

Gemeinde Breitenfelde

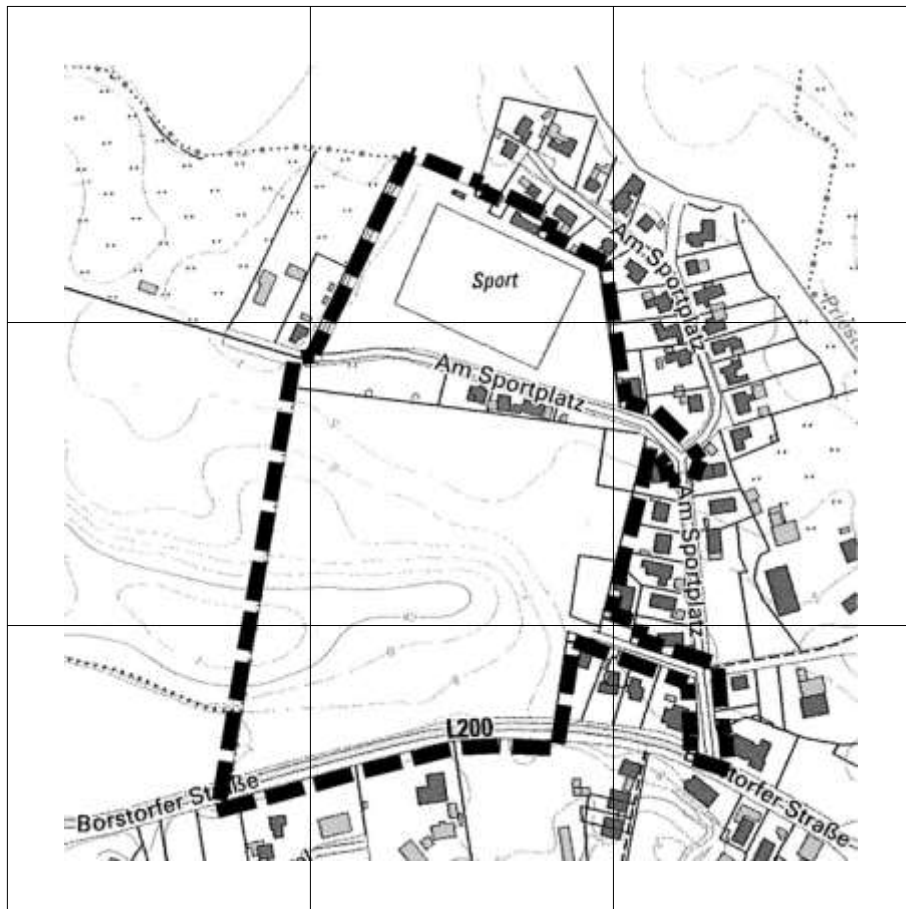
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 13

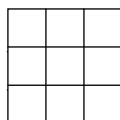
Gebiet: Luckesberg nördlich der L 200 / Borstorfer Straße, westlich der vorhandenen Bebauung der Straße "Am Sportplatz", den bestehenden Sportplatz einschließend

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 20.02.2017



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

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

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	4
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	4
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.4.	Plangebiet.....	5
2.	Umweltbericht.....	6
2.1.	Einleitung	7
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	7
2.1.2.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	7
2.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.2.1.	Bestandsaufnahme und Prognose	8
2.2.2.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	13
2.2.3.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
2.3.	Zusätzliche Angaben	15
2.3.1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	15
2.3.2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	16
2.3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	17
4.	Planinhalt	17
4.1.	Städtebau	17
4.2.	Verkehrliche Erschließung	20
4.3.	Immissionen.....	21
4.4.	Altlasten.....	21
4.5.	Archäologie.....	21
5.	Ver- und Entsorgung	22
6.	Kosten	24
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	24
7.1.	Eingriffsregelung.....	25
7.2.	Artenschutz	29
7.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation.....	30
7.4.	Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs	32
7.5.	Empfehlungen der Landschaftspflege	32

8.	Durchführung der Planung	32
9.	Billigung der Begründung	32

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

In der Gemeinde Breitenfelde besteht Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Die Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 12 sind vergeben und inzwischen weitgehend bebaut worden. Der im nördlichen Plangebiet befindliche Sportplatz in direkter Nachbarschaft zu Wohnbaugrundstücken soll verlagert werden. Auf dieser Fläche und im südlichen Bereich bis an die Borstorfer Straße (L 200) soll die wohnbauliche Entwicklung der nächsten Jahre stattfinden. Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde ein Wohngebiet überwiegend für den Einfamilien- und Doppelhausbau und in Randbereichen Grundstücke für den besonderen Wohnbedarf (Altengerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen) ausweisen. Das Gebiet liegt am nordwestlichen Rand der Gemeinde und weist eine Größe von ca. 7,6 ha auf.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach dem **Landesentwicklungsplan** (2010) wird die Gemeinde Breitenfelde dem ländlichen Raum zugeordnet. Die Gemeinde liegt innerhalb des 10 km-Radius um das Mittelzentrum Mölln und gehört zu deren Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Diese sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den ländlichen Räumen in Gemeinden die keine Schwerpunkte sind, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 bis zum Jahr 2025, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden. Zum Bezugszeitpunkt Ende des Jahres 2009 existierten 706 Wohnungen, demzufolge können vom Jahr 2010 bis 2025 zusätzlich rund 71 Wohnungen im Gemeindegebiet geschaffen werden.

Nach dem **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) wird die Gemeinde dem Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen um das Mittelzentrum Mölln zugeordnet. Der Gemeinde wird eine planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugeordnet, wodurch die Grundlage für eine stärkere Entwicklung als in den anderen, nichtzentralen Orten gegeben ist. Darüber hinaus wird die Gemeinde den Entwicklungs- und Entlastungsorten im Bereich Mölln zugeordnet. Zur Entlastung der verdichteten Bereiche im Ordnungsraum um Hamburg sollen diese Orte als regionale Zentren gestärkt werden. In den betroffenen Gemeinden sind deshalb in ausreichendem Umfang Wohnbauflächen auszuweisen.

Im **Landschaftsprogramm** Schleswig-Holstein (1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Weiter südlich und östlich der Gemeinde Breitenfelde beginnt demnach ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (1998) zeigt weite Teile der Gemeinde in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung, so auch den nördlichen

Teil des Plangebiets. Durch die Gemeinde verläuft entlang des Priesterbaches eine Nebenverbundachse, diese stellt eine schmalere Verbundfläche dar, die isoliert liegende Biotope von regionaler Bedeutung an das landesweite Biotopverbundsystem anschließen soll.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Breitenfelde von 2001 zeigt für das nördliche Plangebiet eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sport- und Spielplatz. Die Baumreihe an der Straße Am Sportplatz wird gesondert hervorgehoben. In der Biotopbewertung erlangt der Gebüschbestand im Westen des Sportplatzes eine hohe Schutzwürdigkeit. Das südliche Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Im Westen stockt ein Knick. Ebenerdige Feldhecken finden sich im Norden und zum Teil im Osten. Der Gehölzbestand südlich der Straße Am Sportplatz wird als Feldgehölz mit hoher Schutzwürdigkeit kartiert. Im Westen grenzt ein als Steilhang im Binnenland kartiertes Biotop an. In der Entwicklungskarte ist für das Plangebiet eine Siedlungsentwicklung dargestellt, welche in westliche Richtung durch eine Begrenzung der baulichen Entwicklung eingeschränkt wird. Für das westliche Plangebiet sind umfangreiche Maßnahmenflächen vorgesehen, die dem naturschutzfachlichen Ausgleich dienen sollen. Für den westlichen Rand des Plangebietes wird eine Knickneuanlage gezeigt, für diesen Bereich existiert bereits ein Knick. Beidseits des Steilhanges im Binnenland außerhalb des Plangebiets soll die landwirtschaftliche Nutzung extensiviert werden.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

