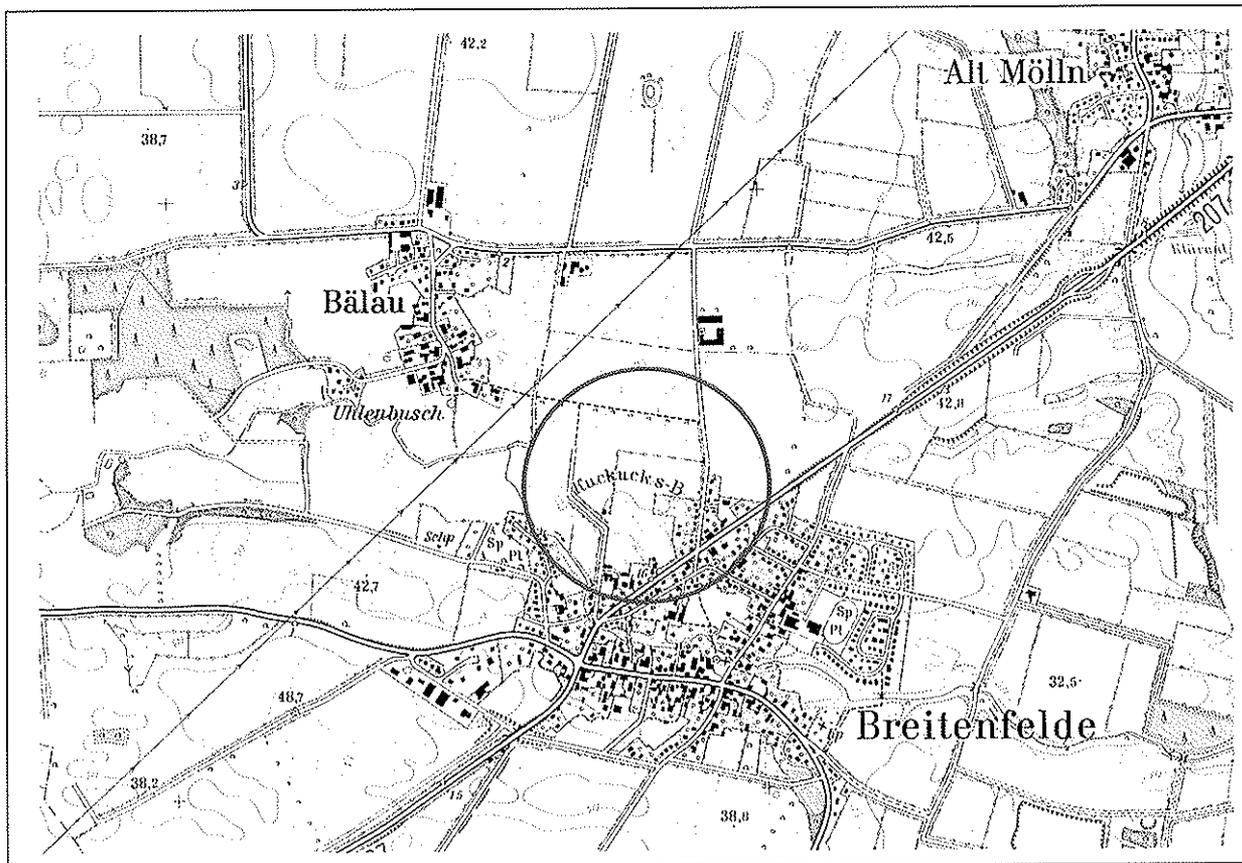




BEGRÜNDUNG
zur
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12.2
der
GEMEINDE BREITENFELDE

Für das Gebiet nördlich der Bundesstraße 207, westlich des Kuckucksredders,
südlich angrenzend an die B-Pläne Nr. 10 und Nr. 12





1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung gem. §§ 2, 8, 9, und 10 in Verbindung mit § 30 (2) Baugesetzbuch entwickelt sich aus den Flächennutzungsplanungen der Gemeinde Breitenfelde.

Die Gemeindevertretung hat am 10.05.2011 beschlossen, für das Gebiet nördlich der Bundesstraße 207, westlich des Kuckucksredders, südlich angrenzend an die B-Pläne Nr. 10 und Nr. 12, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), zuletzt geändert Art. 1 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft getreten am 30. Juli 2011 (Art. 3 G vom 22. Juli 2011)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6)



2. PLANUNGSANLASS

Der Bebauungsplan Nr. 12.2 der Gemeinde Breitenfelde trat am 25.01.2007 in Kraft.

Die Gemeinde Breitenfelde plant zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 12.2, für das Gebiet nördlich der Bundesstraße 207, westlich des Kuckucksredders, südlich angrenzend an die Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 12, die 2. Änderung und Erweiterung.

Der Gesetzgeber hat zum Ausdruck gebracht, dass überall Bemühungen um eine planmäßige Verbesserung der Lebensbedingungen entfaltet werden müssen.

Die Gewichtung und die Abstimmung einzelner Belange will ins besonders der § 1, Absatz 6, des Baugesetzbuches regeln. Dies hat die Gemeinde zum Anlass genommen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ändern. Insbesondere hat die Gemeinde hierzu den § 1 Absatz 6 Nr. 2. und Nr. 3. als Grundlage ihrer Planungsüberlegungen herangezogen. Sie reagiert auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und will die Schaffung und Erhaltung sozialer, stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen des kostensparenden Bauens beachten.

Zusätzlich ist vorgesehen einen Sichtschutzwall zwischen den Grundstücken im östlichen Bereich des Änderungsgebietes und dem Sondergebiet zu errichten. Dabei wird die geplante Verbindung zur öffentlichen Grünfläche im Norden um ca. 6 m verschoben und eine neue Anordnung der Grundstücksgrenze sowie der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Außerdem ist als Erweiterungsfläche ein RRB bzw. RVB im Bereich des Priesterbaches vorgesehen um das Regenwasser aus Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 12.2 aufzufangen. Direkt südlich anschließend an das RRB ist eine zusätzliche kleine Wohngebietsfläche geplant.

Das Regenrückhaltebecken an der B 207 ist den Erfordernissen der Einleitungsbedingungen (1,2 l/sxha) anzupassen und es ist die auf dieser Fläche vorgesehene Zisterne in den Plan zu übernehmen.

