

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 12

der Gemeinde Gudow

Entwurf

Stand:

Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im September 2014

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. Versorgungseinrichtungen**
 - 4. Abfallentsorgung**
 - 5. Löschwasser**
 - 6. Straßen- und Tiefbauarbeiten**
 - 7. Abwasser- und Regenwasserbeseitigung**
 - 8. Grünordnerischer Fachbeitrag**
 - 9. Umweltbericht**
 - 10. Denkmalschutz**
 - 11. Artenschutz**
 - 12. Schallschutz**
 - 13. Baugrunduntersuchung**
 - 14. Verkehr und Erschließung**
 - 15. Gewässerunterhaltung**
 - 16. Abweichung vom Landschaftsplan**
- Anlage zur Begründung**

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeinde Gudow hat am 28.06.2011 beschlossen, für den Bereich südöstlich der „Hauptstraße“ (L 205), nordöstlich der „Parkstraße“ und nördlich der Straße „Am Köppenberg“ im Anschluss an vorhandene Bebauung, den Bebauungsplan Nr. 12 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Art. 1 G vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: § 18 Abs. 8 gestrichen (Art. 4 Ges. v. 17.01.2011, GVOBl. S. 3)

2. PLANUNGSANLASS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 soll der Siedlungsbestand an der Hauptstraße im s.g. Bereich „Schmiedekaten“, erweitert werden.

Es handelt sich um einen Teilbereich der nordöstlichen Ortslage Gudow, welche sich südöstlich der Hauptstraße im östlichen Bereich der Ortslage Gudow befindet.

Die Planfläche besteht hauptsächlich aus vorhandener Bebauung an der Hauptstraße (Landarbeiterhäuser) mit zugehörigen Gartenbereichen und eine südlich davon gelegenen, lang gestreckte Grünlandfläche, welche zurzeit als Pferdeweide genutzt wird.

Die Hauptstraße 36, 38, 42, 44, 46 und 48 sowie die Parkstraße 1 sind schon bebaut.

Die Parkstraße bildet die südwestliche Plangrenze, die Hauptstraße die nordwestliche, die Straße „Neuland“ die nordöstliche Plangrenze und der Gartenbereich der vorhandenen Bebauung die südöstliche Plangrenze.

Es ist beabsichtigt, hauptsächlich auf der Weidefläche, ein kleines Wohngebiet mit Einzelhäusern zu entwickeln. Die vorhandenen Wohnhäuser bleiben so weit erhalten. Ein Abriss ist zurzeit nicht vorgesehen. Die Wohnbaufläche soll durch eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße erschlossen werden. Ferner ist geplant die Parkstraße mit einer Linienführung östlich des „Schmiedekaten“ zu verlegen und eine neue Einmündung in der Hauptstraße zu schaffen.

Die ehemalige Parkstraße wird bis zum PKW-Wendeplatz als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Von diesem Platz aus ist die Verbindung zur Hauptstraße nur für Fußgänger und Radfahrer zu benutzen, Rettungsfahrzeuge sind erlaubt.

Die öffentlichen Parkplätze sind entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

3. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

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.

4. 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).

5. 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.

6. 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 der erforderlichen Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei der für den Kreis Herzogtum Lauenburg zuständigen Betriebsstelle der Schleswig-Holstein Netz AG und/oder anderen Anbietern zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck und/oder anderen Anbietern so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich mitzuteilen.

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

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet muss 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 den Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

7. 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 Planstraße A, der Planstraße B (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 B (nordöstlicher Teil) und der anliegenden Grundstücke erfolgt in das Verbandsgewässer 1.27 im Bereich der Straße „Neuland“.

Eventuell erforderliche Regenrückhalteeinrichtungen werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

8. GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG

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 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Bundesnaturschutzgesetztes auszugleichen sind.

Durch die neuen Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhaltungsmaßnahmen
- Minimierungsmaßnahmen
- Gestaltungsmaßnahmen: Gehölzpflanzungen im Straßenraum und auf den Grundstücken
- Externe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;

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.

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 zu vermeiden, müssen mögliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit bzw. nur in der Zeit von 01. Oktober bis 14. März 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 Großrauhöhlen 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 fallenden Bäume 5 geeignete Nisthöhlen in vorhandenen Bäumen vorzusehen.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a BauGB)*Baumpflanzungen im Straßenraum*

Im ehemaligen Einmündungsbereich der Parkstraße sind mindestens 2 standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 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:Spitzahorn (*Acer platanoides*)Feldahorn (*Acer campestre*)Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)Hainbuche (*Carpinus betulus*)Stieleiche (*Quercus robur*)Winterlinde (*Tilia cordata*)

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. m.B., mind. 18-20 Stammumfang.

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150 cm, 80 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 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.

Die Baumstandorte sind als offene, mind. 9 m² große Baumscheiben ohne Versiegelung herzustellen und zu mulchen oder mit geeigneten bodendeckenden Stauden, Wildrosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa*; geeignet ist z.B. die Ackerrose *Rosa repens* "Alba") oder Grasansaat zu unterpflanzen.

Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Zur Eingliederung des Baugebietes in das Ortsbild ist zum öffentlichen Raum hin pro neu bebautes Grundstück je 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.

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

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 (<i>Acer campestre</i>) | - Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| - Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) | |

Nicht geeignet sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!!

Gründächer und Kletterpflanzen

Für Flachdächer von Garagen, Carports usw. wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer mind. 10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und zu bepflanzen.

Für die Gliederung von Gebäuden wird empfohlen, Kletterpflanzen anzupflanzen.

Geeignete Arten sind:

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

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.

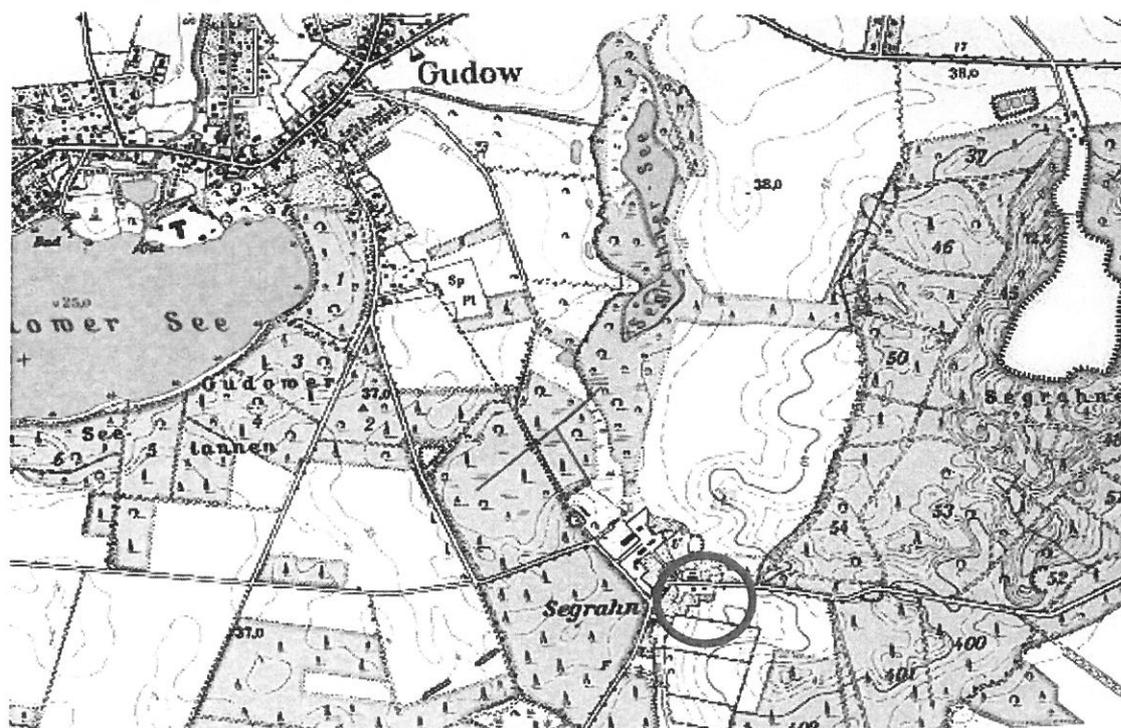
Geeignete Arten sind z.B.:

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

Externer Ausgleich

Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe im 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.

