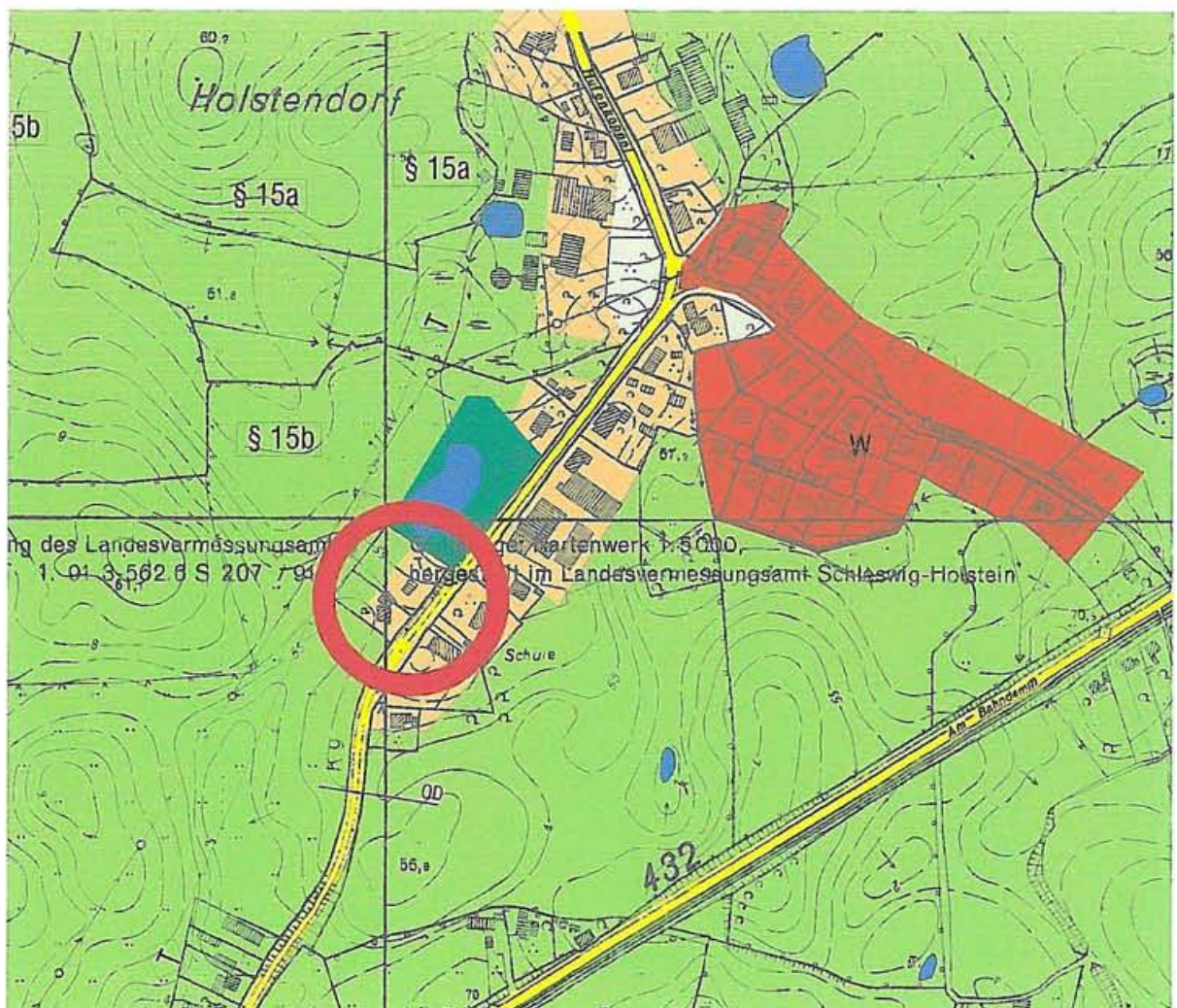


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 48

„Holstendorf - Hufenkoppel“



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Für das Gebiet:
Nordwestlich der Straße Hufenkoppel (Flurstücke 67/14 und 67/15)

INHALTSÜBERSICHT:

1	GRUNDLAGEN.....	3
	1.1 Lage und Geltungsbereich.....	3
	1.2 Planungserfordernis und Ziel.....	3
	1.3 Bestandssituation.....	3
	1.4 Rechtsgrundlagen.....	4
	1.5 Plangrundlage.....	4
	1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	4
	1.7 Kinderfreundlichkeitsprüfung.....	5
	1.8 Altlastentunbedenklichkeit.....	5
	1.9 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit/ Umweltbericht.....	5
2	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN.....	6
	2.1 Städtebauliche Inhalte und Festsetzungssystematik.....	6
	2.2 Grünordnung und Kompensation.....	7
	2.2.1 Grünordnerisches Leitbild.....	7
	2.2.2 Eingriffsminimierung und Kompensation.....	7
	2.2.3 Ausgleich der Eingriffe.....	11
	2.2.4 Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	11
3	VERSORGUNG.....	12
	3.1 Wasserversorgung.....	12
	3.2 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale.....	12
	3.3 Versorgung mit elektrischer Energie.....	12
	3.4 Fernmeldeeinrichtungen.....	12
4	ENTSORGUNG.....	13
	4.1 Beseitigung des Schmutzwassers.....	13
	4.2 Behandlung des Oberflächenwassers.....	13
	4.3 Feuerschutzeinrichtungen.....	13
	4.4 Abfall- und Wertstoffsammlung.....	14
5	MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS.....	14
6	KOSTEN.....	14

ANLAGEN

1) Fotobestandsaufnahme, stadtplanung bruns, Juni 2004.....	15
2) Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	19

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das ca. 0,33 ha große Plangebiet besteht aus den beiden Flurstücken 67/15 und 67/14. Es liegt in der Gemeinde Ahrensböök, im südlichen Randbereich des Ortsteils Holstendorf, gegenüber der Schule.

Das Plangebiet liegt:

- westlich angrenzend zur Kreisstraße 9 („Hufenkoppel“)
- südlich angrenzend zur Teichböschungskante des § 15a LNatschG - Biotops,
- östlich und nördlich der Ackerflur im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

Der genaue Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 48 kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1000 entnommen werden.

1.2 Planungserfordernis und Ziel

Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung der orts- und landschaftsbildprägenden Elemente eine angemessene Nachverdichtung des Flurstücks 67/14 im südwestlichen Übergangsbereich zur freien Landschaft zu ermöglichen, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Dabei sind Art, Maß und Gestaltung der Neubebauung aus dem angrenzenden Gebäudebestand zu entwickeln.

Außerdem soll über die geplante Nachverdichtung der Niederungsbereich des nördlich angrenzenden Biotops und die angrenzende Feldflur nicht beeinträchtigt werden.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung führt die Gemeinde Ahrensböök den Bebauungsplan Nr. 48 durch.

1.3 Bestandssituation

Die beiden Grundstücke des Plangebietes liegen im südlichen Randbereich des Ortsteils Holstendorf.

Das Grundstück Hufenkoppel 17 (Flurstücke 67/15) gehört seit vielen Jahren zu den besiedelten Dorfflächen. Es ist straßenseitig mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit graubraunem Satteldach im Stiel der 60er Jahre bebaut. Es hat einen garten geprägten Charakter und ist mit einem lückigem Laubgehölzbestand zur Ackerflur hin eingegrünt (s. Anlage 1, Foto 1).

Das nordöstlich angrenzende Grundstück (Flurstück 67/14) ist im Bereich der künftigen Neubebauung bereits geplant (s. Anlage 1, Foto 2). Aus der ALK geht noch hervor, dass es straßenseitig mit einem Nebengebäude (vermutlich ehemaligem Stallgebäude) bestanden war, dass zwischenzeitlich abgerissen wurde.

Beide Grundstücke werden über bestehende Zufahrten von der Hufenkoppel aus erschlossen, die den dort liegenden Straßengraben überbrücken. Nordöstlich des Plangebiets grenzt großkroniger Straßenbaumbestand an, der die Zufahrt zum Flurstück 67/14 einfasst (s. eingemessene Gehölzbestände auf der Planzeichnung/ Darstellung ohne Normcharakter). Der alte Alleebaumbestand der K 9 ist inzwischen sehr lückig und setzt sich Richtung Dorfmitte als Einzel-, bzw. als Baumgruppenbestand fort (s. Anlage 1, Foto 7).

Die nördliche Grenze des Flurstücks 67/14 ist identisch mit der Böschungskante, die das daran angrenzende niedriger liegende Gelände der Biotopfläche (Feuchtwiese und Kleingewässer) abböscht (s. Anlage 1, Foto 3).

Die Topographie der westlich und südlich angrenzenden Felder ist bewegt (s. Anl. 1, Foto 4).