Dieses Ergebnis vorweggeschickt hat dann die Gemeinde bewogen am 10.05.2011, für das Gebiet nördlich der Bundesstraße 207 (B 207), westlich des Kuckucksredders, südlich angrenzend an die Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 12, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 aufzustellen.

Als vorbereitende Planung wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 umfasst, abgesehen vom östlichen Bereich (Geltungsbereich der 1. Änderung – Sondergebiet - SO), den ganzen Geltungsbereich des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 12.2) der Gemeinde Breitenfelde sowie zusätzlich einen Teilbereich westlich des Mühlenweges.



3. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Für alle Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gilt generell, dass diese so gering wie möglich zu halten sind und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind (§ 13 BNatSchG).

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 gelten die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 12.2).

Für die Erweiterungsfläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2, westlich des Mühlenweges, sind folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Erhaltungsmaßnahmen
- Minimierungsmaßnahmen
- Gestaltungsmaßnahmen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1 Erhaltungsmaßnahmen § 9 (1) 25 b BauGB

Erhaltung von Landschaftselementen

Die folgenden Landschaftselemente und -strukturen sind durch Festsetzung zu erhalten:

- Die Knicks im Geltungsbereich, mit Ausnahme der 8 m Knickentfernung am Mühlenweg, sind zu sichern und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).
- Der Gehölzbewuchs am Priesterbach (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).

Erhaltungsmaßnahmen:

Knicks

- Entlang der Knicks wird eine 3 m bzw. 2 m breite Schutz- und Pufferzone gebildet (gerechnet ab Knickfuß), die gleichzeitig der Pflege der Knicks dienen kann. Sie ist in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. in der Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB) integriert. Sie ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen, gegebenenfalls kann sie alle 3-5 Jahre gemäht werden. Das anfallende Mähgut ist zu entfernen.
Der Knick soll in Gemeindeeigentum übergehen, um dauerhaft eine ordnungsgemäße Pflege und Unterhaltung zu gewährleisten.
- Die Gehölze des Knicks sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang mit Sträuchern der unten aufgeführten Listen für die Knickneuanlage zu ergänzen. Lückige Gehölzbestände auf dem Knickwall sind mit den unten genannten Gehölzen aufzupflanzen.
- Die fachgerechte Pflege des Knicks ist zu gewährleisten. Sie sind alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen (eine Handbreite über dem Boden absägen). Im Abstand von 20 – 50 m bleiben die Überhälter stehen. Die Fristen des § 27a LNatSchG (Gehölzschnitt nur vom 1. Oktober bis 14 März) sind zu beachten und anzuwenden. Das Reisig bleibt nicht auf dem Wall liegen. Erosierte Stellen im Knickwall werden mit Grassoden ausgebessert.
- Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

Gehölzbewuchs:

- Der Gehölzbewuchs ist dauerhaft als mit heimischen standortgerechten Laubbäumen – und Sträuchern bestandene Fläche zu erhalten.



- Die Bäume sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen.
- Die Pflege des am Priesterbach befindlichen Bewuchses unterliegt dem Gewässerunterhaltungsverband Priesterbach.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

- Die Knicks und der Gehölzbewuchs am Priesterbach sind zu den Bauflächen hin in einem Schutzabstand von 3 m durch Bauzäune vor Baubeginn und während der Bauphase vor Beschädigung zu schützen und zu sichern, nach DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.

3.2 Minimierungsmaßnahmen (Festsetzungen nach § 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist nach DIN 18.300 zu behandeln und vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle zwischenzulagern bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine) (Schutz des Oberbodens).
- Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.).

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

- Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und so weit wie möglich als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Regenwasser ist in das vorhandene Regenentwässerungssystem einzuleiten. Nähere Bestimmungen hierzu sind über wasserrechtliche Verfahren zu benennen.

3.3 Gestaltungsmaßnahmen (Festsetzung nach § 9 (1) 25a BauGB)

Baumpflanzungen auf den Grundstücken westlich des Mühlenwegs

Entlang des Mühlenweges ist pro Grundstück je ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen sind Hochstämme 3xv.m.B., mind. 16-18 Stammumfang. Die Anwuchspflege für 3 Jahre ist sicherzustellen.

Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

- | | |
|---|---|
| - Spitz- und Bergahorn (<i>Acer platanoides</i> ,
<i>A.pseudoplatanus</i>) | - Blutbuche (<i>Fagus sylvatica Purpurea</i>) |
| - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | - Esche (<i>Fraxinus exelsior</i>) |
| - Roßkastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>) | - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| - Rotblühende Kastanie (<i>A. carnea</i>) | - Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) |
| - Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) | - Linde (<i>Tilia cordata</i>) |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Obsthochstämme |

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Erde zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit zwei 2,5 m langen Stützpfehlen aus Lärche mit 8 cm Durchmesser, rundstabgefräst, zu verankern. Die



Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Gehölzpflanzungen auf dem Sichtschutzwall im Osten, zum Sondergebiet hin

Der Sichtschutzwall im Osten zum Sondergebiet hin ist mit standortheimischen Knickgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgegangene Gehölze sind umgehend mit Pflanzen gleicher Art zu ersetzen.

Gehölzart:

Folgende Gehölzarten sind zur Pflanzung geeignet:

- | | |
|--|--|
| - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) |
| - Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | - Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) |
| - Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>) | - Salweide (<i>Salix caprea</i>) |

Pflanzgut: leichte Sträucher/ leichte Heister 2xv, Pflanzabstand 1 m x 1 m

Die Pflanzfläche ist mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen. Ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen. Die Anwuchspflege für 3 Jahre ist sicherzustellen.

Bei den Pflanzarbeiten sind die DIN 18915 und die DIN 18916 zu beachten.

Pflege: Die Gehölzpflanzung ist in regelmäßigen Abständen (alle 10-15 Jahre) fachgerecht zu pflegen (auf den Stock zu setzen). Die Fristen des § 27a LNatSchG (Gehölzschnitt nur vom 1. Okt. Bis 14. März) sind zu beachten und anzuwenden.

Einzäunung: Die Gehölzpflanzung ist gegen Verbiss landschaftsgerecht einzuzäunen.