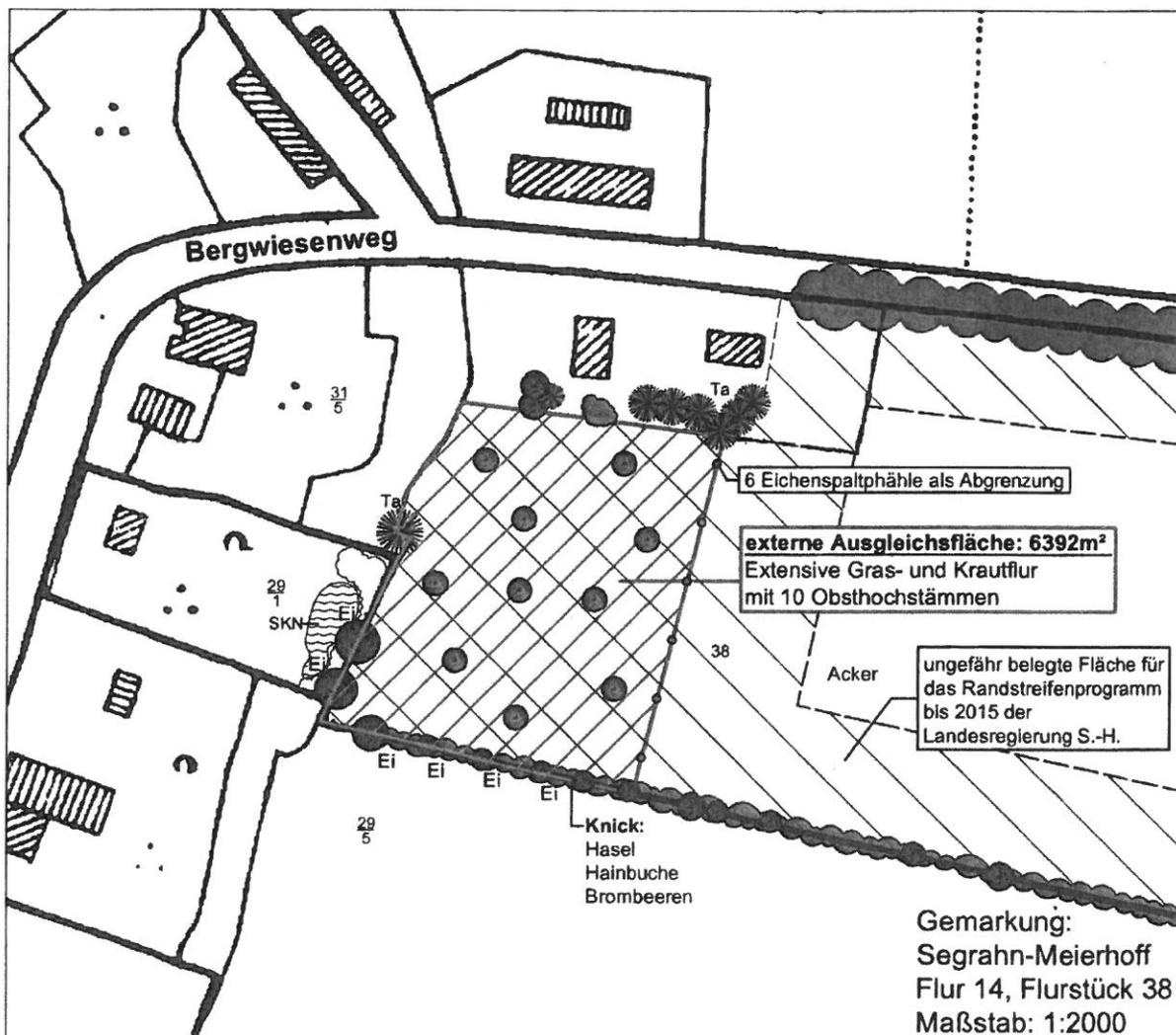
Der erforderliche Ausgleich von 6.392 m² wird auf dem Flurstück 38 der Flur 14 in der Gemarkung Segrahn-Meierhoff erbracht.



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 6.392 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, Maßstab ca. 1:2.000

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 Kिरrungen, 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 Stützpfehlen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfehle 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.

Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich

Die durch den B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Gudow betroffene Gesamtfläche ist ca. 20.682 m² groß.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen eine Versiegelung (Bebauung und Straße) von 8.026 m² zu. Von den 8.026 m² zugelassene Versiegelung wird die vorhandene Versiegelung von 2.215 m² abgezogen. Das führt zu einer gesamten erlaubten Neuversiegelung von **5.811 m²** (Bebauung, Zuwegung, Nebenflächen, Erschließungsstraße), die für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs zu Grunde liegt.

Als erforderliche Ausgleichsmaßnahme des Schutzgutes Boden für die Bodenversiegelung ist eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion oder mindestens mit dem Verhältnis 1:0,5 bei Ackerflächen, welche aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biototyp entwickelt werden. In diesem Fall ist die betroffene Fläche eine Grünlandfläche, bestockt mit einigen älteren Obstbäumen. Hier ist der ökologische Ausgangswert höher zu bewerten als bei einer intensiv genutzten Fläche. Entsprechend ist das Ausgleichsverhältnis 1:1 zu setzen.

Das führt zu einer erforderlichen Größe der Kompensationsfläche bei einem Eingriffs-/ Ausgleichsverhältnis von 1:1 = **5.811 m²**.

Die Eingriffe durch die bauliche Entwicklung in das Schutzgut Wasser führen zu einer fehlenden Versickerungsleistung. Hierfür ist ein Ausgleich im Eingriffs-Ausgleichsverhältnis von 1:0,1, entsprechend 5.811 m² x 0,1 = 581 m² Ausgleich, erforderlich.

Insgesamt ist entsprechend eine Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser von 6.392 m² erforderlich.

