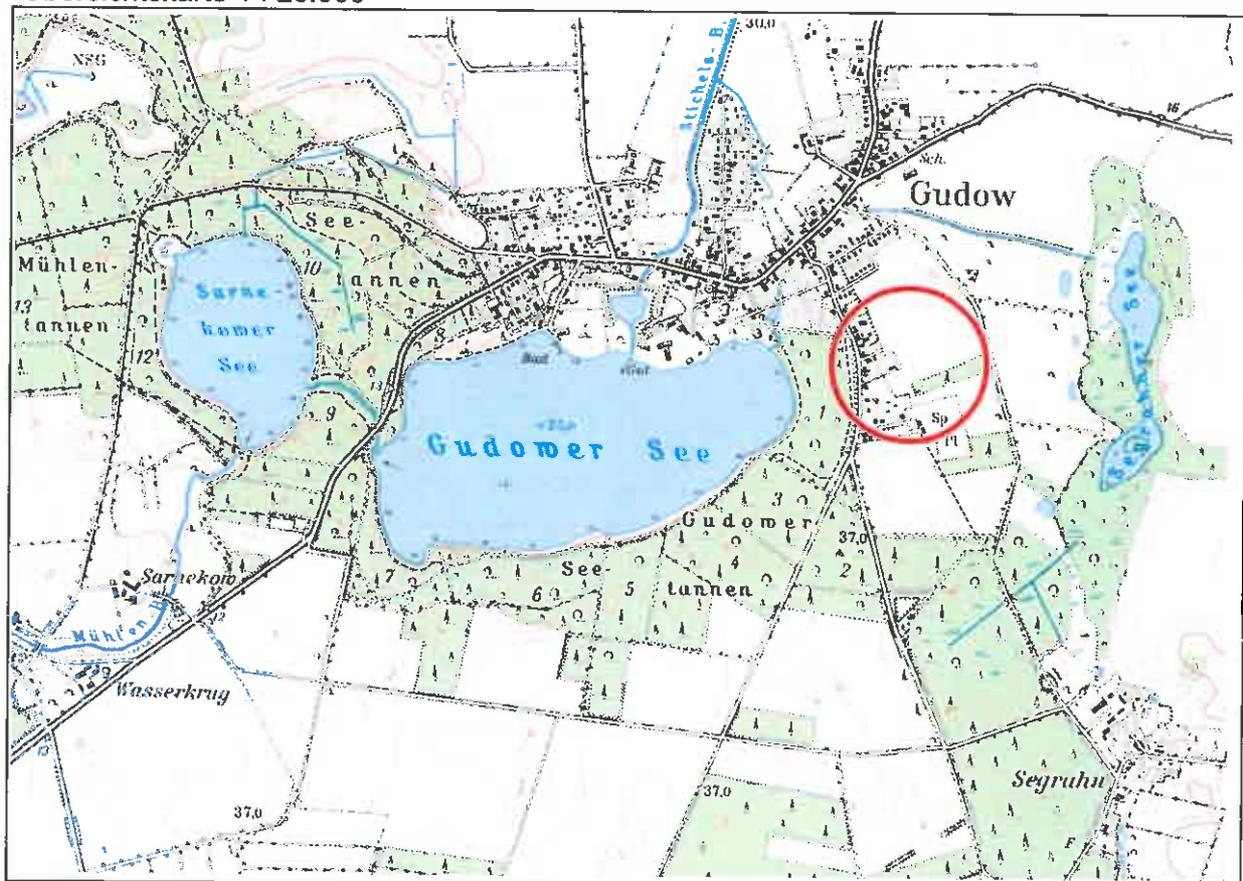


Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 7
der
Gemeinde Gudow
Kreis Herzogtum Lauenburg

Für das Gebiet nördlich an die bebaute Ortslage Gudow anschließend, östlich der Parkstraße, nördlich des Sportplatzes gelegen, für die Flurstücke 82/5, 82/2, 131/81 tlw. (westlicher Teil) und 80/4 der Flur 6, in der Gemarkung Gudow

Übersichtskarte 1 : 25.000



INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeine Grundlagen**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Flächennutzungsplan
- 2. Planungsgründe und -Ziele**
- 3. Entwicklung des Planes**
 - 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 - 3.2 Grünordnung
 - 3.3 Verkehrserschließung
- 4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**
 - 4.1 Trink- und Brauchwasser
 - 4.2 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung/Kläranlage
 - 4.3 Abfallentsorgung
 - 4.4 Elektrizität / Gas
 - 4.5 Löschwasser
- 5. Schallschutz**
- 6. Waldabstand**
- 7. Kosten**
- 8. Monitoring und biologische Baubegleitung**
- 9. Abweichung vom Landschaftsplan**
- 10. Bodengutachten**
- 11. Umweltbericht**
- 12. Altlasten**
- 13. Lichtimmissionsgutachten**
- 14. Artenschutz**
- 15. Denkmalschutz**
- 16. Baugenehmigung / Baufreistellung**

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung hat am 24.02.2004 beschlossen, für das Gebiet nördlich an die bebaute Ortslage Gudow anschließend, östlich der Parkstraße, nördlich des Sportplatzes gelegen, für die Flurstücke 82/5, 82/2, 131/81 tlw. (westlicher Teil) und 80/4 der Flur 6, in der Gemarkung Gudow, Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gudow wurde durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein am 10.09.2004 genehmigt.

Der Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000 gem. §§ 2, 8, 9, und 10 in Verbindung mit § 30 (2) Baugesetzbuch entwickelt sich somit dann aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gudow.

Dieser Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche; im Bereich des angrenzenden Waldes einen Waldschutzstreifen, aus.

Auf der Grundlage der Flächennutzungsplanausweisung soll das Baugebiet gestaltet werden, das sich anfügt an die vorhandene Bebauung, so dass die landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden.

2. PLANUNGSGRÜNDE- UND -ZIELE

Planungsgrund der Gemeinde ist, dass ohne eine weitere bauliche Entwicklung sich die Anzahl der Gudower Bevölkerung verringern wird und immer weniger jüngere Familien Gudow als Wohnort wählen.

Die Gemeinde hat daher, in Abstimmung mit den Fachbehörden, ihren neuen Flächennutzungsplan aufgestellt.

Die Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 ist in dem am 10.09.2004 mit dem Aktenzeichen IV 647-512.111-53.046 genehmigten Flächennutzungsplans der Gemeinde Gudow als Wohnbaufläche enthalten. Die Gemeindevertretung Gudow hat am 24.02.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 verabschiedet und damit ihr erhebliches Interesse im Sinne des Allgemeinwohls an einer Überplanung und Bebauung dieser Flächen zum Ausdruck gebracht.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gudow hat sich diese an die Vorgaben der Landesplanung gehalten. Die Gemeinde Gudow gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Mölln, gemäß Ziff. 5.6.4 des Regionalplanes für den Planungsraum 1 übt die Gemeinde eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum aus und soll sich dementsprechend weiterentwickeln. Gemäß Hinweis der Landesplanung sollte der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Hauptortsteil Gudow stattfinden, dies hat die Gemeinde beachtet. In Kehrsen und Sophienthal sind nur Entwicklungen, die dem örtlichen Bedarf entsprechen als geringfügige Abrundungen zugelassen. Auch dies hat die Gemeinde bei der weiteren Planungsverfolgung beachtet.