3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB)

Extensives Grünland

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser ist die Extensivierung des intensiv genutzten Grünlands nordwestlich des RRBs von insgesamt 430 m² vorgesehen.

Die gesamte Maßnahmenfläche misst insgesamt 1.376 m². Die restlichen 946 m² sind als Ausgleichsflächenpool für zukünftige Eingriffe verfügbar.

Die Grenze der Ausgleichsfläche ist an der Nordseite, zur restlichen Grünlandfläche, durch Holzpflocke zu markieren.

Pflege extensives Grünland:

- ggf. 1 Mahd/ Jahr im späten August/ Anfang September. Zur Abmagerung der Fläche ist das Mähgut zu entfernen. Die Fläche darf nicht gedüngt werden und es darf keine Bodenbearbeitung auf der Fläche stattfinden.

Flächen an den Regenrückhaltebeckens

Die Flächen an den Regenrückhaltebeckens (an der B 207 und am Mühlenweg) sind als extensive Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.

Pflege: ggf. 1 Mahd/ Jahr ab Mitte August. Das Mähgut ist zu entfernen.

Knickschutzstreifen

Entlang des vorhandenen Knicks westlich des Mühlenweges, ist auf der Westseite des Knicks eine 2 m breite Schutz- und Pufferzone (gerechnet ab Knickfuß), die gleichzeitig der



Pflege des Knicks dient, als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt.

Im Knickschutzstreifen sind Versiegelungen jeder Art oder die Nutzung als Lagerfläche nicht zulässig.

Um eine Verbuschung der Fläche zu verhindern, ist der Knickschutzstreifen alle drei Jahre ab September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Schutzstreifen am Priesterbach

Zum Priesterbach hin, ist zur Förderung der Biotopverbundfunktion, ein mindestens 5 m breiter Gewässerschutzstreifen zu entwickeln, welcher gleich als Unterhaltungstreifen des Gewässerunterhaltungsverband Priesterbach gem. Satzung in Anspruch genommen wird. Dabei ist die dort vorhandene intensive Grünlandnutzung aufzugeben und eine extensive Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

Im Gewässerschutzstreifen sind Versiegelungen jeder Art unzulässig.

Die nördliche Grenze des Gewässerschutzstreifens ist zum allgemeinen Wohngebiet hin optisch abzugrenzen (z.B. Zaun, Pfähle, Findlinge).

Pflege: ggf. 1 Mahd/ Jahr ab Mitte August. Das Mähgut ist zu entfernen.

3.5 Gegenüberstellung Eingriff - Ausgleich

Die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 der Gemeinde Breitenfelde betroffene Erweiterungsfläche ist ca. 4.834 m² groß.

Tabelle : Bilanzierung

Schutzgut	erforderliches Ausgleichsvolumen	geplante Ausgleichsmaßnahmen	Flächen- größe
Boden	398 m ² (318 m ² Zunahme der Vollversiegelung, 1:1,25 Ausgleich Grünland)	- Ausgleichsfläche: extensives Grünland	398 m ² von 1.376 m ²
Wasser	32 m ² (318 m ² Zunahme der Vollversiegelung, 1:0,1 Ausgleich)	- Ausgleichsfläche: extensives Grünland	32 m ² von 1.376 m ²
Arten- und Biotop- Schutz	16 m (8 m Knickdurchbruch, 1:2 Ausgleich)	- Knickneuanlage - Baumpflanzungen - extensives Grünland	16 m
Klima, Luft	Schaffung günstiger kleinklimatischer Bedingungen	- Eingrünung der Erweiterungsfläche durch Knickanlage und Baumpflanzungen	
Landschaftsbild	Ausgleich für die Beeinträchtigung durch Baukörper	- Eingrünung durch Knickneuanlage sowie durch Baumpflanzungen auf der Erweiterungsfläche	

Nach der Bilanzierung sind die anstehenden Eingriffe mit den vorgeschlagenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen.



4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Elektrizität

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trinkwasser und Brauchwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgung, Versorgungsträger sind die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

Die Versorgung der Gemeinde mit Elektrizität erfolgt durch über die Schleswig-Holstein Netz AG und/oder anderen Anbietern.

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei den zuständigen Betriebsstellen der Versorgungsträger zu erfragen.

Für Fernseh- und Telefonkabel ist die zuständige Stelle der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH und/oder andere Anbieter zu informieren.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Netzproduktion AG, PTI 12, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 4 88-0 und/oder anderen Anbietern, so früh wie möglich mitzuteilen.

4.2 Gas

Die Gasversorgung erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

4.3 Wasser

Die Versorgung der Gemeinde Breitenfelde mit Trinkwasser und Brauchwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgung, Versorgungsträger sind die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

4.4 Abwasser

Die Gemeinde Breitenfelde leitet ihr Schmutzwasser zum Klärwerk Mölln.

Die Schmutzwasserbeseitigung (Rohrleitung bis zum Klärwerk Mölln) wird vom Amt Breitenfelde betrieben.

Gemäß Vertrag zwischen der Gemeinde Breitenfelde bzw. dem Amt Breitenfelde und der Stadt Mölln sind genügend Kapazitäten für die Aufnahme des Schmutzwassers aus der Gemeinde Breitenfelde vorhanden und vertraglich gesichert.

4.5 Regenwasser

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich), überschüssiges Regenwasser ist in die vorhandenen Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist nicht möglich. Die Entwässerung des Änderungsgebietes erfolgt über Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen und wird dem Grundwasser bzw. einem Vorfluter zugeführt.

Sollte anfallendes Oberflächenwasser dem Vorflutgewässer zugeführt werden, ist für die zusätzliche hydraulische Belastung des Gewässers eine Regenrückhaltung am Gewässer vorzusehen.

Für eine Einleitung des überschüssigen Oberflächenwassers werden wasserrechtliche Genehmigungen beantragt, siehe Punkt 4.6 Gewässerunterhaltung.



Nähere Bestimmungen hierzu sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren. Für die Ableitung oder Versickerung des Niederschlagswassers (Dachflächen- und Straßenwasser) sind entsprechende Genehmigungs- und Erlaubnisansträge beim Kreis Herzogtum Lauenburg zu stellen.

