Bebauungsplan Nr. 3 „Hallgrund-Nienhof"

der Gemeinde Meezen

Amt Hohenwestedt-Land
Kreis Rendsburg-Eckernförde

für das Gebiet der Wochenendhaussiedlungen Hallgrund und Nienhof und des dazwischen belegenen Teilabschnittes des Waldhüttener Weges östlich der Flurstücke 32/1 (tw.), 31/1 und 30, südlich des Flurstücks 27, westlich des Flurstücks 23 (tw.) in Flur 6 sowie östlich des Flurstücks 13, westlich des Flurstücks 14/19 und nördlich des Weges (Flurstück 21 tw.) in Flur 9

Begründung

Stand: 07. März 2005

Verfahrensstand:

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)
- Beteiligung der TÖB's und Gemeinden (§ 4 (1-3) und 2 (2) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
- Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 (3) BauGB)
- Erneute Beteiligung der TÖB's und Gemeinden (§ 4 (1-3) und 2 (2) BauGB)
- Beschluss Gemeindevertretung (§ 10 (1 und 3) BauGB)

Bearbeitung: Büro für Bauleitplanung Dipl.-Ing. Susanne Unger
Kyllmannstr. 3, 12203 Berlin, Tel.: 030 – 83 20 26 68

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.0 Ziel und Zweck der Planung 3

2.0 Planungsgrundlagen

2.1 Geltungsbereich 4
2.2 Übergeordnete Planungen
2.2.1 Flächennutzungsplan 4
2.2.2 Landschaftsplan 4
2.2.3 Vorgaben der Regionalplanung..... 4

3.0 Bestandsbeschreibung 5

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung 8
4.2 Maß der baulichen Nutzung 8
4.3 Verkehrserschließung und Straßenbild..... 10
4.4 Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen..... 11
4.5 Technische Infrastruktur
4.5.1 Strom- und Wärmeversorgung 13
4.5.2 Wasserver- und -entsorgung 13
4.5.3 Müllentsorgung und Schneeräumung..... 13
4.5.4 Löschwasserversorgung 14
4.6 Soziale Infrastruktur
4.6.1 Kindertagesstätten 14
4.6.2 Schülertransport 14

5.0 Flächenbilanz 15

6.0 Kosten 15

Anhang 1: Erhebung der baulichen Nutzung

Anhang 2: Landschaftsplanerische Begleitung
(Büro Günther & Pollok – Landschaftsplanung)

1.0 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 soll eine neu überarbeitete Satzung geschaffen werden, die die existierenden Bebauungspläne Nr. 1 und 2 ersetzen soll. Damit soll eine rechtssichere Grundlage geschaffen werden, die den zeitgemäßen Anforderungen an die bauliche Fortentwicklung des bestehenden Wochenendhausgebietes gerecht wird.

Nach Aufstellung der B-Pläne Nr. 1 „Hallgrund" (1970, 1.Änderung 1989) und Nr. 2 „Nienhof-Ohlendiek" (1975) entstand östlich des Dorfes Meezen ein zunächst homogenes Wochenendhausgebiet mit jeweils 15 Häusern nördlich und südlich des Waldhüttener Weges. Die baulichen Rahmenrichtlinien für die Häuser waren mit den B-Plänen fest umrissen und wurden entsprechend realisiert.

Nach nunmehr über 25 Jahren hat in der Siedlung eine schleichende bauliche Entwicklung stattgefunden, einhergehend mit einem Generations- und teilweise auch Eigentümerwechsel und einem veränderten Zeitgeschmack hinsichtlich der baulichen Gestaltung. Diese Entwicklung mag zwar den veränderten Nutzungsinteressen dienen, jedoch wurden dabei die Festsetzungen der gültigen B-Pläne in vielerlei Hinsicht missachtet.

Während einer Phase äußerst liberal gehandhabter Baugenehmigungspraxis wurden immer wieder Befreiungen von den B-Plänen durchgesetzt, wenn die B-Pläne überhaupt noch als Genehmigungsgrundlage herangezogen worden sind. Aus- und Umbauten wurden teilweise auch ohne Baugenehmigung durchgeführt. Das ursprünglich homogene Erscheinungsbild der Siedlung zeigt sich heute durch diverse Fassadenerneuerungen und höhere Dachaufbauten stark verändert. Mehrere Gebäude haben sich zu vollwertigen Einfamilienhäusern gewandelt. Nicht zuletzt diese extremen Überschreitungen der B-Planfestsetzungen führen derzeit zur Rechtsunsicherheit, da auch andere Eigentümer im Sinne der Gleichbehandlung diese neuen Obergrenzen für sich beanspruchen wollen.

Ziel der Planung ist nunmehr, die Aufhebung der B-Pläne 1 und 2 zu betreiben und mit der Aufstellung des B-Plan Nr. 3 eine verbindliche Rechtssicherheit zu schaffen, die die bisherige bauliche Entwicklung und die inzwischen gegebene Nutzungsstruktur einbezieht. Änderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung gegenüber den Ursprungsplänen sind dabei unumgänglich, wobei die Gebiete aber ihre aufgelockerte Struktur durch die großen Grundstückszuschnitte behalten sollen.

Im Verfahren zur Neuaufstellung des B-Planes Nr. 3 waren Lage- und Ausstattungsmerkmale der Baugebiete in Bezug auf die Wohnnutzung zu überprüfen, um die erforderliche Umwidmung auch nach städtebaulichen Kriterien vertreten zu können.

Folgende Aspekte waren zu erörtern und abzuwägen:

- Distanz zur Ortslage Meezen ca. 300 m: Splittersiedlung im Außenbereich
- Keine direkte Anbindung an den ÖPNV bzw. Schulbus
- Waldabstand 30 m für Gebäude mit ständigem Aufenthalt (10 Gebäude befinden sich innerhalb dieses Schutzstreifens)
- Kein öffentlicher Spielplatz, keine öffentliche Grünfläche

- Soziale Infrastruktur
- Verkehrserschließung in Hinblick auf Straßenprofile, Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge, Ausstattung mit Besucherstellplätzen und Straßenbeleuchtung, Schneeräumung
- Belange des Brandschutzes
- Erfordernis des ökologischen Ausgleichs
- Umgang mit dem Oberflächenwasser

2.0 Planungsgrundlagen

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich ca. 300 m östlich der Ortslage Meezen am Waldhüttener Weg. Es umfasst zwei bestehende Baugebiete, die – ursprünglich als Wochenendhausgebiete geplant - durch die Straßen Hallgrund und Nienhof erschlossen sind. Drei angrenzende, in Privatbesitz befindliche Grün- und Waldflächen sind in den Geltungsbereich zur Nutzungssicherung einbezogen. Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan aus 1975 weist für das Plangebiet ein Sondergebiet für die Wochenendhausnutzung aus.
Die Gemeinde führt parallel zum Bebauungsplan Nr. 3 ein Planverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch. Der Vorentwurf sieht für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 nunmehr die Nutzung als allgemeines Wohngebiet vor.

2.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Meezen wurde in 2000 festgestellt. Für das Plangebiet sind Baumbestände, straßenbegleitende Gehölzriegel und Knicks sowie der Wald nördlich des Bereiches „Hallgrund" kartiert. Die Darstellungen des Landschaftsplanes wurden nach einer fachlichen Überprüfung für den B-Plan Nr. 3 so weit wie möglich übernommen; einige Anpassungen waren bei der Darstellung von Knicks und Einzelbäumen erforderlich.

2.2.3 Vorgaben der Regionalplanung

Meezen liegt im Naturpark „Aukrug". Der Regionalplan für den Planungsraum III weist die gesamte Gemeinde als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung aus. Die Bedeutung des Wochenendhausgebietes wird dadurch bestätigt.

3.0 Bestandsbeschreibung

Nutzungsstruktur

Das Plangebiet erstreckt sich insgesamt auf rd. 4,5 ha und umfasst davon auf 3,5 ha ein voll erschlossenes, ehemals als Wochenendhausgebiet geplantes und realisiertes Baugebiet aus den 70-er Jahren mit insgesamt 30 Häusern, die inzwischen größtenteils zu Wohnhäusern erweitert worden sind. Auf rd. 0,6 ha schließen sich nach Norden und Nordosten zwei private Waldgrundstücke an, die in Bezug auf den erforderlichen 30 m - Waldschutzstreifen von Bedeutung sind. Im Süden des Plangebiets befindet sich eine private Grünfläche, die ursprünglich öffentlich als Liegewiese genutzt werden sollte, was in der Praxis jedoch nicht angenommen wurde.

Bebauung

Die Bebauungspläne 1 (Hallgrund) und 2 (Nienhof) beinhalteten seinerzeit folgende Festsetzungen und Gestaltungsrichtlinien:

- Mindestgrundstücksgröße von 700 qm (Hallgrund) bzw. 800 qm (Nienhof)
- max. überbaubare Grundfläche von 50 qm zzgl. Nebenanlagen im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude
- eingeschossige Bauweise
- Flachdach
- Holzfassade, dunkel gebeizt.

Abb. Eingewachsene Waldsiedlung nach ursprünglicher Planung

Von diesen Festsetzungen ergeben sich im heutigen baulichen Bestand teilweise erhebliche Abweichungen, deren Bewertung die Ausgangsbasis für den neuen B-Plan Nr. 3 bildet.

Die Auswertung der Bestandsanalyse ergab folgende Ergebnisse:

- Grundstücksgrößen entsprechen den B-Plänen: Hallgrund 905-1242 qm, Nienhof 800-1100 qm.
- Die überbaute Grundfläche nach der auf den neuesten Stand gebrachten Katasterkarte wird nur noch bei 2 von 30 Gebäuden nahezu eingehalten:

GF Hauptgebäude m²	50-60	61-70	71-80	81-100	101-120	> 120
Anzahl der Gebäude	2	2	5	9	7	5

- Die eingeschossige Bauweise wird durchweg eingehalten.
- 18 Gebäude haben noch das ursprüngliche Flachdach mit einer Dachneigung bis 10°. 12 Gebäude haben neue Dachaufbauten erhalten, 10 davon mit einer Neigung bis 30° (der B-Plan Nr. 1 „Hallgrund" wurde zuvor entsprechend geändert), 2 mit einer Neigung über 40°.
- Die dunkle Holzfassade ist nach wie vor prägend im Gebiet. Einige Gebäude wurden im Zuge der Modernisierung mit Verblendmauerwerk ausgestattet bzw. erhielten eine helle Fassade.

Abb. Ausbau und Modernisierung am Hallgrund

Grünstruktur:
Der Bereich Hallgrund ist von Waldflächen und westlich vom angrenzenden Schulgarten umgeben, der Bereich Nienhof ist im Osten und Westen von landwirtschaftlichen Flächen und im Süden von einer privaten Grünfläche umgeben.

Knicks und Gehölzstreifen befinden sich an der Westgrenze des Bereichs Nienhof (Flurstücke 14/10, 14/11 und 14/12), südlich der privaten Grünfläche (Flurstück 14/2) und entlang des Waldhüttener Weges (Flurstücke 28/1, 28/19, 28/18, 14/9 und 28/13). Westlich des Weges an der Westseite des Bereichs Hallgrund (außerhalb des Geltungsbereichs) und an der Ostgrenze Hallgrund befinden sich weitere Knicks als Bestandteil des angrenzenden Waldes (gem. Knickerlass Ziff. 1.1).

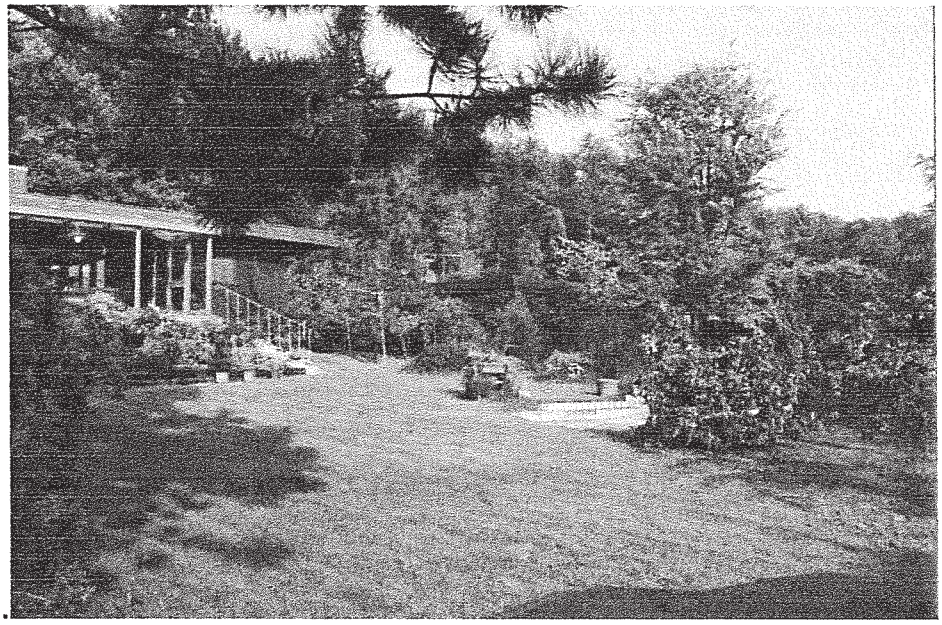
Mehrere Einzelbäume als landschaftsbildprägende Elemente sind im Plangebiet vorhanden, zumeist innerhalb der Knickstreifen (vgl. Pkt. 4.5).

Die Einzelgrundstücke sind gärtnerisch individuell gestaltet, aufgrund der großen Grundstückszuschnitte ist der Grünanteil entsprechend hoch.

Topographie:
Das Gelände ist topographisch sehr bewegt und weist insgesamt einen Höhenunterschied von rd. 19 m auf.
Im Bereich Hallgrund steigt das Gelände von Südwest (54 m ü.NN) zunächst stetig nach Norden an (59 m) und zum nordöstlichen Randbereich immer steiler auf 70 ü.NN an. Das Flurstück 28/11 weist allein einen Höhenunterschied von rd. 9 m auf.
Das nördlich an das Wochenendhausgebiet anschließende Waldstück liegt nochmals auf ca. 2-3 m höherem Niveau.

Im Bereich Nienhof beträgt der Höhenunterschied rd. 7 m, auch hier sind die auf der Ostseite gelegenen Grundstücke steiler ansteigend.

Abb.: Ansteigendes Gelände am Waldrand Hallgrund



4.0 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird nach eingehender Diskussion der Rahmenbedingungen und Abwägung der widersprüchlichen Kriterien als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass sich inzwischen in 21 von 30 Gebäuden 1. Wohnsitze ausgebildet haben, in vier weiteren Gebäuden wird ebenfalls dauerhaft gewohnt. Der Ausbaustandard entspricht bereits bei 21 von 30 Gebäuden vollwertigen Einfamilienhäusern, was die Nachbesserungsfähigkeit der ursprünglichen Bausubstanz belegt. Nur noch 2 Gebäude halten das im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein festgelegte Limit von max. 60 qm Grundfläche für Wochenendhäuser. Die weitere Ausweisung als Wochenendhausgebiet gemäß der ursprünglichen Nutzungszuweisung wäre also nur bei erheblichen Rückbaumaßnahmen möglich gewesen. Da die Gebäudeerweiterungen jedoch größtenteils auf Grundlage genehmigter Bauanträge getätigt worden sind, ist dieser Weg juristisch nicht haltbar. Den privaten Belangen nach Eigentumserhalt war somit Vorrang einzuräumen und die Festsetzung der Art der Nutzung dem Ist-Zustand anzupassen. Der siedlungsstrukturelle Nachteil, dass die Gebiete entfernt von der Dorflage Meezen eine sog. Splittersiedlung bildet, war in Kauf zu nehmen.

Die Gebiete sollen vornehmlich dem Wohnen dienen, jedoch in der weiteren Entwicklung auch untergeordnet andere nicht störende Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO ermöglichen.

- Einschränkungen der Art der Nutzung beim allgemeinen Wohngebiet:

  - keine Schank- und Speisewirtschaften, keine Anlagen für sportliche Zwecke, keine sonstigen nicht störenden Gewerbegebiete, keine Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig

  - Die genannten laut BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wegen zu erwartendem Besucheraufkommen und den damit einhergehenden Störungen in dem relativ kleinen Gebiet nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im B-Plan Nr. 3 sollen Festsetzungen getroffen werden, die den vorgenommenen baulichen Erweiterungen des Gebäudebestandes hinsichtlich Grundfläche und Höhenentwicklung berücksichtigt. Beibehalten wird die Einzelhausbebauung in relativ geringer Dichte ohne weitere baugestalterische Festsetzungen. Die Verteilung von Haupt- und Nebennutzungen auf den Grundstücken soll im Rahmen der zulässigen GRZ den Eigentümern überlassen bleiben; eine Festlegung von Baugrenzen für Haupt- und Nebengebäude erfolgt deswegen nicht, zumal der Bestand der Hauptgebäude derzeit nicht in Frage gestellt ist.

Die Festsetzungen im einzelnen:

- Mindestgrundstücksgröße 800 qm
  - Beibehaltung der Grundstückszuschnitte

- GRZ 0,12
  - angesichts der großen Grundstückszuschnitte soll die Reglementierung über eine absolut festgelegte Grundfläche nicht mehr vorgenommen werden
  - die GRZ von 0,12 soll in Zukunft maßgebend sein, obgleich im Bestand dieser Wert allein für das Hauptgebäude bei 4 Grundstücken überschritten wird. Da die BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 2 aber generell für Nebenanlagen eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche bis zu 50 von Hundert (entspräche der GRZ von 0,18) einräumt, soll die GRZ nicht zu hoch angesetzt werden. Der kleinteilige Charakter der Gebiete soll gewahrt bleiben.

- Zusätzlich 40 qm Grundfläche z.B. für Terrassen, Stützmauern, Gehwege zulässig
  - wegen der spezifischen Bedingungen der Baugrundstücke hinsichtlich Topographie und Größe erforderlich, wird bei der Ermittlung der Ausgleichsflächen als Versiegelungsfläche mit berücksichtigt.

- Nur Einzelhäuser zulässig
  - Sicherstellung des kleinteiligen Siedlungscharakters

- Eingeschossige Bauweise
  - Sicherstellung des kleinteiligen Siedlungscharakters, möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

- Nur zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig, um in den Einfamilienhäusern auch eine untergeordnete Einheit als Einlieger- oder Ferienwohnung zu ermöglichen.
  - Begrenzung der Nutzungsdichte, Berücksichtigung der Bedeutung der Region für Tourismus und Erholung

- Dachneigung 10-45°

- Firsthöhe als Gesamthöhe 8,0 m über OK Erdgeschossfußboden
  - Begrenzung von Bauhöhen, um das Landschaftsbild nicht zu sehr zu beeinträchtigen

- Festsetzung der Sockelhöhe von max. 0,30 m in Bezug auf die Erschließungsanlage
  - angesichts der gegebenen Höhenunterschiede soll eine Warftenbildung sowie ein unangemessener Souterrainausbau verhindert werden

<u>Festsetzung innerhalb der Waldschutzstreifen</u>

- Erweiterung der Grundflächen der Hauptgebäude unzulässig, da der Waldschutz gegenwärtig noch Vorrang hat

- Nutzungsbeschränkungen wg. Brandschutz: offene Kamine und Feuerstellen unzulässig, Reetdächer unzulässig

Insbesondere der Waldbestand nördlich des Bereiches Hallgrund ist allerdings nach 60 Jahren in seiner Qualität gemindert, so dass mittelfristig in Abstimmung mit dem Eigentümer die Einholung einer Abholzungsgenehmigung für den 30 m-Streifen angedacht ist, um den baulichen Bestand der betreffenden Grundstücke im Hallgrund nicht weiter durch möglichen Windbruch zu gefährden.

4.3 Verkehrserschließung und Straßenbild

Hallgrund

Der Bereich Hallgrund wird durch drei parallel verlaufende, T-förmige Anliegerwege (Querschnitt ca. 6,50/3,50 m – niveaugleicher Ausbau) vom Waldhüttener Weg aus erschlossen. Der Straßenraum dient ausschließlich der Erreichbarkeit von jeweils fünf Einzelgrundstücken. Die Empfehlungen für Wohnwege in dörflichen Gebieten „AW 1" der EAE 85/95 werden erfüllt.

Angesichts der großflächigen Gartenanlagen wird weiterhin auch nach Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf besondere Ausstattungen und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum verzichtet. Für den ruhenden Verkehr werden Stellplätze auf den Grundstücken vorgehalten. Öffentliche Besucherstellplätze sind nicht ausgewiesen, stehen aber am Waldhüttener Weg zur Verfügung.

Die gegebenen Öffnungswinkel der Knotenpunkte werden für einen Weg mit nur fünf Anliegern als ausreichend erachtet; auf die Festsetzung von Sichtfeldern wird zugunsten des Knickschutzes verzichtet.

Über eine eigene Straßenbeleuchtung verfügt der Hallgrund nicht. Die Beleuchtung erfolgt indirekt über die Leuchten am Waldhüttener Weg bzw. über Vorgarten- und Gebäudebeleuchtung auf den Privatgrundstücken.

Die Empfehlungen der DIN 5044 „Ortsfeste Verkehrsbeleuchtung" wurde berücksichtigt. Hiernach besteht für die Gemeinde wegen der geringen Verkehrsdichte in den betreffenden Wohnwegen keine Beleuchtungspflicht.
Auch die Europanorm EN 13201 „Road Lighting" sieht eine Beleuchtungspflicht nur bei besonderen Gefahrenquellen, wie z.B. Niveauunterschiede im Straßenraum, welche hier nicht vorliegen.

Nienhof

Der Bereich Nienhof ist durch eine gerade verlaufende, rd. 130 m lange Anliegerstraße erschlossen. Die Empfehlungen für Wohnwege in dörflichen Gebieten „AW 1" der EAE 85/95 werden erfüllt. Der Straßenquerschnitt von ca. 8,50 m unterteilt sich in eine asphaltierte Fahrbahn und beiderseits niveaugleich angrenzenden Rasenstreifen. Obgleich keine Straßenbäume vorhanden sind, verleiht diese Anordnung dem Straßenraum ei-

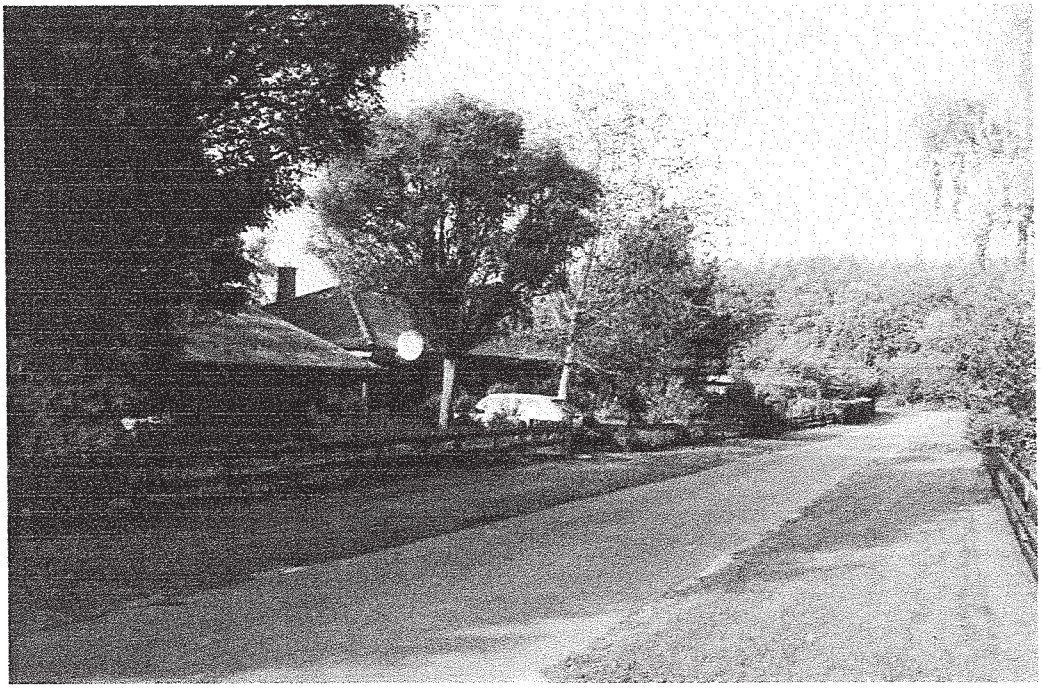
nen großzügigen, durchgrünten Charakter. Die Einfriedung der Grundstücke erfolgt in der Regel über niedrige Holzzäune (Querlattung) oder lediglich durch Abpflanzungen.

Durch eine Aufweitung des Straßenraums im Bereich des Flurstücks 14/14 sind 4 Besucherstellplätze ausgewiesen, was für 15 WE in Einfamilienhausbebauung gem. Stellplatzerlass S-H von 1995 ausreichend ist.

Am Knotenpunkt zum Waldhüttener Weg werden zur Sicherung eines Sichtfeldes mit einer Schenkellänge von 60 m (vgl. EAE 85/95, S. 62, Tab. 14) Nutzungsbeschränkungen an den betreffenden Grundstücksecken festgesetzt. Jegliche bauliche Nutzung und Bepflanzung von über 0,80 m ist hier unzulässig.

Die Beleuchtung des Straßenraumes Nienhof erfolgt über zwei Straßenleuchten im Kreuzungsbereich zum Waldhüttener Weg und im Bereich der Wendeanlage sowie über die Vorgarten- und Gebäudebeleuchtung auf den Privatgrundstücken.

Abb. Straßenraum Nienhof



4.4 Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Für Plangebiete in einer Größenordnung von mehr als 2 ha ist gem. § 6 Abs. 1 LNatSchG die Aufstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Da das Plangebiet des B-Planes Nr. 3 bereits bebaut und gärtnerisch angemessen begrünt ist, wird die Befreiung von der Verpflichtung zum GOP beantragt. Eine fachliche landschaftspflegerische Begleitung wurde durchgeführt. Die Ergebnisse der landschaftspflegerischen Begleitung wurden in den B-Plan Entwurf eingearbeitet.

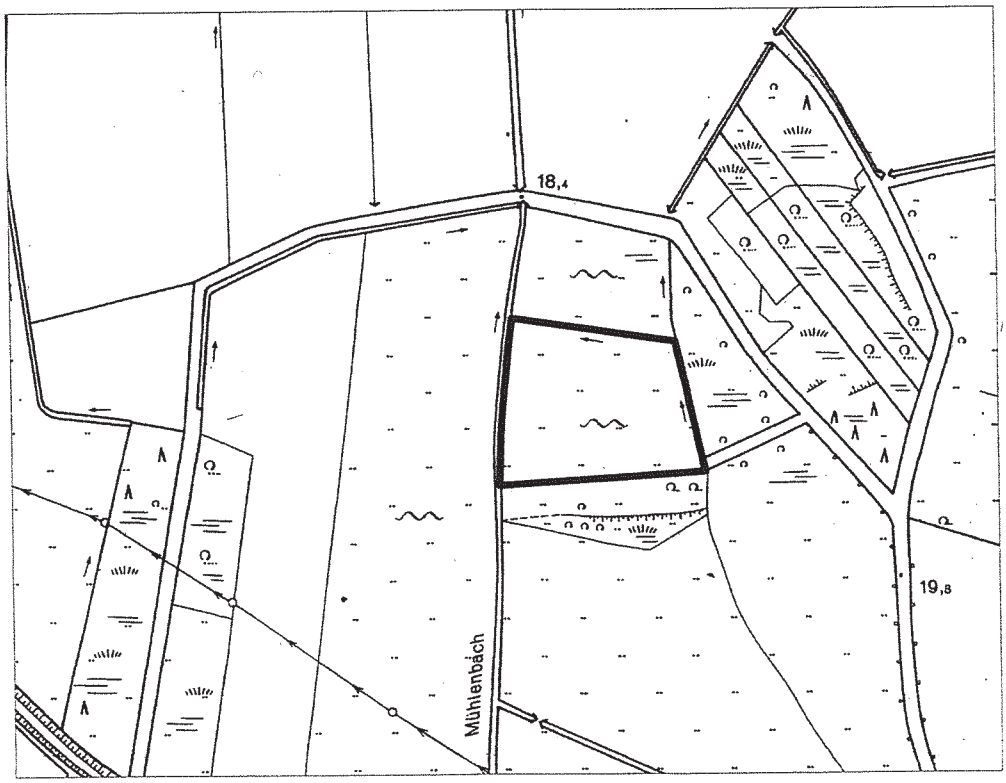
Es erfolgte eine fachliche Bewertung der vorhandenen Gehölzreihen und Großbäume. Entsprechend werden nur die als Knicks einzustufenden Gehölzreihen gem. § 15b LNatSchG im B-Plan Nr. 3 festgesetzt. Im Plangebiet wird der Erhalt von 4 Großbäumen mit landschaftsbildbestimmendem Charakter (Kronendurchmesser > als 10 m) festgesetzt; 2 Großbäume westlich des Weges an der Westseite Hallgrund wurden in die Planzeichnung aufgenommen, die zwar außerhalb des Geltungsbereichs wachsen, deren Kronen aber in den Geltungsbereich hineinwirken.

Da das Plangebiet bereits erschlossen, bebaut und gärtnerisch gestaltet ist, wird im B-Plan Nr. 3 auf Festsetzungen zu Neuanpflanzungen verzichtet. Wegen der großen Grundstückszuschnitte und entsprechend großzügigen Privatgärten, wird auch bei der ausgewiesenen Wohnnutzung die zusätzliche Erschließung einer Spielplatzfläche oder öffentlichen Grünfläche nicht für notwendig erachtet.

Die im B-Plan Nr. 2 noch ausgewiesene Grünfläche im Süden des Plangebietes mit Zweckbestimmung „Parkanlage/Liegewiese" aus der Ursprungsplanung wurde nicht realisiert, zumal in der Erschließungsplanung keine direkte Wegeverbindung vom Nienhof dorthin vorgesehen hatte. Entsprechend den Gegebenheiten wird im B-Plan Nr. 3 die Fläche als private Grünfläche ausgewiesen.

Aufgrund der Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung wurde durch den Landschaftsplaner eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Es wurde ein Ausgleichserfordernis von rd. 3.577 m² ermittelt. Die Gemeinde konnte die Kaufrechte für eine Fläche von ca. 1 ha im Bereich Mühlenbach/Spritmoor (Gemarkung Meezen, Flur 2, Flurstück 13) als sog. Ökokonto vertraglich sichern. Die für den B-Plan Nr. 3 erforderliche Ausgleichsfläche wurde im Januar 2004 als Teilfläche dieses „Ökokontos" erworben.

Abb.: Fläche Ökokonto der Gemeinde Meezen M = 1:5000



4.5 Technische Infrastruktur

4.5.1 Strom- und Wärmeversorgung

Die Schleswag AG betreibt im Plangebiet Einzelanschlüsse zur Stromversorgung. Die Einspeisestation befindet sich am südlichen Ende der Straße Nienhof.

Die Heizungsanlagen werden als Einzelfeuerungsanlagen auf der Basis von Heizöl , Gas oder Strom betrieben, empfohlen wird die zusätzliche Nutzung der Solarenergie.

4.5.2 Wasserver- und entsorgung

Die Versorgung mit **Frischwasser** erfolgt über das örtlich vorhandene Versorgungsnetz der Wasserleitungsgenossenschaft der Gemeinde Meezen.

Die **Abwasser**beseitigung erfolgt dezentral im Trennsystem. Alle Grundstücke sind mit eigenen Mehrkammerklärgruben für das häusliche Schmutzwasser ausgestattet. Zur Modernisierung dieser Abwasseranlagen gründeten sich 1990 im Plangebiet 3 Betreibergemeinschaften für die gemeinsame weitere Behandlung der vorgeklärten Abwässer. Zu diesem Zweck entstanden Sammelleitungen von den drei Teilbereichen in zwei westlich des Geltungsbereichs auf Flurstück 13 (Flur 9) gelegenen Tauchkörpern mit vertikalen Reinigungsstufen. Der Ablauf des hier nachgeklärten Abwassers erfolgt über Freigefälleleitungen in das Verbandsgewässer Nr. 23.

Für die Privatgrundstücke wird die **Oberflächenentwässerung** durch Versickerung in Mulden oder an Grundstücksrändern festgesetzt, ansonsten erfolgt sie über Drainrohre in die Verbandsgewässer.

4.5.3 Müllentsorgung und Schneeräumung

Die Müllentsorgung erfolgt über die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH (AWR). Die Entsorgungstechniken oder – rhytmen werden durch die neue Art der Nutzung nicht verändert.

In den drei Einmündungsbereichen Hallgrund in den Waldhüttener Weg werden Müllsammelplätze festgesetzt.

Die Anliegerstraße Nienhof wird vom Müllfahrzeug aufgrund mangelnder Wendemöglichkeit rückwärts befahren. Die Abfallwirtschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde akzeptiert diesen Umstand auch nach Umwidmung des Gebietes in ein Allgemeines Wohngebiet unter Hinweis auf die Unfallverhütungsvorschrift für Fahrzeughaltungen der Berufsgenossenschaft (UVV BG 126), da es sich um bauliche Altbestand handelt, der vor 1979 gebaut worden ist und der auch in absehbarer Zeit nicht umgebaut werden soll.

Die Schneeräumung erfolgt im Auftrag der Gemeinde auch weiterhin durch einen ortsansässigen Landwirt, der mit Traktor und Schaufelvorrichtung gerade auch wegen des geraden und niveaugleichen Ausbaus der Straßen problemlos agieren kann.

4.5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Meezen wird durch die `Freiwillige Feuerwehr Meezen` gewährleistet. In der Ortslage und ihrer unmittelbaren Nähe stehen mehrere Löschteiche zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes steht für den sog. „Erstangriff" ein Löschteich südlich des Waldhüttener Weges in Höhe des Grundstücks Hallgrund 15 zur Verfügung. Eine Zisterne im Bereich des Sportplatzes dient ebenfalls der Wasserentnahme im Brandfall und wäre auch für das betreffende Baugebiet als Löschwasserreservoir relevant.

Aus Sicht des Brandschutzes wird die Brandlast im Plangebiet durch die Umwidmung in ein Allgemeines Wohngebiet eher verringert, da der bereits vollzogene bzw. noch zu erwartende Ausbau der Häuser gegenüber der ursprünglichen Holzverschalung nun auch in feuerhemmenden Materialien (z.B. Verblendmauerwerk) zulässig ist. Außerdem hatte die Gemeinde wegen der einfachen Holzhausbebauung in der Vergangenheit bereis erhöhte Brandschutzauflagen in dem Wochenendhausgebiet zu erfüllen.

4.6 Soziale Infrastruktur

4.6.1 Kindertagesstätten

Im Ortskern Meezen ist für Kinder im Vorschulalter an vier Vormittagen pro Woche eine Tagesstätte vorhanden. Um die Kapazitäten auszulasten, werden dort derzeit auch Kinder aus benachbarten Gemeinden aufgenommen. Im Falle eines Zuzuges von Kleinkindern in das Plangebiet wären also hier Kapazitäten vorhanden. Weitere Kindertagesstätten befinden sich in Hohenwestedt, die auch von Meezener Kindern besucht werden.
Aufgrund der demographischen Entwicklung ist insgesamt eher von einem Überangebot auszugehen.

4.6.2 Schülertransport

Der Schulbus hat derzeit nur einen Haltepunkt im Dorfzentrum Meezen.
Die Entfernung zu den Baugebieten Hallgrund und Nienhof ist vergleichbar zu den Ortsrändern an der Dorfstraße oder am Kuhlenstücken (jeweils rd. 600 m). Da z.Zt. in den Baugebieten keine schulpflichtigen Kinder wohnen, wird eine Prüfung der Schulbusanbindung zurückgestellt, bis sich ein höherer Bedarf ergibt.

Ein weiterer Haltepunkt könnte im Bedarfsfall am Dorfgemeinschaftshaus im Kreuzungsbereich Waldhüttener Weg/L 123 eingerichtet werden, die Entfernung zum Wohnbaugebiet würde dann 300 bis 450 m betragen und ist für die dörfliche Struktur angemessen.

5.0 Flächenbilanz

	in qm
Baufläche Hallgrund	16.432
Baufläche Nienhof	14.541
Verkehrsflächen inkl. Straßengrün	3.221
Gehweg	320
Waldfläche	6.470
Private Grünfläche	3.915
Gesamtfläche Geltungsbereich:	**44.899**

6.0 Kosten

Die Planung begründet keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und verursacht insofern keine Gestehungskosten.

Der Erwerb der Ausgleichsfläche in Höhe von rd. 5.370 € wird auf die Eigentümer umgelegt.

Meezen, den 22.12.2005

Gemeinde Meezen

GEMEINDE MEEZEN KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Bürgermeister

Planverfasserin

ANHANG 1

Gemeinde Meezen

Erhebung des Maßes der baulichen Nutzung/der Gestaltung
im B-Plangebiet Nr. 3 Hallgrund / Nienhof der Gemeinde Meezen

Haus-Nr.	Grundfläche	Hauptgeb.	Nebengeb. Terr., Carp.	Überbauung gesamt	GRZ Hptgeb.	GRZ ges. ohne Zufahrt	Flachdach -10°	Dachneigung 10-30°
	qm	qm	qm	qm				
Hallgrund								
1	1024	52	21	73	0,05	0,07	X	
2	942	128	63	191	0,14	0,20	X	
3	905	80	30	110	0,09	0,12		X
4	1049	79	55	134	0,08	0,13	X	
5	1109	50	44	94	0,05	0,08	X	
6	1125	112	61	173	0,10	0,15		X
7	1100	132	41	173	0,12	0,16	X	
8	1031	88	39	127	0,09	0,12	X	
9	1172	70	76	146	0,06	0,12	X	
10	1172	129	72	201	0,11	0,17		X 45°
11	1185	83	79	162	0,07	0,14	X	
12	1188	110	47	157	0,09	0,13		X 42°
13	1111	85	37	122	0,08	0,11	X	
14	1241	92	58	150	0,07	0,12		X
15	1078	137	41	178	0,13	0,17	X	

Haus-Nr.	Grundfläche	Hauptgeb.	Nebengeb. Terr., Carp.	Überbauung gesamt	GRZ Hptgeb.	GRZ ges. ohne Zufahrt	Flachdach -10°	Dachneigung 10-30°
	qm	qm	qm	qm				
Nienhof								
1	1101	108	16	124	0,10	0,11	X	
2	1463	97	16	113	0,07	0,08	X	
3	1094	102	41	143	0,09	0,13		X
4	1098	71	26	97	0,06	0,09		X
5	899	87	0	87	0,10	0,10		X
6	898	108	0	108	0,12	0,12		X
7	899	103	30	133	0,11	0,15	X	
8	895	70	0	70	0,08	0,08		X
9	900	126	14	140	0,14	0,16	X	
10	800	106	0	106	0,13	0,13		X
11	899	71	22	93	0,08	0,10		X
12	826	97	21	118	0,12	0,14		X
13	921	88	0	88	0,10	0,10	X	
14	954	100	40	140	0,10	0,15	X	
15	894	80	0	80	0,09	0,09		X

ANHANG 2

Gemeinde Meezen

Landschaftsplanerische Begleitung

zum

Bebauungsplan Nr. 3

„Hallgrund - Nienhof“

Auftraggeber:	**Gemeinde Meezen**
Verfasser:	**Günther & Pollok Landschaftsplanung** **25524 Itzehoe**
Bearbeiter:	**Dipl.-Biol. Reinhard Pollok** **Landschaftsplaner**
Datum:	**02.02.2004**

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass 1

2. Rechtliche Grundlagen der Eingriffsregelung 2

3. Umweltverträglichkeitsprüfung 3

4 FFH-Verträglichkeitsprüfung 4

5 Nutzungen und Planungen 4
5.1 Gegenwärtige Nutzungen 4
5.2 Vorhandene Planungen 6

6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter 7
6.1 Schutzgut Boden 7
6.2 Schutzgut Wasser 8
6.3 Schutzgut Klima / Luft 9
6.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften 9
6.5 Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild) und Erholungsnutzung 13

7 Maßnahmen 15
7.1 Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsregelung / Kompensationsmaßnahmen 15
7.1.1 Schutzgut Boden 15
7.1.2 Schutzgut Wasser 17
7.1.3 Schutzgut Klima/Luft 18
7.1.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften 19
7.1.5 Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild) 19
7.1.6 Weitergehende Maßnahmen 20
7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 20

8 Empfehlungen für gestalterische Maßnahmen; Erhaltungsmaßnahmen 21

9. Kosten der Kompensationsmaßnahmen 21

Anlage: Flächenbilanzierung zur Ermittlung des Eingriffs (zu Kap. 7.1.1) ..... 3 Seiten

Kartendarstellung:

Es wird auf den Bebauungsplan Nr. 3 „Hallgrund - Nienhof" verwiesen. Der Bebauungsplan beinhaltet die zur Übernahme geeigneten Darstellungen der Ergebnisse der Landschaftsplanerischen Begleitung

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Meezen (Kreis Rendsburg-Eckernförde) strebt an, den Bebauungsplan Nr. 3 in der Abgrenzung der bisherigen Bebauungspläne Nr. 1 und 2 aufzustellen.

Die Bebauungspläne Nr. 1 „Hallgrund" und Nr. 2 „Nienhof" beinhalten die Festsetzung von Wochenendhausgebieten. Da Art und Maß der realen baulichen Nutzung jedoch nicht mehr den Festsetzungen der B-Pläne entsprechen, werden die „alten" Pläne aufgehoben und es wird durch Zusammenfassung der beiden Gebiete der Bebauungsplan Nr. 3 aufgestellt. Es wird nun als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch wird die reale Entwicklung nachvollzogen.

Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 deckt sich mit den zusammen gefügten Abgrenzungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 2. Das Gebiet liegt östlich der Ortslage beidseitig am Waldhüttener Weg östlich der Flurstücke 32/1, 31/1 und 30, südlich des Flurstücks 27, westlich des Flurstücks 23 (jeweils in Flur 6) sowie östlich des Flurstücks 13, westlich des Flurstücks 14/19 und nördlich des Weges Flurstück 21 jeweils der Flur 9.

Es ist geplant, die reale Nutzungsstruktur in dem Bebauungsplan wiederzugeben. Dies führt insbesondere zu einer Änderung der Nutzungsart „Wochenendhausgebiet" in ein Allgemeines Wohngebiet.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind stärkere Eingriffe zulässig als in einem Wochenendhausgebiet. Für die Wochenendhausgebiet waren jeweils Grundflächen von maximal 50 m² zzgl. 50 % Versiegelung für Nebenanlagen zulässig. Auf den Wochenendhausgrundstücken waren somit maximal 75 m² Versiegelung zulässig.

Der Entwurf des B-Plans Nr. 3 sieht eine Versiegelung im Umfang der Grundflächenzahl von 0,12 zuzüglich der Versiegelung von 50 % für Nebenanlagen und weiteren maximal 40 m² für Terrassen, Stützmauern etc. vor. In Abhängigkeit von den Grundstücksflächen ergeben sich unterschiedliche zulässige Versiegelungen, die sich insgesamt auf ca. 2.434 m² (Hallgrund) + 2.094 m² = 4.528 m² summieren.

Mit Hilfe der Differenz zwischen bisher zulässiger und künftig zulässiger Versiegelung ist die Größe eines naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs zu ermitteln.

Es ist geplant, zusätzliche zulässige Versiegelungen im Umfang von 2.434 m² (bisheriger B-Plan 1 „Hallgrundf" + 2.094 m² (bisheriger B-Plan 2 „Nienhof") gemäß der beiliegenden Tabelle in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Sonstige Eingriffe sind nicht geplant. Das anfallende Oberflächenwasser ist randlich auf den Flächen der Flurstücke zur Versickerung zu bringen nach bauseitiger Prüfung des Einzelfalls in geeigneten Anlagen nach ATV Arbeitsblatt A 138.

Das Landschaftsbild wird nicht erheblich verändert, da die baulichen Anlagen durch die Durchgrünung und vorhandene Eingrünung nicht zu einer wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes führen werden.

Vorhandene Knicks und erhaltenswerte Großbäume werden in die Darstellungen des Bebauungs-

plans aufgenommen.

Die im Bebauungsplan Nr. 2 dargestellte Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs wird erhalten.

Die Firsthöhen der Gebäude werden auf 8,0 über den Höhen der Erdgeschossfußböden festgelegt.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für nicht vermeidbare und nicht zu minimierende Eingriffe in die Natur erfolgt auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches (externe Kompensation) durch Überlassung einer bisher intensiv als Grünland genutzten Teilfläche des Flurstücks 13, Flur 2, Gemarkung Meezen, der naturnahen Entwicklung.

(Alle Angaben gemäß Entwurf zum B-Plan Nr. 3 mit Stand vom 2.2.2004)

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde das BÜRO FÜR BAULEITPTPLANUNG SUSANNE SCHÜREN, Plön, beauftragt. Die landschaftsplanerischen Leistungen werden als Fachbeitrag „Landschaftsplanerische Begleitung" vom Büro GÜNTHER & POLLOK LANDSCHAFTSPLANUNG, Talstraße 9, 25524 Itzehoe, erbracht.

Der Fachbeitrag besteht aus einem Textteil, der Bestand, Bewertung und Aussagen zu Planungserfordernissen für den Bebauungsplan beinhaltet. In Abstimmung mit der UNB (Herr Klimek, mdl.) ist es im vorliegenden Planungsfall gut und sinnvoll, die künftigen Planfestsetzungen direkt in den Bebauungsplan aufzunehmen. Es wird die Fertigung einer landschaftsplanerischen Entwicklungskarte nicht erforderlich, da das Bearbeitungsgebiet bereits baulich entwickelt ist und da die für die Beurteilung wesentlichen Darstellungen / Zielsetzungen dem Bebauungsplan zu entnehmen sind.

Die Gemeinde Meezen erwartet von der Planung, dass eine gute städtebauliche Lösung mit einer guten landschaftsplanerischen Lösung einher geht und der stattfindende Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden kann.

2. Rechtliche Grundlagen der Eingriffsregelung

Mit Inkrafttreten des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein wurde in § 6 Abs. 1 zum Grünordnungsplan folgendes festgelegt:

"Die Gemeinden haben die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplans und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung [...] für Teilbereiche, die eine vertiefende Darstellung erfordern, in Grünordnungsplänen darzustellen.

[...] Auf Antrag einer Gemeinde kann die untere Naturschutzbehörde im Einzelfall Ausnahmen von der Verpflichtung zur Aufstellung [...] eines [...] Grünordnungsplans zulassen [...]."

In Anlehnung an Ziffer 2.5 des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 3.7.1998 wird von der Gemeinde Meezen die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde beantragt zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von der Verpflichtung zur Erstellung eines eigenständigen Grünordnungsplans. Das Plangebiet in Meezen umfasst zwar eine Größe von ca. 4,5 ha zuzüglich externer Ausgleichsflächen, ist jedoch auf allen Grundstücken bereits baulich genutzt und ist in der übergeordneten Planung (Landschaftsplan, Flä-

chennutzungsplan) als Baufläche dargestellt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird geändert.

Die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes werden mit Hilfe dieser qualifizierten landschaftsplanerischen Begleitung in den Bebauungsplan eingebracht. Der Bebauungsplan beinhaltet in rechtsverbindlicher Form die zur Übernahme geeigneten Ergebnisse der Landschaftsplanerischen Begleitung.

Eingriff

Die Ausweisung des Bebauungsgebietes ist gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 LNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft. Bei dem geplanten Vorhaben kann die Veränderung der Nutzung der Grundfläche die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Dieses basiert auf der vorgesehenen Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäude mit Nebenanlagen, Terrassen und Zufahrten mit Stellplätzen) auf bisher nicht baulich nutzbaren Grundflächen.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 21 BNatSchG in Verbindung mit dem § 1a BauGB zu entscheiden.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 3.7.1998 angewendet.

Unvermeidbarkeit des Eingriffs

Die Gemeinde Meezen beabsichtigt, in dem beschriebenen Gebiet „Hallgrund - Nienhof" die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der Ortsentwicklung durch Bereitstellung von Wohnbauflächen in den bisherigen Ferienhausgebieten zu schaffen. Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 3 umfasst im Wesentlichen bereits bebaute Grundstücke östlich des Dorfes am „Waldhüttener Weg". Es besteht aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie der bestehenden Erschließung eine günstige Planungssituation für den beschriebenen Bereich.

Zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Meezen und zur Nachvollziehung der bereits eingetretenen Nutzungsweisen des bisherigen Ferienhausgebiets ist eine Vermeidung des Eingriffs nicht möglich. Es wird der Bebauungsplan Nr. 3 „Hallgrund - Nienhof" aufgestellt.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG), Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 175 S.40 und in der Richtlinie 97/11/EG vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglich-

keitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, Amtsblatt Nr. L 73 S.5, die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Objekte festgelegt. Die Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" vom 27.7.2001. Das UVPG wurde u. a. durch Einfügung der §§ 3a bis 3f ergänzt (UVP-Pflicht), das BauGB wurde u. a. durch Aufnahme des „§ 2a Umweltbericht" geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist in § 17 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt. Die Gemeinde prüft die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der Abwägung.

Nach UVPG (Neufassung) Anlage 1, Nr. 18.7.1, bedarf der Bau eines Städtebauprojektes im Außenbereich vom 100.000 m² oder mehr zulässiger Grundfläche einer UVP, nach Nr. 18.7.2 bedürfen Städtebauprojekte von 20.000 bis unter 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG (s. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG).

Für das Land Schleswig-Holstein wurde das Thema „Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bauplanungsrecht" im Erlass des Innenministeriums IV63-511.51 vom 20.11.2001 bearbeitet. Der Erlass greift die Größenwerte des UVPG auf.

Das Vorhabensgebiet ist ca. 4,5 ha groß. In diesem Gebiet wird nur ein Flächenanteil von ca. 4.528 m² neu versiegelt.

Die Größenwerte des UVPG zur Durchführung einer Vorprüfung oder einer UVP werden durch die geplante Bebauung nicht erreicht.

4 FFH-Verträglichkeitsprüfung

Im oder am Gebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; da heißt es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des nächstgelegenen vorgeschlagenen FFH-Gebietes „P 1924-302 Erweiterung Wälder im Aukrug" ist aufgrund der bestehenden Bebauung und der Entfernung von mindestens 330 m nicht zu erwarten.

Es wird demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie verzichtet.

5 Nutzungen und Planungen

5.1 Gegenwärtige Nutzungen

Landwirtschaft

Das Flurstück 14/2 im Süden des Geltungsbereichs wird als Grünland genutzt in Verbindung mit den Flurstücken 13 und 14/19 westlich bzw. östlich der Bebauung „Nienhof".

Hofstellen und Ackerflächen sind im oder am Geltungsbereich nicht vorhanden.

Wald / Forstwirtschaft

Waldflächen liegen am nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs in Nachbarschaft zur Bebauung „Hallgrund". Eine weitere Waldfläche liegt südöstlich des Geltungsbereichs.

Wasserwirtschaft / Gewässer

Fließgewässer und Kleingewässer sind im Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Die Flurstücke 14/9 und 14/10 werden von Osten nach Westen von einem Dränrohr gequert, das Wasser von den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen durch das Baugebiet führt.

Nach der Bodenkarte bestehen südlich des Waldhüttener Wegs Böden mit oberflächennah anstehendem Grundwasser.

Naturschutz einschließlich FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete gemäß §§ 17 – 20 LNatSchG sind im und am Geltungsbereich nicht vorhanden.

An folgenden Stellen liegen Knicks als gesetzlich geschützte Biotope nach § 15b LNatSchG:

- Westseite Weg Flurstück 28/2 (Lage ggf. außerhalb des Geltungsbereichs)
- Südseite Flurstücke 28/1, 28/19, 28/18 und 28/13
- Nordseite Flurstück 14/9
- Westseite Flurstücke 14/10, 14/11 und 14/12
- Südseite Flurstück 14/2

Landschaftsprägende Großbäume stehen: im Knick Südseite Flurstück 28/1, im Knick Westseite Flurstück 14/11, Ostseite Flurstück 14/4, im Knick Südseite Flurstück 14/2. Weitere Großbäume stehen außerhalb des Geltungsbereichs parallel am Waldhüttener Weg an der Nordseite des Flurstücks 14/19. Diese Bäume haben aufgrund der geringen Entfernung eine Wirkung auf den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereichs liegt im Naturpark Aukrug (Naturpark nach § 29a LNatSchG).

Weitere gesetzlich geschützte oder zu schützende Flächen und Objekte sind nicht vorhanden.

Im oder am Gebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden. Das im Rahmen der so genannten 3. Tranche vorgeschlagene Gebiet „P 1924-302 Erweiterung Wälder im Aukrug" liegt mindestens ca. 330 m vom Geltungsbereich entfernt.

Verkehr

Der Geltungsbereich wird von der Gemeindestraße „Waldhüttener Weg" gequert, von dem 3 Stiche nach Norden die Grundstücke der Bebauung „Hallgrund" und ein langer Stich nach Süden die Bebauung „Nienhof" erschließen.

Im Süden des Geltungsbereichs bildet ein landwirtschaftlicher Weg die Begrenzung.

Wohnen und Gewerbe

Die Bebauung im Geltungsbereich ist bisher mit Ferienhäusern von maximal 50 m² Grundfläche zulässig. Auf mehreren Grundstücken haben Erweiterungen stattgefunden. Die derzeitige Nutzung der Grundstücke ist in der beiliegenden Tabelle zusammen gestellt.

Gewerbliche Nutzungen sind nicht vorhanden.

Versorgung / Entsorgung

Der Geltungsbereich liegt aufgrund der vorhandenen Bebauungen im und am Geltungsbereich in der Nähe der Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. -leitungen der Ortslage von Meezen. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral.

Oberflächenwasser wird grundstücksbezogen zur Versickerung gebracht.

Am Südende der Stichstraße „Nienhof" besteht eine Trafostation.

Erholung

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark Aukrug (Naturpark nach § 29a LNatSchG).

Das Gebiet umfasst zwei bisherige Ferienhausgebiete. Die Häuser sind in privatem Eigentum. Die reale Nutzung entspricht nur teilweise der eines Ferienhausgebiets. Eine Vermietung mit kurzzeitigen Mieter-Wechseln findet nicht statt.

Das Gebiet kann zwar von den angrenzenden Straßen eingesehen werden. Eine direkte Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist nicht gegeben.

5.2 Vorhandene Planungen

Landschaftsprogramm (1999):

Karte 2:	Lage im Naturpark Aukrug
Karte 3	Der Bereich gehört zu einem Schwerpunktraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene (Hinweis des Bearbeiters: Die Abgrenzung ist nicht flächenscharf, wesentliche Teile der Ortslage liegen in der Darstellungsfläche)

Landschaftsrahmenplan (Stand 2000):

- Karte 1: Nördlich und östlich (außerhalb des Geltungsbereichs) liegt ein Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen
- Karte 2: Lage im der Naturpark Aukrug

Landschaftsplan: der „Maßnahmenplan" des festgestellten Landschaftsplans von Meezen beinhaltet folgende Darstellungen:

- Bestehende Bebauungen in den Gebieten „Nienhof" und „Hallgrund"
- Knicks am Nordostrand und am Westrand des Geltungsbereichs

- Mehrere landschaftsprägende Großbäume entlang des Waldhüttener Wegs
- Mehrere Einzelbäume an den Rändern der Bebauung „Nienhof" und am südlichen Ende des Geltungsbereichs
- Wald westlich, nördlich und östlich der Bebauung „Hallgrund"; Wald südöstlich des Geltungsbereichs
- Landwirtschaftliche Flächen westlich, südlich und östlich der Bebauung „Nienhof"

Landesraumordnungsplan (1998):

- Das Gebiet liegt im Naturpark Aukrug
- Das Gebiet liegt in einem Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft – Schwerpunkt- und Verbundachsenraum der Landesebene)

Regionalplan (Gesamtfortschreibung 2000):

- Lage im Naturpark Aukrug in Überlagerung mit der Darstellung eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung

Flächennutzungsplan: Der bisherige Flächennutzungsplan beinhaltet folgende Darstellungen:

- Flächenhafte Darstellung einer Sonderbaufläche / Wochenendhausgebiet
- Wald westlich, nördlich und östlich des Bebauung „Hallgrund"
- Wald südöstlich des Geltungsbereichs
- Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 neu aufgestellt. Hierin ist die Änderung der Nutzung von einem Wochenendhausgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

6.1 Schutzgut Boden

Geologie / Topografie

Das Gelände liegt nach der Geologischen Karte (TK 25 Blatt 1924 „Hennstedt") in einem Bereich von Moränen, die vorwiegend aus Sand mit unterschiedlichen Anteilen von Kies und tonig-schluffigem Material bestehen. Die Moränen stammen aus dem Warthe-Stadium der Saale-Kaltzeit.

Südlich des Waldhüttener Wegs sowie am südlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufen von Osten nach Westen in kleinen Senken schmale Bänder aus nacheiszeitlichen Abschlämmmassen. Zwischen diesen Bändern sind oberflächennah Geschiebelehme aus Ton-Sand-Kies-Gemengen anstehend.

Das Relief des Geltungsbereichs ist durch einen deutlichen Höhenunterschied gekennzeichnet. Betragen die Höhen im Nordosten der Bebauung „Hallgrund" noch ca. +70 m NN, so fallen sie nach Südwesten im Bereich der Bebauung „Nienhof" bis ca. +51 m NN ab. Der Höhenunterschied von ca.

19 m erstreckt sich über eine Distanz von ca. 300 m.

Das Geländegefälle ist deutlich aber insgesamt sanft ausgebildet.

Bewertung: Die Höhenunterschiede sind sehr stark. Das natürliche Relief ist bei der Planung zu beachten, um vor allem nach Süden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch hoch aufragende Gebäude zu vermeiden.

Bodentypen/-arten

Nach der Bodenkarte (Blatt 1924 „Hennstedt") steht nördlich des Waldhüttener Wegs Eisenpodsol an. Südlich des Wegs sind Feuchtpodsol und Pseudogley-Podsol mit Orterde oder Ortstein anzutreffen. Während im Eisenpodsol keine oberflächennahen Grundwasserstände vorliegen, kann in den beiden letztgenannten Bodentypen das Grundwasser in der feuchten Zeit zeitweise zwischen 0,5 und 1 m unter Flur anstehen.
Detaillierte Bodenuntersuchungen liegen nicht vor.

Bewertung: Es sind keine seltenen Bodentypen vorhanden.

Der Feuchtpodsol und Pseudogley-Podsol sind aufgrund der hoch anstehenden Grundwassers zu beachten.

Beachtenswert ist, dass aus der Bodenkarte für das Teilgebiet „Nienhof" zwar ein deutlicher Hinweis auf vernässte Böden besteht, die Abgrenzung in der Örtlichkeit jedoch im Einzelfall zu überprüfen ist.

6.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung: entfällt

Grundwasser

Nach Aussage der Bodenkarte von Schleswig-Holstein (Blatt 1924, s. o. Kap. 6.1 Schutzgut Boden) steht das Grundwasser im Bereich des Feuchtpodsols und des Pseudogley-Podsols in der feuchten Zeit um 0,5 m unter Flur an, in der trockenen Zeit um 1 m unter Flur.

Im Eisenpodsol aus Sand steht kein oberflächenahes Grundwasser an .

Bewertung: Es ist im Baugebiet nördlich des Waldhüttener Wegs flächenhaft mit nicht oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen, das heißt dass die Grundwasserstände im Regelfall mehr als 1 m unter Flur zu beachten sind. Diese Grundwasserverhältnisse führen nach dem Runderlass (1998) zu Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Der südlich des Waldhüttener Wegs vorkommende Feuchtpodsol und der Pseudogley-Podsol sind aufgrund des zumindest zeitweise oberflächennah anstehenden Grundwassers von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Diese Böden weisen ein höheres Potenzial zur Entwicklung von Sonderstandorten auf. Eingriffe auf diesen Böden führen zu einem erhöhten Ausgleichserfordernis.

6.3 Schutzgut Klima / Luft

Detaillierte Klimadaten liegen für das Plangebiet nicht vor.

Meezen liegt gemäß Landschaftsplan im einem Gebiet mit relativ hohen Niederschlagssummen von ca. 800 bis 850 mm / Jahr, Temperaturmitteln von 0,0 bis 0,5 °C im Januar und 16 bis 16,5 °C im Juli, einer mittleren Nebelhäufigkeit von 45 Tagen und ca. 20 bis 25 klimatischen Sommertagen (Tagesmaximum > 25 °C). Der Wind kommt hauptsächlich aus westlichen Richtungen.

Das Gelände ist durch die starke Geländeneigung von Nordosten nach Südwesten gekennzeichnet. Aufgrund der Waldeinrahmung ist der nördliche Teil des bebauten Gebiets gut abgeschirmt. Aufgrund der bestehenden flächenhaften Bebauung und die Gartenanlagen mit Gehölzen, Knicks und Hecken ist eine reichhaltige innere Strukturierung der Flächen entstanden, die reduzierenden Einfluss auf die Windeinwirkung, den Luftaustausch und kleinräumige Temperaturdifferenzen hat.

Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind nicht bekannt.

Bewertung: Das Gebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft. Besondere herauszustellende Funktionen sind nicht bekannt.

Es kann sein, dass auf den tiefer gelegenen Teilflächen im Süden des Geltungsbereichs mit einer geringfügig höheren Kaltluftsammlung und Nebelbildungsrate zu rechnen ist.

6.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Vegetation im Geltungsbereich wird durch Gartenanlagen und daran angrenzende Knicks, Waldflächen und Grünländereien geprägt.

Im Rahmen einer Kartierung konnten im September 2003 die im Folgenden beschriebenen Biotoptypen festgestellt werden.

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen erfolgt nach dem Runderlass (1998). Zu den festgestellten Biotoptypen werden aufgrund grundsätzlicher Erwägungen und als Ableitung aus der Literatur (BLAB 1993) faunistische Potenziale benannt, um die Bedeutung der Flächen für die Tierwelt zu verdeutlichen und um gegebenenfalls erforderliche Kompensationsmaßnahmen auf die Fauna abstimmen zu können.

Gartenflächen und Saumstreifen

Gartenflächen bestehen auf den Flurstücken der bestehenden Bebauungen „Hallgrund" und „Nienhof" auf jeweils 15 Grundstücken.

Die Grundstücke sind gärtnerisch gestaltet mit einzelnen Heckenabschnitten, Rasenflächen, kleineren Nutzgartenanteilen und Ziergehölzpflanzungen.

Saumstreifen bestehen vor allem bandartig entlang des Waldhüttener Wegs, der Stichwege „Hallgrund" und „Nienhof" sowie an Nutzungsgrenzen. Es sind von Gräsern und Stauden beherrschte Be-

stände, die je nach Lage zu intensiven Nutzungen unterschiedlich starken Beeinflussungen ausgesetzt sind.

Bewertung: Die Gartenanlagen und Saumstreifen sind aufgrund der starken Gestaltung, der häufigen Störungen und der intensiven Pflege von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft. Ferner kommt ihnen eine Funktionszuordnung zu den Verkehrsflächen und Gartenbereichen zu, so dass eine naturnahe Entwicklung hier nicht stattfinden kann.

Sie weisen ein geringes faunistisches Potenzial auf. Die Rasenflächen ermöglichen kaum die Entwicklung von Blütenhorizonten, die insbesondere von Insekten aufgesucht werden. Bei einer gleichmäßigen Grashöhe können kaum Nieschenlebensräume entstehen. Ziergehölze ermöglichen es nur wenig spezialisierten heimischen Tierarten, sich hier anzusiedeln.

Grünland

Im Süden des Geltungsbereichs wird das Flurstück 14/2 als Weidegrünland genutzt. Die Nutzung erfolgt in einer Einheit mit dem westlich gelegenen Flurstück 13 und dem östlich angrenzenden Flurstück 14/19. Es sind vom Weidelgras dominierte Bestände mit Begleitarten wie Rot-Schwingel, Knäulgras, Wiesen-Rispengras, Gemeines Rispengras, Weißklee, Stumpfblättriger Ampfer, Gemeiner Löwenzahn und Gänseblümchen.

Bewertung: Die Grünlandflächen sind von allgemeiner Bedeutung.

Das faunistische Potenzial ist gering. Die Flächen unterliegen einer intensiven Nutzung. Die Grasnarbe ist relativ dicht und gleichmäßig ausgebildet. Ein herausragender Blütenhorizont kann sich kaum entwickeln, da die Nutzbestände stetig beweidet werden. Insgesamt kann sich nur eine wenig spezialisierte Tierwelt einstellen. Da die Flächen durch randliche Gehölze gegliedert sind und dem Einfluss der vorhandenen Bebauung ausgesetzt sind, bestehen keine großflächigen Wiesenvogellebensräume. Nach BLAB (1993), S. 387 ff, sind Wiesen und Rasenflächen für den Faunenschutz im Siedlungsbereich bedeutsame Biotoptypen. Es sind als Tierarten (vergleichbarer Einzelgehöft-Komplexe) die Vogelarten Girlitz, Feldsperling, Klappergrasmücke und Heckenbraunelle aufgeführt.

Knicks

Im Gebiet sind folgende Knicks vorhanden:

Lage	Vorherrschende Gehölze	Sonstige Gehölze	Anmerkungen
1 Westseite Weg Fl.st. 28/2	-	Eiche, Hasel, Hainbuche, Eberesche, Sandbirke	Knick am Wegrand mit recht flachem Wall; am nördlichen Ende sind einige Eichen als Überhälter vorhanden (Std. ca. 0,4 bis 0,5 m)
2 Südseite Fl.st. 28/1	Eiche	Hasel, Ilex, Rotbuche, Schlehe, Flieder	Wall recht flach mit ca. 0,4 bis 0,7 m Höhe; im Knick 2 große Eichen, davon eine landschaftsprägend im Sinne § 7 LNatSchG

Lage	Vorherrschende Gehölze	Sonstige Gehölze	Anmerkungen
3 Südseite Fl.st. 28/19 und Fl.st. 28/18	Eiche	Sandbirke; Schlehe, Hartriegel, Ulme, Schwarzer Holunder, Faulbaum, Eberesche, Zitterpappel	Flacher Wall mit ca. 0,2 bis 0,6 m Höhe; Gehölze (Eichen und Birken) im Bereich Fl.st. 28/19 nahezu zu dichter Baumreihe durchgewachsen mit Std. bis ca. 0,35 m
4 Südseite Fl.st. 28/13	Eiche	Hasel, Fichte, Eberesche, Rotbuche, Bergahorn	Wallhöhe ca. 0,5 bis 0,8 m; Einflussnahme des angrenzenden Gartens deutlich
5 Nordseite Fl.st. 14/19 außerhalb Geltungsbereich	Eiche	Schlehe, Schwarzer Holunder, Rotbuche, Sandbirke	Knick zu einer prägenden Baumreihe durchgewachsen mit Std. bis 0,7 m
6 Nordseite Fl.st. 14/9	-	Hasel, Eiche, Hainbuche, Linde, Feldahorn, Sandbirke, Pfaffenhütchen, Ilex, Felsenbirne	Knick mit Wallhöhe ca. 0,3 bis 0,6; Einflussnahme des angrenzenden Gartens deutlich durch Pflege und Gehölzarten
7 Westseite Fl.st. 14/10, 14/11 und 14/12	-	Eiche, Rotbuche, Schlehe, Sandbirke	Knick mit variierender Höhe bis ca. 0,8m, Bewuchs sehr unterschiedlich, leicht lückig; Einflussnahme durch angrenzende Gärten deutlich; eine landschaftsprägende Eiche im Knick
8 Südseite Fl.st. 14/2	Eiche	Zitterpappel, Hasel, Eberesche, Schlehe, Kirsche, Eingriffliger Weißdorn, Rotbuche, Esche, Hainbuche	Wallhöhe bis ca. 0,4 m; bunter Knick mit mehreren höheren Bäumen und einer landschaftsprägenden Eiche

Bewertung: Die Knicks sind nach § 15b LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotope. Sie sind von sehr hoher Bedeutung für Natur und Landschaft.

Knick Nr. 5 kann nicht eindeutig der Qualität nach § 15b LNatSchG zugeordnet werden, da er sich bereits zu einer landschaftsprägenden Baumreihe entwickelt hat und sich die Wallheckenstruktur auflöst.

Faunistisches Potenzial: Nach BLAB (1993), S. 387 ff, sind Gehölzbestände für den Faunenschutz im Siedlungsbereich bedeutsame Biotoptypen. Es sind als Tierarten (vergleichbarer Einzelgehöft-Komplexe) die Vogelarten Girlitz, Feldsperling, Klappergrasmücke und Heckenbraunelle aufgeführt. Knicks weisen nach BLAB (1993), S. 321 ff, ferner für eine Vielzahl von Tierarten Funktionen auf, die wie folgt zusammengefasst werden können:

- Ansitzwarte, Singwarte, Rendezvousplatz insbesondere für Vögel
- Deckung und Schutz vor Witterung, Bewirtschaftung und Feinden insbesondere für Insekten mit Aktionsradien bis in die angrenzenden Flächen hinein
- Leitstrukturen insbesondere für verschiedene wandernde Wirbellosengruppen, Vögel und Kleinsäuger
- Überwinterungsquartier für Wirbellosengruppen und Kleinsäuger

- Kammerung der Landschaft und Erhöhung der Strukturvielfalt für Kleinsäuger, Vögel und verschiedene Wirbellosengruppen
- Elementare Lebensstätte oder Nahrungsreservoir insbesondere für Vögel aber auch für Kleinsäuger und Wirbellosengruppen

Einzelbäume

Im und am Geltungsbereich kommen mehrere Einzelbäume vor, die im Rahmen der Planung beachtenswert sind.

Folgende Bäume sind aufgrund Ihres Wuchses und Ihrer Größe einzeln erfasst worden, wobei die Lageangaben auf einer Schätzung in der Örtlichkeit beruhen; eine Einmessung liegt nicht vor:

	Art + Standort	Stamm∅ ca.	Kronen∅ ca.
1.	Eiche, Nordende Knick 1 bei Fl.st. 28/2	0,4 m	12 m
2.	Eiche, Nordende Knick 1 bei Fl.st. 28/2	0,5 m	14 m
3.	Eiche, in Knick 2, Fl.st. 28/1	0,6 m	14 m
4.	Eiche, in Knick 2, Fl.st. 28/1	0,5 m	9 m
5.	Reihe aus Eichen und Rotbuchen Nordseite Fl.st. 14/19	bis 0,7 m	bis 14 m
6.	Kirsche, Ostseite Fl.st. 14/4	0,7 m	12 m
7.	Hainbuche, Ostseite Fl.st. 14/2; erhebliche Rindenschäden	0,5 m	12 m
8.	Schwarzerle, Ostseite Fl.st. 14/2, erhebliche Rindenschäden	0,5 m	10 m
9.	Eiche, in Knick Südseite Fl.st. 14/2	0,4 m	10 m
10.	Zitterpappel, in Knick Südseite Fl.st. 14/2	0,35 m	8 m
11.	Eiche, in Knick Südseite Fl.st. 14/2	0,4 m	10 m
12.	Eiche, in Knick Südseite Fl.st. 14/2	0,35 m	8 m
13.	Eiche, in Knick Südseite Fl.st. 14/2	0,4 m	9 m
14.	Eiche, in Knick Südseite Fl.st. 14/2	0,6 m	12 m
15.	Eiche, in Knick Westseite Fl.st. 14/11	0,6 m	15 m

Ferner bestehen auf den Gartengrundstücken einige jüngere Bäume sowie Ziergehölze, die jedoch aufgrund ihrer geringeren Größe nicht herauszustellen sind.

Die Bäume der Nummern 3, 5, 6, 14 und 15 sind aufgrund ihrer Größe besonders auffallend.

Bewertung: Aus der obigen Aufstellung wird deutlich, dass im Geltungsbereich die Bäume Nr. 3, 5, 6, 14 und 15 das Landschafts- bzw. Ortsbild prägen im Sinne § 7 Abs. 2 Nr. 8 LNatSchG. Die Bäume sind erhaltenswert. Ein Verlust würde als wesentliche Änderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes führen.

Diese prägenden Bäume sind von sehr hoher Bedeutung, die sonstigen aufgeführten Bäume sind als Großbäume von hoher Bedeutung für die Natur.

Die anderen Bäume sind zu beachten und nach Möglichkeit zu erhalten, auch wenn sie keinem formalen Schutz unterliegen. Die Bäume 7 und 8 sind aufgrund der vorhandenen Schäden nicht langfris-

tig zu erhalten.

Faunistisches Potenzial: Nach BLAB (1993), S. 387 ff, sind Gehölzbestände für den Faunenschutz im Siedlungsbereich bedeutsame Biotoptypen. Es sind als Tierarten (wohl vergleichbarer Einzelgehöft-Komplexe) die Vogelarten Girlitz, Feldsperling, Klappergrasmücke und Heckenbraunelle aufgeführt. Das faunistische Potenzial für die mächtige Knickeiche wird als sehr hoch bewertet. Derartige Bäume weisen aufgrund des Altholzanteils und auch aufgrund des vorhandenen Totholzes Nischenlebensräume für eine stark spezialisierte Tierwelt auf. Der sonstige Baumbestand wird insgesamt als mittel bewertet, da die Bäume als Lebensraum für die Tierwelt aufgrund der Gartennutzung Störungen ausgesetzt sind.

Wald

Im Norden und Nordosten sind Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden. Weitere Waldflächen grenzen im Westen an den Geltungsbereich und liegen südlich des landwirtschaftlichen Wegs im Südosten. Es handelt sich um Nadelholzbestände, in denen nur einzelne Laubbäume vorkommen. Die Bodenvegetation wird aufgrund der zum Baugebiet ausgerichteten Randstrukturen durch Strauchbewuchs aus Holunder, Himbeere und Brombeere beherrscht.

Bewertung: Die Waldflächen sind von hoher Bedeutung für Natur und Landschaft, auch wenn es sich um Nadelholzbestände handelt, deren vorherrschende Arten nicht zur potentiellen natürlichen Vegetation der Region gehören. Aufgrund der klimatischen Wirkungen, der Bedeutung für den Grundwasserschutz und der insgesamt geringen Störungshäufigkeiten kommt den Waldflächen eine höhere Bedeutung zu als den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen oder den Gartenflächen.

Wälder sind gemäß Landeswaldgesetz geschützt und Eingriffe bedürfen der Genehmigung (§ 7 Abs. 2 LNatSchG).

Das faunistisches Potenzial ist aufgrund der Randstrukturen mit dem der Knicks vergleichbar.

Besondere Tier- und Pflanzenvorkommen

Angaben oder Hinweise über besondere Tiervorkommen liegen für den Geltungsbereich und angrenzende Flächen nicht vor.

Das vorkommen des Ilex in einigen Knicks am Rand der Bebauung kann sowohl durch die angrenzende Gartennutzung als durch den naturnahen Knickbewuchs entstanden sein. Die Vorkommen führen zu keinem geeigneten Ansatz für die Ableitung besonderer Schutzmaßnahmen.

6.5 Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild) und Erholungsnutzung

Der Geltungsbereich ist als Ferienhausgebiet entstanden. Auf einigen Grundstücken hat sich durch Aus- und Umbauten eine größere Bebauung entwickelt als es dem ursprünglichen Ziel für das Gebiet entspricht. Durch die Vergrößerung der Gebäude besteht teilweise das Bild einer Einfamilienhausbe-

bauung mit zugeordneten gewachsenen Gartenanlagen auf jeweils 15 Grundstücken nördlich und südlich des Waldhüttener Wegs.

Die Bebauung „Hallgrund" ist an drei Seiten durch Waldflächen eingefasst. Nach Süden bilden Knicks und Gartenhecken eine Abgrenzung zum Waldhüttener Weg. In Verbindung mit Hecken und Knicks an der Südseite des Wegs, besteht ein dörflich-ländlicher Übergang zur Bebauung „Nienhof".

Die Bebauung „Nienhof" ragt nach Süden in landwirtschaftliche Nutzflächen. Das Gelände ist hier deutlich offener strukturiert als nördlich des Waldhüttener Wegs. Die Grundstücke der Erschließung „Nienhof" sind durch Bäume und Hecken auf den Gartengrundstücken im Inneren vielfältig gegliedert. Es bestehen kleinteilig angelegte Kammerungen auf privatem Grund. Nach außen sind halboffene Strukturen mit kurzen Knickabschnitten, Einzelbäumen und Gartenhecken vorhanden.

Die vorhandenen Gebäude beider Teilgebiete werden durch die vorhandenen Gehölze gut eingegrünt, die Gebäude überragen die größeren Gehölzstrukturen nur vereinzelt. Durch die Vielgestaltigkeit der einzelnen Grundstücksanlagen werden die deutlichen Höhenunterschiede von ca. 19 m so aufgefangen, dass die Bebauung keine große Raumwirkung erzielt. Gleichwohl bestehen aus dem Gebiet durch einzelne Sichtfenster recht große Sichtweiten vor allem nach Süden.

Im Gebiet sind verschiedene landschafts- und ortbildprägende Großbäume vorhanden (vergl. Aufstellung in Kap.6.4).

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Naturpark Aukrug. Die vorhandenen Wege werden für die Erholung genutzt.

Das bisherige Ferienhausgebiet steht einer Erholungsnutzung für die Allgemeinheit nicht zur Verfügung.

<u>Bewertung:</u> Der Geltungsbereich ist bereits bebaut und landschaftsgerecht eingegrünt. Der nördliche Teil ist vollständig eingegrünt. In Verbindung mit einer guten Durchgrünung fügt sich die Bebauung in die gewachsenen Strukturen so ein, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht.

Aufgrund der nach Süden ausgerichteten Hangneigung ist es erforderlich, die Firsthöhen der geplanten Gebäude auf einen Wert von maximal 8,0 m über Gelände bzw. Höhenbezugspunkt festzulegen, um erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch hoch aufragende Gebäude zu minimieren.

Die in Kapitel 6.4 aufgelisteten Großbäume der Nummern 3, 5, 6, 14 und 15 sind erhaltenswerte landschaftsbildbestimmende bzw. ortsbildprägende Bäume im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 8 LNatSchG.

Von hoher Bedeutung ist ferner der Wald als Einfassung im Norden von „Hallgrund". Umwandlungen des Waldes bedürfen der Genehmigung durch die zuständigen Behörden.

Die vorhandenen Knicks sind gemäß § 15b LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope und somit zu erhalten.

Der Naturpark Aukrug wird in seiner Funktion durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Weder die Flächen selbst noch die Erholungsnutzung im Naturpark wird verändert.

7 Maßnahmen

7.1 Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsregelung / Kompensationsmaßnahmen

Die Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung führt zu einem Mehr an zulässigen Bauflächen im Geltungsbereich durch die damit mögliche Errichtung von Gebäuden und Nebenflächen. Dieses kann zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers, der Lebensräume von Pflanzen und Tieren und des Landschaftsbildes führen. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter und der Erholung sowie zur Minimierung des Eingriffs sind zu beachten. Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus dem nicht vermeidbaren und nicht zu minimierenden höchstzulässigen Eingriff. Die Bewertung des Vorhabens erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht".

Der Runderlass bindet den Bereich „Erholung" zusammen mit dem Begriff „Landschaftserleben" in den Bereich „Landschaftsbild" ein und beinhaltet für die Erholung keine eigene Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben sowie keine eigenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Das Landschaftsbild ist gegebenenfalls jedoch in angemessener Weise neu zu gestalten.

7.1.1 Schutzgut Boden

Im Allgemeinen Wohngebiet sind stärkere Eingriffe zulässig als in einem Wochenendhausgebiet. Für die Wochenendhausgebiet waren jeweils Grundflächen von maximal 50 m² zzgl. 50 % Versiegelung für Nebenanlagen zulässig. Auf den Wochenendhausgrundstücken waren maximal 75 m² Versiegelung zulässig.

Der Entwurf des B-Plans Nr. 3 sieht eine Versiegelung im Umfang der in der Anlage getroffenen Zusammenstellung vor.

Es ist nun die Differenz zwischen bisher zulässiger und künftig zulässiger Versiegelung zu ermitteln als Größe für die Berechnung eines naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs.

Es ist geplant, zusätzliche zulässige Versiegelungen im Umfang von 2.434 m² (Grundstücke Teilgebiet „Hallgrund") + 2.094 m² (Grundstücke Teilgebiet „Nienhof") gemäß der beiliegenden Tabelle in den Bebauungsplan Nr. 3 aufzunehmen.

Vermeidung:

Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nicht zu vermeiden.

Minimierung:

Es werden im Teilgebiet „Hallgrund" Böden mit allgemeiner Bedeutung beansprucht. Besonders hochwertige, seltene oder besonders empfindliche Bodentypen sind hier nicht vorhanden.

Es wird ein Gebiet überplant, das bereits baulich genutzt ist.

Die Erschließungsstraßen und der Waldhüttener Weg werden in der bestehenden Größe erhalten.

Die Versiegelung des Bodens und die Veränderung der Bodenoberfläche durch Baumaßnahmen wird durch die Festlegung der maximal bebaubaren Flächen eingeschränkt. Die bebaubaren Flächengrößen werden an die vorhandenen Maße der baulichen Nutzung angepasst.

Kompensation:

Nach dem Runderlass ist grundsätzlich die Versiegelung im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen, wenn die Flächen von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Dies trifft für die Eingriffsgrundstücke im Teilgebiet „Hallgrund" zu.

Im Teilgebiet „Hallgrund" entsteht eine Zunahme der höchstzulässigen Versiegelung um ca. 2.434 m² (s. Tabelle in der Anlage). Hierdurch entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.434 m² * Faktor 0,5 = 1.217 m².

Für das Teilgebiet „Nienhof" ist bei Anwendung des Erlasses (1998) zur Eingriffsregelung aufgrund des zeitweise hoch anstehenden Grundwassers mit besonderen Verhältnissen zu rechnen. Es sind gemäß der Bodenkarte zumindest zeitweise Grundwasserstände von weniger als 1 m unter Flur anzunehmen. Flächen mit oberflächennahem Grundwasserstand führen zu einem Ausgleichsverhältnis von 1:0,7.

Im Teilgebiet „Nienhof" entsteht eine Zunahme der höchstzulässigen Versiegelung um ca. .2.094 m² (s. Tabelle im Anhang). Hierdurch entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.094 m² * Faktor 0,7 = 1.466 m².

Beide Teilgebiete ergeben einen Ausgleichsflächenbedarf von 1.217 m² + 1.466 m² = 2.683 m².

Der Ausgleich für alle Eingriffsflächen wird extern abgegolten auf einer Teilfläche des Flurstücks 13, Flur 2, Gemarkung Meezen, Gemeinde Hohenwestedt, durch Bereitstellung einer bisherigen Grünlandfläche in der Niederung der Buckener Au. Die Ausgleichsfläche wird den geplanten Eingriffen als Sammelausgleichsfläche zu 100 % zugeordnet.

Für die Eingriffsgrundstücke wird nach Auskunft der unteren Naturschutzbehörde abweichend von dem oben genannten Grundwert eine Anrechenbarkeit von 75 % festgelegt, da die Ausgleichsfläche derzeit als Grünland bewirtschaftet wird und oberflächennah vernässt ist. Die Aufwertung der Fläche ist im Vergleich zu bisher intensiv genutzten trockeneren landwirtschaftlichen Flächen wie Acker oder Intensivgrünland geringer.

Die Fläche liegt in einem Bereich, der für Kompensationsmaßnahmen geeignet ist. Die Fläche liegt am Mühlenbach, einem Gewässer, das gemäß Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan eine Eignung zur Entwicklung eines Biotopverbundsystems aufweist.

Versiegelung und Ausgleichserfordernis sind insgesamt wie folgt zu veranschlagen:
2.683 m² auszugleichen; 2.683 m² / 0,75 = <u>3.577 m² Ausgleichsflächengröße</u>

Für die Ausgleichsfläche von 3.577 m² Größe werden folgende Zielsetzungen festgelegt:

Entwicklung eines naturnahen Lebensraumes durch Bereitstellung der Fläche für die Entwicklung artenreichen Moorgrünlands mit hohem Anteil von Kleinseggen und Kennarten des Feuchtgrünlands. Die Fläche darf nicht eingesät, nicht gedüngt und nicht mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Eine Mahd darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Ein Beweidungszeitraum ist alljährlich an die Witterungsbedingungen und Bodenfestigkeit anzupassen, damit eine stabile Grasnarbe entstehen kann und keine erheblichen Trittschäden entstehen.

Sollte eine derart extensive Grünlandpflege in der Niederung nicht möglich sein, so wird die Fläche für die ungestörte natürliche Sukzession bereit gestellt. Die Fläche wird dann dauerhaft keinen wirtschaftlichen Nutzungen zugeführt.

Entlang der Verbandsgewässer darf ein maximal 5 m breiter Streifen zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten genutzt werden.

Die Fläche soll gesichert werden durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugunsten der unteren Naturschutzbehörde.

Die Fläche ist in bisher privatem Eigentum von Herrn Tim Boye, Meezen. Die Gemeinde hat die Flächenbereitstellung bereits vertraglich gesichert.

Es wird insgesamt eine naturschutzfachlich geeignete Kompensation für die geplanten Eingriffe in das Schutzgut Boden erreicht.

7.1.2 Schutzgut Wasser

a) Oberflächengewässer

<u>Vermeidung:</u>

Oberflächengewässer sind vom geplanten Eingriff nicht betroffen.

<u>Minimierung:</u>

Ein Dränleitung, die das Baugebiet quert, wird erhalten.

<u>Kompensation:</u>

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

b) Grundwasser

Die zusätzliche Versiegelung der Bodenoberfläche durch die Errichtung von Gebäuden sowie weiteren Befestigungen auf den Grundstücken (insgesamt 4.528 m², vgl. Schutzgut Boden) führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Vermeidung:

Veränderungen im Bereich des Schutzgutes Wasser sind nicht vermeidbar.

Minimierung:

- Die maximale Versiegelung wird durch Festlegung der Maximal überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt. Die höchstmögliche Versiegelung gemäß BauNVO wird nicht erreicht.
- Die Nutzung vorhandener Straßen und Wege für die Verkehrserschließung verringert die Summe der Neuversiegelungsflächen.
- Rückhaltebecken sind nicht erforderlich, da das Oberflächenwasser im vorhandenen System der Gemeinde abgeleitet werden kann.

Kompensation:

Die Eingriffe werden durch eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ausgeglichen, da aufgrund der bestehenden Praxis und der auf die Fläche bezogenen verhältnismäßig geringen Versiegelungsflächen mit einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens zu rechnen ist.

Gleichwohl ist es erforderlich, im Zuge der Planung für eine Realisierung der Bauvorhaben bauseitig die Frage zu klären, mit welchen Anlagen nach ATV Arbeitsblatt A 138 eine ausreichende Rückhaltung und Versickerung des unbelasteten Wassers möglich ist.

7.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen erkennbar. Kleinräumige Veränderungen des Lokalklimas v.a. durch Aufheizung aufgrund von Bebauungen und sonstigen Versiegelungen sollen minimiert werden. Die Maßnahmen der Schutzgüter Boden und Wasser sowie zur Wahrung des Landschaftsbilds sollen sich, soweit möglich, positiv auf das Schutzgut Klima/Luft auswirken.

Vermeidung:

Geringfügige Eingriffe in das Schutzgut sind nicht vermeidbar.

Minimierung:

Eine Versiegelung der Bauflächen und der sonstigen Versiegelungen soll sich auf das unbedingt notwendige Maß beschränken (s. o.). Planungsrelevante Beeinträchtigungen des Luftaustausches und der Frischluftbildung sind nicht zu erwarten.

Kompensation:

Gemäß Runderlass sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

7.1.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Gemäß der Ausführungen des Erlasses beeinträchtigt die Umwandlung der bisher gärtnerisch genutzten Flächen in Bauflächen dieses Schutzgut nicht erheblich, wenn es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Die genutzten Grundstücksflächen sind aufgrund der intensiven Gartennutzung als solche zu bewerten. Dies gilt auch für mit Ziergehölzen entwickelte Grundstückseinfassungen und die Gartenhecken.

Von hoher bzw. sehr hoher Bedeutung sind hingegen die Waldflächen, die Knicks und die landschaftsprägenden Einzelbäume.

Vermeidung

Eine Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut ist nicht möglich.

Die Wälder, die Knicks und die prägenden Großbäume werden nicht beeinträchtigt.

Minimierung:

Es werden nur Gartenflächen als Biotoptyp mit allgemeiner Bedeutung betroffen.

Kompensation:

Die zulässigen Eingriffe beschränken sich auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Für diese Flächen ergibt sich kein Kompensationsbedarf, da das Kompensationserfordernis dieser Flächen in der pauschalierten Bilanzierung zum Schutzgut Boden mit berücksichtigt ist.

7.1.5 Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Das Landschaftsbild wird durch die im Bearbeitungsgebiet vorgesehenen Baumaßnahmen geringfügig verändert. Es bereits ein bebautes Gebiet, in dem sich die zulässigen Maße der Bebauung ändern werden.

Die Grundstruktur des Gebiets wird bezogen auf das Landschaftsbild nicht erheblich geändert.

Vermeidung:

Der Naturpark Aukrug wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Nutzbarkeit des Geländes für die Erholungsnutzung der Allgemeine ist auch heute nicht vorhanden.

Die Nutzbarkeit vorhandener Wege wird durch den Bebauungsplan nicht geändert.

Eine besondere Bedeutung der Fläche für die Erholung ist nicht vorhanden, so dass auch keine besonderen Eingriffe mit der Folge von Ausgleichserfordernissen bezüglich der Erholung zu erwarten sind.

Vorhandene Knicks und Großbäume werden erhalten.

Minimierung:

Fernwirkungen neuer Gebäude sind nach Süden zur freien Feldmark möglich. Der hier vorhandene Bestand großer Bäume und die Knicks werden erhalten – beide Strukturen sind aus sich heraus vor Eingriffen geschützt.

Zu den anderen Richtungen sind keine relevanten Eingriffe zu erwarten.

Durch Festlegung einer Firsthöhe von 8,0 m auf den Grundstücken sowie der Eingeschossigkeit werden die entstehenden Häuser in ihrer Dimension und Wirkung in der Landschaft begrenzt. Es erfolgt eine Anpassung an bestehende Bebauungen. Die Höhe hoch gewachsener Knicks und vor allem die Höhe von Einzelbäumen mittleren Alters wird nicht überschritten.

Kompensation:

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Durch die gesicherte Einfügung der Bebauung in den Bestand und Beachtung der bedeutenden Gehölzstrukturen ergeben sich keine auszugleichenden Verluste. Das Ortsbild wird entsprechend der Gegebenheiten in geringem Umfang neu gestaltet.

Zusätzliche Maßnahmen sind aufgrund der o. g. Minimierungsmaßnahmen nicht erforderlich.

7.1.6 Weitergehende Maßnahmen

Unter Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 werden unter Berücksichtigung der oben ermittelten und in den Kapiteln 7.1.1 und 7.1.4 beschriebenen Kompensationsmaßnahmen keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.

7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Ausgleichserfordernisse:

Der Eingriff in das ***Schutzgut Boden*** erfordert insgesamt einen Ausgleich für 2.683 m². Aufgrund der Lage und Qualität der bereit gestellten Ausgleichsfläche führt ein Anrechenbarkeitsfaktor von 75 % zu einer Ausgleichsflächengröße von 2.683 m² / 0,75 = 3.577 m² für Kompensationsmaßnahmen auf einer entsprechend großen Teilfläche einer bisherigen landwirtschaftliche Nutzfläche (Flurstück 13, Flur 2, Gemarkung Meezen). Die Kompensationsfläche wird durch Überführung in eine extensive Grünlandpflege in der Niederung oder durch Überlassung der natürlichen Sukzession in eine Fläche die Natur entwickelt.

Eingriffe in das ***Schutzgut Wasser*** sind aufgrund von Versiegelungen zu erwarten. Der Ausgleich ist aufgrund der Bodenverhältnisse durch eine Rückhaltung und Versickerung auf den Eingriffsgrundstücken möglich. Der Nachweis der Versickerung oder die Verwendung mit Hilfe geeigneter Anlagen ist im Rahmen der Bauantragstellung zu erbringen.

Eingriffe in das ***Schutzgut Klima / Luft*** sind unerheblich, so dass keine Kompensation erforderlich ist.

Eingriffe in das ***Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften*** erfordern keine Kompensation, da nur

Gärten als Flächen mit allgemeiner Bedeutung betroffen sein werden.

Für das ***Schutzgut Landschaftsbild*** sind ebenfalls keine gesonderten Ausgleichserfordernisse vorhanden, da keine erheblichen Veränderungen der Grundstruktur zu erwarten sind. Das Gebiet ist bereits baulich genutzt.

8 Empfehlungen für gestalterische Maßnahmen; Erhaltungsmaßnahmen

Baumpflanzungen auf den Hausgrundstücken

Auf den privaten Hausgrundstücken wird empfohlen pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche einen heimischen Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der Knickerhaltung, der vorhandenen Großbäume und der Entwicklung der Bebauung in einem gewachsenen Bestand besteht keine Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen. Es sollten jedoch zur mittelfristigen Ergänzung des Baumbestandes Hochstammbäume gepflanzt werden. Wahlweise ist auch die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume angemessen.

Geeignete Arten sind insbesondere:

- Feldahorn — Acer campestre
- Rosskastanie — Aesculus hippocastanum
- Rotbuche — Fagus sylvatica
- Hainbuche — Carpinus betulus
- Spitzahorn — Acer platanoides
- Stieleiche — Quercus robur
- Traubeneiche — Quercus petrea
- Winterlinde — Tilia cordata
- Div. Obstgehölzarten einschließlich spezieller Züchtungen

9. Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft erfordert die in Kapitel 7 dargelegten Kompensationsmaßnahmen in Form einer Flächenbereitstellung.

Die Kosten sind vorbehaltlich einer konkreten Kostenkalkulation wie folgt zu veranschlagen:

Anhang der Landschaftsplanerischen Begleitung

Gemeinde Meezen

Flächenbilanzierung zur Ermittlung des Eingriffs im B-Plan Nr. 3 "Hallgrund / Nienhof" der Gemeinde Meezen

Hallgrund

a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p	q
Haus-Nr.	Grund-fläche	Haupt-gebäude	Neben-gebäude Terrassen, Carport	Überbauung gesamt c + d	GRZ Haupt-gebäude	GRZ c+d ohne Zufahrt	Flach-dach bis 10°	Dach-neigung 10-30°	Zufahrten, Wege, Stell-flächen	zulässige Fläche B-Pläne 1 +2	versiegelte Fläche vorh. heute	Diff. Fläche heute	GRZ 0,12 + 50%	Diff. heute vorh. zu GRZ 0,12 + 50%	GRZ 0,12 + 50% + 40m²	Komp. gesamt Bedarf
	m²	m²	m²	m²					m²		e + j	l - k	b x 0,18	n - l	n + 40	p - k
Hallgrund									geschätzt							
1	1024	52	21	73	0,05	0,07	X		25	75	98	23	184	86	224	149
2	942	128	63	191	0,14	0,20	X		0	75	191	116	170	-21	210	135
3	905	80	30	110	0,09	0,12		X	25	75	135	60	163	28	203	128
4	1049	79	55	134	0,08	0,13	X		0	75	134	59	189	55	229	154
5	1109	50	44	94	0,05	0,08	X		15	75	109	34	200	91	240	165
6	1125	112	61	173	0,10	0,15		X	50	75	223	148	203	-20	243	168
7	1100	132	41	173	0,12	0,16	X		65	75	238	163	198	-40	238	163
8	1031	88	39	127	0,09	0,12	X		6	75	133	58	186	53	226	151
9	1172	70	76	146	0,06	0,12	X		40	75	186	111	211	25	251	176
10	1172	129	72	201	0,11	0,17		X 45°	50	75	251	176	211	-40	251	176
11	1185	83	79	162	0,07	0,14	X		80	75	242	167	213	-29	253	178
12	1188	110	47	157	0,09	0,13		X 42°	60	75	217	142	214	-3	254	179
13	1111	85	37	122	0,08	0,11	X		60	75	182	107	200	18	240	165
14	1241	92	58	150	0,07	0,12		X	60	75	210	135	223	13	263	188
15	1078	137	41	178	0,13	0,17	X		40	75	218	143	194	-24	234	159
												1.642,00 x 0,5 = 821 m²		369 x 0,5 = 185 m²		2.434 x 0,5= 1.217 m²

Nienhof

a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p	q
Haus-Nr.	Grund-fläche	Haupt-gebäude	Neben-gebäude Terrassen, Carport	Überbauung gesamt c + d	GRZ Haupt-gebäude	GRZ c+d ohne Zufahrt	Flach-dach bis 10°	Dach-neigung 10-30°	Zufahrten, Wege, Stell-flächen	zulässige Fläche B-Pläne 1 +2	versiegelte Fläche vorh. heute	Differenz Fläche heute	GRZ 0,12 + 50%	Diff. heute vorh. zu GRZ 0,12 + 50%	GRZ 0,12 + 50% + 40m²	Komp. gesamt Bedarf
	m²	m²	m²	m²					m²		e + j	l - k	b x 0,18	n - l	n + 40	p - k
Nienhof									geschätzt							
1	1101	108	16	124	0,10	0,11	X		60	75	184	109	198	14	238	163
2	1463	97	16	113	0,07	0,08	X		30	75	143	68	263	120	303	228
3	1094	102	41	143	0,09	0,13		X	10	75	153	78	197	44	237	162
4	1098	71	26	97	0,06	0,09		X	20	75	117	42	198	81	238	163
5	899	87	0	87	0,10	0,10		X	35	75	122	47	162	40	202	127
6	898	108	0	108	0,12	0,12		X	30	75	138	63	162	24	202	127
7	899	103	30	133	0,11	0,15	X		50	75	183	108	162	-21	202	127
8	895	70	0	70	0,08	0,08		X	30	75	100	25	161	61	201	126
9	900	126	14	140	0,14	0,16	X		20	75	160	85	162	2	202	127
10	800	106	0	106	0,13	0,13		X	30	75	136	61	144	8	184	109
11	899	71	22	93	0,08	0,10		X	35	75	128	53	162	34	202	127
12	826	97	21	118	0,12	0,14		X	30	75	148	73	149	1	189	114
13	921	88	0	88	0,10	0,10	X		10	75	98	23	166	68	206	131
14	954	100	40	140	0,10	0,15	X		70	75	210	135	172	-38	212	137
15	894	80	0	80	0,09	0,09		X	40	75	120	45	161	41	201	126
												1.020,00 x 0,7 = 714 m²		538,00 x 0,7 = 377 m²		2.094 x 0,7 = 1.466 m²

Annahmen / Vorgehen

Ausgangsbasis ist die Tabelle des Anhangs zur Begründung des B-Plans Nr. 3, erstellt durch Dipl.-Ing. Susanne Schüren
Bestehende Befestigungen wurden ergänzt um Stellplatzflächen, Wege sofern vom öff. Straßenraum aus einsehbar
Alle Maße beruhen auf vorliegenden Angaben oder auf Schätzungen; zu Spalte "j" liegt kein Aufmaß vor
Die Werte sind Angaben in m², gerundet auf volle m²

Ausgleichsflächenbedarf

Hallgrund: Ausgleichsfaktor beträgt 0,5 aufgrund der Bodenverhältnisse / Grundwasserstände
Ausgleichsbedarf B-Plan 3 **1.217 m²**

Nienhof: Ausgleichsfaktor beträgt 0,7 aufgrund der Bodenverhältnisse / der höher anstehenden Grundwasserstände
Ausgleichsbedarf B-Plan 3 **1.466 m²**

Empfehlungen

Im B-Plan Nr. 3 sollte je Grundstück eine zulässige Versiegelung von 40 m² je Grundstück aufgenommen werden.

Die zusätzliche Versiegelung ist für Terrassen, Stützmauern, Fußwege etc. - Nebenanlagen, die in dem Regelmaß 50 % nicht enthalten sind.

Es sind externe Ausgleichsflächen bereit zu stellen; die Größe richtet sich nach der naturschutzfachlichen Flächenaufwertung.