Das Ortsbild wird zum einen durch die gegenüberliegende alte Schule und zum anderen durch die unterschiedlichen straßenbegleitenden eingeschossigen Siedlungshausbaustiele der 50er, 60er und 70er Jahre sowie eine überformte Gutshofanlage geprägt. Die Fassadenmaterialien (rot-rotbrauner Ziegelstein und weißer Stein) und Satteldachformen sind dementsprechend individuell hausbezogen gestaltet (s. Anl. 1, Foto 5-8).

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 48 gelten:

- a) Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998, I S. 137) in der zuletzt gültigen Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl., Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) vom 10.01.2000,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl, Teil I, Nr.3 vom 22.01.1991).

1.5 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die digitale ALK (automatische Liegenschaftskarte), die um die Vermessung der Straßenraum- und Grünbestandssituation im Plangebiet und den direkt angrenzenden östlichen und nördlichen Bereichen vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieurbüro „Holst und Helten“ in Bad Schwartau ergänzt wurde.

1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrensböök wurde mit Datum vom 20.03.2001 (Aktenzeichen IV 647-512.111-55.01) verbindlich.

Da die beiden Plangebietsgrundstücke im F-Plan als gemischte Bauflächen dargestellt sind, ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB gewährleistet.

Außerdem liegt das Plangebiet außerhalb der im F-Plan dargestellten VDI - Immissionskreise für die in der Ortschaft ansässigen Tierhaltungsbetriebe, so dass – auch auf Grund der Überprüfungen bei den Ortsbesichtigungen - davon ausgegangen werden kann, dass keine baurechtlich relevanten Geruchs-Immissionen das Baugebiet des B-Planes Nr. 48 beeinträchtigen.

Das Büro Trüper, Gondesen und Partner hat den Landschaftsplan (1996) für die Gemeinde Ahrensböök erarbeitet, der parallel zur Flächennutzungsplan - Neuaufstellung aufgestellt wurde. Er stellt ebenso wie die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die in dem B-Plan Nr. 48 enthaltenen Planungsziele dar.

Das nach § 15a LNatSchG geschützte angrenzende Kleingewässer wurde im L-Plan als Biotop (Weiher, Tümpel und andere stehende Kleingewässer) mit der Empfehlung zur „Renaturierung/ Naturnahen Gewässergestaltung“ kartiert.

1.7 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Auf der Grundlage der Richtlinie des Kreises Ostholstein zu kinder- und familienfreundlichen Planungen und Vorhaben vom 21.03.2000 wurde eine Kinderfreundlichkeitsprüfung für das Plangebiet durchgeführt.

Nach Prüfung der örtlichen Situation wurde auf die Planung eines Spielplatzes innerhalb dieses B-Plangebietes verzichtet, da es in der näherer Umgebung in ca. 300 m Entfernung in der Ortsmitte von Holstendorf Frei- und Spielflächen gibt. Außerdem können Kleinkinder auf den großen Gartenflächen der beiden Grundstücke spielen (Grundstücksgrößen: 1x 1.263 m² und 1x 2.119 m²).

1.8 Altlastentunbedenklichkeit

Die Gemeinde Ahrensböök hat im Rahmen Ihrer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes alle bekannten Hausmülldeponien erfasst und als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Für das Plangebiet lagen und liegen keine Hausmülldeponieinformationen vor, so dass der F-Plan keine dementsprechende Kennzeichnung enthält.

Weil der Gemeinde und dem Kreis Ostholstein keine sonstigen Informationen über Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen oder Altlaststandorte im Plangebiet bekannt sind, wird davon ausgegangen, dass das B-Plangelände insgesamt „altlastenfrei“ ist.

1.9 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit/ Umweltbericht

Gemäß Änderung des Baugesetzbuches vom 19. Juni 2001 (BGBl. 1149) i.V. mit dem Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)-Änderungsrichtlinie, der UVP-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz ist bei allen bauplanungsrechtlichen Vorhaben zu prüfen, ob das Vorhaben UVP- pflichtig ist.

Gemäß §19 Abs. 3 BauNVO wird für das geplante Städtebauprojekt zur Nachverdichtung auf dem Flurstück 67/14 eine neue MI-Baufläche mit einer überbaubaren Grundfläche von maximal 130 m² festgesetzt. Da das B-Plangebietes Nr. 48 damit den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bzw. 100.000 m² zur UVP-Pflichtigkeit unterschreitet, ist es nicht erforderlich für dieses B-Planverfahren eine UVP nebst Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB zu erstellen.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Städtebauliche Inhalte und Festsetzungssystematik

Das Plangebiet wird über zwei vorhandene private Zufahrten an die südlich angrenzende Kreisstraße 9 („Hufenkoppel“) erschlossen. Die Kreisstraße führt im weiteren nördlichen Verlauf über die Ortsmitte von Holstendorf nach Gießelrade. In südwestlicher Richtung bindet die K 9 das Plangebiet über die B 432 an die Kerngemeinde Ahrensböök an.