4.6 Gewässerunterhaltung

Die Bebauungsplanänderung ist mit den zur Zeit genehmigten oder in Planung befindlichen wasserwirtschaftlichen Plänen (Rahmen-, Entwicklungs- und Pflegeplänen abzustimmen.

Das Verbandsgewässer Nr. 3 Priesterbach befindet sich westlich der Bebauungsplanänderung.

Die Menge des aus dem Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers ist zu ermitteln, um sicherzustellen, dass dem Verbandsgewässer aus der Bebauung und Versiegelung von öffentlichen Flächen keine erhöhten Zuflüsse zugeleitet werden. Die einzuleitende Abflussmenge darf den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l (s x ha) nicht überschreiten. Die Berechnungsunterlagen über die technischen Anlagen (Zeichnungen) sind dem Verband zur Zustimmung vorzulegen.

4.7 Abfallentsorgung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch.

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

4.8 Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 – IV 334-166.701.400-ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h, bereitzuhalten.

5. VERKEHRSANBINDUNG, ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Bundesstraße B 207 aus in nordwestlicher Richtung über den Kranichweg, der den Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 12.1 ergibt. Vom Kranichweg aus führt in süd-westlicher Richtung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich, als Anbindung an den Mühlenweg.

6. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Innerhalb des Bebauungsplangebietes 12.2 wurden die Untergrundverhältnisse untersucht.

Die Untersuchungen haben folgendes ergeben:

Unterhalb des humosen Oberbodens steht überwiegend bindiger Boden als Geschiebelehm/-mergel und schluffiger Sand örtlich in weich-steifer Konsistenz an.

Bereichsweise sind geringmächtige Sandschichten möglich.

Der bindige Boden ist wasserstauend, so dass eine Versickerung gemäß RAS-Ew und ATV-Arbeitsblatt A138 nicht empfohlen werden kann.



Der bindige Boden ist frostempfindlich und relativ stark zusammendrückbar.

Es wird eine Minstdicke des frostsicheren Oberbaus von $D = 0,7$ m für Bauklasse V empfohlen.

Der bindige Boden ist nicht ausreichend verdichtbar, so dass er für den Wiedereinbau in Rohrgräben nicht verwendet werden sollte.

7. UMWELTBERICHT

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte

Angaben zum Standort

Die Gemeinde Breitenfelde liegt im Herzen des Kreises Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein und ist dem Amt Breitenfelde zugeordnet.

Die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 umfasst, außer der östlichen Fläche (Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 – Sondergebiet), den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.2, Flurstücke 15/10 und 7/9, sowie zusätzlich einen Teilbereich westlich des Mühlenweges (Erweiterungsfläche), südlicher Bereich des Flurstücks 21 der Flur 5.

Die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 12.2 sind voll erschlossen und die vorgesehenen grünordnerische Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen schon ausgeführt. Die Grundstücke sind aber noch nicht überbaut und liegen zur Zeit brach.

Art des Vorhabens

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 der Gemeinde Breitenfelde hat als städtebauliche Zielsetzung für das Allgemeine Wohngebiet neue Festsetzungen zu treffen um damit eine gewünschte Bebauung zu ermöglichen und um somit den Verkauf der Grundstücke abzusichern. So kann auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung und Erhaltung sozialer, stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung reagiert werden und die Anforderungen des kostensparenden Bauens beachtet werden. Es werden u.a. Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen zweigeschossigen Bauweise erlaubt. Außerdem werden einzelne Baufenster zusammengefasst, eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen, eine Traufhöhe mit maximal 6,80 m, eine Firsthöhe von 10,50 m sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 450/300 m² reduziert. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt bei 0,25.

Zusätzlich ist vorgesehen einen Sichtschutzwall zwischen den Grundstücken im östlichen Bereich des Änderungsgebietes und dem Sondergebiet hin zu errichten. Dabei wird die geplante Verbindung zur öffentlichen Grünfläche im Norden um ca. 6 m verschoben und eine neue Anordnung der Grundstücksgrenze sowie der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Außerdem ist als Erweiterungsfläche ein RRB bzw. RVB im Bereich des Priesterbaches vorgesehen, um das Regenwasser aus Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 12.2 aufzufangen. Das Becken ist im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 12.2, nach Absprache mit der Wasserbehörden, im Herbst 2010 schon errichtet worden. Einen



Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung mit dem dazugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplan ist im Frühjahr 2011 gestellt worden. Die Genehmigung liegt seit dem 03.05.2011 vor.

Direkt südlich, an das RRB anschließend, ist eine zusätzliche kleine Wohngebietsfläche geplant.

Das Regenrückhaltebecken an der B 207 ist den Erfordernissen der Einleitungsbedingungen (1,2 l/s/ha) anzupassen und es ist die auf dieser Fläche vorgesehene Zisterne in die Planung zu übernehmen.

Für die allgemeine Wohngebietsfläche, die im Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 12.2) enthalten war (östlich des Mühlenweges), wird die zugelassene Versiegelung nicht verändert, die GRZ bleibt mit 0,25 festgesetzt. Hier wird also keine zusätzliche Versiegelung erlaubt. Die anderen Festsetzungsänderungen führen ebenfalls nicht zu einem zusätzlichen Ausgleich im Bereich des Ursprungsplanes.

Dagegen ist für die Erweiterungsfläche, Wohnbaufläche westlich des Mühlenweges, eine Neuversiegelung vorgesehen. Außerdem entfällt 8 m Knick aufgrund der Erschließung, dafür sind Ausgleichsmaßnahmen zu leisten.

Infolgedessen wird bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs nur die Erweiterungsfläche in Betracht genommen.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe wird im nördlichen Bereich der Erweiterungsfläche bzw. nordwestlich des RRBs, eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Knickanlage festgesetzt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die 2. Änderung umfasst insgesamt ca. 34.106 m². Die darin enthaltene Erweiterungsfläche umfasst ca. 4.834 m².

Der Erweiterungsbereich umfasst eine Größe von	ca. 0,48 ha.
Allgemeine Wohnbaufläche	ca. 0,08 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,06 ha
Fläche für Wasserwirtschaft	ca. 0,11 ha
Maßnahmefläche mit Knickneuanlage und Schutzstreifen am Priesterbach	ca. 0,20 ha
Knick am Mühlenweg	ca. 0,03 ha

7.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Wichtige Fachgesetze, wie das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Landesnaturschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein und das Bundesbodenschutzgesetz, bilden die rechtlichen Grundlagen der vorliegenden Planung. Beachtlich sind darüber hinaus die Vorgaben des festgestellten Landschaftsplanes der Gemeinde Breitenfelde.

