

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Scharbeutz in Haffkrug für das Gebiet nördlich des Waldweges, östlich der Bahnstrecke Lübeck - Puttgarden, westlich der Dorfstraße in Verlängerung des Aalweges

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde mit Erlaß des Innenministers vom 18.05.76, Az.: V 810 b - 812/2-55.44 genehmigt.

In der Sitzung am 23.09.87 beschloß die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes. Das Plangebiet soll der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen. Deshalb erfolgt das Verfahren gemäß § 2 bis § 7 des BauGB-Maßnahmengesetz (in der Fassung vom 28.04.94 BGBl. I S. 622).

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Der in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan weist die Fläche jedoch als Wohnbaufläche mit einer diese Fläche durchquerenden Grünverbindung aus. Dies entspricht § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Haffkrug, Gemarkung Haffkrug, Flur 2. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an eine landwirtschaftliche Nutzfläche, westlich bildet die Bahnstrecke die Grenze. Östlich schließt er an die Bebauung am Knurrhahn bzw. Dorfstraße an. An der westlichen Grenze, innerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich ein Lärmschutzwall, welcher die Bahnstrecke Lübeck - Puttgarden abschirmt. Nordöstlich wird ein Teil des Flurstückes 243/319 mit erfaßt.

1.3 Vorhandene Situation

Die Gemeinde Scharbeutz hat rd. 13.200 wohnberechtigte Einwohner (Stand 1992), wovon auf den Ort Haffkrug rd. 1.600 entfallen.

Die Fläche des 7,86 ha großen Plangebietes wurde bislang ackerbaulich genutzt. Als schutzwürdiges Element der Landschaft besteht lediglich im östlichen Teil ein Knick. Westlich der Bahntrasse befinden sich größere Waldflächen.

1.4 Planungserfordernis

In der Gemeinde Scharbeutz besteht ein dringender Bedarf an Wohnungen. Das Angebot an erschlossenen Bauflächen ist erschöpft. Daher ist die Erschließung weiterer Bauflächen erforderlich.

Die Eigentümerin beabsichtigt, im Plangebiet die Errichtung von rund 85 z.T. öffentlich geförderten Geschößwohnungen sowie den Bau von fast 90 Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern als Eigenheime. Eine Nutzung als Ferienwohnungen ist nicht vorgesehen.

2. Planung

2.1 Bebauung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden mit Rücksicht auf den angestrebten Gebietscharakter durch den Ausschluß von Gartenbaubetrieben und Tankstellen eingeengt.

Um den Charakter des Plangebietes als Wohngebiet ohne Ferienwohnungen abzusichern, ist im B-Plan festgesetzt, daß in einem Reihnhaus bzw. in einer Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohneinheit, und in einem Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig sind. So wird verhindert, daß in einem Haus mehrere Kleinstwohnungen entstehen, die dann u.U. als Ferien- oder Zweitwohnungen genutzt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht entlang der zentralen Stichstraße (Planstraße A in Verlängerung des Aalweges) eine verdichtete und mehrgeschossige Bebauung vor. Auf der Nordseite sind 2-geschossige Reihenhäuser vor-

gesehen, auf der Südseite, der führenden Raumkante, sollen Punkthäuser mit 3 Geschossen entstehen. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Raumkante sind hier Baulinien, auf denen die Gebäude entstehen sollen, festgesetzt.

Nördlich des Punkthauses des WA-III-1 Gebietes ist eine Baufläche für ein unterirdisch zu errichtendes Blockheizkraftwerk vorgesehen.

In den übrigen Bereichen ist eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Für Gebäude, bei denen aus städtebaulichen Gründen eine bestimmte Stellung des Baukörpers wünschenswert ist, ist die Firstrichtung definiert. Die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe orientiert sich an dem Geländeprofil. Ziel ist es, gestelzt wirkende Baukörper zu vermeiden.

Um dem Gebiet einen in sich geschlossenen und einheitlichen Charakter zu verleihen, wurden einige gestalterische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzung von geneigten Dächern mit 35° bis 45° und rote bis rotbraune Pfannen ist hier ein wesentliches Element. Desweiteren sind für die Außenwände ebenfalls nur rote bis rotbraune Ziegel zulässig. Andere Materialien dürfen nur in Teilflächen bis max. 20% der Außenfläche Verwendung finden.