Im weiteren Planverfahren hat die Gemeinde alle möglichen zur Verfügung stehenden Siedlungsflächen als mögliche Ansiedlungsflächen dargestellt, diese wurden insbesondere reduziert aufgrund landschaftlicher Gegebenheiten und naturschutzrechtlicher Zwänge. In Gesprächen mit den Fachdiensten des Kreises Herzogtum Lauenburg, der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Regionalentwicklung bleiben Flächen übrig, die im genehmigten und jetzt auch verbindlichen Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

Gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein von 2010 hat die Gemeinde Gudow eine maximale Siedlungsentwicklung von 10% bis 2025, auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2009.

Die Gemeinde hatte zu diesem Zeitpunkt einen Wohnungsbestand von 700 Wohneinheiten (10% sind 70 Wohneinheiten), d.h. die Entwicklung des Gesamtwohnungsbestandes beträgt 2025 - 770 Wohneinheiten.

Die Gemeinde hat alle Flächen im Gemeindegebiet überprüft, die nach § 34 BauGB zu bebauen wären und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass zurzeit kein Bauland zur Verfügung steht.

Bebaut werden können Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9, innerhalb dieses Bebauungsplanes stehen 39 Bauplätze zur Verfügung.

Die Bebauung der Gemeinde gliedert sich wie nachstehend auf:

Wohngebäude insgesamt	558 mit	558 Wohnungen
Einfamilienhäuser	472 (84,6%)	
Mehrfamilienhäuser	86 (15,4%)	142 Wohnungen

Die Bebauungspläne enthalten die Festsetzung von max. 2 Wohnungen je Wohngebäude, da sich die Siedlungsstruktur in den letzten Jahrzehnten nicht verändert hat, ist in den Bebauungsplänen mit einer Bebauung mit 79,7% Einfamilienhäuser und 20,3% Zweifamilienhäuser zu rechnen.

Für den Bebauungsplan Nr. 9 ist für die 36 freien Baugrundstücke mit einer Bebauung mit 33 Wohnungen in Einfamilienhäusern und mit 12 Wohnungen in Zweifamilienhäusern, also mit einem Wohnungszuwachs von 45 Wohnungen, zu rechnen.

Im Bebauungsplan Nr. 7 sind 10 Baugrundstücke geplant, in diesem Baugebiet ist also mit einem Zuwachs von 14 Wohnungen zu rechnen.

Die freien Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 9 könnten einen Zuwachs mit 45 und im Bebauungsplan Nr. 7 mit 14 erbringen, zusammen 59 Wohnungen.

Gemäß Landesentwicklungsplan sind 70 Wohnungen als Zuwachs zulässig, die freien Grundstücke werden bei der Siedlungsstruktur der Gemeinde Gudow mit 59 Wohnungen bebaut.

Die Gemeinde hält daher die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes 2010 ein.

Die Gemeinde hat mit den Aufstellungsbeschlüssen zu den Bebauungsplänen Nr. 7, 8 und Nr. 9 ihren Anspruch deutlich gemacht, die Voraussetzungen und Planungserfordernisse zu erfüllen. Dies tut sie im Sinne des Allgemeinwohls der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Gudow.

Da es in den letzten Jahrzehnten vor der Verabschiedung dieses Flächennutzungsplanes fast keine bauliche Entwicklung in Gudow gab, ist die Gemeinde gezwungen, auch zur Besitzstandssicherung gemeindlicher Einrichtungen die Planungen soweit voranzutreiben, dass verbindliches Baurecht auf allen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen entsteht.

Zur Durchführung der Planungsarbeiten zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Gudow abgeschlossen. In diesem Vertrag ist geregelt, dass die Planungshoheit bei der Gemeinde Gudow bleibt.

Die Gemeinde hat in Abstimmung und Unterstützung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg in ihrem Gemeindegebiet sehr große zusammenhängende Flächen vertraglich dem Naturschutz zugeführt. Durch die besondere Lage der Gemeinde Gudow mit landwirtschaftlichen Flächen, Wäldern und Seen haben sich große Biotop-Verbundflächen gebildet. Diese sind im Wesentlichen vertraglich gesichert worden. Aufgrund dieser Einschränkung, die die Gemeinde in Abstimmung mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg, freiwillig eingegangen ist, stehen außerhalb der bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen keine anderen Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

3. ENTWICKLUNG DES PLANES

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die Bebauungsplanfläche schließt an die vorhandene Bebauung an, unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der landwirtschaftlichen Gegebenheiten.

Die landschaftliche Situation wird in der städtebaulichen und in der grünordnerischen Planung berücksichtigt.

Durch diese Planung wird ein qualitativer Ortsrand geschaffen sowie schützenswerte Landschaftsteile erhalten und Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

Es ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen, indem Einzelhäuser mit einer eingeschossigen Bebauung errichtet werden können.

Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit zwei Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

Die Dachneigung wird zwischen 25° bis 50° festgesetzt.

Als Außenwandgestaltung ist nur zulässig ein Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Braun und Rotbraun. Putzflächen sind nur in den v.g. Verblendmauerwerksfarben und Weiß zulässig. Holzfassaden sind nur im nordischen Stil zulässig. Holzfassaden in Blockbauweise (Blockhäuser) sind ausgeschlossen.

Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben Rot, Braun und Anthrazit, glänzende Dachpfannen sind ausgeschlossen, engobierte Dachpfannen sind zulässig.

Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptkörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Bei Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sind auch Flachdächer zulässig.

Sattel- und Walmdächer auf Carports und Garagen sind in der gleichen Farbe wie die Hauptkörper einzudecken. Abweichend hiervon sind auch Gründächer zulässig.

Die Festsetzungen gelten auch für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

3.2 Grünordnung

Aus dem grünordnerischen Fachbeitrag der
Planwerkstatt Holzer
Sültenweg 40, 21339 Lüneburg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, öffentlich

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentlich sollen innerhalb des Gebietes als mögliche Wanderwege für Amphibien dienen und sind entsprechend von Barrieren freizuhalten. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind ebenso wie die Verwendung fremdländischer Gehölze unzulässig. Auf den festgesetzten Grünstreifen darf kein Bodenaustausch erfolgen, hier soll gezielt der anstehende Boden erhalten bleiben.

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

Ausführung von Oberflächenbefestigungen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit nicht gebundenen Materialien (Pflaster, Klinker o. ä.) zu befestigen.

Die privaten Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und sonstigen Nebenanlagen müssen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden (wie z. B. Dränfugenpflaster, wassergebundene Flächen, Kopfsteinpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder z. B. großfugiges Pflaster mit Abstandhaltern).