Eine Überprüfung von Lärmimmissionen ausgehend von der B 207, die entsprechenden Lärmschutzverordnungen, insbesondere die DIN 18005, des



Bundesimmissionsschutzgesetzes wurde zum Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 12.2) durchgeführt und mit entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Nachfolgend werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Nutzungszustand auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet.

So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

7.2.1.1 Schutzgut Mensch

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind eng mit den übrigen Schutzgütern verbunden. Besonders deutlich macht dies die Zielsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes, wonach

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu sichern ist.

Art der Betroffenheit und Bewertung

Die Auswirkungen werden über die Sinne wahrgenommen, im Bezug auf das Vorhaben wäre dies hauptsächlich

- Lärm
- Unfallgefahr
- Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Errichtung und Lage der Gebäude sowie die zugelassenen Zweigeschossigkeit und Verlust/ Überprägung landschaftswirksamer Strukturen

Zusätzliche Lärmemissionen vom Änderungsgebiet sind aufgrund der neuen Anordnung der Grundstücksgrenzen, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zugelassenen zweigeschossigen Bebauung und der entsprechenden beschränkten Zahl der Wohnungen (wie im Ursprungsplan - 2 WO) kaum zu erwarten. Auch wenn die Mindestgröße der Grundstücke etwas reduziert wird im Vergleich zum Ursprungsplan, die daraus entstehende Anzahl Grundstücke eventuell erhöht wird und die kleine Erweiterungsfläche mit Wohnbebauung im Südwesten hinzukommt, ist die gesamte Wirkung eher gering einzuschätzen.

Auch eine negative Einwirkung auf die Erholung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht eintreffen. Zwar bildet der Mühlenweg eine wichtige Rad- und Fußwegverbindung zwischen Breitenfelde und Bälau, aber die kleine geplante Wohngebietsfläche wird sich als Abrundung der vorhandenen Bebauung im Süden und im Osten, gut ins gesamte Dorfbild einfügen.



7.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die Vegetation eines Gebietes ermöglicht eine Beurteilung der Standortverhältnisse, Nutzungen und Vorbelastungen sowie der Eignung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Art der Betroffenheit und Bewertung

Der größte Teil der Änderungsfläche ist im Bebauungsplan Nr. 12.2 schon als allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. Die Fläche ist schon voll erschlossen, aber noch nicht bebaut. Die Grundstücke liegen zur Zeit brach. Die im Ursprungsplan festgesetzten grünordnerische Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen, wie Erhaltungsmaßnahmen Knick, Baumpflanzungen im Straßenraum, Bepflanzung am RRB an der B 207 sowie Maßnahmenflächen, Knickschutzstreifen und Fläche für Feldgehölz bleiben als Festsetzungen erhalten. Die Maßnahmen sind alle im Herbst 2011 schon ausgeführt worden.

Die Erweiterungsfläche im Südwesten dagegen bildet ursprünglich den südlichen Bereich einer größeren intensiv genutzten Grünlandfläche und wird im Osten vom Mühlenweg und im Westen vom Priesterbach eingefasst. Der Priesterbach mit seinem Uferböschungen befindet sich direkt anschließend an die Planfläche, aber außerhalb des Geltungsbereiches.

Im Rahmen der Erschließung des Bebauungsgebietes 12:2 ist das Regenrückhaltebecken und eine Knickanlage nördlich davon, schon errichtet worden. Dafür ist u.a. ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden.

Der Mühlenweg ist von Knicks begleitet. Im nördlichen Bereich der Erweiterungsfläche (im Bereich des geplanten RRB) sind die Knicks als Redder ausgebildet, im südlichen Bereich (Bereich der geplanten Wohnbaufläche) auf der westlichen Seite des Mühlenweges als einfacher Knick.

Knicks sind nach § 21 (1) LNatSchG geschützt und gehören zu den Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Mühlenweges (außerhalb des Plangeltungsbereiches) ist Wohnbebauung mit Nebengebäuden vorhanden.

Die Grünlandfläche wird intensiv als Mähwiese genutzt. Hier wachsen vor allem Hochleistungsgräser. Durch die intensive Nutzung der Grünlandfläche ist sie relativ artenarm und nährstoffreich. Rote Liste-Arten und geschützte Arten der Bundesnaturschutzverordnung treten auf dieser Fläche nicht auf.

Der Bachlauf Priesterbach ist als Nebenverbundsachse im landesweiten Biotopverbundssystem dargestellt.

Das Fließgewässer Priesterbach ist dem Gewässerunterhaltungsverband (GUV) Priesterbach zugeordnet.

Obwohl der Priesterbach z.Z. zum größten Teil als naturfernes Gewässer einzustufen ist, ist das Entwicklungspotential für den Arten- und Biotopschutz sehr hoch und besitzt insgesamt eine besondere Bedeutung als Lebensraum auch für gefährdete Pflanzen- und Tierarten.



In den Gehölzen können diverse Gehölzbrüter unter den Vogelarten Brutraum und Nahrung finden. Es sind hier in den Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches fast ausschließlich Freibrüter wie z.B. Amsel, Stieglitz oder Grünfink zu erwarten. Außerhalb des Geltungsbereiches bieten die größeren Bäume am Priesterbach sowie im Knick Strukturen für Höhlenbrüter.

Eine besondere Bedeutung für Rastvögel ist aufgrund der Lage zwischen Siedlungsbereichen, Straße und Bach mit Gehölzen nicht anzunehmen.

Fledermäuse können möglicherweise im angrenzenden Siedlungsbereich in Gebäuden oder Bäumen Quartiere finden. Über der Grünlandfläche und den angrenzenden Bereichen können Fledermäuse nach Nahrung jagen. Intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen besitzen aufgrund der Artenarmut und geringer Insektenvorkommen nur eine geringe Bedeutung als Nahrungsfläche. Flugrouten können entlang des Priesterbachs sowie entlang des Knicks am Mühlenweg verlaufen.