Für die dreigeschossige Bebauung entlang der Planstraße A sind Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° festgesetzt. Da hier z.T. öffentlich geförderter Wohnungsbau erfolgen soll, können die Gebäude so in ökonomisch günstiger Weise erstellt werden

GTC 200
Kölnie!

Da die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen sehr unterschiedlich sind, wurde auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet. Statt dessen sind Obergrenzen der Gebäudegrundflächen festgesetzt. Diese betragen für die Punkthäuser 250 m², für Reihenhäuser 80 m², für Einzelhäuser 150 m² und für Doppelhäuser 120 m² pro Haushälfte.

Für die Freiflächen im Plangebiet wird eine offene und umweltfreundliche Gestaltung angestrebt. Falls eine Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche notwendig ist, soll diese in umweltfreundlicher Weise, mit in der Region vorkommenden Pflanzen vorgenommen werden. Daher ist das Anlegen von Hecken zulässig. Weiteres Element der umweltfreundlichen

Siedlungsplanungskonzeption ist die Festsetzung, daß Stellplätze und deren Zufahrten mit versickerungsfähigem Material befestigt werden müssen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in die neu entstehenden Wasserflächen und das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

2.3 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Norden in Verlängerung des Aalweges. Wesentliches Planungsziel ist das Freihalten des neuen Quartiers vom Durchgangsverkehr vom/zum Waldweg bzw. der Dorfstraße.

Im Aalweg/Am Knurrhahn wird das Verkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde um rd. 60 Kfz zunehmen.

Das gesamte Quartier wird von einer verkehrsberuhigten Stichstraße (Planstraße A) und von dieser abzweigenden Einhängen erschlossen. Ziel ist, daß weitestgehende Heraushalten des Besucherverkehrs aus dem Gebiet. Aus diesem Grund ist die Vergrößerung des bestehenden Parkplatzes am Aalweg vorgesehen sowie die Einrichtung von Stell- und Parkplätzen entlang der Planstraße A. Diese wird durch das Anlegen von Stell- und Parkplätzen mit Baumpflanzungen dazwischen, auf der Außenseite der Kurve klar gegliedert und erhält eine führende Raumkante. Die gekrümmte Führung der Straße wird dadurch optisch unterstrichen. Entlang der Planstraßen B-C-D entstehen weitere Parkplätze.

Im Plangebiet sind rund 204 Wohneinheiten vorgesehen. Ein Großteil der erforderlichen Stellplätze kann auf den Privatgrundstücken entstehen. Die notwendigen Stellplätze für die Geschosswohnungen entlang der Planstraße A sind größtenteils als Gemeinschaftsanlagen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes vorgesehen. Die benötigten rund 67 Parkplätze können entlang der Straßen nachgewiesen werden.

Stell- und Parkplätze und deren Zufahrten sollten mit versickerungsfähigem Material befestigt werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

Die Planstraßen A und D enden mit einem Wendehammer von 20 m Durchmesser, um Müllfahrzeugen ein sicheres Wenden zu gewährleisten.

2.3.1 Stellplatznachweis

Gemäß Abschnitt 2 Nr. 22 des Runderlasses des Innenministers zu Stellplätzen, Garagen und Parkplätzen in Bebauungsplänen in Verbindung mit § 55 LBO sollen Stellplätze und Garagen den Bedarf decken, der sich in einem Baugebiet ergibt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Scharbeutz entsteht ein Bedarf an Stellplätzen aus dem Bau von höchstens:

28 Reihenhäusern	mit 28 Wohneinheiten
8 Punkthäusern	mit 88 Wohneinheiten
28 Doppelhäusern	mit 56 Wohneinheiten
16 Einzelhäusern	mit <u>32 Wohneinheiten</u>
	204 Wohneinheiten

Der Stellplatzerlaß fordert je Wohneinheit mind. 1 Stellplatz sowie 33% davon zusätzlich als Parkplätze.

Die erforderlichen Stellplätze für die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken geplant. Für das Punkthaus des WA III-6-Gebietes ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage zur Planstraße D vorgesehen. Stellplätze für die übrigen Punkthäuser entstehen auf Flächen für Gemeinschaftsanlagen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sowie von den Seitenstraßen aus auf den entsprechenden Grundstücken.