Anlage der dauerhaften, einseitigen Amphibien-Leiteinrichtungen

Um die Amphibien bei der Rückwanderung in die Randbereiche des Baugebietes abzulenken, ist eine dauerhafte Amphibien-Leiteinrichtung mit einseitiger Leitwirkung am östlichen Rand der festgesetzten öffentlichen Grünfläche anzulegen. Die Anlage muss eine Höhe von mind. 40 cm über Geländeniveau sowie einen Überkletterschutz aufweisen. Zur Reduzierung von Verlusten von Amphibien auf der Erschließungsstraße wird zudem die Anlage einer Leiteinrichtung auf der nördlichen Seite der Erschließungsstraße in Verbindung mit einer kurzen Leiteinrichtung westlich der Parkstraße vorgesehen.

Maßnahmen zum Schutz von Beeinträchtigungen wandernder Amphibien

Größere Bauarbeiten (Bau der Straße und insbesondere Bodenarbeiten beim Hausbau) sind außerhalb der Hauptzeit der Frühjahrswanderung vorzunehmen. Die Bauzeit ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei den Baumaßnahmen ist mit der dauerhaften einseitigen Leitanlage im Osten und auf der nördlichen Seite der Erschließungsstraße in Verbindung mit einer kurzen Leiteinrichtung westlich der Parkstraße zu beginnen. Anzulegen ist eine einseitige Amphibienleiteinrichtung mit einer Mindesthöhe von 40 cm.

Für die Dauer der größeren Arbeiten (Straßenbau und Hausbau) sind zusätzlich temporäre Amphibienzäune (nach der Maßgabe des Büros BBS (2010/2012/2013 – Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung) für den Zeitraum der Rückwanderung anzulegen. Bei der Planung und Ausführung des Baugebiets ist zu sichern, dass keine für Amphibien nicht zu überwindende Hindernisse und Gefahrenquellen (wie Kantsteine > 2 cm Höhe und Gullys) errichtet werden.

Werden doch Gullys eingesetzt, sind dort Ausstiegshilfen für Amphibien vorzusehen. Es wird empfohlen, Kellerschächte feinmaschig abzudecken oder Ausstiegshilfen vorzusehen, so dass keine Amphibienfallen entstehen.

Entwicklung von Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße

Parallel zur Erschließungsstraße werden Grünstreifen geschaffen. Diese Grünstreifen sind extensiv zu unterhalten. Durch das Einbringen von Oberboden aus dem Eingriffsgebiet sollen hier, soweit möglich, Standortvoraussetzungen für die Entwicklung von mageren, trockenrasenähnlichen Pflanzengesellschaften geschaffen werden. Diese Grünstreifen sind 1 x jährlich ab September zu mähen.

Die Verkehrsfläche ist auf eine maximale Breite von 4,5 m zzgl. einiger Parkbuchten zu beschränken. Parallel zur Nordmantanne ist die Verkehrsfläche auf eine Breite von 3 m zu minimieren. Der entstehende Höhenunterschied ist durch eine Erdböschung (Böschungsverhältnis 1:1) aufzufangen.

Allgemeiner Hinweis

Die extern gelegene Ausgleichsfläche wird mind. seit Anfang des Jahres 2009 nicht mehr intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegt brach. Der Zustand der Ausgleichsfläche ist daher vor Beginn der geplanten Bodenarbeiten zu überprüfen. Die vorgesehenen naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

Der Beginn der Durchführung ist ebenfalls dem Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg rechtzeitig anzuzeigen.

Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzung von mindestens einem großkronigen Laubbaum je 1.200 m² Grundstück (Standort variabel)

Um die gliedernde Wirkung von Einzelbäumen innerhalb des Gebietes zu betonen und zu verstärken, ist je angefangenen 1.200 m² Baugrundstück mindestens ein großkroniger Laubbaum einer heimischen und standortgerechten Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist variabel zu wählen. Bei Abgang ist eine Neupflanzung derselben Art vorzunehmen.

Zu verwenden sind Arten und Qualitäten nach den Vorschlägen des Grünordnerischen Fachbeitrags.

Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Obstbaum je 1.200 m² Grundstück (Standort variabel)

Je angefangenen 1.200 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind variabel zu wählen. Bei Abgang ist die Neupflanzung eines Obstbaumes vorzunehmen.

Dabei sollte der Verwendung von Lokal- und Regionalsorten der Vorzug gegeben werden.

Artenvorschläge und Hinweise für die Pflege der Obstbäume sind dem Grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen und Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße

Zur landschaftlichen Einbindung des Straßenkörpers sollen entlang der Erschließungsstraße hochstämmige Obstbäume sowie großkronige Laubbäume einer heimischen und standortgerechten Art gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Zu verwenden sind Arten, Sorten und Qualitäten nach den Vorschlägen des Grünordnerischen Fachbeitrags. Bei Abgang ist eine Neupflanzung derselben Art vorzunehmen.

Anlage einer zweireihigen Gehölzpflanzung

Zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung ist an der gekennzeichneten Stelle eine zweireihige Gehölzpflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Neupflanzung derselben Art vorzunehmen. Der Abstand in und zwischen den Reihen soll dabei 1,0 m betragen. Zu verwenden sind standortheimische Arten, Mengenteile und Qualitäten nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags.

Ersatzfläche

Vorgesehen ist die Entwicklung einer Trockenrasenfläche auf Teilen der Flurstücke 76/1, 75/3, 74/2 und 73/2, sowie auf dem Flurstück 104/12, Flur 6, Gemarkung Gudow, Gemeinde Gudow südwestlich des Sportplatzes Gudow. Die künftige Ersatzfläche wurde bis zum Herbst 2006 intensiv als Acker genutzt, hat eine Größe von ca. 2,23 ha und soll im voll entwickelten Zustand folgende Biotoptypen beinhalten:

- Trockenrasen ca. 1,84 ha
- Gehölzbestände ca. 0,39 ha

Ziel ist die Entwicklung als Trockenrasen mit randlichen Gehölzpflanzungen.

Nach Erreichen des Entwicklungszieles sind die Trockenrasenflächen dauerhaft extensiv zu beweidern bzw. zu mähen (mit Entnahme des Mähgutes).

Eine Verbuschung der Trockenrasenflächen ist gezielt zu vermeiden (bei Beweidung durch gezielte Entnahme oder Pflegemahd).

3.3 Verkehrserschließung

Die Fläche des Bebauungsplanes wird über eine noch herzustellende Erschließungsstraße, anschließend an die Parkstraße, erschlossen.

Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut.

Der Ausbau ist entsprechend StVO und VwV-StVO (VZ 325/326) und der dazu ergangenen Erlasse vorzunehmen.

Der Parkraumbedarf wird in angemessener Weise berücksichtigt.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze bis zu einer Gesamtnettostellplatzfläche von 36 m² vorzusehen.

Die Verkehrsfläche ist auf eine maximale Breite von 4,5 m zu beschränken. Parallel zur Nordmantanne, nördlich der Erschließungsstraße A-A in einem Abstand von ca. 19 m, gemessen von der nordöstlichen Grundstücksgrenze, ist die Verkehrsfläche auf eine Breite von 3 m zu minimieren. Der Baum steht direkt an der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes 82/4. Der entstehende Höhenunterschied ist durch eine Erdböschung (Böschungsverhältnis 1:1) aufzufangen. Die Randbereiche der Verkehrsflächen sollen Funktionen für die Amphibienwanderung übernehmen und sind daher frei von Befestigungen und Barrieren zu halten.

4. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

4.1 Trink- und Brauchwasser

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.

4.2 Abwasser/Regenwasser/Kläranlage

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

Das Regen- und Oberflächenwasser wird in das öffentliche Netz der Parkstraße eingeleitet.

Die Einleitung in ein Gewässer erfolgt über das genehmigte Regenwasserrückhalte- und -sickerbecken bei der Einleitstelle 19.

Vor Einleitung ist nachzuweisen, dass die Rückhaltekapazität ausreichend ist. Die erlaubte Einleitungsmenge von 15 l/s darf nicht überschritten werden.

Die Kapazitätsprüfung erstreckt sich auch auf die Regenwasserleitung in der Parkstraße. Vor Anschluss des Bebauungsplanes müssen beide Einrichtungen die entsprechende Kapazität erfüllen.

Bei der geplanten Behandlung von Regenwasser aus dem Bebauungsplangebiet sind die technischen Bedingungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisationen (Amtsblatt Schleswig-Holstein 1992 Nr. 50 S. 82) zu beachten.

4.3. Abfallentsorgung

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

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

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

4.4 Elektrizität /Gas

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

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der für den Kreis Herzogtum Lauenburg zuständigen Betriebsstelle der E.ON Hanse AG und/oder anderen Anbietern zu erfragen. Bauvorhaben im Bereich der Leitungen der E.ON Hanse AG und/oder anderen Anbietern bedürfen vor Baubeginn der Zustimmung der E.ON Hanse AG und/oder anderen Anbietern.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen.

Für Fernseh- und Telefonkabel ist die zuständige Stelle der Telekom und/oder anderen Anbietern zu informieren.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck, und/oder anderen Anbietern so früh wie möglich mitgeteilt wird.

Die Versorgung der Gemeinde Gudow mit Gas erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

4.5 Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 – IV 334-166.701.400-ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage möglich.

5. SCHALLSCHUTZ

Der TÜV Nord Umweltschutz wurde mit der Schallschutzuntersuchung (Gutachten Nr. 8000610728/05LM186) des Planvorhabens beauftragt.

Da das Plangebiet im akustischen Einwirkungsbereich der Sportanlagen an der Straße „Am Sportplatz“ liegt, ist die lärmtechnische Verträglichkeit eines neuen Wohngebietes in diesem Bereich zu prüfen. Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung der Sportlärmimmissionen ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zum Bundesimmissionsschutzgesetz.

Durch die Übertragung der Ergebnisse auf das hier zu beurteilende Plangebiet, Nachführung der aus Ergebnissicht maßgeblichen Nutzungsangaben und Messung der Schallpegel der Lautsprecheranlage ergibt sich für den durch Sportlärm meistbetroffenen Rand des Plangebietes in der kritischen sonntagsnachmittäglichen Ruhezeit ein Beurteilungspegel von 51 dB(A), der für WA-Gebiete anzuwendende Richtwert 50 dB(A) wird für einen kleineren Teilbereich des Plangebietes geringfügig überschritten und sonst eingehalten.

Die dargestellte Immissionssituation im Plangebiet kann nach Einschätzung des Schallschutzgutachters trotz der geringen verbleibenden Überschreitung als in hinreichender Näherung verträglich mit den Planungsanforderungen hinsichtlich Wohnruhe beurteilt werden.

Kritisch sind dabei nur jene Sonn- und Feiertage mit Ligaspielen im Fußball in der Ruhezeit am Nachmittag.

6. WALDABSTAND

Der 30,0 m Waldabstand zu den bestehenden Gebäuden und den geplanten Baugrenzen ist im Bebauungsplan eingetragen.

Innerhalb des Waldabstandes nach § 24 Landeswaldgesetz sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, dies gilt auch für genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude.

7. KOSTEN

Für die im vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Gudow keine Kosten entstehen.

8. MONITORING UND BIOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG

Das Bebauungsplangebiet wird in zwei zeitlich aufeinander folgende Bauabschnitte aufgeteilt. Der erste Bauabschnitt (Bauabschnitt A) umfasst den südlichen Bereich des B-Plan-Gebietes und die Erschließungsstraße, der zweite Bauabschnitt (Bauabschnitt B) umfasst den nördlichen Bereich des B-Plangebietes.

Für den Beginn der Bauabschnitte sind die in der Faunistischen Potenzialanalyse und Artenschutzrechtlichen Prüfung unter Ziffer 9 „Monitoring und biologische Baubegleitung“ sowie die im grünordnerischen Fachbeitrag benannten Voraussetzungen zu erfüllen. Solange diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, ist der Beginn der Arbeiten nicht zulässig. Die Freigabe der Bauabschnitte erfolgt auf der Grundlage der Beurteilung eines landschaftspflegerischen Fachbüros in Abstimmung mit dem Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg.

Die Maßnahmen sind durch ein biologisches Monitoring und eine biologische Baubegleitung abzusichern.

Die Kleinräumigkeit der Flächen und die Vielfalt möglicher geschützter Arten erfordern, dass hier mit hoher Fachkenntnis der Tierarten gearbeitet wird, damit nicht aus Unkenntnis Tiere oder deren Lebensstadien zerstört werden.

Vor dem Bodenübertrag aus dem 1. Bauabschnitt ist die potentielle Lebensraumeignung des Nordteils der Kompensationsfläche für Zauneidechsen, Dorngrasmücke und Heidelerche nachzuweisen. Zudem ist eine Begehung der Kompensationsfläche durchzuführen, um ggf. bereits erhaltenswerte Strukturen zu erfassen und die Planung ggf. daran anzupassen.

Vor Umsetzung des 2. Bauabschnittes ist eine Begehung und Bewertung der Eignung der Fläche für Tagfalter und Heuschrecken sowie der Zauneidechse, Heidelerche und Dorngrasmücke durchzuführen und die potentielle Eignung als Lebensraum im Umfang der Größe der Eingriffsfläche nachzuweisen. Die Bewertung ist zu wiederholen, sofern die Ziele noch nicht erreicht sind und damit die Umsetzung des nächsten Arbeitsschrittes nicht möglich ist.

Weitere Begehungen und Bewertungen sind 2 und 5 Jahre nach Umsetzung des 2. Bauabschnittes durchzuführen. Bei den Begehungen sind auch die Funktionsfähigkeit der Amphibienleiteinrichtungen und die Durchwanderbarkeit der Grünstreifen im B-

Plan-Gebiet für Amphibien zu prüfen. Es sind Hinweise zur weiteren Pflege der Ausgleichsfläche oder, sofern erforderlich, Vorschläge zu Maßnahmen zur Nachbesserung zu machen.