Weitere europäisch oder streng geschützte Arten sind im Geltungsbereich der 2. Änderung nicht zu erwarten.

Durch erschließungsbedingte notwendige Leitungsverlegungen ist ein Teil des Knickfußes, am Knick an der westlichen Straßenseite temporär und auf einer kleinen Strecke voll beeinträchtigt. Dies ist mit einem Teil der Knickneuanlage an der nördlichen Seite des Regenrückhaltebeckens ausgeglichen.

Außerdem wird ein Teil des vorhandenen Knicks am Mühlenweg im Übergangsbereich der geplanten Wohnbaufläche und des RRBs auf einer Strecke von 8 m beseitigt um Zugänge zum dahinterliegenden Wohngrundstück und RRB zu schaffen. Als Ausgleich dafür ist im Verhältnis 1:2 16 m von der Knickneuanlage direkt nördlich des RRB vorgesehen. Der restliche Knick am Mühlenweg wird mit einem Knickschutzstreifen zur Wohnbaufläche hin, zum Erhalt festgesetzt.

Zum Schutz und zur Entwicklung des Priesterbaches wird im Bereich der Wohnbaufläche ein 5 m breiter Streifen als Maßnahmenfläche festgesetzt, welcher gleich zur Unterhaltung des Fließgewässers dienen soll.

Die Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren, durch Bodenversiegelung auf der Erweiterungsfläche (allgemeine Wohnbaufläche), führen zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Sie sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird.

Durch die Realisierung der Planung fallen zusätzliche Bereiche für die Pflanzen und Tierwelt als Lebensraum aus.

Durch die Entfernung von 8 m Knick am Mühlenweg entfällt an der Stelle eine wichtige ökologische Struktur.

Die geringe Größe der Erweiterungsfläche bzw. der Wohnbaufläche westlich des Mühlenweges sind diese Beeinträchtigungen nicht essenziell. Mit der Ausweisung einer Maßnahmenfläche mit extensivem Grünland, Knickneuanlage und anschließend einer Fläche für Regenwasserversickerung mit extensiver Gras- und Krautflur im nördlichen Bereich der Erweiterungsfläche sowie die Schaffung eines Schutzstreifens zum Priesterbach und die Festsetzung des Knicks am Mühlenweg zum Erhalt, werden neue strukturreiche



Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen und vorhandene Strukturen geschützt, so dass die Beeinträchtigungen dadurch ausgeglichen werden.

7.2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Generell erfüllen Böden eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt.

Art der Betroffenheit und Bewertung

Die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere wird durch die Versiegelung der Wohnbaufläche westlich des Mühlenweges (Erweiterungsfläche) entzogen. Für den Bereich östlich des Mühlenweges (Plangeltungsbereich des Ursprungsplanes, Bebauungsplan Nr. 12.2) verändert sich nicht der Versiegelungsgrad. Hier sind keine Neuversiegelungen vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich auf Böden der Jungmoränen und gehört zur Parabraunerde – Pseudogley – Gesellschaft.

Das Ausgangssubstrat besteht aus sandigem Lehm bis lehmigen Sand über Geschiebelehm/-mergel, der saisonal z.T. staunass ist.

Generell erfüllen Böden eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt. Außerdem sind sie Produktionsgrundlage für die Erzeugung von Nahrungsmitteln.

Durch die Festsetzung einer Wohnbaufläche westlich des Mühlenweges mit einem Versiegelungsgrad von 0,25 kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen sowie zu Flächeninanspruchnahme und Verdichtung von Boden von insgesamt 318 m². Die natürlichen Bodenstrukturen sowie Bodenfauna und -flora werden durch Bodenauf- und Bodenabtrag und Flächenversiegelung auf Dauer gestört. Dieser Eingriff in den Bodenhaushalt fordert eine flächenhafte Kompensation. Aufgrund der Lage der Eingriffsfläche unmittelbar neben dem Priesterbach als „Gebiet mit besondere Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem – Nebenverbundachse ist der ermittelte Flächenanspruch für Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden zu verdoppeln.

Zur Kompensation ist im nördlichen Bereich der Erweiterungsfläche bzw. nordwestlich des dort vorhandenen Regenrückhaltebeckens eine Fläche von insgesamt 398 m², die aus der intensiven Nutzung genommen und als extensiven Grünland entwickelt wird, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Es ist daher mit keiner erhöhten Umweltauswirkung durch die zusätzliche Versiegelung zu rechnen.

7.2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne



Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Art der Betroffenheit und Bewertung

Der anstehende tonig bis sandige, oberflächlich entkalkte Lehm über schwer durchlässigem Geschiebemergel im Untergrund bewirkt eine niedrige Versickerungsrate für Niederschlagswasser, so dass die Anreicherung der Grundwasservorräte hier nur in einem geringem Maße stattfinden kann. Eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dementsprechend im Gebiet begrenzt bzw. kaum möglich. Da die Ausgangssituation nur eine vermutliche geringe Versickerungsleistung auf den betroffenen Flächen erwarten lässt, ist hierfür eine flächenhafte Kompensation erforderlich. Diese Kompensation wird auf der vorgesehenen Maßnahmenfläche im nördlichen Bereich der Erweiterungsfläche westlich des Mühlenweges bzw. nordwestlich des RRBs erfolgen.

Es ist daher mit keiner erhöhten Umweltauswirkung durch die zusätzliche Versiegelung zu rechnen.

7.2.1.5 Schutzgut Luft

Die zentrale Funktion des Schutzgutes Luft ist der lufthygienische Ausgleich der anthropogen entstandenen Belastungen. Hierbei fungiert Luft als Trägermedium, wobei die Luftqualität definiert wird über den Grad der Belastung (Anreicherung) durch Schadstoffe, Stäube und Gerüche. Außerdem fungiert Luft auch als Transportmedium, indem Schadstoffe weitergeleitet werden.

Als Oberziel einer wirksamen Vorsorge vor Luftverunreinigungen lässt sich formulieren: Die nachhaltige Sicherung und Entwicklung einer Luftqualität, die gesunden (abiotischen) Lebensgrundlagen, standorttypische Entwicklungen von Pflanzen und Tiere sowie die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden sind zu gewährleisten.