Tabelle : Bilanzierung

Schutzgut	erforderliches Ausgleichsvolumen	geplante Ausgleichsmaßnahmen	Flächengröße
Boden	5.811 m ² , 1:1 => 5.811m ²	- extern; Flurstück 38, Flur 14, Gemarkung Segrahn-Meierhoff	5.811 m ²
Wasser	5.811 m ² 1:0,1 =>	- extern; Flurstück 38, Flur 14, Gemarkung	581 m ²

	581 m ²	Segrahn-Meierhoff - offenporige Versiegelung	
Arten- und Biotop-Schutz		- Erhaltungsmaßnahmen (Bäume) - Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den Grundstücken - extern; Flurstück 38, Flur 14, Gemarkung Segrahn-Meierhoff	
Klima, Luft	Schaffung günstiger Klein-klimatischer Bedingungen	- Erhaltungsmaßnahmen (Bäume) - Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den Grundstücken	
Landschaftsbild	Ausgleich für die Beeinträchtigung durch Baukörper	- Erhaltungsmaßnahmen (Bäume) - Baumpflanzungen auf den Grundstücken und im Straßenraum	
Gesamt:	6.392 m ²		6.392 m ²

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

9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

9.1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans Nr. 7

Angaben zum Standort

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

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst ca. 2,07 ha und 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. Die Planfläche umfasst die Flurstücke 118/1 tlw., 61/5, 112/2 tlw., 60/2, 61/1, 62/1, 63/1, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 72, 73, 74, 121 tlw., 122, 123, 124/1, 124/2, 128/1, 231/71 und 156/75 der Flur 7 in der Gemarkung Gudow.

Art des Vorhabens

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Gudow hat als planerische Zielsetzung die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes (WA). Gleichzeitig soll der Einmündungsbereich der Parkstraße – Hauptstraße verlegt werden um eine bessere Darstellung der städtebaulichen Situation und der vorhandenen Kulturdenkmäler zu erreichen. Damit wird auch ein Teil ihrer Dorfentwicklungsplanung umgesetzt. Es handelt sich somit um eine „Innenentwicklung“, welche dem landesplanerischen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ folgt.

9.1.b 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 Gudow.

Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Landesentwicklungsplan:

Die Gemeinde Gudow befindet sich sowohl als Randgemeinde Stadt- und Umlandbereich innerhalb des 10 km Umkreises des Mittelzentrums Mölln sowie als Randbereich zur Landesentwicklungsachse (Bereich um Autobahn 24) im ländlichen Raum. Hier soll u.a. wohnbauliche Entwicklung möglichst in Abstimmung mit dem Zentralen Ort erfolgen.

Der östliche Bereich der Gemeinde befindet sich in einem abgelegenen, dünn besiedelten Gebiet. Die Gemeinde befindet sich außerdem in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung innerhalb des Naturparks Lauenburgische Seen. Ferner befindet sich die Gemeinde Gudow in einem Vorbehaltsraum/ -gebiet für Natur und Landschaft.

Regionalplan:

Gemäß dem Regionalplan hat Gudow eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum. Solche Gemeinden sollen sich unterhalb der Ebene der ländlichen Zentralorte stärker entwickeln. Der Segrahner See ist zusammen mit dem südlichen Bereich des Gudower Sees (außerhalb der Ortslage bzw. des Plangebiets) und die Möllner-Gudower Seenkette als Vorranggebiet für den Naturschutz sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems bezeichnet. Östlich des Plangebietes, außerhalb der Ortslage, befindet sich eine Kernzone des Naturparks Lauenburgischen Seen.

Ferner befindet sich Gudow in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gudow weist die gesamte Fläche zwischen den Straßenzügen Parkstraße, Hauptstraße, Neuland und Am Köppenberg als Wohnbaufläche (W) aus.

Landschaftsrahmenplan:

Die Flächen östlich der Straße „Neuland“, der Segrahner See mit angrenzenden Flächen sowie der südliche Uferbereich des Gudower Sees sind als geplantes Naturschutzgebiet dargestellt.

Diese Bereiche sowie eine breite Verbindung zwischen den Seen zusammen mit der Seenkette Gudower-Möllner Seen sind als Schwerpunktbereiche in dem überregionalen Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt.

Ferner befindet sich das ganze Gemeindegebiet als Teil des Naturparks „Lauenburgische Seen“ in einem Gebiet mit besonderer Erholungsseignung.

Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt die Planfläche als allgemeine Wohnbaufläche mit einer innerörtlichen mesophilen Grünlandfläche im Südosten sowie ein paar ortsbildbestimmende Einzelbäume dar.

Für die Planfläche ist keine direkte Entwicklung vorgesehen.

Für eine Siedlungsentwicklung in der Gemeinde sagt der Landschaftsplan aus, dass die primär in der Ortslage Gudow stattfinden soll.

Die Planung weicht z.T. von der Darstellung des Landschaftsplanes ab.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.a 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.

9.2.a.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

*Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Errichtung und Lage der Gebäude und Verlust/ Überprägung landschaftswirksamer Strukturen.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Von der Wohnbaufläche sind unter Zugrundelegung des gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemission aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Die Hauptstraße ist eine Durchgangsstraße für den Verkehr von Zarrentin im Osten bzw. von Hollenbek im Nordosten aus.

Lärmimmissionen sind aufgrund der Lage an der Hauptstraße sowie durch die Verlegung der Parkstraße möglich. Da die hauptsächliche Errichtung von neuen Wohnhäusern im südöstlichen Bereich, auf der „Rückseite“ vorhandener Bebauung an der Hauptstraße, stattfinden soll, ist für diesen Bereich eine geringere Lärmimmission zu erwarten. Die vorhandenen Gebäude an der Hauptstraße schirmen den Lärm teilweise ab.

Um dies genau zu ermitteln ist eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ibs im Juni 2013 für den Planungsbereich mit folgenden Ergebnissen durchgeführt worden:

Im Bereich der in zweiter Baureihe südöstlich der Hauptstraße geplanten Baugrundstücke werden die Orientierungswerte nachts kleinflächig im Westen der Parkstraße überschritten. In der ersten Baureihe an der Hauptstraße nordöstlich der neuen Einmündung der Parkstraße mit Bestandsbebauungen und zwei Neubaugrundstücke sowie in der ersten Baureihe an der Hauptstraße südwestlich der neuen Einmündung der Parkstraße mit Bestandsbebauung werden die Orientierungswerte am Tag und in der Nacht etwas überschritten. Es werden entsprechend für diese Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

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

Luftschadstoffe

Vom allgemeinen Wohngebiet sind unter Zugrundelegung des gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Erholung

Das Erleben des Plangebietes wird von der vorhandenen Bebauung, die „innerörtliche“ Weidefläche sowie vom vorhandenen Großbaumbestand aus Kastanien und Eichen geprägt. Gemäß Landschaftsplan weist die Ortslage Gudow eine geringe bis mittlere Erholungswirksamkeit und natürliche Attraktivität durch eine mittlere Strukturvielfalt mit hauptsächlich Wohngebäuden im Bereich des Plangebietes sowie durch eine Gliederung durch alten Baumbestand und den schönen alten Gutsbereich mit prägenden Alleen, auf. Ca. 400 m südwestlich des Plangebietes befindet sich der Gudower See mit einem Campingplatz, Badestelle, kleiner Hafen und anschließenden Wanderwegnetz. Ca. 600 m südlich befindet sich ein Sportplatz.

9.2.a.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.

Zur Ermittlung des potenziellen Bestandes wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung für die ausgewählten Arten(-gruppen) (Fledermäuse, sonstige Säugetiere wie Fischotter, Haselmaus, Amphibien, weitere Arten wie Eremiten sowie europäische Vogelarten) von BBS Büro Greuner-Pönicke im September 2013 durchgeführt. Die Ergebnisse sind detailliert unter Ziffer 10 der Begründung aufgeführt.

