

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Gudow

Stand:
Beteiligung und Unterrichtung
der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behörden und Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Bearbeitet im Dezember 2020

Verfasser:

BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:

Horst Kühl
Marion Apel
Lena Lichtin

Auftraggeber:

Gemeinde Gudow
über das
Amt Büchen
Amtsplatz 1
21514 Büchen

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Planungsanlass**
- 3. Ver- und Entsorgung**
- 4. Naturschutz und Landschaftspflege**
- 5. Denkmalschutz**
- 6. Artenschutz**
- 7. Schallschutz**
- 8. Baugrunduntersuchung**
- 9. Verkehr und Erschließung**
- 10. Gewässerunterhaltung**
- 11. Abweichung vom Landschaftsplan**
- 12. Störfallbetrieb**
- 13. Beschluss**

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeinde Gudow hat am 21.02.2019 beschlossen, für den Bereich südöstlich der „Hauptstraße“ (L 205), nordöstlich der „Parkstraße“ und nördlich der Straße „Am Köppenbergr“ im Anschluss an vorhandene Bebauung, die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 aufzustellen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Gudow besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.,
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398)

Durch die Novellierung des BauGB „Novelle 2007“ vom 21. Dezember 2006 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchzuführen. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des §13a BauGB erfüllt sind. Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen, den europarechtlichen Vorgaben entsprechenden Umweltprüfung.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Diese werden in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz1 BauGB gesetzlich definiert als Bebauungspläne der Widernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Die Planänderungsfläche befindet sich zwischen den Straßenzügen „Hauptstraße“ (L 205), „Parkstraße“, „Neuland“ und im Anschluss an die vorhandene Bebauung nördlich der Straße „Am Köppenbergr“, im nordöstlichen Bereich der Ortslage Gudow.

Das Areal ist umschlossen von bestehenden baulichen Strukturen, im Wesentlichen mit Wohngebäuden und Gemeinschaftsgaragen.

Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nicht in der Umgebung dieser Bebauungsplanänderung.

Anlass der Planänderung ist, dass im Ursprungsplan, den Bebauungsplan Nr. 12 „Schmiedekaten“ geplant war, die Wohnbaufläche durch eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße zu erschließen. Ferner war geplant, die Parkstraße mit einer Linienführung östlich des „Schmiedekaten“ zu verlegen und eine neue Einmündung in die Hauptstraße zu schaffen.

Dieses Planziel soll nicht mehr verfolgt werden. Vorgesehen ist eine Straße mit einer Einmündung in die Straße Neuland und einen Wendepunkt am Ende der Stichstraße. Eine Verlegung der Parkstraße erfolgt nicht.

Durch die Planung soll innerörtlicher Wohnraum geschaffen werden. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist gegeben.

Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Die Planfläche umfasst insgesamt ca. 20.685 m². Von den ca. 20.685 m² Planfläche sind insgesamt ca. 14.106 m² als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt, davon sind innerhalb des WA-Gebietes nördlich der Planstraße ca. 4.207 m² mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25. Die restliche WA-Fläche von 9.899 m² ist mit einer GRZ von 0,30 festgesetzt. Das führt zu einer Gesamtgrundfläche von insgesamt 4.022 m².

Diese Grundfläche liegt damit unterhalb der Größenordnung, für die das beschleunigte Verfahren, ohne Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 BauGB, gewählt werden kann.

Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird.

Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewendet werden, da die v. g. Ausschlussgründe für den Planbereich nicht vorliegen.

Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Fall wird die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit Beschluss vom 21.02.2019 durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB und
- dem Monitoring nach §4c BauGB.

Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeinde Gudow hat einen Flächennutzungsplan, deshalb entwickelt sich die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan.

Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB; weniger als 20.000 m² Grundfläche), gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 12, der am 29.06.2016 rechtskräftig worden ist, bildet die Ausgangssituation.

Der Bebauungsplan Nr. 12 ist als normales Verfahren durchgeführt worden. Die dort festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, aufgrund der ermittelten Eingriffe haben noch weiterhin Bestand. Sie werden zur Vervollständigung der Planung, auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, als Festsetzung mit aufgeführt.

Als Kartengrundlage für die 1. Änderung dient der Plan zum Ursprungsplan des Vermessungsbüros ÖbVI/Schneider im Maßstab 1: 1000.

Die Planunterlage entspricht damit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege aus. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Bestandes erkennen.

Die Bebauungsplanänderung „Schmiedekaten“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Der Bebauungsplanänderung wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Gudow hat den Bebauungsplan Nr. 12 aufgestellt. Rechtskräftig wurde der Plan am 29.06.2016. Der Satzungsbeschluss wurde am 28.06.2016 bekanntgemacht.

Im Ursprungsplan, den Bebauungsplan Nr. 12 „Schmiedekaten“ war geplant, die Wohnbaufläche durch eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße zu erschließen. Ferner

war geplant, die Parkstraße mit einer Linienführung östlich des „Schmiedekaten“ zu verlegen und eine neue Einmündung in die Hauptstraße zu schaffen.

Die ehemalige Parkstraße sollte bis zu einem PKW-Wendeplatz als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Von diesem Platz aus war die Verbindung zur Hauptstraße nur für Fußgänger und Radfahrer, und Rettungsfahrzeuge erlaubt.

Die im Ursprungsplan geplante Erschließung ist aus allgemeinen Wohngründen als auch aus historischen Gründen in der festgesetzten Form nicht umsetzbar.

Um aber die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der baulichen Maßnahmen, die Erschließung des Gebietes, zu schaffen, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Schmiedekaten“ aufgestellt.

