

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanes Nr. 4

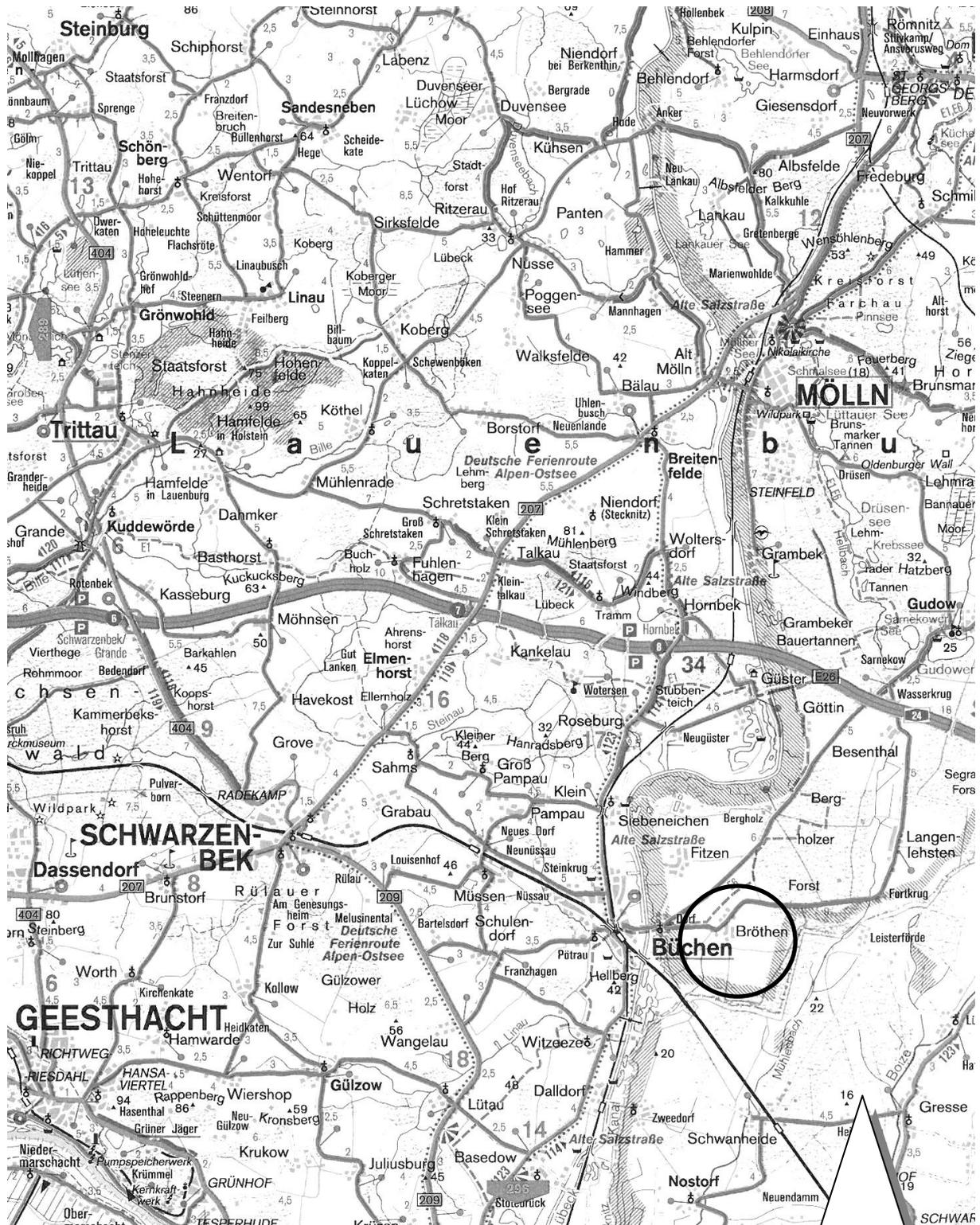
der Gemeinde Bröthen

Gebiet:

„Nördlich der Büchener Straße, im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung, Ortsausgang Richtung Büchen“

Stand: 18. November 2013
28. November 2013
31. März 2014
09. April 2014
15. Oktober 2014