Hinsichtlich der Flora muss ein Zustand erreicht werden, in dem die Kompensationsfläche als Trockenrasen anzusprechen ist. Hierzu ist eine floristische Kartierung vorzunehmen, um den aktuellen Bestand auf der Kompensationsfläche zu erfassen. Das Artenspektrum sollte weitestgehend die Arten der Eingriffsfläche widerspiegeln. Zwingende Voraussetzung ist aber das Vorkommen der im Eingriffsgebiet bisher vorkommenden Arten der Bundesartenschutzverordnung in etwa gleich großen Bestandszahlen. Als Grundlage für den Vergleich zwischen Eingriffs- und Kompensationsfläche ist vor den ersten Bodenarbeiten auf der Eingriffsfläche eine aktuelle floristische Bestandserhebung durchzuführen.

Weitere Kartierungen der Pflanzengesellschaften sind in den ersten 5 Jahren jährlich vorzunehmen, um die Eignung des Standortes als Lebensraum für die Tierwelt zu dokumentieren.

Im Zuge des Monitoring muss gewährleistet werden, dass die Traubenkirsche samt Wurzelwerk regelmäßig auf der Kompensationsfläche entfernt wird.

Während des Monitorings ist zu beobachten, ob die Kompensationsfläche genügend Offenbodenbereiche enthält. In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen (künstliche Schaffung von Offenbodenbereichen) durchgeführt.

9. ABWEICHUNG VOM LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan der Gemeinde Gudow stellt für diese Fläche eine Ackerbrache, Gehölzbestände und ein bebautes Grundstück dar. Der Landschaftsplan macht hier keine Zielaussage. Es handelt sich jedoch um Flächen auf sehr magerem Standort, die sich bei längerem Brachliegen zu einem Magerrasen entwickeln können. Nach Osten schließt das geplante Naturschutzgebiet Segrahner See/Segrahner Moor an.

Der Landschaftsplan ist festgestellt und wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zum größten Teil beachtet. Es gibt Abweichungen zwischen dem genehmigten und verbindlichen Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan. Diese Problematik wurde im Planverfahren des Flächennutzungsplanes bearbeitet. Der Bebauungsplan entwickelt sich, gemäß Baugesetzbuch, aus dem Flächennutzungsplan.

Die Problematik der Abweichung zwischen dem Landschaftsplan und Flächennutzungsplan wurde in diesem Planverfahren abgearbeitet.

Landschaftsplanerische Bewertung:

Die Flächen des Geltungsbereiches haben aktuell eine hohe bis sehr hohe ökologische Wertigkeit. Ein Konflikt mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets wird gemäß FFH-Vorprüfung nicht erwartet.

Von dem geplanten Wohngebiet können Beunruhigungen für diese störungsempfindlichen Bereiche ausgehen. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen sollte im künftigen Bebauungsplan an dieser Stelle eine niedrige Grundflächenzahl festgesetzt werden. Eine Gehölzpflanzung zur freien Landschaft ist erforderlich, um eine ausreichende landschaftliche Einbindung zu erreichen. Maßnahmen zur Kompensation bieten sich in Form von zu entwickelnden Magerrasenflächen im Nahbereich des gemeindlichen Sportplatzes (unmittelbare Nähe zur Eingriffsfläche) an.

10. BODENGUTACHTEN

Das Ingenieurbüro für Geotechnik, Lübeck, untersuchte und beurteilte die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7:

Die angetroffenen relativ gleichmäßigen Bodenverhältnisse weisen zunächst einen 0,5-0,7 m mächtigen Mutterboden mit lokalen Ziegelresten auf. Darunter lagern in flächiger Ausbreitung bis zu den Endteufen Sande unterschiedlicher Kornzusammensetzung. Das Spektrum der Kornfraktion reicht von schwach schluffigen bis hin zu schwach kiesigen Beimengungen.

Grundwasser wurde zur Jahreszeit allgemein hoher Wasserstände zwischen 1,90 bis 3,50 m unter Flur festgestellt.

Nach extrem niederschlagsintensiven Feuchtperioden sind 0,50 bis 0,70 m höhere Grundwasserstände zu erwarten.

Der Mutterboden ist nicht tragfähig und darf nicht bebaut werden, er ist zur Wiederverwendung fachgerecht zu lagern.

Die anstehenden Sande sind bei mitteldichter Lagerung gut tragfähig und nur gering verformbar; die Setzungen treten rasch d.h. unmittelbar nach der Belastung (Rohbauphase) ein.

Die Wasserdurchlässigkeit der Sande ist vergleichsweise hoch.

Nach Abtrag des Mutterbodens ist das Straßenplanum nach zu verdichten.

Im Bereich der Leitungsgräben können die anstehenden sandigen Böden zur Wiederverfüllung verwendet werden.

Zur Trockenhaltung während der Bauzeit ist in Abhängigkeit von der Höhenlage eine geschlossene Wasserhaltung erforderlich.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nach festgestellten Boden- und Grundwasserverhältnissen möglich, da der Grundwasserflurabstand gemäß ATV 138 tief genug von der Geländeoberkante liegt und die Sande sehr gut wasserdurchlässig sind.

Anmerkung zum letzten Absatz:

Die Gemeinde plant zur gleichmäßig geordneten Regenentwässerung ein Regenwassernetz zu erstellen, das über Regenrückhaltebecken u.ä. Einrichtungen das Regenwasser in die Vorfluter einleitet.

Dies wird die Gemeinde durch eine neue Satzung regeln.

11. UMWELTBERICHT

11.1 Einleitung/Vorbemerkung

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das geplante Bebauungsplan-Gebiet befindet sich im Südosten der Ortslage Gudow, rückwärtig angrenzend an die bebauten Grundstücke der Parkstraße 29 bis 35.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Gudow das Ziel, den Bedarf und die Nachfrage an zusätzlichem Wohnraum zu decken. Vorgesehen ist ein

allgemeines Wohngebiet auf einer bisher weitestgehend extensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche mit folgenden Festsetzungen:

- Grundflächenzahl 0,25,
- nur Einzelhäuser zulässig,
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß – I,
- 2 Wohnungen je Grundstück.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Baugebiet umfasst eine Größe von ca. 1,06 ha.

Straßenverkehrsfläche	ca. 1.915 m ²
Baugrundstücke	ca. 8.050 m ²
Grünfläche (öffentlich)	ca. 615 m ²

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Fachgesetze/Richtlinien

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Grünordnerischen Fachbeitrag¹ sowie im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Hinsichtlich der auf das Bebauungsplan-Gebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (hier: Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) zu berücksichtigen. Zur Überprüfung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde im Zuge des Bebauungsplanes eine "Schalltechnische Stellungnahme"² erarbeitet.

Für die Beurteilung der von der angrenzenden Sportplatzanlage ausgehenden auf die geplante Wohnnutzung wirkenden Lichtimmissionen werden die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie)“ des Länderausschusses für Immissionen zugrunde gelegt.

Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiet „Seenkette Drüsensee bis Gudower See mit angrenzenden Wäldern“ (2430-391)

Westlich der Parkstraße liegt der FFH-Gebietsvorschlag FFH-Gebiet „Seenkette Drüsensee bis Gudower See mit angrenzenden Wäldern“ (2430-391). Das Gebiet enthält natürliche Lebensräume des Anhangs I sowie Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie.

Vogelschutzgebiet „Schaalsee-Gebiet“ (2331-491)

Wenige hundert Meter östlich bzw. südlich des Geltungsbereiches liegt das Besondere Schutzgebiet „Schaalsee-Gebiet“, welches die fachlichen Kriterien der EU-Vogelschutzrichtlinie erfüllt und als Schutzgebiet mit der Nummer 2331-491 vorgeschlagen wurde.

Detaillierte Aussagen zu den Gebietsvorschlägen sowie den möglichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Gebiete sind der Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit zu entnehmen, die im Folgenden auszugsweise wiedergegeben wird.

¹ Planwerkstatt Holzer (2014): Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Gudow, Lüneburg

² TÜV Nord Umweltschutz (2005): Schalltechnische Stellungnahme (zur Bebauung eines Grundstücks an der Parkstraße in Gudow hinsichtlich Sportlärmimmissionen), Hamburg

Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit³ (kurze Zusammenfassung)

Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes sind nicht zu erwarten, da das Vorhaben außerhalb des Schutzgebietes liegt und mit in das Schutzgebiet hinein reichenden dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen nicht zu rechnen ist. Die während der Bauzeit auftretenden Störungen durch Baulärm sind zeitlich und räumlich begrenzt und sind nicht als erheblich zu bewerten. Auswirkungen möglicher akustischer Wirkungen sind aufgrund der Vorbelastung durch Fahrzeuglärm und der daher im Wirkraum vorkommenden nur gering störungsempfindlichen Arten des Waldes ebenfalls nicht zu erwarten. Für Amphibienwanderungen sind Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan-Gebiet erforderlich. Verstärkter Freizeitbetrieb kann zu Störungen von Rastgebieten des Kranichs im Randbereich des Schutzgebietes Schaalsee führen. Die betroffenen Flächen liegen jedoch weitgehend außerhalb des Schutzgebietes.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Nahezu der gesamte Geltungsbereich (ausschließlich der Zuwegung sowie einigen Randbereichen) wird von einem Trockenrasen (gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop) eingenommen, das in der amtlichen Liste (Naturschutzbuch Schleswig-Holstein) unter der Nummer 4418 5936 002 eingetragen wurde (nähere Angaben hierzu erfolgen im Weiteren).

Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 7 (2010/2012/2013)⁴

Zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, dessen wichtigste Inhalte im Weiteren wiedergegeben und berücksichtigt werden.

Baugrunderkundung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 Gudow (2006)⁵

Das Ingenieurbüro für Geotechnik, Lübeck, untersuchte und beurteilte die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7. Auf die Ergebnisse wird im Weiteren unter dem Schutzgut Boden eingegangen.

Baugrunderkundung und chemische Analyse Bebauungsplan-Gebiet Gudow – Ausgleichsflächen (2007)⁶

Um die „bodenstandörtliche“ Eignung der vorgesehenen Ersatzfläche zu dokumentieren, wurde Anfang 2007 eine weitere Bodenuntersuchung vorgenommen. Dazu wurden im Bereich der Eingriffsfläche sowie im Bereich der Ersatzfläche je zwei Bodenproben entnommen und die Bodenschichtung erkundet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Weiteren beim Schutzgut Boden dargelegt und bei der Konzeption der Kompensationsmaßnahme berücksichtigt.

Gutachten zur Frage der Lichtimmissionen hervorgerufen durch die Lichtenanlage der Sportanlage in Gudow (2008)⁷

Zur Klärung der Frage, ob durch die Flutlichtanlage des Sportplatzes Gudow im Bereich der geplanten Wohnnutzungen Lichtimmissionen hervorgerufen werden, die als erhebliche Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu bewerten sind, wurde eine Untersuchung zur Frage der Lichtimmissionen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im

³ BBS Büro Greuner-Pönicke (2007 / ergänzt 2013): Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit zum Bebauungsplanes Nr. 7 Gudow, Kiel

⁴ Planwerkstatt Holzer (2014): Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 7 Gudow, Lüneburg

⁵ Ingenieurbüro für Geotechnik (2006): Baugrunduntersuchung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 Gudow, Lübeck

⁶ Ingenieurbüro für geotechnische Beratung, Planung und Projektabwicklung (2007): Baugrunduntersuchung und chemische Analyse, Barsbüttel

⁷ TÜV Nord Umweltschutz (2008): Gutachten zur Frage der Lichtimmissionen hervorgerufen durch die Lichtenanlage der Sportanlage in Gudow, Hamburg

Weiteren beim Schutzgut Mensch dargelegt und bei der Konzeption der Kompensationsmaßnahme berücksichtigt.

Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gudow stellt für den Geltungsbereich "Wohnbauflächen", im Bereich des angrenzenden Waldes einen "Waldschutzstreifen" dar.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Gudow stellt für diese Fläche eine Ackerbrache, Gehölzbestände und ein bebautes Grundstück dar. Der Landschaftsplan macht hier keine Zielaussage. Es handelt sich jedoch um Flächen auf sehr magerem Standort, die sich bei längerem Brachliegen zu einem Magerrasen entwickeln können. Nach Osten schließt das geplante Naturschutzgebiet Segrahner See/Segrahner Moor an.

Der Landschaftsplan ist festgestellt und wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zum größten Teil beachtet. Es gibt Abweichungen zwischen dem genehmigten und verbindlichen Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan. Diese Problematik wurde im Planverfahren des Flächennutzungsplanes bearbeitet.

Der Bebauungsplan entwickelt sich, gemäß Baugesetzbuch, aus dem Flächennutzungsplan.

Die Problematik der Abweichung zwischen dem Landschaftsplan und Flächennutzungsplan wurde in diesem Planverfahren abgearbeitet.

Landschaftsplanerische Bewertung:

Die Flächen des Geltungsbereiches haben aktuell eine hohe bis sehr hohe ökologische Wertigkeit. Ein Konflikt mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets wird gemäß FFH-Vorprüfung⁸ nicht erwartet. Von dem geplanten Wohngebiet können Beunruhigungen für diese störungsempfindlichen Bereiche ausgehen. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen sollte im künftigen Bebauungsplan an dieser Stelle eine niedrige Grundflächenzahl festgesetzt werden. Eine Gehölzpflanzung zur freien Landschaft ist erforderlich, um eine ausreichende landschaftliche Einbindung zu erreichen. Maßnahmen zur Kompensation bieten sich in Form von zu entwickelnden Magerrasenflächen im Nahbereich des gemeindlichen Sportplatzes (unmittelbare Nähe zur Eingriffsfläche) an.

Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung⁹ (kurze Zusammenfassung)

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet wurde eine faunistische Potenzialanalyse erstellt. Auf der Grundlage einer Geländebegehung im Juli 2006 wurden Tier-Lebensräume und Tierartengruppen ausgewählt, die durch das geplante Vorhaben betroffen sein könnten und näher betrachtet werden müssen. Die potenziell vorhandene Fauna wurde anhand von Literaturdaten sowie eigenen Erfahrungen der Kartierung ähnlicher Biotope ermittelt. Zusätzlich wurde am 12. Juni 2007 eine Fledermauskartierung durch Dorothea Barre durchgeführt.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden unter dem Schutzgut Pflanzen und Tiere näher dargelegt, bei der Gebietsplanung berücksichtigt und fließen in die Ausgestaltung der Kompensationsmaßnahmen ein.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zur Minimierung und Maßnahmen zur

⁸ BBS Büro Greuner-Pönicke (2007, ergänzt 2013) Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit zum Bebauungsplan Nr. 7 Gudow, Kiel

⁹ BBS Büro Greuner-Pönicke (2010, ergänzt 2013):
Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung (zum Bebauungsplan Nr. 7 Gudow), Kiel

Sicherung der ökologischen Funktion die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Arten gesichert werden kann und das Töten von Tieren auf das allgemeine Lebensrisiko reduziert wird. Erhebliche Störungen finden nicht statt.

Für die zur Vermeidung des Tötens und zur Sicherung der ökologischen Funktion vorgesehene Umsiedlung von Zauneidechsen wird das Fangen der Tiere erforderlich. Für das Fangen ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG einzuholen.

Weitere Verbotstatbestände sind unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Schutzgut Mensch

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

Von der geplanten Bebauung sind auch die angrenzenden Wohngebiete betroffen. Dem bisher landschaftlich geprägten Gebiet mit kleinteiliger Nutzungsstruktur kommt für die angrenzenden Wohnnutzungen eine gewisse Bedeutung als Puffer gegenüber den nordöstlich angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zu. Die derzeitige Bedeutung des Plangebietes für die Naherholung ist aufgrund mangelnder Erschließung allerdings untergeordnet. Auf das Plangebiet wirken, ebenso wie auf die angrenzenden Wohngebiete, die Lärmimmissionen des südöstlich angrenzenden Sportplatzes, auf die im Weiteren eingegangen wird.

Insgesamt weist das Gebiet aufgrund der landschaftlichen Qualitäten eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf (bezogen auf das Schutzgut Mensch).

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Lärmimmissionen

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird von Immissionen aus dem Freizeitlärm des nahe gelegenen Sportplatzes belastet.

Die schalltechnische Stellungnahme¹⁰ kommt zu folgenden Ergebnissen: für die südöstliche Plangebietsecke ergibt sich ein Beurteilungspegel von 51 dB(A). Der für WA-Gebiete anzuwendende Richtwert 50 dB(A) wird hier geringfügig überschritten und sonst eingehalten.

Nach Aussage des Gutachtens kann die "Immissionsschutzsituation im Plangebiet ... trotz der geringen verbleibenden Überschreitung als in hinreichender Näherung verträglich mit den Planungsanforderungen hinsichtlich Wohnruhe beurteilt werden. Kritisch sind dabei nur jene Sonn- und Feiertage mit Ligaspielen im Fußball in der Ruhezeit am Nachmittag".

Durch diesen Umstand wird die Erheblichkeitsschwelle geringfügig überschritten, sofern keine geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung ergriffen werden.

¹⁰ TÜV Nord Umweltschutz (2005): Schalltechnische Stellungnahme (zur Bebauung eines Grundstücks an der Parkstraße in Gudow hinsichtlich Sportlärmimmissionen), Hamburg

Luftschadstoffe

Von dem geplanten Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und modernen Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zeitlich begrenzt können die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) auf das Plangebiet einwirken. Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen erreichen allerdings die Erheblichkeitsschwelle nicht.

Siedlungslärm/Lichtemission

Wie in der Stellungnahme der Familie Eggers richtig angemerkt, wird vom künftigen Baugebiet eine zusätzliche Lichtemission sowie zusätzliche Schallemissionen auf die umliegenden Wohngebiete ausgehen (z. B. Auto- und Zulieferverkehr, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Gartengerätebenutzung). Jede Ansiedlung von Menschen verursacht Lärm und Licht. Siedlungslärm ist Alltagsgeräusch und ist, soweit es sich im gesetzlichen Rahmen bewegt, und dies ist im Fall des Bebauungsplans Nr. 7 zu erwarten, hinzunehmen. Über die für Baugebiete übliche Beleuchtung von Straßen und Hauseingängen hinaus sind keine Lichtemissionen zu erwarten. Von erheblichen Umweltauswirkungen (auf den Menschen) durch Siedlungslärm oder Lichtemissionen ist nicht auszugehen.

Lichtemissionen von der angrenzenden Sportanlage

Lichtimmissionen gehören nach § 3 BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sei „nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbei zu führen.“ Die im Immissionsschutz auftretenden Lichteinwirkungen bewegen sich im Bereich der Belästigung und stellen i. d. R. keine Gefahren oder erhebliche Nachteile dar. Nach Untersuchung der von den angrenzenden Sportanlagen (Flutlichtanlagen) auf das geplante Baugebiet einwirkenden Lichtimmissionen kommt das bereits unter Punkt 11.1 erwähnte „Licht-Gutachten“ zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Messungen ergaben, dass zwar die Anforderungen an die Aufhellung eingehalten, die zulässigen Lichtdichten (als Maß der Blendung) durch an der südlichen Seitenlinie installierte Strahler überschritten werden. Damit sind die durch dies Strahler im Bereich der geplanten Wohnnutzung hervorgerufenen Lichtimmissionen hinsichtlich der Blendung als erhebliche Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu bewerten.

Diese erheblichen Belästigungen können durch (im Weiteren beschriebene) Maßnahmen zur Vermeidung minimiert bzw. vermieden werden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Pflanzen und Tiere als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Schutzgut Pflanzen

Nahezu der gesamte Geltungsbereich (ausschließlich der Zuwegung sowie einigen Randbereichen) wird von einem Trockenrasen eingenommen, der gemäß § 30 BNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop ist. Dieser Bereich wurde in der amtlichen Liste (Naturschutzbuch Schleswig-Holstein) unter der Nummer 4418 5936 002 eingetragen.

Der Erfassungsbogen sowie die Abgrenzungskarte des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (LANU) sind dem Grünordnerischen

Fachbeitrag zum Bebauungsplan beigelegt. Zusätzlich zu der Erfassung vom LANU liegt eine floristische Artenliste der letzten Jahre vor¹¹. Im Gebiet sind demnach u. a. Fragmente folgender Pflanzengesellschaften vorhanden:

- Agrostietum vernalis
- Thymo pulegioides - Festucetum ovinae,
- Helichryso arenarii - Jasionetum litoralis,
- Diantho deltoides - Armerietum elongatae,
- Airo - Festucetum.

Auf einem Großteil der Flächen sind Übergänge zwischen den vorgenannten Pflanzengesellschaften anzutreffen.