Durch die beabsichtigte Planänderung werden gegenüber dem bestehenden Baurecht keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft begründet. Vielmehr werden die Eingriffe durch die Reduzierung der Straßenflächen (100%-ige Versiegelung) reduziert.

3. VER- UND ENTSORGUNG

TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trinkwasser und Brauchwasser erfolgt durch die Wasserversorgung der Gemeinde Gudow.

Die Wasserlieferung erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke GmbH (VSG).

Das Wasser wird innerhalb der Gemeinde über geeignete Leitungen verteilt.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über das Leitungsnetz der E.ON Hanse AG und/oder anderen Anbietern.

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).

BRANDSCHUTZ/LÖSCHWASSER

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

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331 und W 400.

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten. Kommen in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende

Wände zur Ausführung ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

TIEFBAUARBEITEN

Die Straßenprofile sind so gewählt, dass innerhalb dieser Straße geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten sind alle zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu informieren.

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.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, ist aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur => 50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:
Deutschen Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburg Allee 31, in 23554 Lübeck.

ABWASSER- UND REGENWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserentsorgung in der Gemeinde erfolgt über die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Gudow.

Die Gemeinde Gudow besitzt ein eigenes Klärwerk (seit 1976), das sich zwischen den Ortsteilen Gudow und Kehrsen befindet. Die Klärleistungen in der vorhandenen Anlage sollen aufgrund der gemeindlichen Entwicklung beibehalten bzw. verbessert werden

Die Einleitung des Regenwassers der Parkstraße (südwestlicher Teil) und der anliegenden Grundstücke erfolgt in das Verbandsgewässer Nr. 1.27, im Straßeneinmündungsbereich zur Hauptstraße L 205.

Die Einleitung des Regenwassers der Planstraße (nordöstlicher Teil) und der anliegenden Grundstücke erfolgt in das Verbandsgewässer 1.27 im Bereich der Straße „Neuland“.

Ein Regenrückhaltebecken wird nördlich der Straße Neuland eingerichtet. Hier wird u.a. Regenwasser aus den Grundstücken nördlich „Am Köppenberg“ über eine, an der südöstlichen Plangrenze mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Fläche, eingeleitet.

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Regenwasser ist, gemäß Entwässerungskonzept der Gemeinde Gudow, den Regenwasserleitungen zuzuführen und nach entsprechender Drosselung in den Vorfluter (Gewässer 1.27) einzuleiten.

4. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

AUSGANGSSITUATION

Die Gemeinde Gudow liegt im östlichen Bereich des Kreises Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein und ist dem Amt Büchen zugeordnet.

Die Planänderungsfläche befindet sich zwischen den Straßenzügen „Hauptstraße“ (L 205), „Parkstraße“, „Neuland“ und im Anschluss an die vorhandene Bebauung nördlich der Straße „Am Köppenberg“, im nordöstlichen Bereich der Ortslage Gudow.

Der Bebauungsplan Nr. 12, der am 29.06.2016 rechtskräftig worden ist, bildet die Ausgangssituation.

Der Bebauungsplan Nr. 12 ist als normales Verfahren durchgeführt worden. Die dort festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, aufgrund der ermittelten Eingriffe haben noch weiterhin Bestand. Sie werden zur Vervollständigung der Planung, auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, als Festsetzung mit aufgeführt.

Planungsanlass und -ziel

Anlass der Planänderung ist, dass im Ursprungsplan, den Bebauungsplan Nr. 12 „Schmiedekaten“ geplant war, die Wohnbaufläche durch eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße zu erschließen. Ferner war geplant, die Parkstraße mit einer Linienführung östlich des „Schmiedekaten“ zu verlegen und eine neue Einmündung in die Hauptstraße zu schaffen.

Die ehemalige Parkstraße sollte bis zu einem PKW-Wendeplatz als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Von diesem Platz aus war die Verbindung zur Hauptstraße nur für Fußgänger und Radfahrer, und Rettungsfahrzeuge erlaubt.

Die im Ursprungsplan geplante Erschließung ist aus allgemeinen Wohngründen als auch aus historischen Gründen in der festgesetzten Form nicht umsetzbar.

Stattdessen bleibt die Parkstraße wie vorhanden, als normale Straßenverkehrsfläche. Die Erschließungsstraße endet mit einem Wendehammer ungefähr mittig des Plangebietes. Vom Wendehammer wird einen Fuß- und Radweg zur Hauptstraße eingerichtet.

Die Planfläche umfasst insgesamt ca. 20.685 m². Von den ca. 20.685 m² Planfläche sind insgesamt ca. 14.106 m² als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt, davon sind innerhalb des WA-Gebietes nördlich der Planstraße ca. 4.207 m² mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25. Die restliche WA-Fläche von 9.899 m² ist mit einer GRZ von 0,30 festgesetzt. Das führt zu einer Grundfläche von insgesamt 4.022 m², welche deutlich weniger als 20.000 m² ist. Das Verfahren wird somit nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich,

soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind dennoch im beschleunigten Verfahren, auch wenn kein Ausgleich erforderlich ist, zu ermitteln und darzustellen.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Absatz 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Böden erfüllen 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.

Zur Beurteilung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse ist für den B-Plan Nr. 12 ein Gutachten des Ingenieurbüros Baukontor Dümcke im Mai 2013 erstellt worden. Das Gutachten sagt aus, dass im gesamten untersuchten Planbereich oberflächlich unterhalb der Grasnarbe bis max. 0,7 m Mutterboden, welcher teilweise aufgefüllt ist und örtlich mit geringen Ziegelresten durchsetzt ist, ansteht.