Zusätzlich zu den 204 Stellplätzen sind 67 Parkplätze erforderlich. Diese können auf Parkplatzanlagen im nördlichen Plangebiet sowie auf kombinierten Park- und Baumstreifen entlang der Straße nachgewiesen werden:

Parkplatz Aalweg	5 Parkplätze
Parkplatz Planstraße D	16 Parkplätze
Straßenraum Planstraße A	7 Parkplätze
Straßenraum Planstraße B	16 Parkplätze
Straßenraum Planstraße C	<u>20 Parkplätze</u>
gesamt:	67 Parkplätze im Plangebiet

3. Schallimmissionen

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen von der Bahnstrecke Lübeck-Puttgarden ein. Daher wurde eine „Schalltechnische Untersuchung zur Schalleinwirkung der Bahnstrecke Lübeck - Puttgarden auf das B-Plangebiet Nr. 31 der Gemeinde Scharbeutz“ im Oktober 1995 erstellt (Anlage 2).

Diese ergab, daß die Errichtung von 4,50m hohen Lärmschutzwällen ausreicht, um die Schalleinwirkungen wirksam zu reduzieren. Ferner wird eine Lärmschutzmauer parallel zur Bahn um 70m entlang der vorhandenen Wohnbebauung am Aalweg in gleicher Höhe errichtet. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 von 55 dB am Tage und 45 dB in der Nacht werden im Plangebiet dann eingehalten.

4. Grünplanung

Ziel der Grünplanung ist es, ein harmonisches Siedlungsbild mit einem hohen Grünanteil und einer umweltfreundlichen Gestaltung zu erreichen. Der Bebauungsplan sieht ferner eine wichtige Grünverbindung vom Zentrum der Ortslage Haffkrug über den Waldweg in die freie Landschaft vor, welche auch im Landschaftsplan enthalten ist. Deren Bedeutung liegt weniger in der ökologischen Verbindungsfunktion als vielmehr in der Aufgabe, vom Kurpark in Haffkrug über den Waldweg den Anschluß an die Landschaft im Waldgebiet Neukoppel und der Pönitzer Seenplatte herzustellen.

Rund ein Drittel des Plangebietes ist als Grünfläche ausgewiesen, 12% als Verkehrsfläche und 55% als Nettobaufläche. 1,0 ha dieser Fläche wird tatsächlich bebaut, hierzu kommen noch 0,5 ha versiegelte Fläche gem. § 19 (4) BauNVO. Ein bestehender Knick, als einziges schutzwürdiges Element der Landschaft im Plangebiet, wird auf 25 m Breite durchbrochen. Bis auf den Knick sind alle übrigen Flächen für den Naturschutz ohne besondere Bedeutung. Den Eingriffen stehen umfangreiche grünplanerische und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber:

- Anlage naturnah gestalteter Grünflächen mit geringem Pflegeaufwand unter Verwendung heimischer, standortgerechter Strauch- und Baumarten
- Anlage einer Lindenallee entlang des Waldweges
- Erhalt vorhandener Bäume entlang des Lärmschutzwalles
- Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens und eines Gewässers mit ausgeprägten Uferzonen

- Bepflanzung der Immissionsschutzwälle mit heimischen, standortgerechten Laubholzarten.

Innerhalb der Bau- und Verkehrsflächen sind weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne einer umweltschonenden Siedlungsplanung vorgesehen:

- Festsetzung von Großbaumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücken
- Festsetzung von versickerungsfähigen Befestigungen der Stellplätze und deren Zufahrten
- Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in offene Gewässer.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage des gemeinsamen Beschlusses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt ergibt, daß der Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Plangebietes erreicht wird. (siehe Anlage 1)

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie obliegt der Schleswag. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache der Gemeinde und unter Berücksichtigung der geplanten und vorhandenen Anpflanzungen zur Verfügung zu stellen.

5.2 Wasserver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung werden durch den Zweckverband Ostholstein übernommen.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll in die vorgesehenen Gewässer und in das Regenrückhaltebecken geleitet werden. Von dort gelangt es über ein zunächst verrohrten Grabenabschnitt in einen offenen Graben und dann in die Ostsee. Vor Einleitung des Wassers ist bei Bedarf eine Anlage zur mechanischen Reinigung des Wassers gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.92 - XI 440/52349.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) vorzuschalten. Entsprechende Maßnahmen sind durch die Gemeinde einzuleiten.