Infolgedessen ergeben sich zwei Zielrichtungen bei der Betrachtung des Schutzgutes Luft:

1. Menschliche Gesundheit und menschliches Wohlbefinden
2. Schutzökologische Systeme

Art der Betroffenheit und Bewertung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 wird eine etwas intensivere Nutzung erlaubt als im Ursprungsplan. Die hier eventuell entstehende Erhöhung vom Verkehr könnte eine erhöhte Belastung des Schutzgutes Luft verursachen, wobei durch die geringe Fläche die zusätzliche Belastung eher gering zu bemessen ist.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 wird keine intensivere Nutzung erlaubt als im Ursprungsplan. Dagegen kann es durch die Festsetzung einer Mindestgröße der Grundstücke von 450 m² bei Einzelhäusern (im Ursprungsplan mit einer Mindestgröße von 550 m²) und 300 m² bei Doppelhäusern, zu einem geringen erhöhten Aufkommens des Anliegerverkehrs kommen, da die Anzahl der Grundstücke erhöht werden.

Eine dadurch eventuelle erhöhte Belastung des Schutzgutes Luft ist aufgrund der kleinen Gebietsfläche relativ gering.



7.2.1.6 Schutzgut Klima

Klima ist die für einen Ort oder eine Landschaft typische Zusammenfassung aller bodennahen Zustände der Atmosphäre und Witterung, welche Böden, Pflanzen, Tiere und Menschen beeinflusst und die sich während eines Zeitraumes von vielen Jahren einzustellen pflegt. Das Klima in der freien Landschaft ist weitgehend von natürlichen Gegebenheiten abhängig.

Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen dem Klimabezirk der atlantischen und kontinentalen Klimazone.

Das kennzeichnende Großklima ist als feucht temperiertes, atlantisch - subkontinentales Klima mit relativ kühlen, feuchten Sommern und milden Wintern zu beschreiben.

Art der Betroffenheit und Bewertung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 erlaubt eine etwas intensivere Nutzung als der Ursprungsplan. Durch die geringe Größe der Fläche und die vorgesehene Maßnahmenfläche nordwestlich des Regenrückhaltebeckens, westlich des Mühlenweges, werden dadurch keine zusätzlichen Einwirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaft

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst, wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet.

Das Lebensraumpotential der Landschaft für Pflanzen und Tiere besteht aus den vielfältigen Beziehungen der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft untereinander und zueinander.

Die Vielfalt und Eigenart der Lebensformen und Lebensräume findet ihren Ausdruck in der Vielfalt und Eigenart der Wahrnehmungseindrücke der Landschaft. Optische und ökologische Vielfalt sowie Eigenart erscheinen kaum trennbar.

Art der Betroffenheit und Bewertung

Die Betroffenheit der Landschaft hängt eng mit der Betroffenheit der anderen Schutzgüter zusammen. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft entstehen insbesondere durch die neue Festsetzung der 2. Änderung, die Festsetzung einer maximalen zweigeschossigen Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 6,80 m und Firsthöhe von 10,50 m. Im Ursprungsplan war nur eine eingeschossige Bauweise ohne Angaben von maximaler First- und Traufhöhe festgesetzt.

Das führt dazu, dass hier mehrere Baukörper auf kleineren Grundstücken, als im Ursprungsplan, errichtet werden können. Die Grundflächenzahl bleibt aber unverändert mit 0,25 festgesetzt, so dass die zugelassene bebaute Oberfläche nicht erhöht wird - im Vergleich zum Ursprungsplan.

Ferner ermöglicht die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 eine zusätzliche kleine Wohnbaufläche südwestlich des Mühlenweges und das schon errichtete Regenrückhaltebecken in die Planung aufzunehmen. Im Rahmen der Erschließung dieser Wohnbaufläche sowie des nördlich gelegenen RRBs ist einen Knickdurchbruch von 8 m notwendig.



Das führt dazu, dass hier im Prinzip größere Baukörper als im Ursprungsplan errichtet werden können. Außerdem wird ein Teil einer Grünlandfläche überbaut. Es kommt dadurch zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Das Baugebiet östlich des Mühlenweges ist mit den vorhandenen Vegetationsstrukturen, wie die vorhandenen Knicks sowie mit der neu angelegten Maßnahmenfläche im Norden und Baum- und Gehölzbepflanzungen landschaftsgerecht gut eingegrünt. Durch die relativ geringe Größe des Baugebietes sowie durch die vorhandene Eingrünung ist daher mit keinen erhöhten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Auch das kleine Baugebiet westlich des Mühlenweges wird durch die neu angelegten Knickanlage nördlich des dort vorhandenen Regenrückhalte sowie durch Festsetzungen wie Baumpflanzung, Knickersatz und Knickerhalt in der Landschaft gut integriert.

7.2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, die architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen (z.B. historische Gebäude, Denkmäler und alle körperlichen Gegenstände i.S. des § 90 BGB z.B. Gebäude, Geräte. Außerdem gehören auch z.B. Alleeen, Baumreihen und Einzelbäume sowie Sicht- und Wegebeziehungen zum Begriff „Kultur- und Sachgüter“) und deren Nutzbarkeit durch entsprechende Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

Art der Betroffenheit und Bewertung

Es sind keine Sachgüter in der Nähe bzw. werden keine Sachgüter durch die 2. Änderung betroffen.

Archäologische Funde sind aber möglich. Es wird daher auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen: „Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.“

7.2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer Verstärkung der bereits dargestellten erheblichen Beeinträchtigungen bzw. zu neuen Beeinträchtigungen mit erheblicher Bedeutung führen können, sind nicht zu erwarten.

7.2.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutabhängig, bau- und betriebsbedingt. Baubedingte Auswirkungen entstehen durch den Baustellenbetrieb nur in Zeiten der Bauphase. Anlagebedingte Einflüsse betreffen den Zustand nach dem Bau durch das



Vorhandensein der Gebäude. Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich aus der Nutzung der baulichen Anlagen, die im vorliegenden Fall die Wohnnutzung betreffen.

Die 2. Änderung erlaubt zwar eine Zweigeschossigkeit aber keine zusätzliche Versiegelung im Bereich östlich des Mühlenweges. Außerdem erlaubt die 2. Änderung eine zusätzliche kleine Wohnbaufläche (Erweiterungsfläche) westlich des Mühlenweges sowie das dort schon errichtete Regenrückhaltebecken. Eine neue Prägung des Landschaftsbildes ist möglich und eine zusätzliche Versiegelung im Bereich der Erweiterungsfläche zugelassen. Die übrigen Schutzgüter werden sonst nicht bzw. kaum betroffen. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltwirkungen durch negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsgebiet nicht zu erwarten.

Die vorgesehene bzw. schon ausgeführten grünordnerischen Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen wie die Anlage eines naturbetonten Feldgehölzes im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes, die Baumpflanzungen im Straßenraum sowie die Anlage eines Knicks nördlich des Regenrückhaltebeckens westlich des Mühlenweges bzw. nördlich der Erweiterungsfläche, verbessern die Bodenfunktion, schaffen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen, berücksichtigen die besondere topographische Situation der Fläche und fügen die Bauvorhabens im Landschaftsbild hinein. Damit werden die unvermeidbaren Eingriffe aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 ausgeglichen.

7.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

7.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die 2. Änderung führt zu veränderten Umweltauswirkungen im Vergleich zum Ursprungsplan (siehe Ziffer 7.2.1).

7.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die 2. Änderung bleiben die Festsetzungen des Ursprungsplanes mit einer zugelassenen eingeschossigen Einzelbebauung, mit einer Dachneigung von 30°-51° auf Grundstücken mit einer Mindestgröße von 550 m² bestehen. Außerdem würde die kleine Grünfläche südlich des Regenrückhaltebeckens westlich des Mühlenweges als Grünfläche und der dort vorhandene Knick unverändert bleiben.

7.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Baugebiet zu beurteilen und Aussagen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren.

In diesem Fall führt die Änderung zu einem erhöhten Eingriff im Vergleich zum Ursprungsplan.



Folgende Maßnahmen sind u.a. zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich vorgesehen:

- die Festsetzung zum Erhalt von Gehölzstrukturen, wie Knicks und Gehölzbewuchs am Priesterbach, zur Vermeidung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft und Schutzgut Tiere und Pflanzen
- die Festsetzung von Gehölzpflanzungen (Baumpflanzung) auf den Grundstücken, westlich des Mühlenweges, zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft und Schutzgut Tiere und Pflanzen
- die Festsetzung einer Maßnahmenfläche (Entwicklung eines extensives Grünland mit Knickneuanlage) im nordwestlichen Bereich der Erweiterungsfläche, westlich des Mühlenweges, zum Ausgleich der Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie als Minimierung der Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen.

Die im Ursprungsplan (B-Plan Nr. 12.2) vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen bleiben unverändert bzw. sind schon im Herbst 2011 ausgeführt.

7.2.3. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

7.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten können im Hinblick auf die Zielsetzung, mehr Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der Grundstücksgrenzen und der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken sowie um eine erlaubte Zweigeschossigkeit mit einer begrenzten Firsthöhe von 10,50 m erreichen, an dieser Stelle nicht tragen. Die Entwicklung der kleinen Wohnbaufläche westlich des Mühlenweges ist ein Bestandteil des mit den Fachbehörden abgestimmten Entwicklungskonzeptes der Gemeinde. Die Wohnbaufläche rundet an dieser Stelle die Bebauung in Richtung Norden, unter Beachtung der baulichen Anlagen, ab.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren wurden bei der vorliegenden Umweltprüfung nicht angewendet. Zur Beurteilung potenzieller Lärmemissionen ist ein schalltechnisches Gutachten für den Ursprungsplan (B-Plan Nr. 12.2) erstellt worden.

7.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umweltüberwachung konzentriert sich im Allgemeinen auf erhebliche Umweltbelange, die sich aus der Realisierung der verbindlichen Bauleitplanung ergeben.



7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichtes werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand schutzbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet.

So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

Bei der 2. Änderung handelt sich um neue Festsetzungen für das vorhandene Wohngebiet zu treffen. Die Grundflächenzahl von 0,25 bleibt.

Zusätzlich ist vorgesehen einen Sichtschutzwall zwischen den Grundstücken im östlichen Bereich des Änderungsgebietes und dem Sondergebiet zu errichten. Dabei wird die geplante Verbindung zur öffentlichen Grünfläche im Norden um ca. 6 m verschoben und eine neue Anordnung der Grundstücksgrenzen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Außerdem ist als Erweiterungsfläche ein RRB bzw. RVB im Bereich des Priesterbaches vorgesehen um das Regenwasser aus Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 12.2 aufzufangen. Das Becken ist in Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 nach Absprache mit der Wasserbehörden im Herbst 2010 schon errichtet worden. Einen Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung mit dem dazugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplan ist im Frühjahr 2011 gestellt worden. Die Genehmigung liegt seit 03.05.2011 vor.

Direkt südlich, an das RRB anschließend, ist eine zusätzliche kleine Wohngebietsfläche (Erweiterungsfläche) geplant.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung der Wohngebietsfläche (Erweiterungsfläche) westlich des Mühlenweges sowie durch eine Knickentfernung von insgesamt 8 m in diesem Bereich.

Mit der Bebauung der Erweiterungsfläche wird grundsätzlich eine geringe Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses produziert und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf der Fläche direkt erreicht.

Dies wird durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel ein extensives Grünland und eine Knickneuanlage im nördlichen Bereich der Erweiterungsfläche bzw. nördlich und nordwestlich des Regenrückhaltebeckens zu kompensieren.

Mit der Bebauung im Plangebiet ist eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Dies wird durch Gestaltungs- und Ausgleichmaßnahmen (Baum- und Knickpflanzung) kompensiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.



8. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe 7.8 – Immissionen (Landwirtschaft)) wurde die Problematik der Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe abgehandelt.

Die Veränderung bzw. Verlagerung des Betriebes (Martens) mit Legehennen, der westlich direkt am Plangeltungsbereich lag, erfolgte zwischenzeitlich. Der Betrieb befindet sich jetzt in Breitenfelde, im Ortsteil Neuenlande.

Weitere Veränderungen der Betriebe gibt es z.Zt. nicht.

Breitenfelde, den 26.11.2012

Siegel

gez. A. Fröhlich
-Bürgermeisterin-