Übersicht



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
- 1.10 Beschlussfassung
- 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- 2.10 Lage
- 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
- 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
- 2.40 Flächenbilanz
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie Festsetzungen
- 4.10 Gestaltung
- 4.20 Art der baulichen Nutzung
- 4.30 Baugrenzen
- 4.40 Bauweise
- 4.50 Zahl der Vollgeschosse
- 5.00 Verkehrserschließung
- 5.10 Innere und äußere Erschließung
- 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
- 6.00 Versorgungsanlagen
- 6.10 Wasserversorgung
- 6.20 Schmutzwasserentsorgung
- 6.30 Regenwasserentsorgung
- 6.40 Energieversorgung
- 6.50 Fernsprechversorgung
- 6.60 Gasversorgung
- 6.70 Abfallentsorgung
- 6.80 Feuerlöscheinrichtungen
- 7.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 8.00 Hinweise
- 9.00 Beschluss über die Begründung
- 10.00 Umweltprüfung/Umweltbericht
- 11.00 Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 25.09.2013 fasste die Gemeinde Bröthen den Beschluss, für das Gebiet:

„Nördlich der Büchener Straße,
im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung,
Ortsausgang Richtung Büchen“

den Bebauungsplanes Nr. 4 aufzustellen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. 4 wird parallel mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bröthen durchgeführt, sodass gewährleistet ist, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt wird.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine digitale Planunterlage im Maßstab 1:1000 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl. Ing. Agnar Boysen/Schwarzenbek verwendet.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 4 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in zuletzt geänderter Fassung.
- b) Die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in zuletzt geänderter Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6,) in zuletzt geänderter Fassung.
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt im nordwestlichen Teil des Zentrums der Gemeinde Bröthen

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches wird zurzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Westlich grenzen an den Plangeltungsbereich landwirtschaftliche Flächen. Im Nordenosten und Südwesten befindet sich Wohnbebauung.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten

Durch einen Teilbereich des Flurstückes 3/9 in ca. 76 m Abstand zu den Flurstücken 3/6, 3/5 und 3/4 und ein Teilbereich des Flurstückes 3/9 in ca. 72 m Abstand zur Büchener Straße (K 28)

Im Südwesten

Durch das Flurstück 4/1.

Im Nordosten

Durch das Flurstück 101/2.

Im Südosten

Durch die Flurstücke 3/4, 3/5, 3/6 und die Mitte der Büchener Straße (K 28).

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Allgemeines Wohngebiet	7.900 m ²
Grünfläche, öffentlich	1.200 m ²
Verkehrsfläche	2.200 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	11.300 m ²

3.00 **Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

In Bröthen besteht ein Bedarf an Wohnbauplätzen für den örtlichen Bedarf.

Durch die Planung sollen nur noch 10 neue Baugrundstücke geschaffen werden, gegenüber der ursprünglichen Planung von 12 Bauplätzen, in einer Größenordnung von ca. 700 - 1000 m².

Die Gemeinde Bröthen hat jahrelang unter der Nähe zur alten DDR Grenze gelitten und war von Abwanderung betroffen.

Nach der Grenzöffnung und der Wiedervereinigung 1990 und nach der positiven Entwicklung in Büchen und auch in Schwarzenbek, zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, sind auch die jüngeren Bürger in Bröthen geblieben und nachfolgend war auch eine erhöhte Nachfrage zum Rückfluss.

Die Gemeinde hat 1996, ohne das hierfür gesetzliche Vorschriften vorlagen, Innenentwicklung betrieben und als Erstes die einzige größere Baulücke im Ortszentrum, durch den Bebauungsplan Nr. 2, geschlossen (siehe Anlage). Hier wurden sechs Bauplätze ausgewiesen. Jedoch hat der betroffene Eigentümer als Landwirt ein Grundstück bebaut mit einem landwirtschaftlichen Gebäude. Das zweite Grundstück hat er als Hoffläche behalten und benötigt dieses als Abstellfläche und Verkehrsfläche seines Hofes. Es ist nicht geplant diese Hofstelle aufzugeben, sodass hier langfristig keine weitere Bebauung erfolgt.

Von den sechs Baugrundstücken im Bebauungsplan Nr. 2 wurden 1996 zwei Grundstücke veräußert und mit Einfamilienhäusern bebaut. Die weiteren zwei Grundstücke wurden an den örtlichen Lohnunternehmer (größter Lohnunternehmer des Kreises Herzogtum Lauenburg) verkauft, der keine Bebauung in diesem Bereich beabsichtigt. Diese Grundstücke dienen nur der Geldanlage und als Sicherheit für seinen Betrieb. Diese beiden Grundstücke können auch in eine zukünftige Planung mit einbezogen werden, sollte östlich des Bebauungsplanes Nr. 2 ab 2025 eine bauliche Erweiterung erfolgen. Von einer Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 möchte die Gemeinde Abstand nehmen, da die Planungskosten durch den ansässigen Landwirt getragen wurden.