5.4 Wärmeversorgung

Zur Versorgung des Plangebietes mit Wärme ist auf der Fläche WA-III-1 der Standort für ein Blockheizkraftwerk vorgesehen. Von hier sollen das gesamte Plangebiet, angrenzende Baugebiete und die benachbarte Seniorenresidenz mit Nahwärme versorgt werden.

Für die Anlage ist eine unterirdische höchstens 200 qm große Baufläche vorgesehen. Die Schornsteine sollen innerhalb des angrenzenden dreigeschossigen Punkthauses untergebracht werden. Die Schornsteinhöhe ist abschließend in einem Schornstein-Gutachten festzulegen, nachdem die erforderliche Leistung der Anlage abschließend geklärt ist. Sie ist abhängig von der Umgebung, der Leistung etc. Vorbehaltlich dieser Angaben ist von einer Höhe in der Größenordnung von etwa 3 m über Dach zu rechnen.

Die BHKW-Hersteller garantieren die Emissionsgrenzwerte der TA-Luft, teilweise sogar der halben TA-Luft-Werte. Je nach Ausbau der Anlage ergeben sich folgende Emissionseinsparungen der BHKW-Varianten mit gekoppelter Wärme-Strom-Erzeugung gegenüber getrennter Stromerzeugung in fossil befeuerten Steinkohlekraftwerken und Wärmebereitstellung in Einzelanlagen:

Primärenergieeinsparung:	1.000 - 2.300 Mwh Hu/a
Einsparung SO ₂ -Emission:	600 - 1500 kg/a
Einsparung CO ₂ -Emission	400 - 1000 t/a

Aus Gründen des vorbeugenden Umweltschutzes (vgl. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB) und zur Erhaltung der Erholungsqualität in Haffkrug sind mit Feststoffen befeuerte Verbrennungsanlagen, mit Ausnahme von Kaminen, nicht zulässig.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist dem Zweckverband Ostholstein übertragen.

5.6 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Der Standort für Wertstoffcontainer ist am Aalweg vorgesehen.

5.7 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Haffkrug wird durch die Freiwillige Feuerwehr Haffkrug sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Gemäß dem Erlaß des Innenministers vom 17.01.79 - IV 350 b - 166.30 - "Löschwasserversorgung" ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h innerhalb von 2 Stunden abzusichern. Der Löschwasserbedarf wird durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt. Soweit erforderlich, werden im Rahmen der Erschließungsplanung Einzelnachweise erbracht.

Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.79 Az.: IV 350 b - 166.30 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß dem vorgenannten Erlaß ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

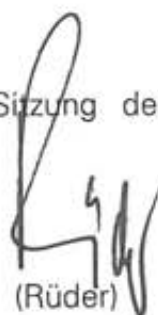
6. Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Die Eigentümerin des Geländes wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages die gesamten Kosten übernehmen. Die öffentlichen Flächen werden nach der Festlegung unentgeltlich von der Gemeinde übernommen.

7. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.02.96 gebilligt.

Scharbeutz, 23. Mai 1996



(Rüder)

- Bürgermeister -



Anlage 1

Landschaftsplanerische Stellungnahme zum B-Plan 31 der Gemeinde Scharbeutz des Büros Trüper + Gondesen

Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt eine Fläche, die auch im Landschaftsplan (Entwurf) der Gemeinde Scharbeutz als reine Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Aus dem städtebaulichen Entwurf zum B-Plan geht hervor, daß er den Grundzügen des Landschaftsplanes entspricht. Neben den dargestellten Wohnbauflächen enthält der Bebauungsplan auch Grünflächen, die im Nordwesten des Plangebietes Immissionsschutzfunktionen zur Bahnlinie erfüllen und in der Mitte der Wohnbaufläche eine wichtige Grünverbindung vom Zentrum der Ortslage Haffkrug über den Waldweg in die freie Landschaft darstellen. Die Bedeutung der Grünverbindung liegt weniger in der ökologischen Verbundflächenfunktion als vielmehr in der Aufgabe, vom Kurpark in Haffkrug über den Waldweg den Anschluß an die Erholungslandschaften des Waldgebietes Neukoppel und weiter der Pönitzer Seenplatte herzustellen.