Da die Entfernung vom Plangebiet zur Bundesstraße (B 432) mehr als 350 m beträgt, besteht keine Notwendigkeit hierfür innerhalb des B-Plangebietes entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Außerdem grenzt das Plangebiet zwar an die Kreisstraße (K 9) an, die aber in diesem Abschnitt eine so ungeordnete Verkehrsbedeutung als Zubringer zur B 432 der südwestlichen Ortschaft Holstendorf aufweist, dass im Zusammenhang mit der K9 ebenfalls keine Notwendigkeit zur Festsetzung von entsprechenden Schallschutzmaßnahmen im B-Plan Nr. 48 bestehen.

Entsprechend der dorftypische Mischnutzung werden die Bauflächen als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Das Maß der Nutzung der neu hinzukommenden Baufläche orientiert sich an der vorhandenen angrenzenden Gebietsstruktur. Dementsprechend wird eine eingeschossige Einzelhausbauweise mit einer maximalen Grundfläche von 130 m² pro Grundstück festgesetzt.

Um den angestrebten oststypischen Charakter des Mischgebietes nicht zu beeinträchtigen, werden die Nutzungen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungstätten“ nicht zugelassen (s. Teil B Text Nr. 1.1).

Für ein einheitliches Erscheinungsbild ist eine Dachdeckung mit roten, braunen oder anthraziten Pfannen oder Dachsteinen festgesetzt. (s. Text Teil B Text Nr. 3.1).

Aus ökologischen Gründen werden begrünte Dächer und Sonnenkollektoren zugelassen. Da das Plangebiet in der Nachbarschaft des alten Schulgebäudes liegt, sind „zusammengebastelte“ Anlagen, die in Form und Material stark differieren und das dachtypische Erscheinungsbild straßenseitig dominierend überformen, nicht erwünscht. Die Solaranlagen sollen deshalb den ortstypischen städtebaulichen Charakter an der Bauflucht der K 9 nicht verunstalten.

Außerdem sind zum Schutz des Ortsbildes gemäß Teil B Text Nr. 3.2 Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung in einer maximalen Größenordnung von 0,3 m² zulässig, wobei Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen auch zum Schutz der Nachbarn nicht errichtet werden dürfen.

Art und Höhe der Einfriedungen werden ebenfalls aus ortsgestalterischen Gründen gemäß Teil B Text Nr. 3.3 reglementiert.

2.2 Grünordnung und Kompensation

Auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde geprüft, bei welchen Flächenfestsetzungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe werden für die einzelnen Schutzgüter dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Für die Kompensation der Eingriffe werden landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über Festsetzungen des B-Planes gesichert werden.

2.2.1 Grünordnerisches Leitbild

Grünordnerisches Leitbild ist es, die städtebauliche Entwicklung der landschaftlichen Struktur unterzuordnen und diese weitestgehend zu erhalten und zu entwickeln. Insbesondere ist das im Übergangsbereich zur freien Landschaft liegende Baugebiet zur Harmonisierung des Landschaftsbildes mit ortstypischen Laubgehölzen einzugrünen (dreiseitige Ergänzung der Laubgehölz-Bestände der Flurstücke 67/15 und 67/14).

Im Hinblick auf den gesetzlichen Schutz des angrenzenden Biotops nach § 15 a LNatSchG wird das neue Baufeld auf dem Flurstück 67/14 mit einem 12 m breiten Abstand zum Biotopgelände festgesetzt, um eine ausreichend große private „grüne Garten-Pufferzone“ (Biotop-Schutzstreifen) ausbilden zu können.

Da das Ökotopt selbst durch seine naturferne steile Böschung, seinen unmittelbaren Zugang zur K 9 und seinen nitrophilen Charakter naturfern ist, wird empfohlen, dessen Entwicklungspotentiale zur Aufwertung der natur- und landschaftsräumlichen Situation zu nutzen und der Empfehlung des L-Planes zur „Renaturierung/ Naturnahen Gewässergestaltung“ zu gegebener Zeit nachzukommen.

Geeignete Maßnahmen hierzu sollen in Abstimmung mit der UNB entwickelt werden, sobald der Privateigentümer des außerhalb des B-Plangebietes liegenden Biotops an dessen Realisierung interessiert ist.

