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen nachteilige erhebliche, entscheidungsrelevante Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Während der Bauzeit sind die benachbarten zu erhaltenden Einzelbäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor baubedingten Schädigungen zu schützen. Ein Befahren und eine Ablagerung im Traufbereich der Gehölze soll unterbleiben. (Beachtung der DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“)
- Durchführung von Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetations- und Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit zwischen 15. März und 30. September).

Mit Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen sind wesentliche nachteilige Wirkungen auf den Belang Pflanzen und Tiere nicht zu erwarten.

6.4.3 Boden

Bestand und Bewertung

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Bereich des Ahrensböcker Endmoränengebiets. Als oberflächennahe eiszeitliche Ablagerungen finden sich hier Geschiebelehm und -mergel. Als Bodentyp haben sich vorwiegend Parabraunerden entwickelt.

Die unversiegelten Bereiche sind bezüglich des Belanges Boden von allgemeiner Bedeutung.

Die versiegelten Bereiche sind von nachrangiger Bedeutung.

Auswirkungen des Vorhabens

- Überbauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.
- Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potenzielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Schonender Umgang mit dem Oberboden während der Bautätigkeit durch Einsatz von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck und geringstmögliches Befahren; Randbereiche sind vor dem Befahren mit Baufahrzeugen zu sichern.

- Sachgerechtes Abräumen, Lagern und Weiterverwenden von noch nicht beeinträchtigten Oberboden (d.h. zur Rekonstruktion des Oberbodens ist vor Beginn jeglicher Bautätigkeit der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abzuschleppen und, soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet werden muss, auf Mieten zu setzen. Überschüssiger Boden ist abzutransportieren). Reduzierung von Erdmassenbewegungen
- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Reststoffen, Betriebsstoffen usw.
- Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien im Bereich der Grundstückszufahrten und Stellplätze (z.B. Pflaster mit breiten Fugen).

Auch bei Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben nachteilige Auswirkungen durch die Versiegelung von Boden. Diese werden gem. Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 03.07.1998 außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

6.4.4 Wasser

Bestand und Bewertung

Angaben zu Grundwasserständen liegen nicht vor. Besondere grundwassernahe Standortverhältnisse sind nicht gegeben. Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Auswirkungen des Vorhabens

- Aufgrund von Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.
- Während der Bauphase besteht zudem eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Mit Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien im Bereich der Zufahrten und Stellplätze (z.B. Pflaster mit breiten Fugen) wird der Oberflächenabfluss minimiert.
- Soweit die Boden- und Wasserverhältnisse es zulassen, ist anzustreben, das Niederschlagswasser von Dächern und anderen befestigten Flächen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen

Mit Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen sind wesentliche nachteilige Wirkungen auf den Belang Wasser nicht zu erwarten.

6.4.5 Luft und Klima

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist heute schon in seiner klimatischen Ausprägung durch die lockere Bebauung im Wechsel mit großen Freiflächen bestimmt. Eine besondere klimatische Belastungssituation wie auch eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion ist hier nicht vorhanden.

Bezüglich möglicher Luftbelastungen liegen Daten nicht vor.

Auswirkungen des Vorhabens

- Durch die zusätzliche Überbauung und Herstellung versiegelter Bereiche verändert sich das Kleinklima geringfügig (Verringerung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen).
- Im Plangebiet ist ggfls. mit einer geringfügig erhöhten Abgas-, Staub- und Lärmentwicklung durch die Nachverdichtung (Anwohnerverkehr) zu rechnen. Auf der anderen Seite entfallen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bearbeitung der Flächen.
- Während der Bauphase sind geringfügige Beeinträchtigungen durch den Baustellenverkehr zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Reduzierung der Versiegelung und Überbauung auf ein Minimum durch flächensparende Anlage der Baukörper

Mit Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind wesentliche nachteilige Wirkungen auf die Belange Klima und Luft nicht zu erwarten.

6.4.6 Landschaft

Bestand und Bewertung

Die Ackerflächen sind Teil des landwirtschaftlich geprägten Raumes im Anschluss an das Dorfgebiet. Die großen Schläge dominieren die Landschaftsstruktur. Lediglich Wege und den Siedlungsflächen vorwiegend zugeordnete, strukturierende Gehölzflächen gliedern den Raum. Einige der Bestandgrundstücke sind weniger gut durch Gehölze in den Landschaftsraum eingebunden.