Nach Feststellung des erhöhten Wohnbedarfes in der Gemeinde, hat sich die Gemeinde in den 90er Jahren entschlossen, unter Abwägung aller möglichen Flächen im Umfeld ihrer Ortslage, vorrangig Neubauvorhaben nur im nordwestlichen Gemeindebereich auszuweisen.

Hauptargumente für diese Zielsetzung waren

- Verhinderung von zusätzlichem Verkehr, insbesondere Baustellenverkehr in der Ortslage.
- geringe ökologische Beeinträchtigung.
- guter Baugrund.
- ebene Flächen.

Diese Zielsetzung wurde nachvollzogen im Jahre 2000 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ellernweg. Die acht Baugrundstücke wurden im Laufe der nächsten Jahre sukzessive bebaut.

An Baulücken befanden sich innerhalb der Ortslage nur sehr wenig freie Flächen, wie vorgenannt im Bebauungsplan Nr. 2, die aber auf lange Sicht nicht bebaut werden und zwei weitere Baulücken, in Verlängerung auf der Südostseite des Ellernweges/Büchener Straße, wovon eine im Jahre nach 2010 bereits bebaut wurde, diese Bebauung ist bereits auf die bisherigen Entwicklungszahlen angerechnet worden, sodass sich in der gesamten Ortslage nur noch eine freie Baulücke befand, die jedoch dem freien Markt nicht zur Verfügung stand und z. Zt. bebaut wird. Somit stehen keine Baulücken zum jetzigen Zeitpunkt zur Bebauung zur Verfügung.

Es besteht aber ein Bedarf an Bauplätzen für Bröthener Bürger. Es liegt bereits eine Bewerberliste aus dem Ort für vier Baugrundstücke vor (Anlage zur Begründung).

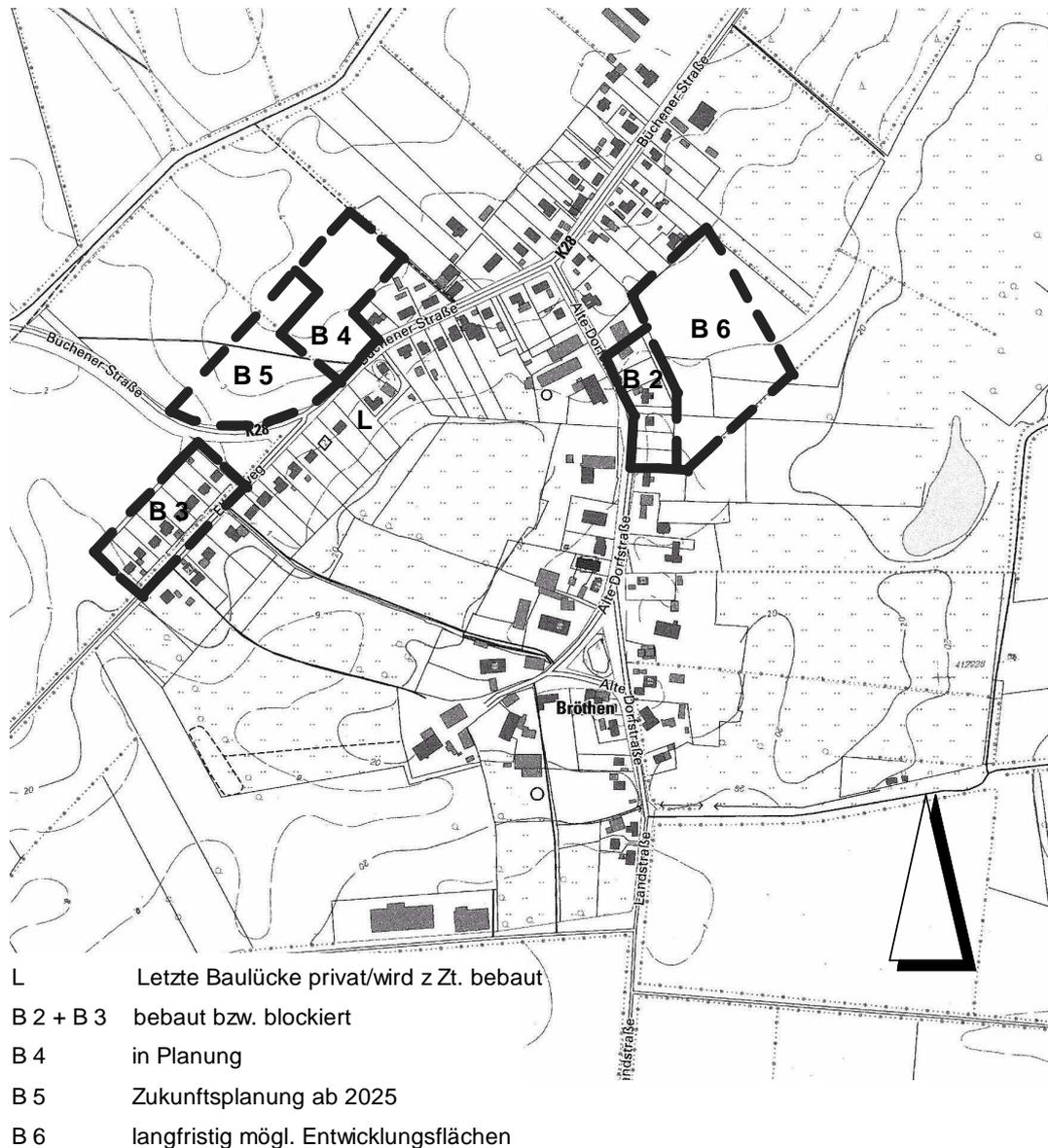
Um den heutigen und zukünftigen Bedarf der Gemeinde zu erfüllen, hat sich die Gemeinde entschlossen den Bebauungsplan Nr. 4 aufzustellen, da hier eine geringe ökologische Beeinträchtigung vorliegt, eine Erschließung mit Anbindung über die Büchener Straße problemlos erfolgen kann, kein zusätzlicher Verkehr in und durch die Ortslage geführt wird und sich in das Gesamtbild der Gemeinde einfügt.