Art der Betroffenheit und Bewertung

Die Planfläche wird von vorhandener Bebauung an der Hauptstraße und an der Parkstraße sowie von der innerörtlichen Weidefläche dominiert.

Einige Großbäume wie Kastanien, Linden, eine große Eiche sowie einige größere Obstbäume durchgliedern das Plangebiet. Entlang der Straßen (Hauptstraße und Parkstraße) wachsen u.a. Kastanien mit Stammdurchmessern zwischen 0,3 und 0,9 m sowie Linden mit einem Stammdurchmesser zwischen 0,1 bis 0,6 m. Die Linden an der Hauptstraße sind relativ neu gepflanzt worden. Südwestlich des Hauses „Hauptstraße 42-44“, auf dem Flurstück 68, befindet sich eine große Stieleiche mit einem Stammdurchmesser von 1,3 m. Die Obstbäume befinden sich hauptsächlich verstreut auf der Weidefläche.

Die vorhandenen Grundstücke sind durch verschiedene Nadel- und Ziergehölze teilweise eingefasst.

Südöstlich der Planfläche grenzen vorhandene Einzelhausbebauungen mit ihren Gärten direkt an. Diese Grundstücke befinden sich etwas höher gelegen als die Weidefläche. Die Gärten sind mit Hecken aus verschiedenen Ziergehölzen und/oder Nadelbäume zur Weidefläche hin abgegrenzt.

Die Weidefläche und die Gartenbereiche mit den größeren Laub- und Obstbäumen, teilweise mit Höhlen, dienen als potenzielle Brut- und Nahrungsfläche für verschiedenen Kleintiere, Vogelarten der Gehölze und Gebäude sowie für verschiedene Fledermausarten.

Weitere ähnliche Bereiche mit Bebauung und größere Gartenflächen, durchgliedert von Großbäumen, gibt es in der direkten Umgebung.

Ferner gibt es in der direkten Umgebung strukturreiche Wälder, Seen und Offenlandbereiche, welche sehr wichtige ökologische Funktionen für den Tier- und Pflanzenwelt übernehmen.

Durch die Entwicklung des Wohngebietes wird hauptsächlich die Weidefläche mit den Obstbäumen überbaut. Damit geht die Weidefläche und ggf. Bäume als potenzielle Brut- und Nahrungsfläche für verschiedene Kleintiere, Vogelarten der Gehölze und Gebäude sowie für verschiedene Fledermausarten verloren.

Die Grünlandfläche, die im Nordosten mit ein paar Streuobstbäumen bewachsen ist, bildet für Pflanzen und Tiere, je nach Intensität der Nutzung, wertvolle Strukturen. Auf der Grünlandfläche können u.a. Kleintiere, Insekten, div. Vogelarten und Fledermäuse Nahrung und Schutz finden.

In und an den Gebäuden können Vogelarten der Gebäude sowie Fledermäuse Quartier finden.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohnbaugebiets führt zu einer intensiveren Nutzung der Fläche. Maßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand sind nicht geplant, so dass eventuelle Quartiere von Fledermäusen und Vogelarten der Gebäude erhalten bleiben. Ferner bleiben die vorhandenen Gehölzstrukturen an den Straßenzügen sowie auf dem Flurstück 68, abgesehen von den vorhandenen Bäumen im neuen Verlauf der Parkstraße, so weit erhalten. Dagegen werden die vorhandenen Obstbäume auf der Weidefläche aufgrund der geplanten Bebauung entfernt. Durch die Entnahme von Höhlenbäumen kommt es zu einem Verlust von potenziellen Tages- und Wochenstuben für Fledermäuse und von Nistplätzen von verbreiteten Vögeln der Siedlungsgebiete. Es sind entsprechend Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion) durchzuführen um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen und Vogelarten der Gehölze und die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Ferner gleichen die festgesetzten Neupflanzungen von weiteren Straßenbäumen sowie von Obsthochstämmen auf den Grundstücken den Verlust der Straßenbäume und der Obstbäume aus.

9.2.a.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.

Zur Beurteilung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse für den B-Plan Nr. 12 hat das Ingenieurbüro Baukontor Dümcke ein Gutachten im Mai 2013 erstellt. 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 den Mutterbodenschicht humosen Lagen durchsetzt mit aufgefülltem Sand bis 1 m Tiefe.

Art der Betroffenheit und Bewertung

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet führt zu einer intensiveren Ausnutzung der Fläche, vor allem im Bereich der Grünlandfläche. Da die Fläche im Nordwestlichen Bereich bereits bebaut ist, kann dort nur eine geringfügige Neuversiegelung stattfinden.

Auf den neu versiegelten Flächen werden die Flächeninanspruchnahme und Verdichtung von Boden erhöht und die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen.

Insgesamt führt die Planung zu einer zusätzliche Versiegelung von insgesamt 5.811 m², welche entsprechend Ausgleich/ Kompensation dafür zu leisten ist.

9.2.a.4 Schutzgut Wasser

Der Wasserhaushalt des Gebietes ist vor allem durch die eiszeitliche Entstehung gekennzeichnet.

Quer längs des Plangebietes, auf den Grundstücken direkt an der Hauptstraße fließt ein Gewässer in nordöstlicher – südwestlicher Richtung. Gemäß Landschaftsplan handelt es sich um eine Vorflut des Segrahner Sees. Das Gewässer kommt aus dem Segrahner See und mündet in Gudower See. Das Gewässer ist ein naturfern, gestreckter Graben mit gleichmäßiger Gewässerbreite und –tiefe. In der Ortslage (im Planbereich) ist der Verlauf verrohrt. Der Graben ist tief eingeschnitten. Die Ufer sind steil geneigt. Es sind kaum Ufergehölze vorhanden.

Ca. 350 m südwestlich des Plangebietes befindet sich der Gudower See, ca. 900 m östlich befindet sich der Segrahner See.

Grundwasser wurde bei den Bodenbohrungen im Rahmen des Bodengutachtens, von 1,6 m bis 2,8 m unter OK Gelände gemessen. Zum Teil handelt es sich dabei um gespanntes Grundwasser. Auf den praktisch undurchlässigen Schluffen bzw. schlecht durchlässigen bindigen Sanden sind entsprechend der Jahreszeit höhere Stauwasserbildungen nicht auszuschließen.

Art der Betroffenheit und Bewertung

Durch die Entwicklung eines allgemeinen Wohnbaugebietes werden Flächen versiegelt und entsprechend entstehen unvermeidbare Eingriffe in den Wasserhaushalt. Sie sind geringfügig über Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der angetroffenen Boden- und Grundwasserverhältnisse auf den Grundstücken nicht möglich bzw. nur im nordöstlichen Planbereich möglich. Für die fehlende Versickerungsleistung des Bodens ist ein Ausgleich erforderlich.

9.2.a.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 Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird hauptsächlich auf der Wiese eine intensivere Nutzung durch die Neubebauung erlaubt. Es ist davon auszugehen, dass durch die geänderte Nutzung keine erhöhte Belastung des Schutzgutes Luft im Vergleich mit der jetzigen Nutzung aufgrund der geringen Flächengröße und den jetzigen Nutzungen entstehen werden.