2.2.2 Eingriffsminimierung und Kompensation

Die Auswirkungen der Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren, ohne dass dadurch die verbleibende Eingriffserheblichkeit ausgeglichen werden kann. Für dieses B-Planverfahren dienen folgende grünordnerische Festsetzungen der Eingriffsminimierung:

- Erhaltungsbindungen für den Laubheckengehölzbestand,
- wasserdurchlässige Befestigung der privaten Stellplatzflächen und deren Zufahrten,
- Festsetzung eines unversiegelten Biotop-Schutzstreifens.

Darüber hinaus sind die vorhandenen Baumbestände im Straßenraum während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Vegetationsbestände vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

In der Anlage 2 „Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ werden in Anlehnung an den Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die in diesem B-Planverfahren zusätzlich geplanten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt in ihrer Quantität bewertet und einem Ausgleichserfordernis zugeordnet.

Neben den in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgeführten flächenhaft und linear geplanten Eingriffen sind die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter insgesamt wie folgt zu beurteilen:

Flora:

Das Baugebiet teilt sich, wie unter Pkt. 1.3 dargestellt, in zwei unterschiedlich zu beurteilende Grundstücke auf. Das bebaute Grundstück Hufenkoppel 17 (Flurstück 67/15) hat einen gartengeprägten Charakter und ist mit einem lückigem Laubgehölzbestand zur Ackerflur hin eingegrünt, der über Erhaltungsbindungen und Ergänzungspflanzungen gesichert und weiterentwickelt wird (s. Teil B Text Nr. 4.2 und 4.3).

Auf dem Flurstück 67/14 befindet sich zur Zeit kein nennenswerter Grünbestand, da es bereits für die Neubebauung vorbereitet wurde. Da z. Zt. keine Einfriedung zu den nördlich angrenzenden Ökotopflächen vorhanden ist, lässt sich diese ebene Grundstücksfläche vor Ort nicht eindeutig von der Biotopfläche abgrenzen. Zur genauen Ortung und Entwicklung der B-Plankonzeption wurden deshalb die topographisch und naturräumlich signifikanten Ortsmerkmale (Flurstücksgrenzen, Großbaumbestand, Böschungsgrenzen, Kleingewässergrenzen etc.) vom Vermessungsbüro Holst und Helten überprüft und soweit erforderlich eingemessen.

Um das in unmittelbarer Nähe der nördlichen Grundstücksgrenze 67/14 liegende gem. §15 a LNatSchG geschützte Biotop nicht zu beeinträchtigen, wird auf dem Flurstück 67/15 eine private Grünfläche „Biotop-Schutzstreifen“ festgesetzt, in dem die Errichtung jeglicher Bebauung und Versiegelung gemäß Teil B Text Nr. 4.4 untersagt ist.

Der alte Alleebaumbestand der K 9 ist inzwischen sehr lückig. Es wird empfohlen die südlich an das Plangebiet angrenzenden Linden zu erhalten und zur Erschließung des Flurstücks 67/14 weiterhin die vorhandene Zufahrt zu nutzen.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass durch das B-Planverfahren Nr. 48 keine Eingriffe in das Schutzgut Flora erfolgen werden. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die geplante Nachverdichtung auf dem Flurstück 67/14 (Anlage 2) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Orts- und Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich des Ortsteils Holstendorf im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Im Norden grenzt das Plangebiet direkt an die § 15 a LNatSchG Biotopfläche an, die als „innenliegende Außenbereichsfläche“ den Zusammenhang die §34 BauGB Situation der bebauten Grundstücke der Ortschaft unterbricht.

Das Flurstück 67/14 war bisher nur mit einem landwirtschaftlichen Nebengebäude bebaut. Dadurch war es bisher visuell eng verzahnt mit dem Biotop- und freien Landschaftscharakter der angrenzenden Feldflur.

Das bebaute Grundstück Hufenkoppel 17 hingegen prägt auf Grund seiner ortstypischen Einfamilienhaus-Bebauung im Zusammenhang mit den vis a vis liegenden bebauten Grundstücken den südlichen Ortsrand.

Mit der Ausweisung der Baufelder des MI-Gebietes des B-Planes Nr. 48 wird die „innenliegende“ Außenbereichsfläche zwischen der Ortsmitte und dem bebauten Ortsrand verkleinert.