Auswirkungen des Vorhabens

- Mit der durch den B-Plans Nr. 5 ermöglichten Bebauung wird das Landschafts-/Ortsbild verändert.
- Das Baugebiet wirkt bei unzureichender Eingrünung nachteilig in den Landschaftsraum hinein.

Maßnahmen Vermeidung und Minimierung

- Weitgehender Erhalt vorhandener Großbäume (außerhalb des Geltungsbereichs).
- Angepasste Höhenentwicklung der Bebauung (eingeschossig).
- Durch intensive Durchgrünung des Baugebietes u.a. durch Pflanzung von Straßenbäumen und Gehölzen zur freien Landschaft hin werden nachteilige Wirkungen vermieden
- Einbindung des Baugebietes zum Außenraum hin
-

Bei Realisierung der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen (Knick, Obstwiese) verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen für das Landschaftsbild.

6.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nach den vorliegenden Kenntnissen von dem Vorhaben nicht berührt.

6.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aufgrund der engen Beziehungen zwischen den Natur- und Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Geländeklima, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild bestehen Wirkungsbeziehungen zwischen Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese Schutzgüter.

Durch das Vorhaben ergeben sich insbesondere Veränderungen infolge der Neuversiegelung von Flächen, wodurch die betroffenen Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr wahrgenommen werden und die entsprechenden Prozesse nicht mehr ablaufen können. Darüber hinaus gehende Auswirkungen auf Wechselwirkungen (synergetische, additive, gegenläufige Effekte, Belastungsverschiebungen etc.) sind aufgrund der stark nutzungsüberprägten standörtlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

6.5. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das im grünordnerischen Beitrag ermittelte Ausgleichserfordernis für die Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung (Ausgleichserfordernis 533 m²) wird auf einem Flurstück etwa 500 m südwestlich des B-Plan-Gebiets ausgeglichen. Hierfür wird ein Streifen eine dortige Hecke begleitend aus der Nutzung genommen und zu einer dauerhaft zu erhaltenden Gras-/Krautflur entwickelt.

Als Maßnahme zur landschaftlichen Einbindung für den Ausgleich des Landschaftsbildes sind im Süden des Geltungsbereiches Anpflanzungen vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes werden entlang der Straße Einzelbäume gepflanzt.

6.6. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gem. § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die Einhaltung der umweltrelevanten allgemeingültigen Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt über die Baugenehmigung.

Für Flächen, die als zusätzlich überbaubar und damit als vollständiger Funktionsverlust in die Bilanzierung eingestellt wurden, ist mit keinen zusätzlichen unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen, die nicht schon im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden, zu rechnen, so dass hier weitere Überwachungsmaßnahmen entbehrlich sind.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den Umweltbericht ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Rehhorst (Kreis Stormarn). Mit der Aufstellung wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Entwicklung in dem bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereich bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zu lenken.

Gem. § 2 (4) BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind mit der Aufstellung folgende wesentliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten:

- Mit der durch den B-Plan ermöglichten zusätzlichen Überbauung sind nachteilige Auswirkungen auf den Boden verbunden, für die ein Ausgleich gem. § 18 BNatSchG erforderlich ist. Im grünordnerischen Fachbeitrag wurde gem. Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und der Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 ein Ausgleichserfordernis von ca. 533 m² Fläche ermittelt, die aus der intensiven Nutzung herauszunehmen wäre.
- Die Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild. Ausgleichsmaßnahmen am Rand zur freien Landschaft sind vorgesehen.
- Innerhalb des Baugebietes werden Einzelbäume entlang der Straße vorgesehen.

7. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Rehhorst in der Sitzung am 05.11.2012 gebilligt.

Rehhorst, den


(Birgit Gerritzen)
Bürgermeisterin



Die Begründung wurde ausgearbeitet von der
Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276
email: info@planwerkstatt-nord.de
In Zusammenarbeit mit dem
Büro für Landschaftsplanung Bielfeldt + Berg,
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg, Tel 040- 3893939, Fax 3893900
eMail bbl@bielfeldt-berg.de

Güster, den 27.11.2012..


Hermann S. Feenders

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfs

Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die eingriffsbezogenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und des Landschaftsbildes bildet der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 (vgl. Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, Nr. 31, S. 604 ff).

Bei der Ermittlung des Eingriffs bzw. des Ausgleichserfordernisses ist zu prüfen, inwieweit die beabsichtigte Planung mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden ist.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Boden

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist die Berechnung des Umfangs bzw. der Flächengröße der voraussichtlichen Versiegelung/ Überbauung erforderlich. Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Flächengrößen (m², gerundet) wurden auf der Plangrundlage des B-Plan-Entwurfs (Stand September 2012) ermittelt. Die Berechnung der voraussichtlichen Versiegelung erfolgte nach der angegebenen Grundflächenzahl sowie der zulässigen Überschreitung von 50 %.