Aussagen zu den Betroffenheiten des Menschen infolge von Emissionen erfolgen unter dem Punkt 9.2.a.1.

Auf Aussagen und Bewertungen zu Lärm in Bezug auf den Menschen wird unter Punkt 9.2.a.1 eingegangen.

9.2.a.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 Plangebiet befindet sich zwischen dem Gudower See und dem Segrahner See, welche beide als Kaltluftentstehungsgebiete zu sehen sind. Die Seen sind zum größten Teil von Waldflächen umgeben, welche das Klima ausgleicht bzw. die Kaltluftströmung abbremst, so dass das Plangebiet nicht von einer Kaltluftströmung beeinflusst wird. Ferner befindet sich das Plangebiet in der Ortslage und wird entsprechend auch von der angrenzenden Bebauung und Versiegelung beeinflusst.

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

Der Bebauungsplan Nr. 12 setzt ein allgemeines Wohngebiet auf einer Fläche fest, die im nordwestlichen Bereich zum größten Teil schon bebaut ist. Die hauptsächliche wohnbauliche Entwicklung findet auf der Grünlandfläche im Südosten statt. Durch die geringe Größe der Fläche werden dadurch keine zusätzlichen Einwirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen.

9.2.a.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 entstehen insbesondere durch die Flächenversiegelung und –inanspruchnahme, auch in Verbindung mit der Errichtung von Baukörpern, die zu einem Verlust von Naturnähe, Eigenart und Vielfalt führen.

Die Planfläche zwischen den Straßenzügen Parkstraße, Hauptstraße sowie der Straße Neuland im östlichen Teil der Ortslage Gudow, weist durch die dort vorhandene Bebauung wie Kulturdenkmäler (Buttermühle und Schmiede) sowie alte Landarbeiterhäuser, die Großbäume und die lang gestreckte Weidefläche, einen ländlichen und zum Teil historischen Charakter auf. Die Weidefläche wirkt als offener innerörtlicher Grünzug. Die Großbäume an den Straßenzügen und auf den Grundstücken bzw. die alten Obstbäume auf der Weidefläche gliedern harmonisch den Planbereich.

Durch die vorgesehene Entwicklung eines Wohngebietes wird die innerörtliche Grünfläche mit Baukörper überbaut. Das dort vorhandene Landschaftsbild wird somit beeinträchtigt. Dafür ist Ausgleich erforderlich. Außerdem ist für einen landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu sorgen.

Die Aussagen zu Auswirkungen von Lärm auf den Menschen wurden bereits im Punkt 9.1 beschrieben, die Aussagen zu Auswirkungen auf die Lebensräume für Tiere und Pflanzen unter Punkt 9.2, die Aussagen zu Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima unter den Punkten 9.3 bis 9.6.

9.2.a.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Begriff „Kultur- und Sachgüter“ bezeichnet zum einem Objekte von kultureller Bedeutung (z.B. historische Gebäude, Denkmäler) und zum anderen alle körperlichen Gegenstände i.S. des § 90 BGB (z.B. Gebäude, Geräte).

Zu nennen sind hier Gebäude, Alleen und Baumreihen sowie Einzelbäume sowie Sicht- und Wegebeziehungen.

Art der Betroffenheit und Bewertung

Im Plangebiet, in der südwestlichen Planecke, befinden sich 2 Kulturdenkmäler, die ehemalige Buttermühle und der ehemalige Schmiedekaten (1717). Beide sind einfache Kulturdenkmäler nach § 1 DSchG.

Die ca. 350 bis 400 m südwestlich des Planbereiches gelegene Kirche, der Pfarrhof mit dazugehörigen Gebäuden, die Gutsanlage mit dazugehörigen Gebäuden und Parkanlagen sind nach § 5 DSchG eingetragene Kulturdenkmäler. Ferner sind die besonders schöne Linden- und Eichenalleen zum Gut zu erwähnen.

Neben den beiden Kulturdenkmälern und den genannten Landarbeiterhäusern sind weitere historische Gebäude und Feldsteinmauern entlang der Hauptstraße und Parkstraße vorhanden, gemeinsam prägen sie das Umfeld des Plangebietes und verleihen diesem Bereich seinen Charakter.

Um diese historische Ortsbildsituation zu berücksichtigen bzw. zur Erhaltung des Ortsbildes und zur Minimierung von Beeinträchtigungen für die Kulturdenkmale, sind entsprechende Festsetzungen zu den Baufenstern, Firstrichtungen, Materialwahl, Farbtöne sowie zur Dachneigung zu treffen.

Ferner wird die Einmündung der Parkstraße in Richtung Nordosten verlegt, damit u.a. eine städtebaulich reizvoller Bereich vor den an der Parkstraße liegenden Baudenkmalern, statt die große offene Asphaltfläche, entwickelt werden kann.

9.2.a.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.

Art der Betroffenheit

Durch die Planung ergeben sich u.a. folgende mögliche Auswirkungen:

- Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen separat betrachteten Schutzgütern
- Auswirkungen auf Wechselwirkungen innerhalb von Schutzgütern
- Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen räumlich benachbarten bzw. getrennten Ökosystemen

Da die nordwestliche Fläche im jetzigen Zustand schon zum größten Teil durch vorhandene Bebauung intensiv genutzt wird, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen für den schon bebauten Bereich eher gering zu beurteilen. Dagegen führt die Überplanung der Grünlandfläche im südöstlichen Planbereich zu einer Versiegelung von Boden bzw. intensiveren Nutzung und dadurch auch zu einer negativen Wirkung auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen sowie auf das Schutzgut Landschaft.

9.2.a.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der Planung handelt es sich um die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bereich der vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Grünlandfläche zwischen der Hauptstraße, der Straße Neuland, der Parkstraße im östlichen Teil der Ortslage Gudow. Gleichzeitig soll die Einmündung der Parkstraße in Richtung Nordosten verlegt werden.

Die Fläche ist im nordwestlichen und südwestlichen Teil, im Bereich der Straßenzügen Hauptstraße und Parkstraße, u.a. mit zwei Denkmälern und Landarbeiterhäusern schon bebaut. Die Neubebauung mit einschließend einer Erschließungsstraße sowie die Verlegung des Einmündungsbereiches der Parkstraße findet hauptsächlich auf der Grünlandfläche statt. Der Verlust des Grünlandes aufgrund der Überbauung und Versiegelungen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

Dies wird auf der vorgesehenen externen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück 38, Flur 14 Gemarkung Segrahn-Meierhoff) kompensiert.

Durch die Überbauung der Weidefläche wird es zu einem Verlust von potenziellen Tages- und Wochenstuben für die Fledermäuse kommen. Außerdem wird in die Lebensstätten der verbreiteten Vögel der Siedlungsgebiete mit Nistplätzen in Gehölzen eingegriffen. Hierzu sind entsprechend Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchzuführen.

Aufgrund der Entwicklung eines Wohngebietes sind eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten. Hierzu sind Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen im Plangebiet vorgesehen, so dass insgesamt mit keinen erhöhten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft durch die intensivere Nutzung zu rechnen ist.