Zum Schutz des Ortsbildes sind die Festsetzungen dieses B-Planes zur Art, dem Maß und Gestaltung der geplanten Neubebauung des Flurstückes 67/14 aus dem angrenzenden Gebäudebestand entwickelt worden. Außerdem sind Werbeanlagen gemäß Teil B Text Nr. 3.2 nur an der Stätte der Leistung in einer maximalen Größenordnung von 0,3 m² zulässig, wobei Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen nicht errichtet werden dürfen.

Ferner sind zur Harmonisierung des Landschaftsbildes die beiden MI-Grundstücke mit den ortstypischen Laubgehölzarten des „bunten Knicks“ einzugrünen (dreiseitige Ergänzung der Laubgehölz-Bestände der Flurstücke 67/15 und 67/14).

Damit die geplante Nachverdichtung auf dem Flurstück 67/14 den Niederungsbereich des nördlich angrenzenden Biotops und die angrenzende Feldflur visuell nicht beeinträchtigt erfolgt die bereits erwähnte Festsetzung der privaten Grünfläche „Biotop-Schutzstreifen“, indem jegliche Bebauung und Versiegelung zugunsten eines „Garten-Puffers“ zum Biotop untersagt wird.

Es wird davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Landschaftsbild mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme A1 (Anlage und Bepflanzung von zusätzlich 88 m Laubgehölzhecke mit ortstypischen Arten des „bunten Knicks“) ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die geplante Nachverdichtung auf dem Flurstück 67/14 (Anlage 2) keine Betrachtung zur Ermittlung eines Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Fauna:

Eine faunistische Bestandsaufnahme ist nicht vorgenommen worden. Auf dem bereits bebauten Grundstück ist aufgrund der derzeitigen Nutzung und des Gartencharakters von keiner Störung der Fauna auszugehen.

Das bisher im wesentlichen unbebaute Flurstück 67/14 geht im Bereich des Baufeldes bzw. der sonstigen versiegelten Flächen als potenzieller Lebensraum verloren, wobei über die Heckenanpflanzbindung und die Festsetzung der privaten Grünfläche „Biotop-Schutzstreifen“ neue Lebensräume auf dem ausgeräumten Grundstück geschaffen werden.

Die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens auf den faunistischen Lebensraum sind jedoch ohne detailliertere faunistische Bestandsaufnahmen nicht weiter zu quantifizieren.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Fauna mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die geplante Nachverdichtung auf dem Flurstück 67/14 (Anlage 2) keine Betrachtung zur Ermittlung eines Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Boden:

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Baufläche auf dem Flurstück 67/14 gehen mit der geplanten bzw. zulässigen Versiegelung von Boden durch die geplante MI-Bebauung auf zusätzlichen Flächen die Bodenfunktionen irreversibel verloren.

Als minimierende Maßnahmen für den Bodenschutz beinhaltet der B-Plan Nr. 48 die Festsetzung der privaten Grünfläche „Biotop-Schutzstreifen“, indem jegliche Bebauung und Versiegelung untersagt wird und die Nr. 4.1 des Teil B Textes, der den Versiegelungsumfang im Bereich der privaten Stellplätze und deren Zufahrten verringert.

Für die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit wird für die Versiegelung durch Bauflächen ein Faktor von 1,0 angesetzt. Der Ausgleichsfaktor wird entsprechend des Runderlasses zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vom 03.07.1998 für das Schutzgut Boden mit 0,5 angesetzt.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die geplante Nachverdichtung auf dem Flurstück 67/14 (Anlage 2) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Wasserhaushalt:

Der Eingriff durch die im B-Plan Nr. 48 auf dem Flurstück 67/14 zusätzlich geplante MI-Bebauung kann als gering betrachtet werden, da sich die Versiegelungsflächen verhältnismäßig kleinteilig darstellen und das Niederschlagswasser voraussichtlich unmittelbar auf dem Grundstück versickern wird.

Als minimierende Maßnahmen wirken hier ebenfalls die Nr. 4.1 und 4.4 des Teil B Textes, die den Versiegelungsumfang auf dem Flurstücks 67/14 einschränken.

Für die zulässige überbaubare Fläche (GR max. 130 m² zuzügl. 50% zulässige Überschreitung) wird ein erforderlicher Ausgleichsfaktor von 0,2 angesetzt, da hier die Bodenfunktionen für den Wasserhaushalt direkt am Eingriffsort deutlich beeinträchtigt werden.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in den Wasserhaushalt mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die geplante Nachverdichtung auf dem Flurstück 67/14 (Anlage 2) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

2.2.3 Ausgleich der Eingriffe

Zum Ausgleich der vorgenannten Eingriffe für die geplante Nachverdichtung auf dem Flurstück 67/14 sind landschaftspflegerische Maßnahmen erforderlich, um die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren. Der nach der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderliche Maßnahmenumfang kann innerhalb des Bebauungsplans durch die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden. Dies sind:

- die Neuanlage der Laubgehölzhecke (siehe Teil B Text Nr. 4.3),
- die Entwicklung eines Biotop-Schutzstreifens als Garten-Pufferzone für das Kleingewässer (siehe Teil B Text Nr. 4.4).