Unter Auswertung beider Datengrundlagen befinden sich unter den im Gebiet vorkommenden Arten sowohl Arten der Roten Liste Schleswig-Holstein (4. Ausgabe, 2006), als auch nach Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1) geschützte Arten:

Botanischer Name	Einstufung Rote Liste SH	Besonders geschützte Arten (§ 1 Satz 1) der Bundesartenschutzverordnung
<i>Agrostis vinealis</i>	3 (gefährdet)	
<i>Aira caryophylla</i>	3 (gefährdet)	
<i>Aira praecox</i>	v (Vorwarnstufe)	
<i>Armeria elongata</i>	D (Datenlage mangelhaft)	
<i>Armeria maritima</i>	* (derzeit nicht gefährdete Art)	X
<i>Artemisia campestris</i>	3 (gefährdet)	
<i>Carex muriacata</i> agg.	* (derzeit nicht gefährdete Art)	
<i>Corynephorus canescens</i>	v (Vorwarnstufe)	
<i>Dianthus deltoides</i>	2 (stark gefährdet)	X
<i>Erophila verna</i>	* derzeit nicht gefährdete Arten	
<i>Euprasia stricta</i>	3 (gefährdet)	
<i>Festuca ovina</i> agg.	v (Vorwarnstufe)	
<i>Festuca rubra</i> agg.	2 (stark gefährdet)	
<i>Filago arvensis</i>	3 (gefährdet)	
<i>Gagea pratensis</i>	1 (vom Aussterben bedroht)	
<i>Helichrysum arenarium</i>	2 (stark gefährdet)	X
<i>Juniperus communis</i>	2 (stark gefährdet)	
<i>Luzula campestris</i> agg.	v (Vorwarnstufe)	
<i>Rhinanthus minor</i>	2 (stark gefährdet)	
<i>Scilla</i> sp.	-	X
<i>Scleranthus perennis</i>	3 (gefährdet)	
<i>Spergula morisonii</i>	3 (gefährdet)	
<i>Thymus serpyllum</i>	3 (gefährdet)	
<i>Viola tricolor</i> ssp. <i>Tricolor</i> var. <i>maritima</i>	* (derzeit nicht gefährdete Art)	

Im Grünordnerischen Fachbeitrag erfolgte die Bewertung der Biotoptypen und Nutzungsstrukturen in Anlehnung an das Niedersächsische Städtetagsmodell¹² in einem 6-stufigen Bewertungssystem. Dabei wird bei einer 6-stufigen Werteskala den Trockenrasen der höchste Wertfaktor (5) zugeordnet. Für die angrenzenden

¹¹ Dipl.-Biol. O. Eggers & Dipl.-Geogr. F. Eggers (2006):
Einwände zum Bebauungsplanes Nr. 7 Gudow, Parkstraße, Gudow

¹² Niedersächsischer Städtetag (2006):
Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

waldartigen Gehölzbestände, die größeren Einzelbäume sowie Teile der sonstigen Grünländer wird der Wertfaktor 4, für die Ruderalfluren der Wertfaktor 3 angesetzt. Eine geringe ökologische Bedeutung (2) haben der Nadelwald, ein Teil der angrenzenden Gartenflächen sowie der Grasweg. Wertfaktor 1 erhalten die Ackerflächen. Weitgehend ohne ökologische Bedeutung (Wertfaktor 0) sind die versiegelten und/oder überbauten Flächen (Asphalt, Pflaster, Bebauung).

Schutzgut Tiere

Westlich der Parkstraße liegt der FFH-Gebietsvorschlag FFH-Gebiet „Seenkette Drüsensee bis Gudower See mit angrenzenden Wäldern“ (2430-391). Das Gebiet enthält natürliche Lebensräume des Anhangs I sowie Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie.

Wenige hundert Meter östlich bzw. südlich des Geltungsbereiches liegt das Besondere Schutzgebiet „Schaalsee-Gebiet“, welches die fachlichen Kriterien der EU-Vogelschutzrichtlinie erfüllt und als Schutzgebiet mit der Nummer 2331-491 vorgeschlagen wurde.

Zusammenfassung der faunistischen Potenzialanalyse¹³

Für die einzelnen Biotoptypen erfolgten Beschreibungen und Bewertungen sowie Aussagen zum Schutzstatus der (potentiell) vorkommenden Arten.

Biotoptyp Mager- und Trockenrasen / Ackerbrachen

Die Flächen besitzen eine hohe Bedeutung für die Fauna, da es sich um einen stark gefährdeten Biotoptyp handelt.

Aufgrund der offenen Flächen sind **Vogelarten** des Offenlandes (z. B. Heidelerche und Dorngrasmücke) zu erwarten, ein konkretes Vorkommen ist aber nicht bekannt. Als Nahrungsgäste sind Greifvögel wie der Mäusebussard und weitere Vögel der umgebenen Gehölze zu erwarten.

Auf der Fläche angetroffen wurden jagende **Fledermäuse** wie der Große Abendsegler sowie auf Jagd hinweisende Fangsequenzen von Zwerg-, Mücken- und Rauhaufledermaus gehört. Südlich der (zwischenzeitlich abgerissenen) Scheune wurde eine Flugstraße von Wasser-, Fransen- und Teichfledermaus sowie unbestimmte Tiere nachgewiesen.

Unter den **Reptilien** ist mit Vorkommen von Wald- und Zauneidechse sowie mit Blindschleichen zu rechnen.

Amphibien queren die Untersuchungsfläche auf ihren Wanderungen (Einwände zum Bebauungsplan Nr. 7, Eggers April 2006, Vereinigte Umweltfreunde Gudow, 24.04.2007). An der Parkstraße wurden bei der Froschzaunbetreuung unter anderem nachgewiesen: Laubfrosch (RL 3), Moor- und Grasfrosch (beide RL V) sowie Kammolch (RL V). Auch Rotbauchunke (RL 1) und Kreuzkröte (RL 3) wurden in unregelmäßigen Abständen mit wenigen Exemplaren nachgewiesen.

Im Untersuchungsgebiet können auf warme, trockene Flächen spezialisierte, gefährdete **Heuschreckenarten** wie Heidegrashüpfer (RL 2), Zweifarbige Beißschrecke (RL 1) und Rotleibiger Grashüpfer (RL 2) sowie die Blauflügelige Ödlandschrecke Lebensraum finden (RL 1). Die Gegend, in der auch das Untersuchungsgebiet liegt, besitzt eine besondere Bedeutung für die Heuschreckenfauna Schleswig-Holsteins. Mehrere der vorgenannten, gefährdeten Arten kommen (fast) ausschließlich in dieser Region vor.

Unter den **Schmetterlingen** sind die häufigeren Arten wie Großes Ochsenauge, Kleines Wiesenvögelchen, und Brauner Bläuling zu erwarten. Unter den selteneren oder geschützten Arten könnten u. a. Komma-Dickkopffalter (RL 2), Rotbraunes Wiesenvögelchen (RL 1), Schachbrett (RL 3), und Hauhechel-Bläuling (besonders geschützte Art) vorkommen. Die Flächen sind v. a. für trockenheitsliebende Arten

¹³ BBS Büro Greuner-Pönicke (2010 / ergänzt 2013):
Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung (zum Bebauungsplan Nr. 7 Gudow), Kiel