Die weitere Fläche, voraussichtlich Bebauungsplan Nr. 5, in südwestlicher Verlängerung der heutigen Fläche, als Zwischenglied zwischen B-Plan 3 + 4, zwischen Ellernweg und der heutigen Planung, kann bei Bedarf ab 2025 erfolgen. Diese Fläche wurde bei der Planung nachrangig behandelt. Sie ist von gleicher Wertigkeit wie die vorgenannten Flächen, jedoch ergibt sich durch den Kurvenbereich eine schwierige verkehrliche Anbindung. Es ist zwingend erforderlich, diese Flächen zukünftig über den Bebauungsplan Nr. 4 langfristig mit zu erschließen. Daher die vorgesehene Reihenfolge – Bebauungsplan 3, Bebauungsplan 4 und dazwischen liegend dann später Bebauungsplan 5.

Eine Verringerung der Flächen, insbesondere der Bebauungstiefe im jetzigen Bebauungsplan Nr. 4, ist nicht möglich, um sich für die Zukunft eine Erschließungsmöglichkeit für den südwestlichen Bereich nicht zu verbauen.

Die bisher geplante jetzige Anbindung wird aus dem Plangeltungsbereich herausgenommen, sowie die beiden nordwestlichen Grundstücke, um die Planung auf 10 Baugrundstücke zu begrenzen.

Die ausgewiesenen und geplanten Flächen entsprechen auch den Darstellungen des Landschaftsplanes der Gemeinde.



Die einzige weitere infrage kommende Fläche für zukünftige Entwicklungen der Gemeinde, östlich des Bebauungsplanes Nr. 2, die auch als Entwicklungsfläche im Landschaftsplan dargestellt ist, wird von der Gemeinde zurückgestellt aufgrund folgender Nachteile

- höhere ökologische Beeinträchtigungen, aufgrund des Eingriffs in den Niederungsbereich
- Zufahrt durch zwei Wohnbaugrundstücke
- Zusätzliche Belastung der innerörtlichen Verkehrsflächen durch Baustellenverkehr und zukünftige Bewohner.

Der Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Bröthen, in der Größenordnung von zehn Wohneinheiten, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, bis

2025 ausgeschöpft. Die Gemeinde wird, wie beim Bebauungsplan Nr. 2 „Ellernweg“ die Grundstücke sukzessive an Bröthener Bürger veräußern. Hierzu wird auch darauf hingewiesen, dass Im östlichen Bereich zwei Vorhaltegrundstücke verbleiben, die nach der Erschließung an den veräußernden Landwirt zurück gegeben werden, für seine Kinder, die somit auch langfristig der Gemeinde, anderen Bürgern und Kaufinteressenten nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde möchte ihre kontinuierlich durchgeführte Entwicklung der letzten 20-25 Jahre genauso kontinuierlich weiterführen und für ihre Bürger Bauland vorhalten.