Zur Erzielung und Sicherstellung der erforderlichen landschaftspflegerischen Potenziale sind die zuvor genannten Ausgleichsmaßnahmen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB entsprechend der folgenden Beschreibung umzusetzen:

Neuanlage der Laubgehölzhecke (s. Text Nr. 4.3.)

Die Anpflanzbindung ist in einer Grundbreite von 5 m zu erfüllen. Die Bepflanzungen sind mit Laubgehölzen des „bunten Knicks“ in der folgenden Artenzusammensetzung vorzunehmen: Haselnuss, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Pfaffenhüttchen, Hainbuche, Johannisbeere, Waldgeißblatt und Efeu. Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand innerhalb der Reihen von 1,5 m auszuführen, wobei die Sträucher in einer Mindestqualität als verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 80 bis 150 cm zu verwenden sind. Darüber hinaus sind auf die Wallkrone als Überhälter alle 20 m Stiel-eichen als 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Entwicklung eines Biotop-Schutzstreifens (s. Text Nr. 4.4.)

Auf der privaten Grünfläche „Biotop-Schutzstreifen“, ist jegliche Bebauung und Versiegelung zugunsten eines „Garten-Puffers“ zum Biotop untersagt. Außerdem ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln jeder Art grundsätzlich unzulässig.

2.2.4 Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Mit der Umsetzung der für den B-Plan Nr. 48 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen können die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

3 VERSORGUNG

3.1 Wasserversorgung

Die Ortschaft Holstendorf wird von der Wassergenossenschaft Holstendorf mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 48 wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

3.2 Wärmeversorgung / Ökologische- und Energiesparpotentiale

Es wird empfohlen alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren zu nutzen. Bei der Planung der Anordnung und Gestaltung der Gebäude kann und sollte die Nutzung von Solartechnik vorgesehen werden.

Eine Gasversorgung des B-Plangebietes ist gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Ostholstein nicht möglich.

3.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Ahrensböök wird durch die E.ON mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich sein, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- * Auf die vorhandenen Anlagen der E.ON ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle durchzuführen.
- * Der E.ON werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- * Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

3.4 Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde wird von der TELEKOM und den anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt.

Auf die bestehenden Anlagen der TELEKOM und der anderen privaten Fernmeldeanbieter ist insbesondere bei den geplanten Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Bei Veränderungen und/oder Verlegungen ist frühstmöglich - ca. 2 Monate vor Baubeginn - mit dem zuständigen Fernmeldeamt Kontakt aufzunehmen.

4 ENTSORGUNG

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Ahrensböök hat eine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet wird, soweit noch nicht erfolgt, an das bestehende Netz angeschlossen. Entsprechende Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Die zugehörigen Leitungsrechte für die Versorgungsträger sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Mischsystem abgeleitet. Im Rahmen der Objektplanung soll nachgewiesen werden, dass der vermehrte und beschleunigte Abfluss schadlos erfolgt bzw. dass dies durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Eine Versickerung des Regenwassers innerhalb des Bebauungsplangebietes ist aus ökologischen Gründen anzustreben. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken selbst zu versickern. Im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens nach § 31a Landeswassergesetz wird geklärt werden, ob die angestrebte Versickerung mit entsprechender Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde auf den Grundstückseigentümer vorgenommen werden wird.

Sofern sich dabei herausstellen sollte, dass die geplante Versickerung nicht möglich oder nicht zweckmäßig ist, kann das Oberflächenwasser in den in der Straße Hufenkoppel liegenden Regenwasserkanal eingeleitet werden, der das Wasser dem Gewässer Nr. 1.23.1.5.2 des WBV Schwartau über den als Rückhalte- und Reinigungseinrichtung dienenden Teich zuführt. Eine Einleiterlaubnis liegt bereits in ausreichender Größenordnung der Gemeinde vor.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser der Baugrundstücke nur in Abstimmung mit den zuständigen Behörden in das östlich an das Plangebiet angrenzende §15a Biotop zu leiten ist, da gemäß §15a Abs. 2 LNatSchG „alle Handlungen, die zu einer Beseitigung, Beschädigung, sonst erheblichen Beeinträchtigung oder zu einer Veränderung des charakteristischen Zustandes der geschützten Biotope führen können, verboten sind“.