Neben dem Wohngebiet stellt der B-Plan-Entwurf eine Straßenverkehrsfläche im Norden des B-Plangebietes dar, die in der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zu berücksichtigen ist.

Als Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung sieht der Runderlass eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion vor. Ist eine Entsiegelung nicht möglich, gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1: 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Boden

Flächen- ausweisung	Flächen- größe (in m ²)	zulässige Überbau- ung (in m ²)	Bestand	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- erfordernis (in m ²)
WA 2 GRZ 0,2	2.320	696	Acker	0,5	348
WA 1 GRZ 0,25	745	279	Acker	0,5	140
Verbreite- rung Straße	90	90	Acker	0,5	45
Summe					533

Damit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von ca. 533 m². Gem. Beschluss der Gemeinde soll der Ausgleich für den Faktor Boden auf einem Streifen entlang einer Nord-Süd verlaufenden Hecke etwa 500 m südöstlich des B-Plan-Gebiets (Flurstück 11, Flur 6, Gemarkung Pöhls) erfolgen. Der Ausgleich für die Flächen mit allgemeiner Bedeutung soll somit auf bisher intensiv genutzter Landwirtschaftsfläche nach Maßgabe des Grundeigentümers der geplanten Bauflächen gewährleistet werden.

Bei erfolgter fachgerechter Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und deren dauerhaften Erhalt ist der Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden voraussichtlich gegeben.

- Wasser

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist gem. Runderlass erreicht, wenn

- die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers,
- die ordnungsgemäße Beseitigung des normal und stark verschmutzten Niederschlagswassers (einschließlich naturnaher Gestaltung von Regenklärbecken bzw. Regenrückhaltebecken) sowie
- die Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser sichergestellt ist.

Die Bauflächen können an die vorhandene Oberflächenentwässerung (Mischwasserkanalisation) angeschlossen werden. Eine Versickerung auf dem Grundstück wird, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, empfohlen.

- Landschaftsbild

Ausgleichsmaßnahmen müssen gemäß Runderlass zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbildtyp Rechnung trägt. Folgende Maßnahmen tragen zur Schaffung eines landschaftsgerechten Bildes bzw. zum Ausgleich bei:

- Anlage einer (linearen, etwa 4 breiten) Obstwiese im Süden
- Alternativ: Anlage eines Knicks im Süden
- Baumpflanzungen parallel zu der verbreiterten Erschließungsstraße
- gestalterische Festsetzungen zur Einfriedung

Nach der Entscheidung der Gemeinde werden Baumpflanzungen im B-Plan festgesetzt. Zusätzlich sollen Anpflanzungen im Süden der Grundstücke erfolgen. Somit kann eine Einbindung in das Landschaftsbild im Sinne eines Ausgleichs für Eingriffe gewährleistet werden.

Grünordnerische Entwicklungsziele (Vorschläge zur Übernahme in den B-Plan)

Anpflanzung von Bäumen

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten nahe der Straße sind Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen. Es sind bevorzugt die Arten der Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

den. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Es wird empfohlen, für jeden Baum eine vegetationsfähige Grundfläche von mind. 10 - 12 m² Größe zu schaffen, zu begrünen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Einfriedung der Grundstücke

Als Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zum Außenraum Laubhecken bzw. Laubgehölzpflanzungen zulässig (ggf. in Verbindung mit einem Zaun, wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke nicht überragt).

Oberflächengestaltung

Neu entstehende Wege, Zufahrten, Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind einschl. Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Pflanzenauswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten

Die Angabe von standortgerechten, landschaftstypischen Arten ist erforderlich, um die ökologischen Funktionen der Anpflanzungen zu gewährleisten und ein relativ einheitliches, mit dem Landschaftsraum harmonisierendes Ortsbild zu erreichen. Auf die Verwendung besonders großkroniger Bäume wird in diesem Fall (Anpflanzung im Süden der Grundstücke mit erhöhter Beschattung) verzichtet.

Acer campestre – Feldahorn

Betula pendula – Sandbirke

Carpinus betulus – Hainbuche

Cornus sanguinea – Hartriegel

Corylus avellana – Hasel

Crataegus monogyna – Weißdorn

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Prunus spinosa – Schlehe

Rosa canina – Hundsröse

Sorbus aucuparia – Vogelbeere

sowie weitere Baumarten für die Verwendung im Straßenraum, z.B. Tilia cordata `Rancho` (kleinkronige Winterlinde).

Als Obstbäume (Hochstamm!) auf der Maßnahmenfläche wurden vorgeschlagen:

Äpfel - Glockenapfel

- Finkenwerder Herbstprinz

- Gravensteiner

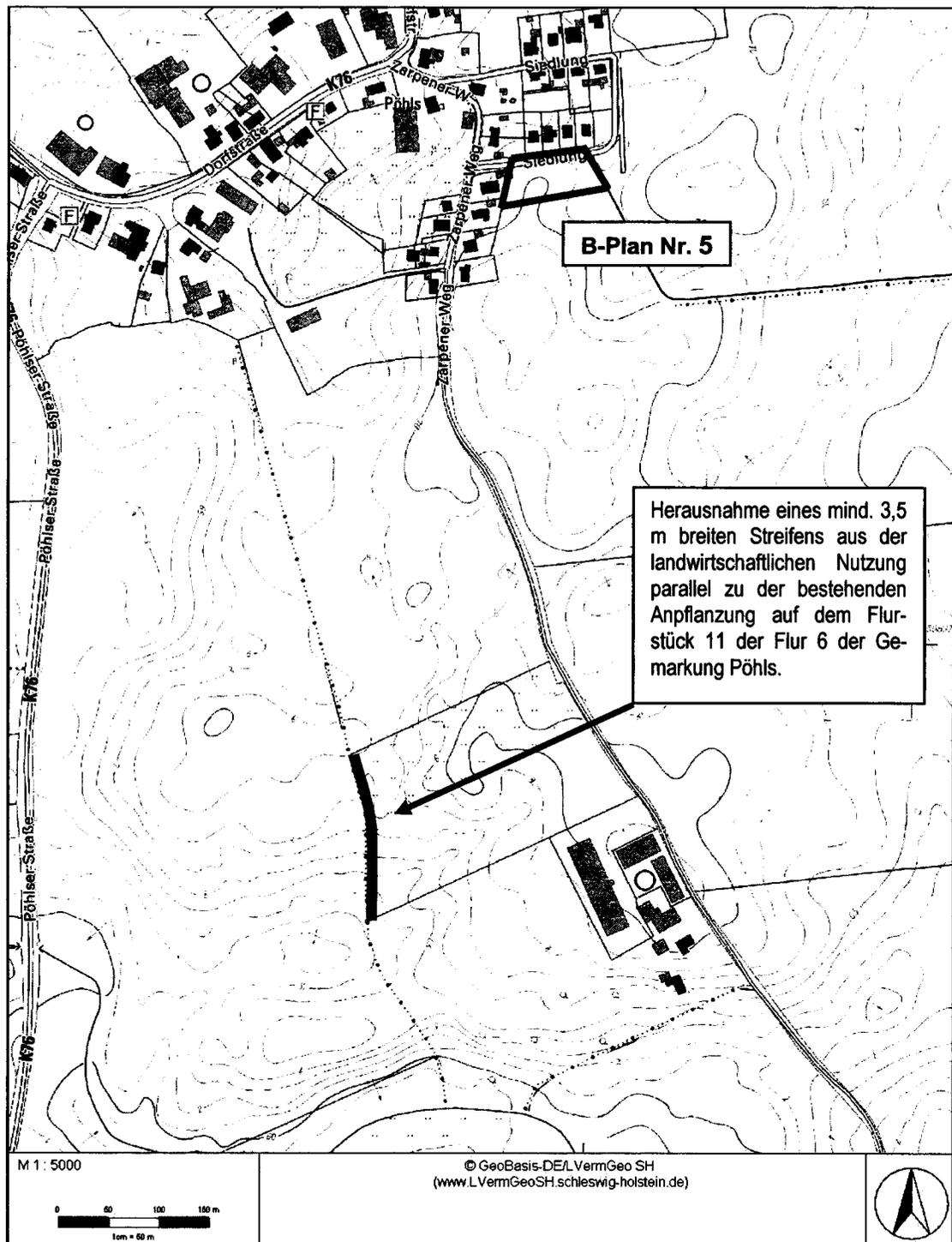
- Ontarioapfel

- Schöner aus Boskop

Birne - Gellerts Butterbirne

Kirsche - Große Schwarze Knorpel

Übersichtsplan mit Lage der externen Ausgleichsfläche



Stand: 06.09.2012