Unter dem Mutterboden folgen Schluffe/ Schluff-Feinsand-Gemische in überwiegend weicher Konsistenz, teils noch mit Sandüberdeckung im östlichen und im zentralen Planbereich. Bis zur 5 m Tiefe stehen Sande, örtlich mit Geschiebemergellagen an. Im nordöstlichen Planbereich stehen bindige Böden erst ab 2 m Tiefe an. Im südwestlichen Planbereich folgt unter der Mutterbodenschicht humose Lagen durchsetzt mit aufgefülltem Sand bis 1 m Tiefe.

Die Ausgangssituation (Bebauungsplan Nr. 12) lässt durch die Festsetzungen folgende Versiegelung zu:

Fläche	Größe	Versiegelung
WA, GRZ 0,25	5.230 m ²	1.961 m ² (0,375 x 5.230 m ²)
WA, GRZ 0,30	9.290 m ²	4.181 m ² (0,45 x 9.290 m ²)
Neue Straßenflächen		<u>1.573 m²</u>
Gesamt zugelassene Versiegelung		7.715 m²

Mit der Planung: (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12) wird folgende Versiegelung zugelassenen:

Fläche	Größe	Versiegelung
WA, GRZ 0,25	4.207 m ²	1.578 m ² (0,375 x 4.207 m ²)
WA, GRZ 0,30	9.899 m ²	4.455 m ² (0,45 x 9.899 m ²)
Neue Straßenflächen		<u>1.268m²</u>
Gesamt zugelassene Versiegelung		7.301 m²

Durch die beabsichtigte Planänderung werden gegenüber der Ausgangssituation bzw. dem bestehenden Baurecht keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen, sondern die Eingriffe werden mit **414 m² Vollversiegelung reduziert**.

Damit wird auch der erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Boden, welcher in dem Ursprungsplan mit dem Ausgleichsfaktor 1:1 bilanziert worden ist, mit 414 m² reduziert. Insgesamt ist somit statt 5.811 m² Ausgleich (Bebauungsplan Nr. 12) nur **5.397 m²** Ausgleich für die Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden erforderlich.

Durch eine Minimierung der vollversiegelten Flächen bei eventuellen neuen Zufahrtswegen und Stellplätzen z.B. durch breitfugige Pflasterung, Schotterrassen oder Rasengitter werden Störungen in das Schutzgut Boden zusätzlich reduziert.

Schutzgut Wasser

Eine versiegelte Fläche führt grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung in das Schutzgut Wasser. Durch die Reduktion der Versiegelung werden die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser sogar verringert.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der angetroffenen Boden- und Grundwasserverhältnisse auf den Grundstücken nicht möglich bzw. nur im nordöstlichen Planbereich möglich.

Aufgrund der Reduzierung der Versiegelung wird der erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Wasser, welcher im Ursprungsplan mit dem Ausgleichsfaktor 1:0,1 bilanziert worden ist, mit 41 m² reduziert. Insgesamt ist somit statt 581 m² Ausgleich (Bebauungsplan Nr. 12) nur **540 m²** Ausgleich für die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser erforderlich.

Das unbelastete Niederschlagswasser kann gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt werden. Überschüssiges Wasser ist in das öffentliche System einzuleiten.

Durch offenporige Versiegelung und Beschränkung der versiegelbaren Flächen reduziert sich die Intensität der Belastung und die Beeinträchtigungen werden minimiert.

Schutzgut Landschaftselemente (Tier, Vegetation)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Parkstraße nicht verlegt, sondern die Straßensituation bleibt an dieser Stelle unverändert. Die neue Erschließungsstraße endet mit einem Wendehammer ungefähr mittig des Plangebietes mit einer fußläufigen Verbindung zur Hauptstraße. Die Fläche der im Ursprungsplan vorgesehenen Verlegung der Parkstraße, wird als WA-Gebiet festgesetzt. Zusätzliche Änderungen sind nicht vorgesehen. Die im Ursprungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, abgesehen von der Festsetzung „Baumpflanzung im Straßenraum Parkstraße“, bleiben mit der 1. Änderung unverändert.

Die ortsbildprägenden standortheimischen Großbäume bleiben weiterhin festgesetzt.

Zur Beurteilung der Fauna im Plangebiet und der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde zum Bebauungsplan Nr. 12 eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro BBS Greuner-Pönicke im Mai 2017 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Prüfung haben weiterhin Bestand. Die entsprechenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen bleiben unverändert als Festsetzungen.

Es ist davon auszugehen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftselemente im Vergleich mit der Ursprungssituation bewirkt.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Parkstraße nicht verlegt, sondern die Straßensituation bleibt an der Stelle unverändert. Die neue Erschließungsstraße endet mit einem Wendehammer ungefähr mittig des Plangebietes mit einer fußläufigen Verbindung zur Hauptstraße. Die Fläche der im Ursprungsplan vorgesehenen Verlegung der Parkstraße, wird als WA-Gebiet festgesetzt. Zusätzliche Änderungen sind nicht vorgesehen. Die im Ursprungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, abgesehen von der

Festsetzung „Baumpflanzung im Straßenraum Parkstraße“, bleiben mit der 1. Änderung unverändert.

Mit dem Erhalt der vorhandenen Bäume, der Neupflanzung von Bäumen auf den Grundstücken zum Straßenraum hin sowie der Neupflanzung von Obsthochstämmen auf den Grundstücken fügt sich die Bebauung in die Umgebung ein und minimiert so die Beeinträchtigungen. Durch die Obstbaumpflanzung wird der Charakter einer Streuobstwiese im weitesten Sinne erhalten bleiben.

GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist entsprechend nicht erforderlich. Es verbleibt aber weiter die Möglichkeit, nach den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB im Baugebiet erlaubte Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB, zum Beispiel für Grünflächen, Bepflanzungen oder für die Entwicklung von Natur und Landschaft, zu treffen. Die Gemeinde ist aber immer noch verpflichtet einen landschaftsgerechten Übergang bzw. eine von der Bebauung zur offenen Landschaft, in diesem Fall, eine ortsbildgerechte Eingliederung zu schaffen.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe gesetzlicher Vorschriften, die eine Minimierung von Eingriffen fordern:

1. Baugesetzbuch:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln.
- Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, sind zu berücksichtigen.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
- Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden besonders geschützt.

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die folgenden Landschaftselemente sind durch Festsetzung zu erhalten:

- Die ortsbildprägenden Großbäume an den Straßenzügen sowie auf dem Flurstück 68 sind zu sichern und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).

Erhaltungsmaßnahmen:

- Die Einzelbäume 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. Als Schädigung des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich) gelten insbesondere
 - Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke (z.B. Asphalt, Beton)
 - Abgrabungen, Ausschachtungen, (z.B. durch Ausheben von Gräben) oder Aufschüttungen
 - Lagern oder Ausschütten von Salzen, Ölen, Säuren, oder Laugen
 - Austreten von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen
 - Unsachgemäße Anwendung von Düngemitteln und Unkrautvernichtungsmitteln.
 - Anwendung von Streusalzen, soweit der Kronenbereich nicht zum befestigten Verkehrsraum gehört.
- Jedem Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu gewährleisten und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

- Die Bäume sind aus Gründen des Faunaschutzes nur in Ausnahmefällen baumchirurgisch zu behandeln. Auf die Verkehrs-Sicherheitspflicht ist zu achten. Art und Umfang der Verkehrsicherungsmaßnahmen sind von dem Zustand des Baumes, dem Standort des Baumes, der Art des Verkehrs und der Verkehrserwartung abhängig. Dabei darf der Charakter des Baumes nicht beeinträchtigt werden.
- Die Einzelbäume sind, bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität der ihren Abgang verursacht, durch eine Ersatzpflanzung eines oder mehrerer Bäume vorzunehmen. Der Wert der Ersatzpflanzung hat dem Wert des beseitigten Baumes zu entsprechen. Die Ersatzpflanzungen sind mit verschulten Hochstämmen, gleicher Art, mit einem Stammumfang von mind. 20 cm vorzunehmen. Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb einer Zeitspanne von einem Jahr nach dem Zeitpunkt des Fällens vollständig vorzunehmen.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

- Die Bäume sind, soweit erforderlich, vor den Erschließungsarbeiten bzw. vor Baubeginn und während der Bauphase vor Beschädigung zu schützen und zu sichern, nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.“ Die Bäume sind zu den Bauflächen in einem Schutzabstand von 3 m durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.

Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

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

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

- Gemäß Entwässerungskonzept der Gemeinde Gudow wird das anfallende Oberflächenwasser den Regenwasserleitungen zugeführt und nach entsprechender Drosselung in den Vorfluter (Gewässer 1.27) eingeleitet.
- Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Regenwasser ist, gemäß Entwässerungskonzept der Gemeinde Gudow, den Regenwasserleitungen zuzuführen und nach entsprechender Drosselung in den Vorfluter (Gewässer 1.27) einzuleiten.
- Grundstücksdrainageanlagen dürfen nicht an die öffentlichen Regenwasserleitungen angeschlossen werden.

Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

- Die verschiedenen Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen im Planungsgebiet dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und schaffen einen harmonischen Übergang zur umliegenden Landschaft.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

- Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln der Gehölze zu vermeiden, müssen mögliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit bzw. nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28/29. Februar stattfinden.

- Zum Schutz von Fledermäusen hat eine mögliche Entfernung von größeren Bäumen außerhalb der Quartierzeiten stattzufinden (d.h. die Entfernung ist zwischen Dezember und Ende Februar durchzuführen) oder es ist vorher durch eine Kontrolle festzustellen, dass an dem Baum keine Quartiere vorhanden bzw. besetzt sind.
- Um Beeinträchtigungen durch Baulärm zu minimieren sind insbesondere lärmintensive Arbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- Sollten Gebäude abgerissen oder umgebaut werden, sind Betroffenheiten von Fledermäusen und Vogelarten zu prüfen und zu berücksichtigen.
- Als CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion) zum Ausgleich des Verlusts von potenziellen Tagesquartieren und Wochenstuben von Fledermäusen an alten Obstbäumen ist das Anbringen von 5 Großraumhöhlen für Fledermäuse an älteren Bäumen in der Umgebung erforderlich, dies hat vor dem Fällen der anderen Bäume zu erfolgen. Der Erhalt der Bäume, an denen die Höhlen angebracht werden ist langfristig zu sichern. Wenn möglich, sollte die Hälfte westlich und die andere Hälfte östlich des B-Plangebiets angebracht werden.
- Für die Gehölzhöhlenbrüter des Siedlungsraumes sind als Ersatz der zu fällenden Bäume 5 geeignete Nisthöhlen in vorhandenen Bäumen vorzusehen.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Zur Eingliederung des Baugebietes in das Ortsbild ist, pro neu bebautem Grundstück entlang der neuen Planstraße, ist zur Planstraße hin, ein standortheimischer Laubbaum im Abstand von max. 3 m zum Straßenraum hin zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Außerdem sind zum Ersatz der zu fällenden Obstbäume, pro Grundstück ein Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Gehölzart:

Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

- | | |
|---|--|
| - Obsthochstämme | - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| - Spitzahorn (<i>Acer platanoides.</i>) | - Birnbaum (<i>Pyrus communis</i>) |
| - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | - Eberesche (<i>Sorbus aria „Majestica“</i>) |
| - Sandbirke (<i>Betula verrucosa</i>) | - Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | |

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. m.Db., mindestens 16-18 cm Stammumfang

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5 m langen, rundstabgefrästen Stützpfehlen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

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

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

Nebenflächen

Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Vorgärten

Die Vorgärten - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten- sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist nicht zulässig. Das setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbeet ist nicht ausreichend.

Schotter- und Kiesflächen (o.ä.) dürfen einen Flächenanteil in den Gärten von 5% nicht überschreiten.

Empfehlungen zur Bepflanzung der Grundstücke

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für die Baugrundstücke und privaten Grünflächen wird empfohlen, Anpflanzung vor allem mit geeigneten standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen:

- Ahornarten (*Acer spec.*)
- Hartriegelarten (*Cornus spec.*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdornarten (*Crataegus spec.*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirschenarten (*Lonicera spec.*)
- Obsthochstämme
- Kirschenarten (*Prunus spec.*)
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- Strauch- und Wildrosenarten (*Rosa spec.*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Vogelbeerarten (*Sorbus spec.*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*).

Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!!

Grundstücksabgrenzungen

Als Einfriedungen sind Hecken, Feldsteinmauern und auch Holzstaketenzäune besonders geeignet.

Geeignete Arten für Hecken sind z.B. (Pflanzung von 3 Stück/ lfdm):

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Nicht geeignet sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!!

Gründächer und Kletterpflanzen

Für Nebengebäude mit Flachdächern und mit geringer Dachneigung wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer 8-10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und mit Extensivbegrünung aus Kräutern und ca. 20 % Gräsern zu bepflanzen. Moose wandern als Pionierpflanzen meist von selbst ein. Sedum- Arten sind Hauptbestandteil der Begrünung.

Geeignete Arten sind z.B.:

- Schöner Lauch (*Allium pulchellum*)
- Schnittlauch (*Allium schoenopr.*)
- Zittergras (*Briza media*)
- Aufrechte Trespe (*Bromus erectus*)
- Schaf-Schwengel (*Festuca ovina*)
- Horst-Rotschwengel (*Festuca rubra*)
- Hauswurz (*Jovibarba globifera*)
- Kleine Kammschmiele (*Koeleria glauca*)
- Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)
- Fetthenne (*Sedum floriferum*)
- Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)
- Mongolen- Sedum (*Sedum hybridum*)
- Kaukasus- Fetthenne (*Sedum spurium*)
- Tripmadam (*Sedum rupestre*)
- Dachwurz (*Sempervivum tectorum*)

Für die Gliederung von Gebäuden wird empfohlen, Kletterpflanzen anzupflanzen.

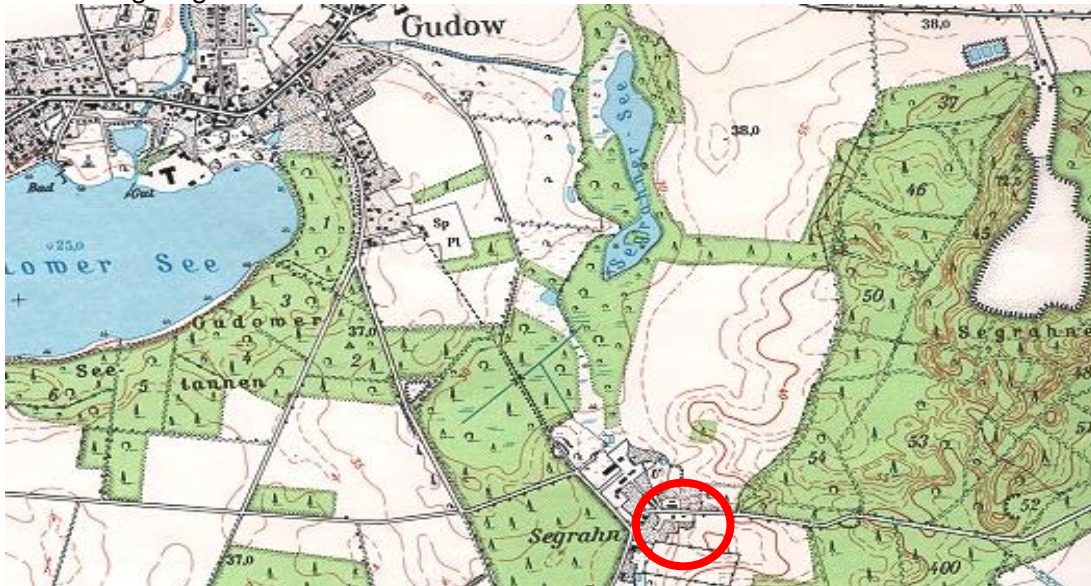
Geeignete Arten sind:

- Bergwaldrebenarten (*Clematis montana spec.*)
- Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
- Hopfen (*Humulus lupulus*)
- Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)
- Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tric. 'Veitchii'*)
- Kletterrosen (*Rosa spec.*)

Externer Ausgleich

Es gibt im Plangebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe in das Schutzgut Fauna durch das Bauvorhaben, voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit muss gemäß § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes durchgeführt werden.

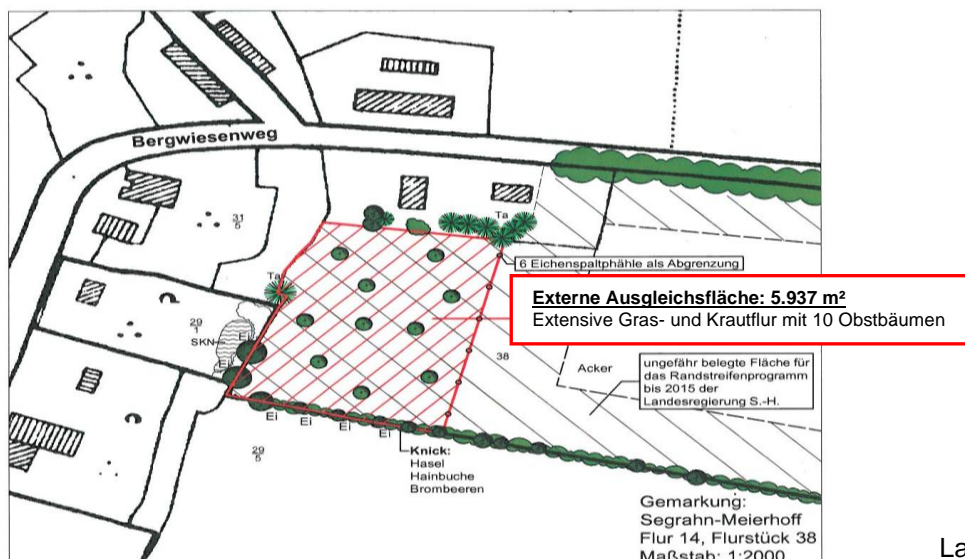
Der erforderliche Ausgleich von 5.937 m² wird auf dem Flurstück 38 der Flur 14 in der Gemarkung Segrahn-Meierhoff erbracht.



Die Fläche ist eine Ackerfläche von insgesamt 3 ha. Ein Teil der Ackerfläche ist bis zum Frühjahr 2015 als Schonstreifen mit dem Randstreifenprogramm der Landesregierung S-H bzw. aus dem Programm „Verbesserung der Agrarstruktur und Küstenschutzes“ belegt. Nach dem Ablauf des Programms können die Schonstreifen wieder als Ackerflächen genutzt werden. Als Ausgleich ist eine dauerhafte Sicherung von 5.937 m² Schonfläche als extensive Gras- und Krautflur vorgesehen.

Die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 12 ist durch einen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde zu sichern.

Als Ersatz der verlorengehenden Funktionen und Werte auf dem Eingriffsort – Grünland mit alten höhlenreichen Obstbäumen – sind auf der Ausgleichsfläche 10 Obsthochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.



Lageplan o. M.

Extensive Gras- und Krautflur

Die Fläche ist als extensive Gras- und Krautflur trockener Standort zu entwickeln.

Es darf keine Einsaat und auch keine Nachsaat der Fläche vorgenommen werden.

Es darf keine Bodenbearbeitung auf der Fläche stattfinden sowie kein Einsatz von chemischer Pflanzenbehandlung. Die Fläche darf nicht gedüngt werden. Die Fläche darf nicht – auch nicht zur Narbenerneuerung – umgebrochen werden.

Jagdliche Einrichtungen in Form von Kirrungen, Lecksteinen, Kaff, Scheuderpfählen o.ä. sind nicht zulässig.

Rundballen, Geräte und sonstige Materialien dürfen nicht auf der Fläche gelagert werden.

Pflege: Die Fläche ist 1-mal im Jahr, im August/ September zu mähen, um den Aufwuchs von Gehölzen zu unterbinden. Das Mähgut ist zu entfernen.

Obsthochstämme

Auf der Ausgleichsfläche sind außerdem 10 Obsthochstämme als „zufällig“ gestreute Bäume im Abstand von ca. 10-20 m auf Lücke gesetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgut: Hochstämme alte regionale Sorten, Stammhöhe zum untersten Kronentrieb 150-170 cm, mind. 12-14 cm Stammumfang

Pflanzart: Die Obstbäume sind in den Pflanzlöchern 80x80cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost 2/3 Erde zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu sichern sind die Bäume jeweils mit zwei 2,3 bis 2,5 m langen Stützpfählen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

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

Pflege: Die Obstbäume sollen extensiv bewirtschaftet werden, d.h.: Verzicht auf Mineraldünger und chemischen Pflanzenschutz. In den ersten 5 bis 10 Jahren ist jährlich ein fachgerechter Erziehungsschnitt auszuführen, um die Entwicklung einer tragfähigen Kronenschicht zu ermöglichen.

Einzäunung/ Abgrenzung: Die Obstbäume sind gegen Verbiss fachgerecht zu schützen. Die Fläche ist durch das Setzen von Eichenspaltpfählen (Abstand jeweils 15 m) von der landwirtschaftlichen Nutzfläche abzugrenzen.

5. DENKMALSCHUTZ

Seit 2015 gilt ein neues Denkmalschutzgesetz. Hierin wurde das Eintragungsverfahren (Eintragungen in das Denkmalsbuch) durch das sogenannte Ipsa-lege-Prinzip ersetzt. Die Begrifflichkeiten eingetragene und einfache Kulturdenkmale entfallen daher.

Es gibt nur noch Kulturdenkmale (-die auf einer Denkmalliste zu erfassen sind). Ergänzende und in Vorbereitung dazu hält das Landesamt darüber hinaus fest, welche Gebäude und sonstigen Objekte noch auf die Denkmalliste genommen werden sollen.

Folgende Gebäude sind zur Aufnahme auf die Denkmalliste vorgesehen:

- Die Buttermühle, Parkstraße 1/Hauptstraße 36
- Fachhallenwohnhaus, Parkstraße 3
- Arbeiterwohnhaus, Hauptstraße 42, 44

Die genannten Gebäude sind in der Planänderung mit Dv gekennzeichnet.

Die Landarbeiterhäusern an der Hauptstraße und weitere historische Gebäude und Feldsteinmauern entlang der Hauptstraße und der Parkstraße sowie die besonders schöne Linden- und Eichenalleen zum Gut prägen das Umfeld des Plangebietes und geben diesem Bereich seinem Charakter.

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 hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6. ARTENSCHUTZ

Aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung
zum Ursprungsplan,
BBS Büro Greuner-Pönicke, 24111 Kiel

Für den Ursprungsplan hat das Büro BBS Greuner-Pönicke aus Kiel eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der artenschutzrechtliche Betroffenheit und die daraus abgeleiteten Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung hat sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Aus diesem Grund hat die artenschutzrechtliche Prüfung weiterhin Gültigkeit.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden weiterhin eine Weidefläche mit alten Obstbäumen, weitere Gehölze in geringem Umfang und ein Schuppen überbaut. Zur Erschließung der neuen Wohngrundstücke wird eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße hergestellt.

Durch die Planung ist eine Betroffenheit von Fledermäusen durch das Fällen von Höhlenbäumen und von Brutvögeln der Siedlungsgebiete möglich. Es werden daher Maßnahmen zur Vermeidung (Bauzeitenregelung für Eingriffe in Gehölze und Abriss eines Schuppens) und CEF-Maßnahmen erforderlich. Durch diese Maßnahmen kann das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG vermeiden werden. Die Maßnahmen sind unter Ziffer 4 dargestellt.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten können im Umfeld des Vorhabens vorkommen, für diese sind jedoch keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

7. SCHALLSCHUTZ

Aus dem Gutachten Nr. 13-06-3
zum Ursprungsplan
Ingenieurbüro für Schallschutz
Dipl.-Ing. Volker Ziegler

Nachfolgend die Beurteilungssituationen für die Verkehrslärmimmissionen:

- Im Bereich der in zweiter Baureihe südöstlich der Hauptstraße geplanten Baugrundstücke werden die Orientierungswerte am Tag eingehalten und in der Nacht kleinflächig im Westen an der Parkstraße um 1 – 3 dB(A) überschritten (letzteres wird durch die standardmäßige Schalldämmung der Außenbauteile von Wohngebäuden aufgefangen).
- In der ersten Baureihe an der Hauptstraße nordöstlich der neuen Einmündung der Parkstraße mit Bestandbebauungen und zwei Grundstücken für Neubebauungen werden die Orientierungswerte am Tag um bis zu 6 dB(A) und in der Nacht um bis zu 8 dB(A) überschritten.

- In der ersten Baureihe an der Hauptstraße südwestlich der neuen Einmündung der Parkstraße mit Bestandbebauungen werden die Orientierungswerte am Tag um bis zu 10 dB(A) und in der Nacht um bis zu 12 dB(A) überschritten.
- An den von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseiten der ersten Baureihe wird der Orientierungswert am Tag in den nach Südosten orientierten Außenwohnbereichen durch die Eigenabschirmung der Häuser eingehalten.

Die Errichtung von schallabschirmenden Wänden oder Wällen entlang der Hauptstraße kommt aufgrund der mit der innerörtlichen Lage verbundenen städtebaulichen Belange sowie der Zufahrten der bebauten Grundstücke (die keinen durchgehenden aktiven Lärmschutz zulassen) nicht in Betracht. Kapitel 6.2 des Gutachtens enthält Ausführungen und in Verbindung mit der Anlage 9 einen Festsetzungsvorschlag zum passiven Schallschutz (gültig für zukünftige Neu-, An- oder Umbauten).

Die Verlegung der Einmündung der Parkstraße in die Hauptstraße löst keine Lärmimmissionskonflikte aus. Hierbei ist vorausgesetzt, dass wie bisher eine 30 km/h – Zone ausgeschildert und Gussasphalt, Asphaltbeton o.ä. als Fahrbahnbelag aufgebracht wird.

8. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Baukontor Dümcke GmbH
zum Ursprungsplan
Alfstraße 26, Lübeck

Die Baugrunduntersuchungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 haben folgendes ergeben:

Unterhalb des humosen Oberbodens stehen fast im gesamten Bereich weiche Schluffe und Schluff-/Feinsandgemische an. Lediglich im nordöstlichen Bereich folgen zunächst Sande.

Grundwasser wurde als Schichtenwasser ab 1,6 m Gelände festgestellt. Örtlich handelt es sich um gespanntes Wasser.

Ob eine Flachgründung mit Bodenaustausch möglich oder eine Tiefgründung auf Pfählen wirtschaftlicher ist, muss nach Vorlage der jeweiligen Gebäudeplanung überprüft werden. Für Kellergeschosse sind im gesamten Bebauungsgebiet besondere Trockenhaltungsmaßnahmen erforderlich (wasserdruckhaltende Wanne).

Der anstehende Boden ist überwiegend sehr frostempfindlich und praktisch wasserundurchlässig.

Für die Verkehrsflächen ist inkl. einer Untergrundverbesserung ein frostsicherer Oberbau von D = 1,0 m (Bauklasse V) entsprechend Abschnitt 5.3 des Baugrundgutachtens einzuplanen.

Der beim Aushub der Rohrgräben anfallende bindige Boden ist für den Wiedereinbau nicht geeignet und durch verdichteten Grubensand entsprechend Abschnitt 5.4 des Baugrundgutachtens zu ersetzen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsgebiet aufgrund der praktisch wasserundurchlässigen Böden nur begrenzt (Nordostbereich) möglich.

9. VERKEHR UND ERSCHLISSUNG

Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und muss anschließend entsprechend beschildert werden. Der Ausbau ist entsprechend StVO und VwV-StVO und der dazu ergangenen Erlasse vorzunehmen. Insbesondere ist der Parkraumbedarf in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Vor Baubeginn sollte eine Abstimmung mit der Verkehrsaufsicht des Kreises erfolgen.

Gemäß Erlass des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holsteins vom 11.12.2009 – VII 423 – 621.132.12 -, ist die maximale räumliche Ausdehnung von verkehrsberuhigten Bereichen wie folgt festzulegen:

Die Größe eines verkehrsberuhigten Bereichs ist so zu bemessen, dass jedes Ziel innerhalb des Bereichs für den aus einer beliebigen Richtung einfahrenden Verkehrsteilnehmers nach höchstens 300 m Fahrstrecke erreichbar ist.

10. GEWÄSSERUNTERHALTUNG

Im nordwestlichen Bereich des geplanten Bebauungsgebietes befindet sich das Verbandsgewässer Nr. 1.27 im unbefestigten Gehwegbereich bzw. auf Gartengrundstücken an der L 205 (Hauptstraße). Das Gewässer ist in diesem Bereich von Station 1+109 bis 1+375 verrohrt.

Die Rohrleitung ist als Betonfalzrohrleitung hergestellt worden. Aufgrund der Bauweise weist die Leitung teilweise offene Fugen bzw. Rohrleitungsstöße auf.

Die statische Belastbarkeit ist wegen der geringen Wandstärken und des Alters der Rohrleitung gering. Eine zusätzliche Belastung durch die geplante Überbauung durch Verlegung der Parkstraße ist nicht ohne Austausch bzw. Neubau der Rohrleitung in dem betroffenen Abschnitt möglich. Andernfalls ist mit einem Einbruch der Rohrleitung zu rechnen.

Der Verband hat die Rohrleitung gefilmt und Unterhaltungsarbeiten hinsichtlich der Beseitigung von Sandablagerungen und Wurzeleinwuchs durchgeführt. Ohne eine Überbauung ist die Rohrleitung daher z. Zt. betriebssicher.

Damit ist die Gemeinde für die Erneuerung in dem zukünftig überbauten Bereich kostenpflichtig.

Da es im Zuge der Arbeiten wahrscheinlich sinnvoll ist, auch seitlich der Straßenkreuzung noch weitere Rohrabschnitte auszutauschen, was dann zu Lasten des Verbandes geht, ist ein ausreichender Planungs- und Vorbereitungszeitraum notwendig.

11. ABWEICHUNG VOM LANDSCHAFTSPLAN

Ergebnisse der Landschaftsplanung für den Abweichungsbereich

Der Landschaftsplan der Gemeinde Gudow stellt den nordwestlichen Bereich der Planfläche bzw. die bebauten Flächen südöstlich und nordöstlich der Straßenzüge Hauptstraße und Parkstraße, auf einer Tiefe von ca. 40 m, als allgemeine Wohnbaufläche mit straßenbegleitenden ortsbildprägenden Einzelbäumen dar. Der südöstliche Bereich wird als mesophile Grünlandfläche dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt für die Planfläche keine direkte Entwicklung dar.

In dem Landschaftsplan sind u.a. folgende übergreifende Erhalt- und Entwicklungsziele für eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung dargestellt:

- Eine Siedlungsentwicklung in der Gemeinde soll primär in der Ortslage Gudow stattfinden.
- Erhalt und Förderung der das Dorfbild prägenden Gehölzstrukturen; bei der Gestaltung der Ortslage sollte ein besonderes Augenmerk auf die Erhaltung der prägenden Gehölzstrukturen wie z.B. Baumreihen, ortsbildprägenden Einzelbäume und ortsbildprägenden Obstwiesen, gelegt werden.
- Die alte dorfbildprägende bauliche Substanz (wie z.B. Gutsbereich, alte Bauernhäuser, Kirche) sollte vorrangig erhalten werden.

Begründung der Abweichung von den Ergebnissen der Landschaftsplanung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 beinhaltet die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ im Innenbereich. Das übergeordnete Ziel der Planung ist die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes.

Um u.a. die o.g. übergeordneten Ziele des Landschaftsplanes bei einer Siedlungsentwicklung in der Gemeinde zu verfolgen, sieht die Planung u.a. einen Erhalt der ortsbildprägenden Großbäume an den Straßenzügen, eine ergänzende Pflanzung von Bäumen im neuen Straßenraum sowie die Pflanzung von Obsthochstämmen auf den Grundstücken vor. Ferner werden die Baufenster an den vorhandenen Kulturdenkmälern so festgesetzt, dass die charakteristischen Bauformen als solches erkennbar bleiben.

Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets auf dem Grünland widerspricht zwar dem Landschaftsplan an dieser Stelle, es handelt sich aber um eine „Innenentwicklung“, welche dem landesplanerischen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ folgt.

Mit der Berücksichtigung der übergeordneten Ziele des Landschaftsplanes sowie des landesplanerischen Grundsatzes bei dieser Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, wird die Abweichung von den Ergebnissen der Landschaftsplanung begründet.

12. STÖRFALLBETRIEB

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete), Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes ist bei der vorliegenden Planung nicht zu begründen.

13. BESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 am _____ als
Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Gudow, den _____

Siegel

-Bürgermeister-