9.2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

9.2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 12 führt zu veränderten Umweltauswirkungen im Vergleich zur Ursprungssituation. Ein allgemeines Wohngebiet mit einer Erschließungsstraße wird auf einem im Nordwesten schon bebauten Bereich und im Südosten auf einer Grünlandfläche festgesetzt. Ferner wird die Einmündung der Parkstraße in die Hauptstraße in Richtung Nordosten verlegt. Dies führt zu einer intensiveren Nutzung der Fläche hauptsächlich im

südöstlichen Bereich sowie im Bereich des neuen Straßenverlaufs. Dies führen zu Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft. Als Kompensation wird extern eine Teilfläche des Ackerflurstücks 38, Flur 14 in der Gemarkung Segrahn-Meierhoff zu Verfügung gestellt bzw. als Ausgleich festgesetzt. Ferner werden die vorhandenen Baumstrukturen an den Straßenzügen so weit wie möglich zum Erhalt festgesetzt bzw. die Bäume, die entfernt werden müssen, werden durch neue Bäume ersetzt. Somit werden die Beeinträchtigungen in die Schutzgüter kompensiert.

9.2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan Nr. 12 würde die dort vorhandene Grünlandfläche Bestand haben. Ferner wird die ungünstige städtebauliche Situation im vorhandenen Einmündungsbereich der Parkstraße bestehen.

9.2.c 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. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Baugebiete (hier Wohnbaugebiet) zu beurteilen und Aussagen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Der Bebauungsplan stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechend ökologischen Wertverlusten durch Aufwertung von Teilflächen, soweit möglich, innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes, durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Für die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden und in das Schutzgut Wasser ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 6.392 m², welcher extern auf dem Flurstück 38 der Flur 14 in der Gemarkung Segrahn-Meierhoff erbracht wird.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie in das Schutzgut Landschaftsbild werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

9.2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen wie Großbäume
- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Wohngebietsentwicklung

9.2.c.2 Schutzgut Mensch

Aufgrund der Lage der Planfläche können, im Bereich der Hauptstraße und der Parkstraße, geringe Straßenlärmbelastungen auf die direkt angrenzende Wohnbebauung auftreten. Durch Festsetzungen von passiven Schallschutz bei den Straßen zugewandten Fassadenseiten an den zukünftigen Neu-, An- oder Umbauten werden die Beeinträchtigungen vermieden.

9.2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles als „Wohngebiet“ unvermeidbar. Dadurch wird eine zusätzliche Belastung auf der zu bebaubaren Fläche im Vergleich mit der Ursprungssituation entstehen, wobei die Belastung durch die kleinen Größen der Fläche eher gering wird. Außerdem ist die Entfernung von ein paar Straßenbäumen im Bereich der neuen Einmündung der Parkstraße sowie die Entfernung von den Obstbäumen im Bereich der überplanten Weidefläche erforderlich und entsprechend unvermeidbar.

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt wird durch folgende Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich festgeschrieben.

- Die Festsetzungen zum Erhalt sowie zur Ergänzung von Großbäumen an den Straßenzügen sowie auf dem Flurstück 68, dienen zur Vermeidung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen
- Das Fällen von Höhlenbäumen ist zwischen Anfang Dezember und Ende Februar durchzuführen.
- Eingriffe in die Gehölzbestände ohne Höhlen sind außerhalb der Brutzeit bzw. nur in der Zeit von 01. Oktober bis 14. März durchzuführen.
- Die Festsetzungen von Neupflanzungen von Bäumen im Straßenraum sowie von Obstbäumen auf den Grundstücken dienen zur Vermeidung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

9.2.c.4 Schutzgut Boden

Für die Planfläche werden die Eingriffe bzw. die dazugehörigen Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich festgesetzt.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Die Festsetzungen regeln die Versiegelungen. Hier wird das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränkt. Insgesamt können 5.811 m² Fläche versiegelt werden. Dafür ist ein Ausgleich von 5.811 m² als Kompensation erforderlich. Da es sich um eine „Innenentwicklung“ handelt ist durch die umliegende vorhandene Bebauung und entsprechend engen Verhältnissen, kein Ausgleich innerhalb des Plangeltungsbereiches möglich. Dies wird stattdessen extern auf dem Flurstück 38 der Flur 14 in der Gemarkung Segrahn-Meierhoff erbracht

9.2.c.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser reagiert der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduktion der Oberflächenversiegelung und Verbesserungen der Oberflächenwasserrückhaltungen.

Unvermeidbare Belastungen

Eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers ist auf dem größten Teil der Fläche nicht möglich. Eine zusätzliche Belastung des Schutzgutes Wasser ist dem entsprechend zu erwarten. Insgesamt ist ein Ausgleich für die 5.811 m² Versiegelung 581 m² erforderlich. Dies wird auf dem Flurstück 38 der Flur 14 in der Gemarkung Segrahn-Meierhoff erbracht.

Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung von Pflasterflächen weiter reduziert.

9.2.c.6 Schutzgut Landschaft

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wird die Planung durch folgende Festsetzungen reagieren: Die vorhandenen Großbäume an den Straßenzügen sowie auf dem Flurstück 68 werden zum größten Teil durch Festsetzung zum Erhalt festgeschrieben.

Unvermeidbare Belastungen

Aufgrund der Verlegung der Einmündung der Parkstraße müssen eine Kastanie und eine kleine Linde gefällt werden. Durch Neupflanzung von Großbäumen im Straßenraum werden die gefällten Bäume ersetzt. Außerdem wird die Weidefläche mit den Obstbäumen überplant. Es ist in der Planung für eine landschaftsgerechte Eingliederung des Baugebietes im Ortsbild zu sorgen. Durch Baumpflanzungen im Straßenraum, durch Pflanzung von Obstbäumen auf den Grundstücken sowie durch Pflanzungen von 10 Obstbäumen auf der externen Ausgleichsfläche wird dieser Rechnung getragen.

9.2.3. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen an die Schutzgüter. Dies erfolgt durch die entsprechend festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation.

9.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan Nr. 12 umfasst die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes um dort die Möglichkeit ein kleines Wohngebiet in der Ortslage Gudow zu entwickeln und somit die Innenentwicklung optimieren zu können. In diesem Zusammenhang soll auch die Einmündung der Parkstraße verlegt werden um die Fläche vor den vorhandenen Baudenkmalern städtebaulich und reizvoller verbessern zu können.

Mit diesen planerischen Zielen ist eine anderweitige Planungsmöglichkeit nicht gegeben. Außerdem hat die Gemeinde auch untersucht, ob sonstige Flächen für eine Innenentwicklung zur Verfügung stehen, mit dem Ergebnis, dass diese Fläche die günstigste Fläche ist. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

9.3 Zusätzliche Angaben

9.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es bei der Zusammenstellung von Unterlagen zu keinen Schwierigkeiten. Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft ist ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt worden.

Zur Beurteilung potenzieller Lärmimmissionen von der Hauptstraße (L 205) sowie von der Verlegung der Parkstraße aus ist ein Gutachten erstellt worden.

Ein Bodengutachten für die Beurteilung des Bodens liegt vor.

Zur Beurteilung der Fauna im Plangebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheit ist eine faunistische Potenzialanalyse für die ausgewählten Arten(-gruppen) mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt worden.

9.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

9.3.3 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.

Der Bebauungsplan Nr. 12 setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, zur Entwicklung eines kleinen Wohngebiets in der Ortslage Gudow sowie die Verlegung der Einmündung der Parkstraße um eine städtebauliche attraktivere Situation um die vorhandenen Baudenkmäler zu erreichen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch erhöhte Versiegelung und Überbauung. Diese wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und die Verlegung der Parkstraße wird, je nach zusätzlich erlaubter Versiegelung, eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses produziert und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf der Fläche direkt erreicht. Diese wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sowie die Verlegung der Einmündung der Parkstraße sind mit einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Dies wird durch ausgewiesene Baumpflanzungen an den Straßenzügen sowie auf den Grundstücken als landschaftsgerechter Eingliederung im Ortsbild minimiert.

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

10. DENKMALSCHUTZ

Im Bereich der Parkstraße befinden sich zwei Kulturdenkmale; die Schmiedekate von Jahr 1717 und die Buttermühle. Beide sind einfache Kulturdenkmäler nach § 1 DSchG.

Die ca. 350 bis 400 m südwestlich des Planbereiches gelegenen Kirche, der Pfarrhof mit dazugehörigen Gebäuden, die Gutsanlage mit dazugehörigen Gebäuden und Parkanlagen sind nach § 5 DschG eingetragene Kulturdenkmäler.

Neben den beiden Kulturdenkmälern sind die Landarbeiterhäusern an der Hauptstraße und weitere historische Gebäude und Feldsteinmauern entlang der Hauptstraße und der Parkstraße vorhanden sowie die besonders schöne Linden- und Eichenalleen zum Gut,

gemeinsam prägen sie 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. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

11. ARTENSCHUTZ

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

Die Gemeinde Gudow plant mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 12 die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zwischen Hauptstraße, Parkstraße und Neuland. Dabei werden eine Weidefläche mit alten Obstbäumen, weitere Gehölze in geringem Umfang und ein Schuppen überbaut. Der nördliche Teil der Parkstraße wird zudem verlegt, 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.

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

12. SCHALLSCHUTZ

Aus dem Gutachten Nr. 13-06-3
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.

13. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Baukontor Dümcke GmbH
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.

14. VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG

Die bauliche Gestaltung der Einmündung der zu verlegenden Parkstraße in die Landesstraße 205 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH) Niederlassung Lübeck abzustimmen.

Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck, entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i. M. 1:250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben und ein Markierungs- und Beschilderungsplan des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

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.

15. 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.

16. 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:

Der Bebauungsplan Nr. 12 beinhaltet die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ im Innenbereich. Das übergeordnete Ziel der Planung ist die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes und die Verlegung des Einmündungsbereiches der Parkstraße in die Hauptstraße zur besseren Darstellung der städtebaulichen Situationen und der vorhandenen Kulturdenkmäler, so dass eine verkehrsgerechte und ordnungsgemäß gestaltete Einmündung der Parkstraße entsteht.

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 Bauformen an den vorhandenen Kulturdenkmälern so festgesetzt, dass die charakteristischen Bauformen als solches erkennbar bleiben.

Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes 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.

Gudow, den

Bürgermeister

Anlage zur Begründung

öffentlich rechtlicher Vertrag

**Städtebaulicher Vertrag
gemäß
§ 11 Baugesetzbuch zur Umsetzung von
Kompensationsmaßnahmen**

zwischen

**der Gemeinde Gudow
vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Dr. Eberhard Laubach,
über das
Amt Büchen
Amtsplatz 1
21514 Büchen
(Gemeinde)**

und

**v. Bülow'sche Gutsverwaltung
Herrn Detlev Werner von Bülow
Gutsallee 2
23889 Gudow
(Grundstückseigentümer)**

Vorbemerkungen

Als Kompensationsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 12 „Schmiedekaten“ der Gemeinde Gudow für das Gebiet Südöstlich der Hauptstraße (L 205), nordöstlich der „Parkstraße“ und nördlich der Straße „Am Köppenbergr“, im Anschluss an die vorhandene Bebauung, ist extern, auf dem Flurstück 38 teilweise, der Flur 14, in der Gemarkung Segrahn-Meierhoff, eine Fläche von insgesamt 6.392 m², die aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als extensive Gras- und Krautflur entwickelt wird, erforderlich. Auf dieser Fläche sind als Kompensation der verlorengehenden Funktionen und Werte – Grünland mit alten höhlenreichen Obstbäumen - 10 Obsthochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Außerdem sind Baumpflanzungen im Straßenraum (mindestens 2 Stück) sowie auf den Grundstücken (jeweils pro neu bebautes Grundstück 1 Laubbaum zur Straßenseite und 1 Obsthochstamm im Garten) als naturschutzrechtliche

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist das Anbringen von 5 Großraumhöhlen für Fledermäuse auf älteren Bäumen in der Umgebung, vor dem Fällen der vorhandenen Obstbäume, vorzunehmen. Die Großraumhöhlen für Fledermäuse sind dauerhaft zu erhalten.

Ferner ist als Ausgleich für den Verlust von Nisthöhlen für Gehölnhöhlenbrüter des Siedlungsraums 5 geeignete Nisthöhlen an vorhandenen Bäumen im Umfeld vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

Der Eigentümer der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie der Fläche für Kompensationsmaßnahmen ist Herr Detlev Werner von Bülow, Gutsverwaltung, Gutsallee 2, in 23889 Gudow.

Dieser Vertrag dient der rechtlichen Sicherung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wie der externen Kompensationsfläche, die Baumpflanzungen im Straßenraum sowie auf den Grundstücken und die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen.

Ferner regelt dieser Vertrag die Pflege der extensiven Gras- und Krautflur und den Bäumen, sowie die dauerhafte Duldung dieser Kompensationsmaßnahmen durch den Grundstückseigentümer auf seinen Flächen.

§ 1

Herstellung und Unterhaltung der Kompensationsmaßnahmen für die externe Fläche mit der extensiven Gras- und Krautflur und Obstbäumen, die Baumpflanzungen im Baugebiet und die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen

Der Vorhabenträger bzw. der Eigentümer der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie der Fläche der externen Kompensationsmaßnahmen (Herr Detlev Werner von Bülow, Bülow'sche Gutsverwaltung) verpflichtet sich hiermit, die Kosten für die Herstellung und die künftige Unterhaltung der 6.392 m² großen extensiven Gras- und Krautflur mit den 10 Obsthochstämmen im westlichen Bereich des Flurstücks 38, der Flur 14, in der Gemarkung Segrahn-Meierhoff der Gemeinde Gudow, in vollem Umfang zu tragen. Art und Umfang der Herstellung der Kompensationsfläche (extensive Gras- und Krautflur mit der Pflanzung von 10 Obsthochstämmen) sowie die räumliche Ausdehnung der Kompensationsfläche werden in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie in dem dazugehörigen grünordnerischen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Gudow geregelt.

Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger bzw. der Eigentümer der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 12 die Kosten und die Umsetzung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den Grundstücken) zu übernehmen und sicherzustellen. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen (Baumpflanzungen im Straßenraum, Baumpflanzungen auf den Grundstücken) werden in der

Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie in dem dazugehörigen grünordnerischen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Gudow geregelt.

Der Vorhabenträger bzw. der Eigentümer der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie der Fläche der externen Kompensationsmaßnahmen (Herr Detlev Werner von Bülow, Bülow'sche Gutsverwaltung) verpflichtet sich hiermit die Kosten und für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (5 Großraumhöhlen für Fledermäuse und 5 Nisthöhlen für Gehözhöhlenbrüter) zu übernehmen und zu sichern.

§ 2

Duldung der Kompensationsfläche (extensive Gras- und Krautflur)

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich hiermit zur dauerhaften Duldung der externen Kompensationsfläche mit der extensiven Gras- und Krautflur im westlichen Bereich des Flurstücks 38, der Flur 14 der Gemarkung Segrahn-Meierhoff. Die Kompensationsfläche wird auf einer Fläche von 6.392 m² durch die Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung und die Entwicklung einer extensiven Gras- und Krautflur mit 10 Obsthochstämmen gesichert. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die erforderliche Pflege der extensiven Gras- und Krautflur und den Obstbäumen durchzuführen.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die Pflichten aus diesem Vertrag auch einem möglichen Rechtsnachfolger zu übertragen.

§ 3

Fertigstellung der externen Kompensationsfläche (extensive Gras- und Krautflur mit Obstbäumen) sowie die Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen

Die zuvor genannte externe Ausgleichsfläche ist bis zum 30.04.2015 fertig zu stellen.

Das Anbringen der 5 Großraumhöhlen für Fledermäuse sowie die 5 Nistplätze für Gehözhöhlenbrüter des Siedlungsraums ist vor dem Fällen der alten Obstbäume vorzunehmen.

Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht, nicht fristgerecht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bzw. Mängelbeseitigung zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

§ 4

Abnahme und Mängelansprüche

Die vom Grundstückseigentümer herzustellenden Kompensationsmaßnahmen sind nach schriftlicher Anzeige ihrer vertragsgemäßen Fertigstellung von der Gemeinde und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Die Abnahme findet zu einem von der Gemeinde bestimmten Zeitpunkt innerhalb von drei Wochen nach dem Eingang der Fertigstellungsanzeige statt.

- (1) Das Ergebnis der Abnahme ist in einer von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnenden Niederschrift zu dokumentieren.
- (2) In der Niederschrift festgestellte Mängel hat der Vorhabenträger unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von zwei Monaten ab dem Tag der Abnahme zu beseitigen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers selbst zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.
- (3) Die Frist für die Mängelansprüche wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen Kompensationsmaßnahmen durch die Gemeinde.

§ 5

Sicherheitsleistungen

Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Grundstückseigentümer ergebenden Verpflichtungen wird der Grundstückseigentümer der Gemeinde bei Unterzeichnung des Vertrages eine selbstschuldnerische unbefristete Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse vorlegen, aus der sich ergibt, dass die Finanzierung der eingegangenen Verpflichtungen von rd. **Euro** sichergestellt ist oder er leistet einen Sicherheitsbetrag in Höhe von **Euro**. Der Betrag ist auf das Konto der KSK Büchen 2 002 000 BLZ 230 527 50 zum Kassenzeichen VE 514 einzuzahlen. Der Sicherheitsbetrag in Höhe von Euro setzt sich gemäß **Anlage 1** zusammen.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Gemeinde berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag von dem Sicherheitsbetrag zu befriedigen.

Nach Abnahme der Kompensationsmaßnahmen wird der Sicherheitsbetrag gegen Vorlage einer Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten ausgezahlt.

Die Befugnisse der Gemeinde im Rahmen dieses Vertrages werden ausschließlich von der Verwaltung des Amtes Büchen – Fachbereich 4 – wahrgenommen.

§ 6

Kündigungsrecht

- (1) Für den Fall, dass nach einem Normenkontrollverfahren rechtskräftig die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes gemäß § 47 Abs. 5 VwGO (einschließlich Tenorminus) feststeht, sind die Vertragsparteien berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen.
- (2) Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhüten oder zu beseitigen.
- (3) Die Kündigung bedarf der Schriftform. Sie soll begründet werden.
- (4) Bewirkte Leistungen können nicht zurückgefordert werden.

§ 7

Salvatorische Klausel, Schriftformerfordernis, Rechtsweg

- (1) Grundsatz: Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Vertragsbestimmungen oder Vertragsteile berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. Entsprechendes gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthalten sollte, welche die Vertragsparteien geschlossen hätten, wenn sie sie bedacht hätten, insbesondere, soweit es um für die Erfüllung des Vertrages notwendige Regelungen geht. Sollte dieser Vertrag eine Regelung nach Maß, Zahl oder Zeitdauer treffen, die sich als rechtswidrig oder unwirksam erweist, so tritt an die Stelle dieser Bestimmung das jeweils nächst gelegene gesetzlich zulässige Maß (bzw. die entsprechende Zahl oder Zeitdauer).
- (2) Anpassungspflicht an Rechtsvorschriften: Falls der Vertrag deutschen oder europäischen rechtlichen Bestimmungen nicht oder nicht mehr entsprechen sollte, werden die Parteien nach Maßgabe dieses Paragraphen Vereinbarungen treffen, die den Vertrag an die jeweils geltenden nationalen oder europäischen Bestimmungen anpassen.
- (3) Anpassungspflicht im Übrigen: Im Falle der Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit sonstiger Bestimmungen werden die Parteien diese durch eine Regelung bzw. durch Regelungen ersetzen, die nach Maßgabe der in den Vorschriften des Vertragswerks niedergelegten Zielsetzungen und der beiderseitigen wohlverstandenen Interessenlage sowie der vertraglich erkennbaren Verteilung der Risiken und Lasten dem ursprünglichen Gewollten möglichst nahe kommt bzw. nahe kommen. Die Parteien sind verpflichtet, sich in Verhandlungen um eine derartige Regelung ernstlich zu bemühen. Entsprechendes gilt im Fall von Regelungslücken.
- (4) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht weitergehende Formerfordernisse, etwa nach § 29 GBO, erforderlich sind § 11 Abs. 3

BauGB.

- (5) Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht des Landes Schleswig-Holstein in Schleswig zuständig.

§ 8 Rechtsnachfolger

- (1) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen. Die Gemeindeordnung ist zu beachten.
- (2) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die vom Grundstückseigentümer im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen seinerseits an seine evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabe Verpflichtung weiterzugeben. Der Grundstückseigentümer haftet der Gemeinde für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt.
- (3) Die nach vorstehenden Regelungen notwendigen schriftlichen Zustimmungen der Gemeinde sind nur rechtswirksam, wenn sie mit einer Unterschrift (Bürgermeister) unter Beifügung eines entsprechenden Protokollauszugs der Gemeindevertreterversammlung versehen sind.

§ 9 Wirksamkeit

Dieser Vertrag wird wirksam

- mit Unterzeichnung beider Vertragsparteien
- mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes, § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB
- mit dem Eingang des Sicherheitsbetrages oder Vorlage einer Bankbürgschaft

Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Gemeinde, der Grundstückseigentümer und die Amtsverwaltung Büchen erhalten je eine Ausfertigung.

Gudow, den _____

Für die Gemeinde Gudow

Herr Dr. Eberhard Laubach
Bürgermeister

Gudow, den _____

Herr Detlev Werner von Bülow
Grundstückseigentümer