Eine Reduzierung der geplanten Ausweisungen hätte erhebliche wirtschaftliche Nachteile und Nachteile für die Bildung weiterer Entwicklungsabschnitte.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Die neu zu schaffenden Gebäude sollen sich in Art, Maß, Nutzung und auch Gestaltung den vorhandenen Gebäuden angleichen. Es werden Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sowie Dachneigungen und Dacheindeckungen festgesetzt.

4.20 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

4.30 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden als Briefmarkenfestsetzung getroffen um die offene Bauweise zu unterstützen.

4.40 Bauweise

Entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung wurde offene Bauweise festgesetzt.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

Es ist nur eingeschossige Bauweise zulässig, entsprechend der überwiegend vorhandenen und umliegenden Bebauung.

5.00 Verkehrserschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die BAB 24 Hamburg – Berlin. Weiterhin wird das Gebiet von außen über die Bundesbahnstrecke Berlin-Hamburg schienenmäßig erschlossen.

Der Plangeltungsbereich wird über die B 209 und die Büchener Straße (K 28) erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Straße mit 8,00 m Trassenbreite.

5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Private Stellplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken einzurichten.

Öffentliche Parkplätze werden im verkehrberuhigten Bereich angelegt.

6.00 Versorgungsanlagen

6.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Bröthen, durch Anschluss an das Wasserwerk der Gemeinde Büchen.

6.20 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, mit Anschluss an das zentrale Klärwerk der Gemeinde Büchen.

6.30 Regenwasserentsorgung

Das auf den Privatgrundstücken anfallende, gering verschmutzt Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Es wurden Bohrungen durchgeführt. Es liegen versickerungsfähige Böden vor.

Das Oberflächenwasser von den Verkehrswegen wird über die gemeindliche Regenwasserkanalisation (früher Bürgermeisterkanal) abgeleitet.

6.40 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG.

6.50 Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Bröthen ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

6.60 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG.

6.70 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.

6.80 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Bröthen durch vorhandene Hydranten

7.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

8.00 Hinweise

- 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 gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- Gemäß Kampfmittelräumdienst sind im Plangeltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen.
Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird, auf Antrag, durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Geruch) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

9.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bröthen am gebilligt.

Bröthen, den

Bürgermeister

10.00 Umweltprüfung/Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht durchgeführt.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte der Bauleitplanung

1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne
und ihre Berücksichtigung

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

6 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dabei für den Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte der Bauleitplanung

Anlass und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bröthen liegt nördlich der Kreisstraße 28 (K 28), im Anschluss an die vorhandene Bebauung am Ortsausgang Richtung Büchen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Flächen für Wohnbauplätze.

Art und Maß der baulichen Nutzung wie auch die Gestaltung der Gebäude sollen sich der Bebauung im Umfeld angleichen. Eine zu starke bauliche Verdichtung soll verhindert werden. Vorhandene Gehölzstrukturen sollen erhalten werden. Auch sind die harmonische Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft und eine ortstypische Durchgrünung Ziele des Bebauungsplanes. Es ist weiterhin Ziel des Bebauungsplanes, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Inhalt der Planung

Die Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Bauweise soll offen sein. Es ist eine eingeschossige Bauweise zulässig. Im Baugebiet wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Für die Erschließung werden neue Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Eingriffsregelung gemäß BauGB/BNatSchG

Es ist die Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen. Diese wird berücksichtigt, indem ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt wird.

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Schutzgebiete und -objekte*Schutzbestimmungen nach dem BNatSchG / LNatSchG*

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem ausgewiesenen Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Die Knicks im Gebiet sind gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützte Biotope.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete gemäß dem Europäischen Netz Natura 2000 sind durch die geplanten Nutzungen nicht direkt betroffen. Das Vogelschutzgebiet Nr. 2530-421 „Langenlehsten“ liegt im Osten der Ortslage Bröthen.

Übergeordnete Fachpläne*Landschaftsrahmenplan*

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I¹ sind für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen folgende Aussagen gemacht:

- Der Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen in einem „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“.
- Das Plangebiet liegt im „Naturpark Lauenburgische Seen“.
- Südöstlich des Plangebietes ist der „Geotop Nr. 51: Fluviale Erosionskliffs beiderseits des Stecknitz-Delvenau-Tales (Elbe-Lübeck-Kanal)“ dargestellt. Gleichzeitig ist dieser Bereich größtenteils als „Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen“ gekennzeichnet.
- Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen ist ein „Vorkommen oberflächennaher mineralischer Rohstoffe“ dargestellt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Bröthen² stellt das Plangebiet als Fläche für die Siedlungserweiterung dar. Dabei wird die generelle Aussage getroffen, dass bei der zukünftigen Entwicklung neuer Bauflächen ein besonderes Augenmerk auf die Erhaltung und Entwicklung vorhandener Knickstrukturen zu legen ist.

Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange

Die Vorgaben aus den Fachgesetzen und Fachplanungen werden berücksichtigt durch die Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

- Erhaltung von Knicks und Großbäumen
- Festsetzung von Knickschutzstreifen
- Festsetzung geringer GRZ und einer offenen Bauweise
- Neuanlage eines Knicks im Nordwesten des Plangebietes

¹ Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (1998): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

² Planungsgruppe Landschaft (1999): Landschaftsplan Bröthen, Müssen

- Schließen einer Knicklücke
- Anpflanzung eines Straßenbaums
- Anpflanzung von mindestens 1 Laubbaum je Grundstück
- Entwicklung von externen Kompensationsflächen.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist Bestandteil eines überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichs, der durch Knicks und sonstige Gehölzbestände gut strukturiert ist. Es ist ein landschaftlich attraktiver Teil des Wohnumfeldes und des Naherholungsbereiches für die angrenzenden Wohngebiete.

Auswirkungen auf die Erholungseignung der Landschaft

Es kommt zu einer baulichen Verdichtung nördlich der K 28. Die durch Knicks strukturierte Grasackerfläche wird in ein Wohngebiet umgewandelt. Dadurch kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Erhebliche Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnnutzung ergeben sich dadurch nicht.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Vegetation

Die örtliche Bestandsaufnahme wurde im Dezember 2013 durchgeführt. Das Plangebiet wird von einer großen Grasackerfläche eingenommen. Im Nordosten und Südwesten wird die Ackerfläche von Knicks begrenzt. Die Überhälter in den Knicks werden von z. T. landschaftsbildprägenden Stiel-Eichen gebildet. Zur K 28 im Südosten des Plangebietes wird der Grasacker durch einen Knick mit dichtem Strauchbewuchs und Wohnbebauung mit Hausgärten begrenzt. Im Nordosten und Süden befindet sich Wohnbebauung.

Fauna

Die Faunistische Potenzialabschätzung mit artenschutzfachlicher Betrachtung³ ergibt das potenzielle Vorkommen von 27 Brutvogelarten und 6 Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet nur zur Nahrungssuche nutzen. Dazu gehören Arten der halboffenen Kulturlandschaft, Gehölzvögel sowie Arten mit großen Revieren. Fledermäuse haben potenziell Tagesverstecke nur in den größeren Bäumen. Vorkommen der Haselmaus sind nicht wahrscheinlich, da keine geeigneten Lebensräume vorhanden sind. Das Vorkommen von Waldeidechsen und Zauneidechsen ist im Bereich der lichten Knickwälle möglich.

Von den im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten sind die Feldlerche und der Ortolan (potenziell) vom Verlust ganzer Brutreviere und damit der Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben

³ Dipl. Biologe Karsten Lutz (2014): Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für eine Bauplanung in Bröthen, B-Plan Nr. 4, Hamburg

betroffen. Sofern im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen neue Brachflächen oder sonstige Kompensationsmaßnahmen geschaffen werden, können die ökologischen Funktionen der Lebensstätten erhalten bleiben, so dass die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verstößt und die Notwendigkeit einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG vermieden werden kann.

Bei den potenziell vorhandenen Fledermäusen und Zauneidechsen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen, so dass für diese Arten ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG nicht vorliegt.

Umweltauswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Es wird ein durch Knicks gut gegliederter Grasacker in Anspruch genommen. Durch eine künftige Überbauung und Versiegelung werden die Flächen als Lebensraum von an diese Nutzungsstrukturen angepassten Tieren und Pflanzen dauerhaft vernichtet bzw. verändert. Es entsteht ein Verlust an Freifläche, die nun einer Wohnbebauung weichen muss. Weiterhin müssen ca. 8 m Knick für die neue Erschließungsstraße beseitigt werden. In den randlichen Gehölzbeständen kommt es zur Beunruhigung der vorhandenen Flora und Fauna.