Die mit dem geplanten Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz sind über die einzelnen Schutzgüter

- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaftsbild

wie folgt zu erfassen und zu bewerten.

1. Arten und Lebensgemeinschaften

Die Fläche für die geplante Wohnbebauung wurde bislang konventionell ackerbaulich genutzt. Nennenswerte Lebensräume für Pflanzen und Tiere bietet nur der Knick im östlichen Teil des Plangebietes. Nach dem Knickbewertungsrahmen ist er im Landschaftsplan als hochwertig bewertet worden. Seine ökologischen Funktionen sind eher von untergeordneter Bedeutung, da er nur relativ umstrukturierte Gartenflächen miteinander verbindet. Weitere schutzwürdige Bereiche oder Flächen gemäß § 15a LNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Ulmenallee entlang des Waldweges ist vor Jahren dem Ulmensterben zum Opfer gefallen.

An schutzwürdigen Elementen der Landschaft ist der Knick zu nennen, von dem ca. 25 m entfernt werden müssen. Sonst sind nur für den Naturschutz unbedeutende Flächen von der Baumaßnahme betroffen.

Minimierungsmaßnahmen:

- Beschränkung der Knickrodungen auf das geringstmögliche notwendige Maß
- Begrenzung der Eingriffe in den belebten Oberboden auf die eigentlichen Baufelder der Gebäude- und Verkehrsflächen.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Anlage naturnah gestalteter Grünflächen mit geringem Pflegeaufwand unter Verwendung heimischer, standortgerechter Strauch- und Baumarten.
- Anlage einer Lindenallee entlang des Waldweges
- Bepflanzung des Immissionsschutzwalles mit heimischen, standortgerechten Laubholzarten. Unter Verwendung von strauch- und baumartigen Gehölzen ist für eine gute Abstufung der Abpflanzung zu sorgen.
- Anlage eines Knicks in Verlängerung des Immissionsschutzwalles am Waldweg.

2. Boden

Anzutreffen sind im Plangebiet ausschließlich sandige Lehmböden, deren pedologische Bedeutung gering ist. Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden. Das Relief ist nur schwach bewegt.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird im wesentlichen durch die Zerstörung belebten Bodens und durch die vollständige Versiegelung von ca. 2,40 ha Fläche und ca. 0,94 ha teilweise versiegelter Flächen hervorgerufen. Das Relief bleibt in seinen Grundzügen erhalten. Von den nicht überbauten Flächen (Gärten) wird angenommen, daß sie in ihrer ökologischen Wirkung nicht schlechter sind als intensiv genutzte Ackerflächen.

Minimierungsmaßnahmen:

- Begrenzung der Baumaßnahmen auf das äußerst erforderliche Maß
- Verwendung des Aushubbodens von Gebäuden und Verkehrsflächen zur Anlage der Lärmschutzwälle, eine Überformung des Reliefs mit Aushubboden ist zu vermeiden.
- Schutz des Mutterbodens und der Flächen, die von der Maßnahme nicht direkt betroffen sind.

Ausgleichsmaßnahmen/Ersatz:

- Flächenentsiegelung und die Schaffung neuer, belebter Bodenoberflächen als wirksamste Ausgleichsmaßnahme sind im Plangebiet nicht möglich.
- Zum Ausgleich der beeinträchtigten Bodenfunktionen dient die Entwicklung der Grünflächen zu naturnahen Biotopen.

3. Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4. Grundwasser

Hoch anstehendes Grundwasser, das mit den geplanten Bauwerken (Keller, Sielleitungen) in Verbindung kommen könnte, ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Für die Grundwasserneubildung besitzt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung, da die bindigen Böden nur eine reduzierte Versickerung der Niederschläge zulassen und nicht im Einzugsbereich eines Wasserwerkes liegen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Überschwemmungslinie der Ostsee. Direkte Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Das Grundwasserdargebotspotential wird durch die Flächenversiegelung beeinträchtigt.

Minimierungsmaßnahmen:

- Minimiert werden kann diese Beeinträchtigung weitgehend durch die Verrieselung des Oberflächenwassers.
- Anlage von großzügig angelegten Rückhaltebecken, die zu einer möglichst langen Verweildauer des Oberflächenwassers im Gebiet beitragen
- Anlage eines Fließgewässers dergestalt, daß es auch nach kürzeren Trockenperioden nicht trockenfällt.

5. Klima, Luft

Für Frischluftentstehung und Luftaustausch ist das Gebiet unbedeutend, eine Entstehung von Kaltluftseen ist durch das gegenüber den benachbarten Flächen höhere gelegene B-Plangebiet auszuschließen. Von Bedeutung ist die bioklimatische Wirkung. Die geplante Wohnbebauung liegt insgesamt in der küstennahen, reizmäßigen Zone des Ostseeklimas. Die dominierenden regional-klimatischen Gegebenheiten verhindern weitgehend eine Änderung des Lokalklimas.

6. Landschaftsbild

Die geringe Ausstattung mit landschaftsbildprägenden Elementen führt zu geringer Eigenart, Schönheit und Vielfalt. Durch die Bebauung wird es zu einer erheblichen Veränderung der Landschaft kommen. Das ackerbaulich geprägte Erscheinungsbild wird durch die geplante Bebauung mit Vorstadtcharakter abgelöst.

7. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bildet der gemeinsame Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt. Danach sind bis auf den Knick im östlichen Teil des Plangebietes alle Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz.

Danach sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wie folgt zu bewerten:

- Schutzgut Boden: Das Ausgleichserfordernis von versiegelter Oberfläche auf bisher ackerbaulich genutzten Flächen beträgt 1:0,3 für Vollversiegelung und 1:0,2 für teilweise Versiegelung.

2,4 ha sind durch Gebäude und Verkehrsflächen vollversiegelt.

0,8 ha Fläche sind durch offenporige Beläge von Terrassen, Zuwegungen und Stellplätzen teilweise versiegelt.

Das ergibt ein Ausgleichserfordernis von 0,88 ha. Für den Ausgleich der beeinträchtigten Bodenfunktionen stehen jedoch ca. 2,3 ha Grünflächen (Ohne Wege) zur Verfügung.

Die Ausgleichsleistung der Grünflächen beträgt:

- 75% der Grundflächen von Lärmschutzwällen mit Gehölzbepflanzung

- 75% der Grundflächen von naturnah gestalteten Freiflächen.

Dadurch beträgt die effektive Ausgleichsleistung der Grünflächen 75% von 2,3 ha = 1,725 ha. Sie liegt damit eindeutig über dem Ausgleichserfordernis.

Rd. 4500qm der Grünflächen dienen, mit ihrer Festsetzung als Sukzessionsflächen, unmittelbar dem Naturschutz im Plangebiet und können so sogar zu 100% als Ausgleichsfläche angerechnet werden.

- Arten und Lebensgemeinschaften

Die Eingriffe in den Knick als bedeutendes Element für den Naturschutz sind ausgeglichen im Verhältnis 1:2, d.h. 25 m Knickrodungen werden durch die Neuanlage von ca. 100 m Knick (Ausgleichserfordernis 50 m) ausgeglichen. Eine besondere Ausgleichsleistung für die Eingriffe in Flächen ohne Bedeutung für den Naturschutz ist in den Ausgleichsleistungen für das Schutzgut Boden enthalten.

- **Landschaftsbild**
Die Pflanzung einer Lindenallee entlang des Waldweges, die Gehölzpflanzungen, die Anlage der Grünflächen und die Pflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet entlang der Straßen und auf den Grundstücken führen zu einem gestalteten Landschaftsbild, das dem bestehenden Landschaftsbildtyp wenig gegliederte Landschaft Rechnung trägt.
- **Klima/Luft, Wasser**
Für diese Schutzgüter wird kein besonderes Ausgleichserfordernis zugrundegelegt.
- **Zusammenfassend kann gesagt werden, daß nach dieser vorläufigen Bilanzierung der Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Plangebietes erreicht werden kann.**

Anmerkung:

Die sich aus dem Bau eines Blockheizkraftwerkes ergebenden Kompensationseffekte sind in dieser Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich noch nicht berücksichtigt.