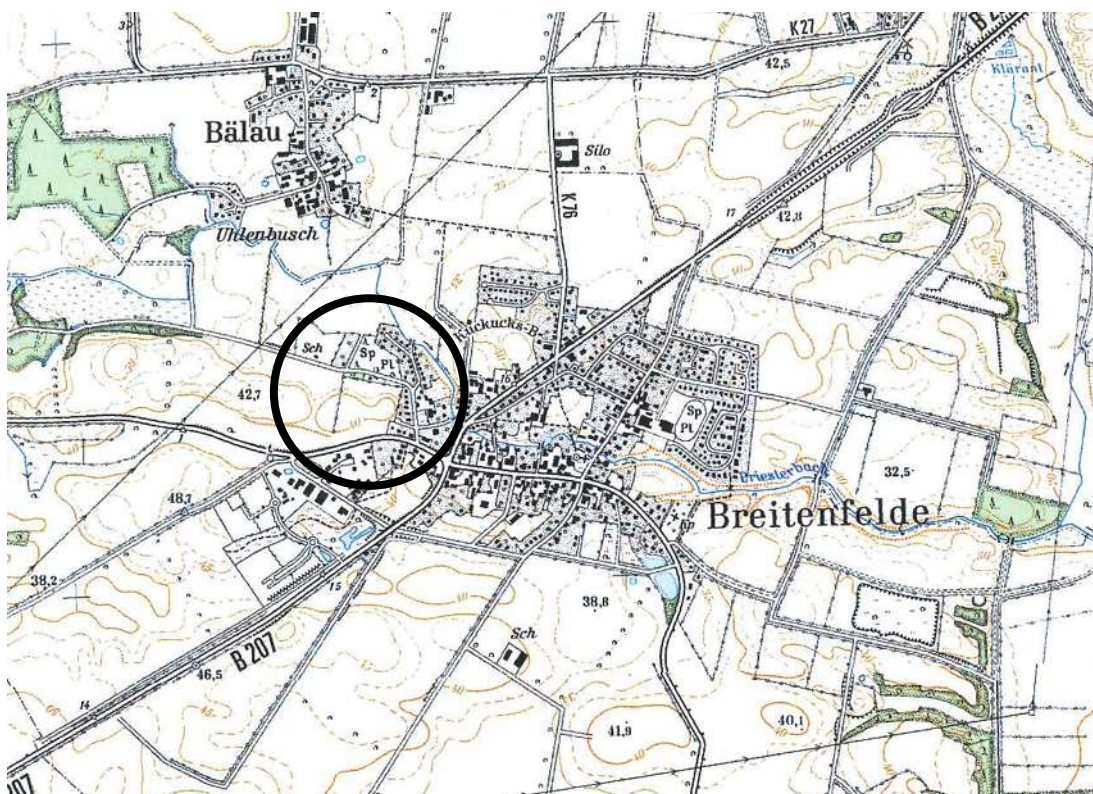
Für die Gemeinde Breitenfelde gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für den Großteil des Plangebietes wird Wohnbaufläche vorgesehen, entlang des westlichen Plangebietsrandes wird eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Da diese Abweichung im Bebauungsplan nur geringfügig ist, wird von einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes abgesehen. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird ausreichend berücksichtigt.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,6 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grundstücksgrenze des Flst. 50/2.
Im Osten:	Östliche Grundstücksgrenze des Flst. 50/2, Teilungslinie durch das Flst. 6, östliche Grundstücksgrenze der Flst. 72/3, 72/4, und 72/6; nördliche und östliche Grundstücksgrenze des Flst. 5/9 sowie Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Sportplatz“ und Teilungslinie durch das Flst. 75.

Im Süden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie der „Borstorfer Straße (L 200)“.
Im Westen:	Teilungslinie durch das Flst. 75, östliche Grundstücksgrenze des Flst. 74, Teilungslinie durch das Flst. 69 sowie westliche Grundstücksgrenze des Flst. 50/2.



Lage des Plangebiets in der Gemeinde Breitenfelde

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

In der Gemeinde Breitenfelde besteht ein hoher Wohnraumbedarf. Durch die vorliegende Planung sollen Ackerflächen nördlich der L 200 / Borstorfer Straße bzw. ein Sportplatzareal westlich der vorhandenen Bebauung der Straße „Am Sportplatz“ zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Es ist beabsichtigt ein neues Siedlungsgebiet mit rd. 60 Baugrundstücken überwiegend für Einzel- und Doppelhäuser, in Teilbereichen auch für verdichtete Wohnformen, zu schaffen.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Sportplatzareal, welches westlich von Feldgehölzen begleitet wird, wobei auch vereinzelt wertvolle Einzelbäume vorhanden sind. Mittig im Plangebiet befindet sich einem schmaleren Streifen vereinzelte Wohnnutzungen und am westlichen Rand Feldgehölze. Der südliche Bereich wird bislang als Ackerfläche genutzt und wird westlich und nördlich von Knicks eingerahmt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,6 ha. Die städtebauliche Erweiterung des Siedlungskörpers in westliche Richtung findet im Außenbereich statt, die Eingriffsregelung ist anzuwenden.

2.1.2. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Das Bundesnaturschutzgesetz zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. In der Planung wird diesem Ziel durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf mögliche Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen entsprochen.

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit ein und wird bei Erfordernis über Lärmschutzfestsetzungen und Abstandsregelungen berücksichtigt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Aussagen zur Berücksichtigung in der Planung sind unter Ziffer 1.2. der Begründung aufgeführt.

Der Landschaftsplan zielt auf die Sicherung örtlicher Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ab. Die Darstellungen wurden bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung überprüft und entsprechen grundlegend den getroffenen Festlegungen. Für die Abweichung der Maßnahmenfläche im südwestlichen Bereich sieht die Gemeinde keine Erheblichkeit. Bei einer zukünftigen Anpassung des Landschaftsplanes sollte die Aussage entsprechend angepasst werden.

Ein Luftreinhalteplan liegt für den Plangeltungsbereich nicht vor. Es liegt ein Lärmaktionsplan gem. § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vor.

2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1. Bestandsaufnahme und Prognose

Bei Durchführung der Planung wird eine wohnbauliche Entwicklung auf einer intensiv als Acker bzw. als Sportplatz genutzten Fläche ermöglicht. In der Bestandsaufnahme werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes beschrieben. In der Prognose wird die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bewertet. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei der bisherigen Ackerfläche bzw. dem Sportplatz und damit aufgrund dieser langjährigen Nutzung beim Ist-Zustand der abiotischen und biotischen Bedingungen.

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

Tiere, Pflanzen (Bestand): Das Plangebiet im Bestand wird im nördlichen Teil als Sportplatz genutzt. Westlich davon angrenzend befinden sich nach einer Aufschüttung naturnahe Feldgehölze älteren und jüngeren Aufwuchses. Der südliche Teil des Plangebietes wird im Bestand als Acker bewirtschaftet und westlich und nördlich von Knicks begrenzt. Zwischen Ackerfläche und Sportplatzareal besteht ein schmaler Streifen, welcher durch vereinzelte Wohnnutzungen mit angrenzendem strukturreichen Garten genutzt wird. Westlich daran angrenzend befinden sich naturnahe Feldgehölze. Im Bereich der vorhandenen Bebauung und in den großen Linden entlang der Straße Am Sportplatz besteht ein Potenzial für Fledermausquartiere. In den Gehölzstrukturen finden heimische Brutvogelarten einen Lebensraum. Die Ackerfläche selbst ist in diesem Zusammenhang nur von geringer Bedeutung. Bei den Arten des Offenlandes können zwar Arten wie Rebhuhn, Schafstelze und Feldlerche vorkommen, jedoch sind aufgrund der angrenzenden Siedlungsbereiche keine guten Lebensraumbedingungen für diese Arten vorhanden. Für Amphibien und Reptilien bestehen im Plangebiet kaum geeignete Lebensraumstrukturen.