Belange des Artenschutzes

Bei den potenziell vorhandenen Fledermäusen und Zauneidechsen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen, so dass für diese Arten ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG ebenfalls nicht vorliegt. Vorkommen der Haselmaus sind nicht zu erwarten, da keine geeigneten Lebensstätten im Bearbeitungsgebiet vorhanden sind.⁴ Von den im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten sind die Feldlerche und der Ortolan (potenziell) vom Verlust ganzer Brutreviere und damit der Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Sofern im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen neue Brachflächen oder sonstige Kompensationsmaßnahmen geschaffen werden, können die ökologischen Funktionen der Lebensstätten erhalten bleiben, so dass die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verstößt und die Notwendigkeit einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG vermieden werden kann.

Schutzgut Boden

Bröthen liegt in einem Bereich, der durch weichselkaltzeitliche Sanderflächen gebildet wird. Diese sind durch eine ebene Morphologie und gleichförmig texturierte, sandige Böden geprägt. Der geologische Untergrund im Bereich des Plangebietes wird gemäß der geologischen Übersichtskarte „Hamburg-Ost“⁵ eingenommen von glazifluviatilen Ablagerungen aus

⁴ Dipl. Biologe Karsten Lutz (2014): Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Untersuchung für eine Bauplanung in Bröthen, B-Plan Nr. 4, Hamburg

⁵ Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (1977): Geologische Übersichtskarte 1 : 200.000 – Blatt CC3126 Hamburg-Ost, Hannover

der Weichsel-Kaltzeit (Sander im morphologischen Sinne). Es liegen Sand und untergeordnet Kies vor. Die Bodenkarte⁶ gibt für das Bearbeitungsgebiet eine podsoliierte Braunerde aus Sand an. Es handelt sich um schluffigen Sand, der über Sand gelagert ist.

Mit der Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Dieser besteht im Wesentlichen aus Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung. Es ist von einer Neuversiegelung von Böden durch Gebäude und Nebenflächen auszugehen. Es entsteht ein Verlust und eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, z.B. Oberflächenwasserretention, Lebensraum von Bodenflora und Bodenfauna, landwirtschaftliche Nutzfunktion. Der Boden wird im Bereich der Eingriffsflächen in seinem natürlichen Aufbau zerstört. Auf Nebenflächen wird der Boden durch Verdichtungen, Abträge und Aufschüttungen z. T. in seiner Bodenstruktur hinsichtlich des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes verändert.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch die geplante Neuversiegelung werden die Funktionen des Wasserhaushalts für den Naturhaushalt verändert. Dem Naturhaushalt werden Flächen für die Wasserfilterung, Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung entzogen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Schutzgut Luft und Klima

Die durch die geplante Überbauung in Anspruch genommenen Flächen haben keine besondere klimatische Funktion, sondern werden geprägt durch das Klima des Ortsrandes „kleinerer Ortslagen“. Die Grasackerfläche mit Gehölzbestand hat eine gewisse Bedeutung als Frischluftspender. Es ergibt sich eine Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch die zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe nicht zu erwarten. Klimabedeutsame Flächen sind nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Bebauung ergibt sich eine bauliche Verdichtung nördlich der K 28. Es werden Elemente der historischen Knicklandschaft beseitigt bzw. beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden gemindert durch eine landschaftliche Einbindung in Form der vorhandenen Knicks sowie der Neuanlage des Knicks im Nordwesten des Plangebietes.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. 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.

⁶ Lauenburgische Akademie für Wissenschaft und Kultur – Stiftung Herzogtum Lauenburg - (1998): Regionalatlas Kreis Herzogtum Lauenburg, Blatt 2.7 – Böden, Mölln

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung der Planung

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Realisierung der Planung kann das Gelände nicht als „Allgemeines Wohngebiet“ genutzt werden. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bleibt voraussichtlich erhalten. Die bisherigen Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung für die Bodenstruktur, Pflanzen und Tiere bleiben bestehen. Die Bodenfunktionen und die Bedeutung der geplanten Baufläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie das Kleinklima werden erhalten.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Folgende allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen ergeben sich durch die Bewertung des Umweltzustandes und die bei der Realisierung der Planung zu erwartenden, nachteiligen Umweltauswirkungen:

- Erhaltung und Schutz der vorhandenen Knickstrukturen
- Landschaftliche Einbindung der geplanten Baufläche durch Knickneuanlage
- Landschafts- und ortstypische Durchgrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen
- Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf einer externen Kompensationsfläche.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgut Mensch

Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes tragen zur Aufwertung des Wohnumfeldes und der Naherholungsfunktion bei.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Festsetzung von Erhaltungsgebieten und Knickschutzstreifen wird ein großer Teil der vorhandenen Knickstrukturen erhalten. Lediglich ein Knickdurchbruch in einer Breite von ca. 8,0 m muss zur Erschließung der Bauflächen hergestellt werden. Die Neuanlage eines Knicks im Nordosten des Plangebietes, das Schließen einer Knicklücke und die Baumpflanzungen im Plangebiet werden zusätzliche Gehölzstrukturen schaffen. Für die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren (Grasacker) werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Dafür werden eine ca. 4.000 m² große Fläche im Wegrandbereich des Frachtweges und eine 5.000 m² große Ackerfläche im Nordwesten des Gemeindegebietes zu Sandmagerrasenflächen entwickelt.