Für die geplanten Maßnahmen sind ggf. wasserrechtliche Entscheidungen gemäß §35 LWG bzw. §7 WHG einzuholen. Die Genehmigung entsprechender Anlagen sind, sofern erforderlich, ebenfalls bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises zu beantragen.

4.3 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Holstendorf ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" in Ahrensböök sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf des Baugebietes beträgt 48m³/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löszeit von 2 Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlass des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30-). Die Bereitstellung des Löschwassers wird über das Trinkwasserrohrnetz und die vorhandenen Hydranten sichergestellt.

4.4 Abfall- und Wertstoffsammlung

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Zweckverband Ostholstein im Plangebiet wahrgenommen. Der Zweckverband weist darauf hin, dass die Abfall- und Wertstoffbehältnisse nach den Vorgaben des §19 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Ostholstein an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/ Gehweg) der Hufenkoppel zur Abholung bereitzustellen sind.

5 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen nach § 45 ff und § 85ff BauGB Anwendung.

6 KOSTEN

Für die Erschließung des Plangebietes entstehen der Gemeinde Ahrensböök keine Kosten, weil das Plangebiet an der bestehenden Kreisstraße liegt.

Für die Umsetzung der internen Ausgleichsmaßnahmen entstehen der Gemeinde ebenfalls keine Kosten, da diese vom Bauherrn zu tragen sind.

Die Kanalkosten werden, sofern diese anfallen, von der Gemeinde bzw. von dem Versorgungsträger umgelegt.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ahrensböök
am 14.04.2005 gebilligt.

Ahrensböök, den 28. April 2005

Gemeinde Ahrensböök
- Der Bürgermeister -



[Handwritten signature]
(Bürgermeister)

ANLAGE 1

Fotobestandsaufnahme, stadtplanung bruns; Juni 2004



1) Einfamilienhausbebauung Hufenkoppel 17 (Flurstücke 67/15)



2) Neu zu bebauendes Flurstück 67/14 (Blickrichtung Ökotop)



3) Ökotoptfläche mit Kleingewässer und Böschung zum Flurstück 67/14



4) Ackerfläche westlich angrenzend zum Grundstück Hufenkoppel 17



5) Vis a vis zum Plangebiet liegende Bebauung (Hufenkoppel 15)



6) Vis a vis zum Plangebiet liegende Bebauung (Hufenkoppel 20)



7) Nördlich an das Biotop grenzende Dorfbebauung / Alleebaumbestand



8) Vis a vis zum Biotop liegende Bebauung (Hufenkoppel 22)

ANLAGE 2

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die geplante Nachverdichtung auf dem Flurstück 67/14

Bestand Planung Art des Eingriffs	Eingriff			Ausgleichserfordernis			
	GRZ / Fakt.	Fläche in m ² / m	versiegelte Fläche (m ²)	Ausgleichsfaktor lt. Erlass für das Schutzgut		erf. Ausgleichs- fläche (m ² / m)	
NEUE BAUFLÄCHE GEBÄUDE Flurstück 67/14 (GRmax 130 m ²)	1,00	130,00	130,00				
zuzügl. 50% zul. Überschreitung	0,50	130,00	65,00				
Eingriffe Baufläche Gebäude			195,00				
			195,00	0,50	Boden	97,50	
			195,00	0,20	Wasser	39,00	
Ausgleichserfordernis für flächenhafte Eingriffe:						Summe (m ²)	136,50
Anrechenbarer Ausgleich im Plangebiet							
Maßnahme	Fläche (m ²)		Ausgleichsfaktor		Ausgleichswert (m ²)		
Anpflanzbindung Laubgehölzhecke	440,00		1,00		440,00		
	flächenhafte Maßnahmen in m ²		Summe		440,00		
Ergebnis der Eingriffsbilanzierung							
flächenhafte Eingriffe	abzügl. flächenhafte Maßnahmen		Ergebnis	Überschuss			
136,50	-440,00		-576,50	303,50			

Hinweis:

Der mit der im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahme erzielte Ausgleichswert wird zunächst dem Ausgleichserfordernis der flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt gegenüber gestellt. Der sich dabei rechnerisch ergebende Überschuss wird vollständig zur Kompensation der nutzungsbedingt dauerhaft erfolgenden Veränderungen des faunistischen Lebensraumes und des veränderten Orts- und Landschaftsbildes herangezogen.