Tiere, Pflanzen (Prognose): Beeinträchtigungen durch die Planung ergeben sich durch das beidseitige Heranrücken von Bebauung an den mittleren Knick. Die Funktionen des Knicks können dadurch nicht mehr im ausreichenden Maße gewährleistet werden. Es wird dem demzufolge eine Entwidmung des Knicks vorgenommen und

ein entsprechender Knickausgleich im Verhältnis von 1:2 vorgesehen. Überhänger im ehemaligen Knick werden, soweit keine erschließungstechnischen Gründe dagegen sprechen, zum Erhalt festgesetzt. Einige Bereiche der naturnahen Feldgehölze werden für die Anordnung von Regenrückhaltebereichen entfernt, wobei es sich in der nordwestlichen Plangebietsecke um Feldgehölze jüngeren Aufwuchses handelt und diese Entnahme einen geringeren Eingriff bedeutet.

Vor Abriss von Gebäudeteilen bzw. der Fällung von größeren Bäumen sind diese auf Fledermausquartiere zu prüfen. Die wenig spezialisierten Arten im Plangebiet können bei Teilverlust des Lebensraumes in die Umgebung abwandern. Durch die Anlage der privaten Gärten und den Maßnahmen der Grünordnung, Retention wird die Naturvielfalt gesteigert und das Lebensraumangebot für Tiere des Siedlungsraumes verbessert. Für die Arten des Offenlandes bestehen keine gut geeigneten Lebensraumbedingungen, trotzdem kann der Lebensraum durch die vorgesehene Planung eingeschränkt werden. Dies wird bei der Ausgestaltung der externen Ausgleichsfläche berücksichtigt.

Boden, Wasser (Bestand): In der naturräumlichen Gliederung liegt Breitenfelde im Schleswig-Holsteinischen Hügelland und ist dem Teillandschaftsraum des Stormarer Endmoränengebietes zuzuordnen. Weiter östlich des Gemeindegebietes beginnt das südwestliche Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte. Eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung besteht nach dem Landschaftsplan nicht. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nach den Angaben der geologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Flintbek 2012) bestehen im Plangebiet überwiegend glazigene Ablagerungen (Till der Grundmoränen und Endmoränen). Es bestehen somit schluffige, tonige, sandige und kiesige Bodenverhältnisse (Geschiebelehm, oft über Geschiebemergel).

In dem angefertigten Bodengutachten (Ingenieurbüro Dr. Lehnert und Wittdorf, März 2017) wurden die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet untersucht und beurteilt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Bereich des Plangebietes stellenweise ein ausgeprägter Mutterboden anzutreffen ist. Dieser Mutterboden wurde insbesondere im nördlichen Plangebiet, im Bereich des Sportplatzes durch Fremdauffüllungen in der Vergangenheit heran geschafft. Darunter folgen bindige Geschiebeböden überwiegend in fester Konsistenz, vereinzelt auch in weicherer Konsistenz. In den Geschiebeböden sind nicht bindige Fein- bis Grobsande mit schluffigen und kiesigen Beimengungen in unterschiedlicher Ausprägung zwischengelagert. Die einzelnen Schichten haben eine Mächtigkeit zwischen 0,3 und 2,8 m. Das Grundwasser im Plangebiet wurde als freies und gespanntes Grundwasser sowie als Schichtenwasser in den bindigen Geschiebeböden und Beckenschluffen in einer Tiefe von 1,5 bis 4,9 m unter OK Gelände angetroffen. Lokal wurde Stauwasser erbohrt.

Boden, Wasser (Prognose): Durch die beabsichtigte Planung erfolgt eine Vollversiegelung von rd. 19.042 m² Fläche durch die mögliche Bebauung und durch die Er-

schließung. Die Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke wie Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen, hierdurch erfolgt eine Teilversiegelung bis zu 6.072 m².

Gemäß Bodengutachten ist der Mutterboden für bautechnische Zwecke nicht geeignet und daher in der Baufläche abzutragen und für eine etwaige Wiederverwertung auf dem Grundstück fachgerecht zu lagern. Aufgrund der vorgesehen planerischen Toleranz bei der Wiederherstellung des natürlichen Geländeniveaus kann einem allzu aufwendigen Bodenaustausch entgegengewirkt werden. Unabhängig vom Grundwasser muss je nach Niederschlagsintensität wegen der oberflächennahen wassersperrenden bindigen Bodenschichten mit örtlich und zeitlich begrenzten Stauwasserbildungen bis zu Oberkante des Geländes gerechnet werden.

Luft, Klima (Bestand und Prognose): Eine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und/oder Kaltlufttransport liegt nach Ausführung des Landschaftsplanes nicht vor. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und die angestrebte kleinteilige Bebauung nicht anzunehmen.

Landschaft (Bestand): Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Breitenfelde. Östlich des Geltungsbereichs grenzt Wohnbebauung an. Südlich der Landesstraße besteht eine Gemengelage welche weitestgehend durch Baumreihen und Gehölzgruppen verdeckt wird. Im Westen bestehen abschirmende Strukturen zur freien Landschaft in Form von Knicks bzw. im Nordwesten durch die naturnahen Feldgehölze westlich des Sportplatzareals.

Landschaft (Prognose): Für die Errichtung der Regenrückhaltebereiche kommt es in Teilbereichen zu einer Entnahme der Feldgehölze. Dadurch werden vereinzelte Sichtschneisen zur freien Landschaft hin geöffnet. Dieser geringfügige Eingriff in das Landschaftsbild kann hingenommen werden. Eine neu zu schaffende Eingrünung entlang der Regenrückhaltebereiche würde aufgrund des herabfallenden Laubes zu einem erhöhten Reinigungsaufwand in den Rückhaltebecken führen.

Biologische Vielfalt und Wirkungsgefüge (Bestand und Prognose): Aufgrund der intensiven Nutzung ist im Plangebiet keine besondere biologische Vielfalt zu erwarten. Es besteht ein Wirkungsgefüge zwischen den Gehölzstrukturen und den angrenzenden Freiflächen. Durch die bereichsweise Entnahme der Feldgehölze und durch die geplante Überbauung der angrenzenden Freiflächen im Plangebiet wird dieses Wirkungsgefüge eingeschränkt.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG (Bestand und Prognose)

In ca. 2,5 km in nordöstliche Richtung befindet sich das FFH-Gebiet DE 2329-381 „NSG Borstgrasrasen Alt Mölln“. Aufgrund der Entfernung und der zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet liegenden Strukturen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzzwecke des Natura 2000-Gebietes zu rechnen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Lärmimmissionen (Bestand): Das Plangebiet wird im Bestand von Lärmimmissionen der südlich angrenzenden Landesstraße 200 und des Sportplatzes im nördlichen Teilbereich berührt.

Lärmimmissionen (Prognose): Aufgrund der geplanten Aufgabe des Sportplatzes bzw. der Errichtung an anderer Stelle im Gemeindegebiet sind Lärmimmissionen aus der bestehenden Sportplatznutzung für die vorliegende Planung nicht relevant. Die Lärmimmissionen durch die Landesstraße bestehen weiterhin fort. Der Abstand von der Landesstraße bis zu den überbaubaren Grundstücksflächen beträgt mindestens 22 m. Eine Prüfung anhand der DIN 18005 hat ergeben, dass für die Baugebiete keine erheblichen Lärmimmissionen zu erwarten sind. Darüber hinaus wird durch die vorgesehenen eingrünenden Strukturen am südlichen Plangebietsrand eine zusätzliche Pufferwirkung zwischen Landesstraße und neuem Wohngebiet erreicht.

Geruchsimmissionen (Bestand und Prognose): Für Allgemeine Wohngebiete ist gem. Geruchsimmissions-Richtlinie ein Immissionsgrenzwert von bis zu 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit einzuhalten. Im immissionsrelevanten Umfeld befinden sich sieben Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung. Um festzustellen, ob von diesen Geruchsimmissionen eine Erheblichkeit für die vorliegende Planung ausgeht, wurde ein Geruchsimmissionsgutachten (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, November 2016) erstellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass für den gesamten Planbereich der geltende Grenzwert eingehalten wird. Es liegen keine Hinweise für eine Veränderung in Art und Größe der Tierhaltungsbetriebe vor. Somit ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Grenzwerte für Geruchsimmissionen im Plangebiet eingehalten werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter (Bestand und Prognose): Nördlich des neuen Wohngebietes befindet sich ein archäologisches Interessensgebiet. Daher ist dort mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Auswirkungen auf die Planung bestehen nicht.

Sachgüter (Bestand): Im Plangebiet befinden sich im Wesentlichen eine Ackerfläche, ein Sportplatzareal, ein Kinderspielplatz sowie vereinzelte Wohnnutzungen im mittleren Bereich mit dazugehörigen Nebenanlagen und Garten.

Sachgüter (Prognose): Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter. Auf der bisherigen Ackerfläche bzw. dem Sportplatz wird durch die Festsetzung von Wohngebieten eine enorme Wertsteigerung der überplanten Grundstücke erfolgen. Entlang der existierenden Wohnnutzungen orientieren sich die Festsetzungen im Bebauungsplan an der Bestandsbebauung. Für die bereits vorhandenen Anwesen sind demzufolge keine erheblichen Wertveränderungen zu erwarten.

Vermeidung v. Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern

Altlasten (Bestand): Westlich vom Plangebiet befindet sich eine ehemalige, gemeindeeigene Schuttkuhle (Altablagerung). Zur Ablagerung der Abfälle wurde eine Moorfläche benutzt, die zur Betriebszeit im Besitz der Gemeinde war. Die Analyse historischer Karten und Luftbilder ergab, dass sich die ehemalige Moorfläche auch auf einen kleinen Teilbereich des vorliegenden Plangebietes erstreckte. Dieser Teil des Moorgebietes wurde offensichtlich verfüllt mit unbekanntem Material. Für die anderen Teile des Plangebietes bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten.

Altlasten (Prognose): Um den Verdacht von Auffüllungen einer Altablagerung zu überprüfen wurde für den entsprechenden Teilbereich eine orientierende Schadstofferkundung durch die Fa. GBU mbH durchgeführt. Im Ergebnis der Sondierungen wurden keine Auffüllungen mit Fremdbestandteilen nachgewiesen. Der Altlastenverdacht für das Plangebiet ist diesbezüglich entkräftet.

Nutzung erneuerbarer Energien, die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Bestand und Prognose)

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts (Bestand und Prognose)

Die Planung folgt dem gemeindlichen Landschaftsplan, welcher für das Plangebiet eine Siedlungsentwicklung vorsieht. Geringfügige Abweichungen gibt es im Flächenzuschnitt zwischen den Flächen zur baulichen Entwicklung und den kleinteiligen Maßnahmenflächen im westlichen Bereich. Hierin besteht jedoch keine Erheblichkeit. Bei einer zukünftigen Änderung des gemeindlichen Landschaftsplanes sind die entsprechenden Aussagen anzupassen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Bestand und Prognose)

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 Buchstaben a, c und d (Bestand und Prognose)

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.2.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl begrenzen die überbaubare Fläche. Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Versickerung minimieren den Eingriff in den Boden und das Schutzgut Wasser. Dies schließt die Verwendung von Betonverbundpflaster mit Fugen in Kiesbett ein. Der Knickschutzstreifen verringert Beeinträchtigungen der angrenzenden linearen Gehölzstruktur. Eine ausschließlich ein- und zweigeschossige Bebauung minimiert in Verbindung mit der festgesetzten Firsthöhe den Eingriff in das Landschaftsbild.

Im Rahmen der allgemeinen Grünordnung werden auf den Baugrundstücken und im Straßenraum Einzelbaumpflanzungen festgesetzt, die eine Durchgrünung des Plangebietes bewirken. Am südlichen Plangebietsrand wird als Abschirmung zur Landesstraße eine Knickneuanlage vorgesehen. In diesem neu anzupflanzenden Knick werden als zusätzliche Eingrünungsmaßnahme Hochstammpflanzungen vorgesehen. Der weitere erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird über externe Maßnahmen nachgewiesen.

2.2.3. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorausgegangenen vorbereitenden Planungen (Landschaftsplan und Flächennutzungsplanänderung) sind alternative Bereiche für eine Siedlungsentwicklung betrachtet und fachlich bewertet worden. Die Gemeinde hat sich auf Flächennutzungsplanebene für den jetzt näher betrachteten Bereich ausgesprochen. Im Plangebiet selbst wurden verschiedene Erschließungsvarianten vorgesehen.

Variante 1 (Ring)

Der südliche Bereich wird nach der Anbindung an das örtliche Straßennetz durch eine Ringstraße und eine darin befindliche Querverbindung erschlossen. Innerhalb des Erschließungsringes ist eine hohe Flexibilität für die Anordnung der Grundstücke gegeben. Es ist eine Straßenanbindung in Richtung des nördlichen Bereiches vorgesehen. Für den nördlichen Bereich ist nach der Anbindung an das örtliche Straßennetz in nördliche Richtung eine Wendeanlage für das Müllfahrzeug vorgesehen, von dem aus in westliche und östliche Richtung jeweils eine Stichstraße das Wohngebiet erschließen soll. Die Spielplatznutzung soll auf der bislang genutzten Fläche am nordöstlichen Rand verbleiben.

Variante 2 (Haken)

Im südlichen Gebiet führt eine Erschließungsstraße bis zur nördlich gelegenen Straße „Am Sportplatz“. Im westlichen und mittleren Abschnitt wird das Gebiet durch zwei Stichstraßen erschlossen welche jeweils in einem Wendekreis enden, wodurch das Verkehrsgeschehen insbesondere gegen Ende der Stichstraßen beruhigen. Für das nördliche Wohngebiet verläuft die Erschließung zu einer Kreuzung welche sich nach Osten und Westen verzweigt und in einem Wendekreis endet. Der Spielplatz soll am bisherigen Standort verbleiben.



Variante 3 (Stiche)

Der südliche Bereich über ein zangenförmiges Straßensystem erschlossen. Dieses orientiert sich an den vorhandenen Geländehöhen, eine räumliche Gliederung des Wohngebietes erfolgt durch einen Grünstreifen mit angedachter Spielplatznutzung auf dem mittig und westlich höhergelegenen Gelände. An den Straßenenden ist jeweils ein Wendekreis vorgesehen, von der mittleren Erschließung aus sollen zwei kleine Stiche weiter in höher gelegene Bereiche führen. Im östlichen Gebiet bindet eine Planstraße das nördliche Gebiet an. Von diesem Anschlusspunkt aus soll die Erschließung des nördlichen Bereiches parallel zur nordöstlichen Bestandsbebauung erfolgen und im Wendekreis enden.

Variantenwahl

Nach Konkretisierungen der gemeindlichen Planungsabsichten wurde für das weitere Planverfahren die Variante 1 (Ring) als Grundlage für die Erschließungskonzeption gewählt. Gründe für die Wahl dieser Variante sind insbesondere eine verbesserte Nutzbarkeit bzw. Grundstücksaufteilung der zur Verfügung stehenden Flächen und für den südlichen Plangebietsabschnitt der Verzicht auf flächenintensive Wendeanlagen.

2.3. Zusätzliche Angaben**2.3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlasses vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

Orientierende Schadstofferkundung: Der Untergrund wurde am 14.10.2015 durch 2 Kleinrammbohrungen bis 4 m Tiefe erkundet. Die Bodenproben der Güteklasse 2 – 4 wurden nach einer vergleichenden Analyse als Rückstellproben gelagert. Die Beprobung erfolgte meterweise bzw. bei Schichtwechsel.

Geruchsimmissionsgutachten: Die Bewertung der Immissionshäufigkeiten für Geruch wurde im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein vom 4. September 2009 mit dem von den Landesbehörden der Bundesländer empfohlenen Berechnungsprogramm AUSTAL2000 austal_g Version 2.6.11.WI-x und der Bedienungsoberfläche P&K_TAL2K, Version 2.6.11.585 auf Basis der entsprechenden Ausbreitungsklassenstatistik für Wind nach KLUG/MANIER vom Deutschen Wetterdienst vorgenommen.

Bodengutachten: Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden im Baugebiet sowie in der Bestandstraße „Am Sportplatz“ im Februar 2017 durch die Firma Geotechnik Nord, Bargtheide insgesamt 26 Sondierbohrungen bis maximal 5,0 m unter OK Gelände niedergebracht. Die Ansatzpunkte wurden durch den Auftraggeber vorgegeben und sind im Gutachten dargestellt. Bei den Untersuchungen handelt es sich um punktuelle Aufschlüsse, die zwischen den direkten Aufschlüssen nur Annahmen zulassen und Abweichungen ermöglichen. Generell ist jedoch mit dem vorliegenden Untersuchungsrahmen eine qualitativ flächige Beurteilung der Baugrundsichtungen möglich. Die Maßnahme ist der Geotechnischen Kategorie 2 gemäß DIN EN 1997 und DIN 1054, aktuelle Fassung, zuzuordnen.

2.3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

2.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die vorliegende Planung werden am westlichen Ortsrand der Gemeinde Breitenfelde allgemeine Wohngebiete mit einem Flächenumfang von ca. 5,0 ha ausgewiesen. Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 7,6 ha.

Durch die Planung werden in derzeit unbebauten Bereichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG vorbereitet. Die Eingriffe erfolgen auf siedlungsnahen Flächen, welche im Bestand im Wesentlichen als Acker bzw. als Sportplatzareal genutzt werden. Im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung werden vertiefende Untersuchungen zur Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung vorgenommen (nähere Ausführungen siehe Abschnitt Eingriffsregelung). Soweit der gesamte erforderliche Ausgleich nicht im Plangebiet selbst vorgenommen werden kann, sind die übrigen Ausgleichsmaßnahmen außergebietlich nachzuweisen.

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt wird als vertretbar angesehen. Der einhergehende Eingriff durch die Flächenversiegelung und die Inanspruchnahme einer Knickstruktur kann durch die Ausweisung von Ausgleichsmaß-

nahmen ausgeglichen werden. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse bestehen nicht.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Ausweisung des Baugebietes können auf rd. 60 Grundstücken hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Im südöstlichen Bereich sind auch verdichtete Wohnformen wie Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser oder kleinteiliger Geschosswohnungsbau möglich. Die wohnbauliche Entwicklung der Fläche entspricht der grundsätzlichen Empfehlung des Landschaftsplanes, in dem das Plangebiet in der Entwicklungskarte als Siedlungsfläche dargestellt wird.

Die Auswirkungen der Planung sowie erforderliche Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden durch entsprechenden Ausgleich berücksichtigt. Vor der Entwicklung des nördlichen Bauabschnittes, soll für den wegfallenden Sportplatz eine Neuanlage im südöstlichen Gemeindegebiet im Bereich südlich des Lehmkuhlenweges geschaffen werden.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird den Vorstellungen der Gemeinde zur Entwicklung eines Wohngebietes entsprechend als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO werden für Teile des Plangebietes ausgeschlossen, um die beabsichtigte Förderung der Wohnnutzung zu unterstreichen. Durch die ackerbauliche Nutzung westlich und nördlich des Plangebietes können zeitlich begrenzt Immissionen auf das Wohngebiet einwirken. Daher hat sich die Gemeinde gegen die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets entschieden, in welchem der Wahrung der Wohnruhe besondere Bedeutung zukommen würde. Bei einem Allgemeinen Wohngebiet wird von einer besseren Vereinbarkeit der Nutzungen ausgegangen. Neben dem Wohnen soll es in Teilen des Gebietes auch Nutzungsmöglichkeiten für Arbeitsplätze und Dienstleistungen geben. Die Schutzbedürfnisse der Wohnnutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet erlauben ergänzende nicht störende Nutzungen aus dem Katalog der BauNVO. Innerhalb des Plangebietes bestehen differenzierte städtebauliche Anforderungen an eine bauliche Entwicklung wodurch das Plangebiet in folgende Baugebiete unterteilt wird:

WA 1 - Gebiete - Anlehnung an Bestandsbebauung bzw. überragendes Gelände

Zum einen befinden sich in Nachbarschaft zu diesen Gebieten eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Um dementsprechend einen harmonischen baulichen Übergang innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, wird das Maß der baulichen Nutzung moderat gehalten. So ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,25 festgesetzt, welches

einer typischen Festsetzung für ein Allgemeines Wohngebiet entspricht. Es ist ein Vollgeschoss mit einer Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus und einer Firsthöhe von maximal 8 m zulässig. Ebenso wird bei den Gebieten in südwestlicher Richtung, welche deutlich höher als ihre Umgebung liegen, das Maß der baulichen Nutzung moderat gehalten, um geringe Höhenunterschiede in der baulichen Entwicklung zwischen den Baugebieten zu garantieren und damit auch eine angemessene Privatsphäre zwischen den Grundstücksnutzern zu wahren.

WA 2 - Gebiete - Zentrale Bereiche mit zunehmender baulicher Dichte

In den innenliegenden bzw. im westlichen Bereich befindlichen Baugebieten verringert sich die Notwendigkeit der Rücksichtnahme auf die weiter entfernt liegende Bestandsbebauung. Es wird ebenfalls eine wohngebietstypische GRZ von 0,25 vorgesehen, allerdings sollen hier die Möglichkeiten der baulichen Verdichtung großzügiger gefasst werden. Demzufolge sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig, welche in der Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser auszuführen sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,3 begrenzt, um einer allzu voluminösen Entwicklung der Baukörper entgegenzuwirken. Um bei der Höhenentwicklung der Dachlandschaft eine kontrastarme Silhouette zu fördern und allzu große Verschattungen zu verhindern erfolgt eine Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 9 m. Massive Wandwirkungen bzw. kubusartige Gebäude sollen ausgeschlossen werden, da Sie ortsuntypisch sind und zu Verschattungsproblemen für die Umgebung führen können. Die maximale Traufhöhe wird dementsprechend auf 6 m beschränkt.

WA 3 - bis WA 6 - Gebiete - Möglichkeiten für verdichtete Wohnformen

Diese Gebiete liegen weitestgehend entlang der Landesstraße 200 und haben demzufolge für die Außenwahrnehmung des neuen Wohngebietes eine besondere Bedeutung. Hier sollen weitestgehend auch Reihenhäuser, Mehrgenerationenwohnen oder kleinteiliger Geschosswohnungsbau möglich sein. Die GRZ bewegt sich zwischen moderaten 0,2 und 0,25, die GFZ wird in den meisten dieser Gebiete bis zu 0,4 ermöglicht. Als Bauweise ist hauptsächlich eine offene Bauweise festgelegt, womit die beabsichtigten verdichteten Wohnformen ermöglicht werden. Die Firsthöhe liegt je nach Baugebiet zwischen 9,50 m und 10,00 m, durch diese beabsichtigte Höhenentwicklung wird ein markanter Bebauungsrand im südlichen Plangebiet ermöglicht. In den Gebieten WA 4 und WA 5 werden zwei zwingende Vollgeschosse vorgesehen und eine GFZ bis 0,4 ermöglicht, wodurch die beabsichtigte Höhenentwicklung erreicht wird und der erste Einmündungsbereich des neuen Wohngebietes durch großzügige Volumina eindrucksvoll gefasst werden kann. In diesen beiden Baugebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für allgemeine Wohngebiete gem. § 4 (3) BauNVO vorgesehen. Diese Absicht steht im Einklang mit einer markanten Höhenentwicklung der Gebäude sowie mit der kurzen Entfernung zur südlich befindlichen Landesstraße. Vorteil dieser kurzen Anbindung für die anderen Baugebiete ist die Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsbelastungen, die über die Wohnnutzung hinausgehend verursacht werden. Die Gebiete WA 3 und WA 6 befinden sich weiter von der Landesstraße entfernt, die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO werden hier nicht vorgesehen. Im Gebiet WA 6 sollen, auch in Anlehnung der teilweise größer

werdenden Bestandsbebauung östlich des Plangebietes, ebenfalls verdichtete Wohnformen möglich sein. Zwei zwingende Vollgeschosse sind in diesem von der Landesstraße aus rückwärtigen Bereich jedoch nicht vorgesehen, hierdurch kann eine größere Flexibilität in der baulichen Entwicklung angeboten werden.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die Mindestgrundstücksgrößen, untergliedert für Einzel- und für Doppelhäuser, orientieren sich an den gemeindetypischen Grundstücksgrößen. Verhältnismäßig kleine Grundstücksgrößen, welche eine verminderte Privatsphäre nach sich ziehen, werden vermieden. Damit einhergehend wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Relation zur Grundstücksgröße begrenzt. Dadurch kann dem Entwicklungsziel eines ruhigen Wohngebietes mit einer moderaten baulichen Dichte Rechnung getragen werden. Für die Bereiche, in denen auch verdichtete Wohnformen durch eine offene Bauweise möglich sein sollen, wird das Relationsverhältnis großzügiger gefasst.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen und Traufhöhen auf den jeweiligen Grundstücken dient das natürliche Geländenniveau, welches durch die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen gebildet wird.

Der im Nordosten vorhandene Spielplatz soll erhalten bleiben und die dafür zu nutzende Fläche soll deutlich vergrößert werden. Zur besseren Erreichbarkeit wird eine Grünverbindung in nördliche Richtung zur Verkehrsfläche vorgesehen.

Gestaltungsvorgaben

Festsetzungen zur Gestaltung werden nur in geringem Umfang vorgesehen, da die Gemeinde den Eigentümern einen großen Spielraum bei der Bauausführung einräumen möchte. Auf der anderen Seite soll eine Beeinträchtigung für die in der näheren Umgebung des Plangebietes angrenzenden bebauten Grundstücke möglichst gering gehalten werden und gemeindeuntypische Gestaltungselemente vermieden werden. Um einen harmonischen Bezug der Baukörper zueinander zu fördern, werden Regelungen zu Dach- und Fassadengestaltungen, sowie zur einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern getroffen.

Die zulässige Dachneigung bei Gebäuden mit einem zulässigen Vollgeschoss orientiert sich an der nachbarschaftlichen Bestandsbebauung. Bei Gebäuden mit zwei zulässigen Vollgeschossen wird die Dachneigung niedriger angesetzt bzw. sind auch Flachdächer zulässig. Damit wird dem angestrebten Ziel einer moderaten Höhenentwicklung Rechnung getragen. Für die Dacheindeckung werden für den Betrachter blendende Dachpfannen ausgeschlossen.

Für eine gute Einsehbarkeit der Grundstücke und ein angenehmes Sichtfeld bei der Durchquerung der Wohngebiete sowie der Verkehrssicherheit im Bereich der Grundstückszufahrten ist die max. Höhe von Einfriedungen zur öffentlichen Straße auf 1,20 m festgelegt.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der Borstorfer Straße (L 200) über eine Erschließungsstraße an das örtliche Straßennetz angebunden. Zusätzlich kann das nördliche Plangebiet über die Bestandsstraße „Am Sportplatz“ erreicht werden, der kleine Querzweig im Süden ist nur vom Plangebiet aus kommend im Einrichtungsverkehr vorgesehen.

Das südliche Plangebiet wird durch eine ringartige Straße und eine darin befindliche Nord-Süd-verlaufende Mittelstraße erschlossen. Die von den Haupterschließungsstraßen abgelegenen Baugrundstücke werden durch Stichstraßen erreicht. Im nordöstlichen Bereich der Ringerschließung wird eine Verbindung zum weiter nördlich liegenden Abschnitt der Straße „Am Sportplatz“ hergestellt. Von diesem Anschlusspunkt aus in westliche Richtung erfolgt die Anbindung des nördlichen Plangebietsbereiches. Für diesen ist nach der Anbindung an das örtliche Straßennetz in nördliche Richtung für Müllfahrzeuge eine Wendeanlage vorgesehen, von der aus in westliche und östliche Richtung jeweils eine Stichstraße das nördliche Wohngebiet erschließt.

Die geplanten Straßen sind größtenteils als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen, auf denen sich die einzelnen Verkehrsteilnehmer den Fortbewegungsraum auf einer Mischverkehrsfläche teilen sollen. Im nördlichen Plangebiet sind Bürgersteige vorgesehen, dadurch können die Pkws flexibel im Straßenraum geparkt werden. Für das gesamte Plangebiet können weitere öffentliche Besucherparkplätze dezentral im Straßenraum integriert werden. An der westlichen Plangebietsgrenze wird zusätzlich eine separate Fußwegeverbindung vorgesehen, um weitere nördlich und westlich verlaufende Wegebeziehungen aufzunehmen. Der private Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Dabei ist davon auszugehen, dass häufig zwei Fahrzeuge pro Haushalt zu berücksichtigen sind.

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit und zur Erhaltung eines großzügigen Verkehrsraumes werden Garagen, Carports und Nebengebäude im Vorgartenbereich innerhalb eines Freihaltebereiches von 5 m entlang der Straßenverkehrsfläche ausgeschlossen. Durch den daraus resultierenden Abstand zur Straßenverkehrsfläche können die Sichtverhältnisse und damit die Verkehrssicherheit verbessert werden. Gleichzeitig werden die Hauptgebäude nicht durch Schuppen oder Garagen verdeckt und können in den öffentlichen Straßenraum wirken. Für die untergeordneten Planstraßen, welche hauptsächlich nur noch von den direkten Anwohnern genutzt werden, darf der Freihaltebereich auf 2 m reduziert werden, da von einer verringerten Verkehrsdichte auszugehen ist und im öffentlichen Raum die Wirkungskraft der Hauptbaukörper an Bedeutung abnimmt.

Da sich das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt und entlang der freien Strecke der Landesstraße 200 befindet, ist eine Anbauverbotszone von mindestens 20 m zur Grenze der Fahrbahn einzuhalten. In einem Abstand von 20 bis 40 m ist eine Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich. Innerhalb der Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art unzulässig. Ortsübliche Einfriedungen, Stellplätze und andere untergeordnete Anlagen können hiervon ausgenommen werden.

4.3. Immissionen

Verkehr

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Landesstraße 200 weist in diesem Bereich nur ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Eine Prüfung anhand der DIN 18005 hat ergeben, dass Lärmpegelbereich II bei einer vorgesehenen Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h schon nach ca. 28 m Abstand von der Straßenmitte erreicht wird. Überbaubare Grundstücksflächen sind von Lärmpegelbereich III nicht betroffen. Ein explizites Lärmgutachten mit der Erstellung von Schallschutzmaßnahmen wird unter diesen Bedingungen für nicht erforderlich gehalten.

Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4.4. Altlasten

Westlich vom Plangebiet befindet sich eine ehemalige, gemeindeeigene Schuttkuhle (Altablagerung). Zur Ablagerung der Abfälle wurde eine Moorfläche benutzt, die zur Betriebszeit im Besitz der Gemeinde war. Die Analyse historischer Karten und Luftbilder ergab, dass sich die ehemalige Moorfläche auch auf einen kleinen Teilbereich des vorliegenden Plangebietes erstreckte. Dieser Teil des Moorgebietes wurde offensichtlich verfüllt mit unbekanntem Material. Für die anderen Teile des Plangebietes bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten. Um den Verdacht von Auffüllungen einer Altablagerung zu überprüfen wurde für den entsprechenden Teilbereich eine orientierende Schadstofferkundung durch die Fa. GBU mbH durchgeführt. Im Ergebnis der Sondierungen wurden keine Auffüllungen mit Fremdbestandteilen nachgewiesen. Der Altlastenverdacht für das Plangebiet ist diesbezüglich entkräftet.

4.5. Archäologie

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die

Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5. Ver- und Entsorgung

Ableitung Oberflächenwasser

Für die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers werden im Plangebiet mehrere Regenrückhaltebereiche vorgesehen. Im mittleren/westlichen und im nordwestlichen Bereich ist je ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, welche in den weiter nördlich verlaufenden Priesterbach ableiten sollen. Am südlichen Plangebietsrand ist ein offener Wassergraben, im mittleren Bereich ist eine flache Entwässerungsmulde südlich der west-ost-verlaufenden Grünstruktur vorgesehen. Eine hydraulische Mehrbelastung von Verbandsgewässern wird ausgeschlossen. Dazu wurden die entsprechenden Berechnungen durch die Erschließungsplanung durchgeführt. Durch den neu anzulegenden offenen Wassergraben, welcher der Retention dient, wird in der Bilanz des gesamten Plangebietes die hydraulische Belastung der betroffenen Verbandsgewässer reduziert.

Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sind auf den privaten Baugrundstücken die Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (bspw. Stellplätze, Wege) wasserdurchlässig herzustellen. Alternativ ist der direkte Anschluss der genannten Flächen in das Regenwasser-Netz der Gemeinde mittels Rückhaltemaßnahmen und Drosselung auf das Maß der GRZ zu reduzieren und herzustellen.

Brandschutz

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 - IV 334-166.701.400 - ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden

bereitzuhalten. Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen und/oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände geplant (mittlere bis große Brandausbreitungsgefahr) ist eine Löschwassermenge von bis zu 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Hinweis der Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH zur Löschwasserversorgung

Die Gemeinde ist nach dem Brandschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein Träger des Feuerlöschwesens. Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH kann in der Regel derzeit im vorliegenden Gebiet unter Benutzung der Unterflurhydranten gleichzeitig gesamt mindestens 48 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwassernetz über mindestens zwei Stunden vorhalten. Diese Angabe bezieht sich auf störungsfreie Wasserversorgungsanlagen und die Brandbekämpfung im Einzelfall, nicht auf mehrere gleichzeitig auftretende Großbrände.

Hinweise der Ver- und Entsorger

Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH

Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH betreibt in der Gemeinde Breitenfelde die Gas-, Wasser- und Breitbandnetze. Angesichts der Größe des B-Plan-Gebietes wird bei der Realisierung um eine rechtzeitige Beteiligung an der Planung gebeten.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bittet die Telekom aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straße und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Eine Ausbaumentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird gebeten sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte einen Erschließungsplan des Gebietes der Kostenanfrage beilegen.

Schleswig-Holstein Netz AG

Die Planung berührt keine wahrzunehmenden Belange des 110-kV Netzes der Schleswig-Holstein Netz AG. Es ist keine Planung seitens der Schleswig-Holstein Netz AG eingeleitet oder beabsichtigt. Zu beachten ist, dass im Baubereich Leitungen anderer regionaler bez. überregionaler Versorger vorhanden sein können.

6. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind überschlägig folgende Kosten zu erwarten:

Straßenbau:	Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt	
Ver- u. Entsorgung:	Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt	
Grünplanung u. Ausgleich:		Rd. 102.500€

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind im Sinne des § 1a (2) BauGB die in § 2 BBodSchG genannten Funktionen des Bodens

nachhaltig zu sichern sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zu berücksichtigen.

7.1. Eingriffsregelung

Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013, sowie dessen Anlage durchzuführen.

Das Plangebiet, für das Baurecht geschaffen wird, wird derzeit als Acker bzw. als Sportplatz genutzt. Der Bereich des Ackers wird westlich und nördlich von Knicks begrenzt. Zwischen Ackerfläche und Sportplatzareal besteht eine schmale Fläche welche teilweise als Gartenfläche mit vereinzelt Wohnnutzungen in Anspruch genommen wird und auf dem weiter Richtung Westen ein kleiner Gehölzbestand vorhanden ist. Dieser Gehölzbestand zieht sich kleinteilig weiter Richtung Norden angrenzend an das Sportplatzareal und geht dort in eine Brachfläche über, auf der bereits eine Verbuschung begonnen hat.

Eingriff in das Schutzgut Boden

Die Leitbodentypen im Plangebiet sind Parabraunerden, am östlichen Rand des Plangebietes haben sich auch Pseudogley-Braunerden gebildet. Die vom Eingriff betroffenen Flächen des Plangebietes sind heute unversiegelt. Sie werden als Acker bewirtschaftet. Es ist von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen, der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet. Das Planvorhaben führt zu einer Überbauung der bestehenden Bodenfunktionen. In derzeit unversiegelten Flächen wird die Bodenfauna vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen. Betroffen sind Böden, die nach dem Landwirtschafts- und Umwelatlas Schleswig-Holsteins bezüglich ihrer Bodenfunktionen keine besondere Bedeutung haben.

Eine Minimierung des Eingriffs durch flächensparendes Bauen in Gestalt von Mehrfamilienhäusern wird in einem untergeordneten Teilbereich vorgesehen, ist jedoch ansonsten aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, insbesondere in Anbetracht der umgebenden Bestandsbebauung, nicht vorgesehen. Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Festsetzung, dass maximal 20 bzw. 25 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen, vermieden. Eine Eingriffsminimierung wird durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht. So sind die befestigten Flächen der Baugrundstücke wie bspw. Stellplätze und Grundstückszufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Eine

Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.

Allgemein ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Derartige Flächen finden sich nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet, es muss daher auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Die Hinweise zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und die Entwicklung dieser Flächen hin zu einem naturbetonten Biotop vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbelege in einem Verhältnis von mind. 1: 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbelege von mind. 1: 0,3 auszugleichen. Die aufgrund der festgesetzten GRZ resultierende mögliche Versiegelung ist in nachstehender Tabelle aufgeführt. Entsprechend ergibt sich rechnerisch aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Bedarf an Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden

Überbaubarer Boden nach Gebiet	Vollversiegelung <u>Ausgleich Faktor 0,5</u>	Teilversiegelung <u>Ausgleich Faktor 0,3</u>	Ausgleichende Bodenversiegelung
Gebiet: WA 1 (GRZ 0,25) Baufläche: 24.700 m ² Überbaubare Grundstücksfläche: 6.175 m ² Bereits bebaut: 350 m ²	5.825 m ² <u>2.913 m²</u>	2.913 m ² <u>874 m²</u>	<u>3.787 m²</u>
Gebiet WA 2 (GRZ 0,25) Baufläche 17.430 m ² Überbaubare Grundstücksfläche 4.358 m ²	4.358 m ² <u>2.179 m²</u>	2.179 m ² <u>654 m²</u>	<u>2.833 m²</u>
Gebiet WA 3 (GRZ 0,25) Baufläche 1.660 m ² Überbaubare Grundstücksfläche 415 m ²	415 m ² <u>208 m²</u>	208 m ² <u>63 m²</u>	<u>271 m²</u>
Gebiet WA 4 (GRZ 0,2) Baufläche 4.110 m ² Überbaubare Grundstücksfläche 822 m ²	822 m ² <u>411 m²</u>	411 m ² <u>124 m²</u>	<u>535 m²</u>
Gebiet WA 5 (GRZ 0,25) Baufläche 1.220 m ² Überbaubare Grundstücksfläche 305 m ²	305 m ² <u>153 m²</u>	153 m ² <u>46 m²</u>	<u>199 m²</u>
Gebiet WA 6 (GRZ 0,25) Baufläche 1.660 m ² Überbaubare Grundstücksfläche 415 m ²	415 m ² <u>208 m²</u>	208 m ² <u>63 m²</u>	<u>271 m²</u>
Verkehrsflächen 6.902 m ²	6.902 m ² <u>3.451 m²</u>		<u>3.451 m²</u>
Summe	Vollversiegelung: 19.042 m ² Ausgleich: 9.521 m²	Teilversiegelung: 6.072 m ² Ausgleich: 1.822 m²	Voll- und Teilversiegelung: 25.114 m ² Gesamtausgleich: <u>11.347 m²</u>

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, sind gemäß vorliegender Bilanzierung auf einer mindestens 11.347 m² großen Fläche bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Werden höherwertige Flächen entwickelt, erhöht sich das Ausgleichsvolumen entsprechend der Flächenwertigkeit.

Eingriff in das Schutzgut Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute unversiegelt und versickerungsfähig. Eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung besteht für das Plangebiet gemäß Landschaftsplan nicht. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung, wodurch sich die potentiell versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Die Zunahme der Versiegelung führt zu einem höheren und schnelleren Abfluss des Niederschlagswassers und verringert somit die Grundwasserneubildung. Darüber hinaus geht durch die Versiegelung und die Verdichtung des Bodens Bodenfilterkapazität verloren.

Minimiert wird der Eingriff durch die Begrenzung der notwendigen Versiegelung. Dies geschieht durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0, 2 bzw. 0,25. Auch tragen Festsetzungen zur Versickerung und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für Stellplätze und Wege zu einer Minimierung des Eingriffs bei. Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im Plangebiet mehrere Regenrückhaltebereiche, offene Wassergräben und offene Entwässerungsmulden vorgesehen. Damit werden nach dem angewendeten Bilanzierungsverfahren keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser mehr erforderlich.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Breitenfelde. Abschirmende Strukturen zur freien Landschaft sind in Form von Knicks und Gehölzstrukturen am westlichen Plangebietsrand vorhanden. Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zur Begrenzung der Geschossigkeit und der Firsthöhe. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze werden zur Eingrünung des Plangebietes eine Knickneuanlage mit integrierten Baumpflanzungen als Überhälter vorgesehen.

Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Für mögliche kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften unterscheiden die Hinweise des angewendeten Ausgleichserlasses 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 Be-

deutung für den Naturschutz erhebliche oder nachhaltige und damit auszugleichende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften auftreten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um eine intensiv genutzte Ackerfläche bzw. um eine Sportplatzfläche. Hierbei handelt es sich um Flächen von allgemeiner Bedeutung, so dass Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften bezogen auf diese Flächen nicht erforderlich werden. Allerdings werden für die Errichtung der Regenrückhaltebereiche ca. 2.400 m² naturnahe Feldgehölze in Anspruch genommen.

Flächen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind die vorhandenen Knicks. Zu dem Knick am westlichen Plangebietsrand wird ein Knickschutzstreifen festgesetzt, Beeinträchtigungen werden hierbei nicht erwartet. Der Knick im mittleren Bereich hat eine niedrige bis mittlere Wertigkeit. Durch das beidseitige Heranrücken von Bebauung an diesen Knick kann dessen Funktionsfähigkeit nicht weiter gewährleistet werden. Der Eingriff ist nach den Vorgaben der Durchführungsbestimmungen für den Knickschutz des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holsteins vom 11. Juni 2014 zu beurteilen. Demnach ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 (Eingriff : Ausgleich) nachzuweisen. Dies bedeutet bei einer Knickentwidmung von rd. 230 m einen erforderlichen Ausgleich in Form einer Knickneuanlage von 460 m.

Klima / Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden im Regelfall bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch eine entsprechende Flächen- / Standortwahl vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und / oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses ist im Plangebiet nicht der Fall.

7.2. Artenschutz

Nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG geschützte Tierarten finden in dem vorhandenen Knick einen Lebensraum. Insbesondere sind hier gebüschbrütende Vogelarten anzunehmen. Ein Vorkommen der Haselmaus ist unwahrscheinlich, da keine Verbindung zu einem geschlossenen Knicksystem besteht. Ein Vorkommen von Offenlandbrütern auf der Ackerfläche ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zu siedlungsnahen Randbereich unwahrscheinlich.

Ein Eingriff in die Lebensräume gebüschbrütender Vogelarten erfolgt durch die Knickentwidmung bzw. die Knickdurchbrüche im mittleren Bereich. Hierbei ist von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes potenziell betroffener Arten auszugehen. Unüberwindbare artenschutzfachliche Hindernisse werden mit Umsetzung des Planes nicht erwartet.

7.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation

Die konkrete Beschreibung des bislang zugeordneten Ausgleichs erfolgt im Grünordnerischen Fachbeitrag. Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird der Ausgleich abschließend geregelt und im Fachbeitrag dargelegt.

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen die folgenden Ausgleichserfordernisse:

Schutzgut	Ausgleichserfordernis
Boden	11.347 m ²
Wasser	Festsetzung von Regenrückhaltebereiche und Retentionsflächen im Plangebiet
Landschaftsbild	Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen am südlichen Plangebietsrand
Arten und Lebensgemeinschaften	460 m Knickneuanlage
Klima / Luft	Kein Ausgleich erforderlich
Insgesamt	Auszugleichende Bodenversiegelung: 11.347 m² Knickneuanlage: 460 m

Im Plangebiet selbst werden die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung privater Retentionsraum ist die Errichtung von Retentionsanlagen zulässig. Die extensive Pflege erfolgt durch jährlich zweimalige Mahd ab dem 1. Juli.
- Die mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 festgesetzte Fläche ist als Feldgehölz unter Berücksichtigung vorhandener Laubbäume zu entwickeln.
- Die mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 2 festgesetzte Fläche ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.
- Auf den Flächen für Versorgungsanlagen ist die Errichtung von Regenrückhaltebecken vorgesehen.
- Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen sind unzulässig. Eine Mahd der Flächen vor dem 01.07. ist zum Schutz von Bodenbrütern unzulässig. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen sind unzulässig um die Funktionsfähigkeit des Knicks im Wurzelbereich zu gewährleisten.
- Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (bspw. Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

- Auf den unbebauten Grundstücksteilen ist das natürliche Geländeniveau nach Abschluss der Baumaßnahme mit einer Höhentoleranz von 0,80 m wieder herzustellen. Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,80 m zulässig. Ausnahmsweise sind Stützmauern aus Naturstein oder mit Sichtmauerwerk bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,50 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1,5 zulässig.
- Dem Plangebiet werden 6.509 m² Ausgleichsfläche, 3.130 m² Ausgleichsfläche für den Verlust der Feldgehölze und 270 lfm Knickneuanlage als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.
- Die innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Einzelbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Von dem festgesetzten Pflanzstandort sind Abweichungen von bis zu 5 m möglich. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 6 m² und Pflanzgruben von mind. 12 m³ zu versehen. Die Vegetationsflächen, Baumscheiben, Pflanzgruben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
- Der neu anzulegende Knick ist mit den Arten des Schlehens-Hasel-Knick zu bepflanzen. Hierfür ist ein Knickwall mit einem 1,00 m hohen, im Fuß 2,50 m breiten und in der Krone 1,50 m breiten Erdwall neu anzulegen.
- Die entlang der L 200 im Bereich des Knicks festgesetzten Überhälter sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume zu verwenden. Von den festgesetzten Pflanzstandorten sind Abweichungen von bis zu 5 m innerhalb des Knicks möglich.
- Je Baugrundstück ist ein standortheimischer, hochstämmiger oder halbstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen.
- Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Der festgesetzte Knickschutzstreifen dient dem Schutz des bestehenden Knicks und erfüllt eine Vermeidungs-/Minimierungsfunktion. Um einen ausreichenden Schutz der Knicks sicherzustellen und eine Knickpflege zu ermöglichen, soll der Knickschutzstreifen im öffentlichen Eigentum verbleiben. Die Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge minimieren die Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Als Kompensationsmaßnahme dienen die vorgesehenen Retentionsbereiche/Rückhaltungsanlagen. Die mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 festgesetzte Fläche ist als Feldgehölz weiter zu entwickeln. Die mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 2 festgesetzte Fläche ist zu einer naturnahen Gras- und Krautflur zu entwickeln. Um einen ausreichenden Schutz der festgesetzten Grünflächen zu gewährleisten, soll diese im öffentlichen Eigentum verbleiben.

7.4. Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs

Maßnahme	Anzahl	Kosten in €
Baumpflanzungen	43	Einzelpreis: 300€ Gesamt: ca. <u>13.000</u>
Knickneuanlage	460 m	ca. 110€/lfm Gesamt: ca. <u>51.000€</u>
Externer Ausgleich für Bodenversiegelung	6.509 m ² entspricht 6.509 Ökopunkten	4€/Ökopunkt Gesamt: ca. <u>26.000€</u>
Externer Ausgleich für den Verlust der Feldgehölze	3.130 m ² entspricht 3.130 Ökopunkten	4€/Ökopunkt Gesamt: ca. <u>12.500€</u>
Summe		<u>Rd. 102.500€</u>

7.5. Empfehlungen der Landschaftspflege

Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten. Das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf dem privaten Grundstück nicht ausgebracht werden.

8. Durchführung der Planung

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, vereinfachte Umlegung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Billigung der Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Breitenfelde wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Breitenfelde,

Bürgermeisterin