Schutzgut Boden

Als Vermeidungsmaßnahme für das Schutzgut Boden werden vergleichsweise geringe Grundflächenzahlen festgesetzt, so dass die zukünftige Versiegelung auf einem geringen Maß gehalten wird. Eingriffe in das Schutzgut Boden, die durch Überbauung und Versiegelung entstehen, sollen auf der externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft werden keine besonderen Schutzmaßnahmen vorgesehen.

Schutzgut Landschaft

Für das Schutzgut Landschaft sollen die randlichen Knicks und die großen Überhälter erhalten und geschützt werden. Zudem ist die Neuanlage eines Knicks im Nordosten des Plangebietes vorgesehen. Das Baugebiet soll durch Baumpflanzungen orts- und landschaftstypisch durchgrünt werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes wurden alternative Standorte für die Bauflächenentwicklung dargestellt. Danach wurden bereits zwei alternative Siedlungserweiterungsflächen mit den Bebauungsplänen Nr. 2 und 3 erschlossen. Bei der Bewertung der verbleibenden Standorte hat sich die Gemeinde Bröthen für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 4 entschlossen, da aus naturschutzfachlicher Sicht hier die geringste ökologische Beeinträchtigung vorliegt und die verkehrliche Erschließung mit Anbindung über die Büchener Straße (K 28) problemlos erfolgen kann.

6 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs.1 und 2 BNatSchG wird ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

Folgende Bestandsaufnahmen von Natur und Landschaft wurden als Grundlagen für die Umweltprüfung herangezogen:

- Bestandsaufnahme der Vegetation und Nutzungen im Dezember 2013 (Bestandteil des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung)

- Faunistische Potenzialabschätzung mit artenschutzfachlicher Untersuchung⁷

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Dennoch werden die Beurteilungskriterien als hinreichend erachtet.

7 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde nach Realisierung des Bebauungsplanes überprüft.

Im Weiteren wird sich die Gemeinde der bestehenden Monitoring- und Umweltinformationssysteme übergeordneter Behörden zur Umweltüberwachung bedienen, da sie selbst nur über eine eingeschränkte Kompetenz in der Umweltüberwachung verfügt.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht ermittelt und beschreibt die Umweltauswirkungen für den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Bröthen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Ziel der Planung ist die Ausweisung von Flächen für Wohngrundstücke.

Die Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Bauweise soll offen sein. Für die Wohnbebauung ist eine eingeschossige Bauweise zulässig. Im Baugebiet ist eine GRZ von 0,2 zulässig. Für die Erschließung werden neue Verkehrsflächen vorgesehen.

Der Umweltzustand des Planungsraumes zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt und bewertet.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung werden zusammengestellt. Als wesentliche Umweltauswirkungen sind zu nennen:

- bauliche Verdichtung im Bereich nördlich der K 28
- Verlust der ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen, insbesondere der Bodenfunktionen und der Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere der halboffenen Kulturlandschaft durch Überbauung und Neuversiegelung
- Verlust von Brutrevieren der Feldlerche und des Ortolans (potenziell)
- Verlust und Beeinträchtigung von Elementen der historischen Knicklandschaft
- Störung der Tiere und Pflanzen auf der Ackerfläche und in den angrenzenden Gehölzbeständen.

⁷ Dipl. Biologe Karsten Lutz (2014): Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Untersuchung für eine Bauplanung in Bröthen, B-Plan Nr. 4, Hamburg

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen werden vorgesehen:

- Erhaltung eines Großteils der Knicks
- Schutz der zu erhaltenden Knicks durch einen Knickschutzstreifen
- Neuanlage eines Knicks im Nordwesten des Plangebietes
- Kompensation der flächenhaften Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bereich von externen Ausgleichsflächen. Dafür werden eine ca. 4.000 m² große Fläche im Wegrandbereich des Frachtweges und eine 5.000 m² große Ackerfläche im Nordwesten des Gemeindegebietes zu Sandmagerrasenflächen entwickelt.

11.00 Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt.

Der Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigefügt.