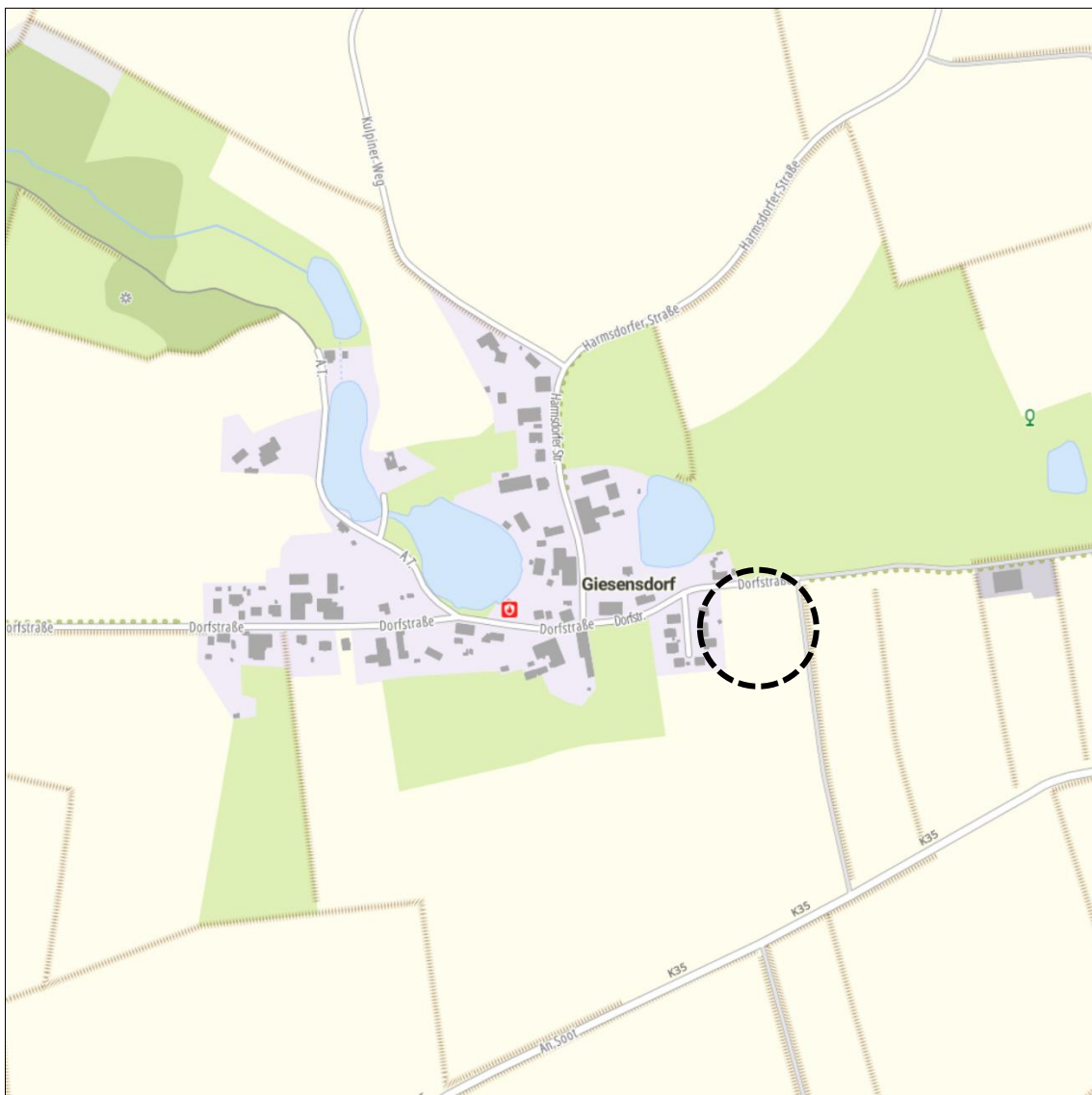


Gemeinde Giesensdorf

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2

für das Gebiet südlich der "Dorfstraße", westlich anschließend an die Bebauung der Straße "Kraunhof" in der Gemeinde Giesensdorf



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 07.01.2025

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung.....	7
1.1	Planungsanlass	7
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	7
1.3	Grundlage des Verfahrens.....	7
1.4	Rechtsgrundlagen	8
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	8
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.....	8
2.2	Regionalplan	10
2.3	Landschaftsrahmenplan	10
2.4	NATURA 2000-Gebiete	10
2.5	Flächennutzungsplan	11
2.6	Landschaftsplan	11
2.7	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen.....	12
3	Bestandssituation	12
3.1	Städtebauliche Situation	12
3.2	Verkehrliche Erschließung.....	13
3.3	Natur und Umwelt.....	13
3.3.1	Vegetationsbestand.....	13
3.3.2	Topografie	17
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen.....	17
3.3.4	Geologische und hydrologische Verhältnisse	18
3.3.5	Altlasten	20
3.3.6	Natur- und Artenschutz.....	20
3.3.7	Orts- und Landschaftsbild.....	24
3.3.8	Erholung.....	24
3.4	Denkmalschutz.....	25
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	25
3.6	Ver- und Entsorgung	25
3.7	Immissionsschutz	25
4	Planung	27
4.1	Ziele und Zweck der Planung	27
4.2	Flächenbilanz	27
4.3	Städtebauliches Konzept.....	27
4.4	Erschließung und Stellplätze	28
4.5	Grün- und Freiraumkonzept.....	29

4.6	Natur- und Artenschutz.....	29
4.6.1	Geschützte Biotope	30
4.6.2	Artenschutz	30
4.7	Ver- und Entsorgung	35
5	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	39
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	39
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	40
5.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	41
5.4	Garagen und gedeckte Stellplätze.....	41
5.5	Verkehrsflächen	42
5.6	Grünflächen.....	42
5.6.1	Private Grünflächen.....	42
5.6.2	Öffentliche Grünflächen.....	42
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	43
5.8	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	44
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	45
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung	45
6.2	Anzahl der erforderlichen Stellplätze	46
7	Hinweise.....	46
7.1	Artenschutz	46
7.2	Gehölzschutz während der Bauarbeiten	48
7.3	Denkmalschutz § 15 DSchG.....	48
7.4	Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung.....	49
7.5	Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen	49
8	Umweltbericht	49
8.1	Vorbemerkungen.....	49
8.1.1	Kurzbeschreibung der Ziele und wichtigsten Inhalte des Bebauungsplanes ..	49
8.1.2	Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	50
8.1.3	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	50
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	55
8.2.1	Schutzgut Fläche.....	55
8.2.2	Schutzgut Boden	56
8.2.3	Schutzgut Wasser	60
8.2.4	Schutzgüter Klima und Luft	62

8.2.5	Schutzgut Tiere	64
8.2.6	Schutzgut Pflanzen.....	72
8.2.7	Schutzgut biologische Vielfalt	77
8.2.8	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	78
8.2.9	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	81
8.2.10	Schutzgut Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit	81
8.2.11	Wechselwirkungen	84
8.2.12	Kumulierende Wirkungen	84
8.3	Berücksichtigung weiterer Umweltbelange	85
8.3.1	Sachgerechter Umgang mit Abfällen	85
8.3.2	Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle, Katastrophen oder Klimawandel	85
8.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	86
8.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	86
8.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen ..	86
8.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	90
8.6	Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	93
8.7	Zusätzliche Angaben	94
8.7.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	94
8.7.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	94
8.7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	94
9	Maßnahmen zur Bodenordnung	96
10	Kosten/Finanzwirksamkeit.....	96
11	Beschluss	96

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Baulückenkartierung der Gemeinde Giesensdorf, Stand: 06.10.2022
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Bebauungskonzept Wohngebiet östliche Dorfstraße, Stand: 09.10.2024
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 10.10.2024
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein: Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsmissionen, Stand: 07.11.2022
- Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen, Gemeinde Giesensdorf, Bebauungsplan Nr. 2 „östliche Dorfstraße“, Stand: 05.01.2023
- BBS-Umwelt: Gemeinde Giesensdorf B-Plan Nr. 2 Artenschutzgutachten, Stand: 12.12.2024
- Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf: Wasserwirtschaftliches Gutachten, B-Plan Nr. 2 „östliche Dorfstraße“, 23909 Giesensdorf, Stand: 30.09.2024

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 möchte die Gemeinde Giesensdorf der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde aktiv begegnen und in direkter Ortslage südöstlich der Dorfstraße die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes schaffen.

Hierzu hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 27.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet südlich der „Dorfstraße“, westlich angrenzend an die Bebauung der Straße „Krauenhof“ in der Gemeinde Giesensdorf beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am südöstlichen Ortsrand der eigentlichen Ortslage. Der Plangeltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 156 sowie des Flurstücks 91/2 und 155 auf der Flur 2 der Gemarkung Giesensdorf.

Er wird begrenzt durch:

- die Dorfstraße im Norden als Bestandteil des Plangebietes,
- die Gärten der östlichen Grundstücke der Straße „Kraunhof“ im Westen,
- landwirtschaftlichen Weg Richtung Albsfelde bzw. Ratzeburg im Osten,
- landwirtschaftliche Flächen im Süden.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Bisher wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Giesensdorf im Verfahren nach § 13 b BauGB verfolgt. Das Bundesverwaltungsgericht hat in den Gründen der Entscheidung vom 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) die Unvereinbarkeit des § 13 b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union, genauer mit Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) angenommen. Der Befund der Unionsrechtswidrigkeit in den Entscheidungsgründen hat Präjudizwirkung, die sich auf weitere Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 b BauGB auswirkt.

Die Unanwendbarkeit des § 13 b BauGB hat zunächst zur Folge, dass für die betroffenen Bebauungspläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte. Nach § 13 b BauGB begonnene laufende Planverfahren sind daher entweder abzubrechen oder auf ein reguläres Bauleitplanverfahren umzustellen, für das sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13 b BauGB nicht greifen.

Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 weiter zu verfolgen. Die Aufstellung erfolgt nunmehr in einem regulären Verfahren mit allen nach Baugesetzbuch erforderlichen Beteiligungsschritten, einschließlich der

Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, welche in Form des Umweltberichtes gesonderter Teil der Begründung wird.

Die bereits durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden wiederholt.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GVObI. 2024, 504),
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG S-H) vom 24.02.2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.09.2024 (GVObI. S. 734).

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Gemäß Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2021 befindet sich die Gemeinde Giesensdorf innerhalb des "Ländlichen Raumes". Die Gemeinde befindet sich innerhalb des 10 km Radius um das Mittelzentrum Mölln und ist als "Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung" dargestellt.

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, sollen den örtlichen Bedarf decken. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen.

Die aktuellen Wohnbauentwicklungsrahmen wurden den Gemeinden über die Kreisverwaltungen von der Landesplanung am 23.02.2022 mitgeteilt. Daraus geht für die Gemeinde Giesensdorf ein Wohnraumentwicklungsrahmen von 8 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 hervor.

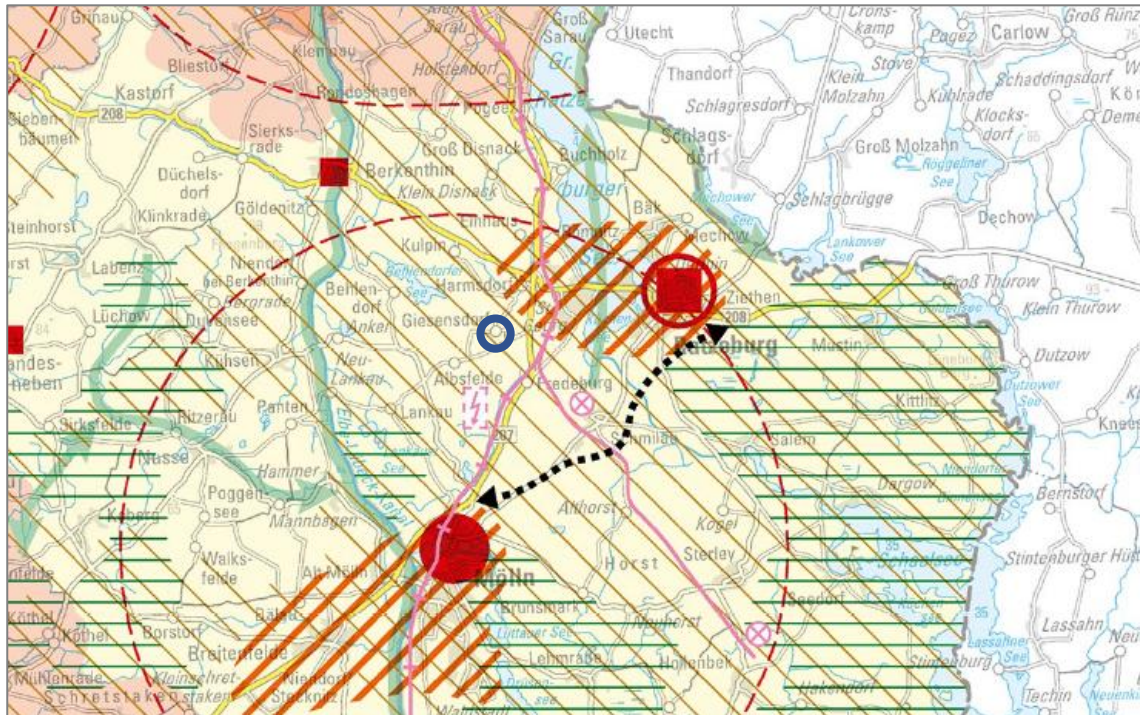


Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (2021)

Baulückenkartierung

Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sind dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen die (planungsrechtlich) bestehenden Baupotenziale abzuziehen. Um aufzuzeigen, welche Flächen derzeit noch unbebaut sind und sich für eine Nachverdichtung eignen, wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ein Baulückenkartierung erarbeitet¹.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden zunächst unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne oder sonstiger Satzungen sowie Baulücken im baulichen Zusammenhang gemäß § 34 BauGB aufgenommen.

Hierauf basierend wurden die bestehenden Rahmenbedingungen, welche die Bebaubarkeit einschränken könnten, analysiert und bewertet. So stehen beispielsweise einzelne potenzielle Baulücken aufgrund der bestehenden privaten Nutzungen der Eigentümer (z.B. aktive Nutzung als Garten) zunächst nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Im Ergebnis der Baulückenkartierung steht in der Gemeinde Giesensdorf derzeit keine realistisch bebaubaren Baulücken zur Verfügung, welche dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen gemäß Landesentwicklungsplan gegenzurechnen ist. Demnach verbleibt ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von bis zu 8 Wohneinheiten bis 2036.

¹ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Giesensdorf, Baulückenkartierung, Stand: 06.10.2022

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen 8 Wohneinheiten in Einzelhausbebauung entwickelt werden, so dass der nach Abzug des Ergebnisses der Baulückenkartierung verbleibende wohnbauliche Entwicklungsrahmen von 8 Wohneinheiten bis 2036 eingehalten wird.

2.2 Regionalplan

Regionalplan (1998)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalplanes Schleswig-Holstein Süd (Planungsraum I) aus 1998. Der Regionalplan stellt die zuvor beschriebenen Inhalte des Landesentwicklungsplanes dar. Darüber hinaus liegt die Gemeinde Giesensdorf in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Regionalplan Planungsraum III – Neuaufstellung, Entwurf 2023

Inhaltlich stellt der Entwurf des Regionalplans aus dem Jahr 2023 die zuvor beschriebene Inhalte des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplans aus dem Jahr 1998 dar. Im Entwurf des Regionalplans zur Neuaufstellung aus 2023 fand jedoch eine Änderung von Begriffen der regionalen Freiraumstruktur statt, sodass das *Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz* nunmehr mit *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* bezeichnet wird. In Vorbehaltsgebieten ist die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung und vorsorgender Grundwasserschutz mit anderen Nutzungsansprüchen abzuwägen.

2.3 Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt das Plangebiet in einem Trinkwassergewinnungsgebiet. Bei der Planung von Maßnahmen in Trinkwassergewinnungsgebieten ist von der Wasserbehörde im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zu prüfen, ob die Maßnahme dem Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage zuwiderläuft oder welche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden müssen. Zudem sind rund um die Ortschaft Giesensdorf Waldflächen verzeichnet. Einige dieser Waldflächen eignen sich dabei als Verbundachsen zum Aufbau eines Schutzgebietes und Biotopverbundsystems (Karte 1). Darüber hinaus weist das Gebiet der Gemeinde Giesensdorf besondere Eignung zur Erholung auf. So ist die Gemeinde Giesensdorf Bestandteil eines Naturparks nach § 37 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 16 LNatschG und weite Teile der Gemeinde erfüllen die Voraussetzung einer Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatschG i.V.m. § 15 LNatschG als Landschaftsschutzgebiet (Karte 2).

2.4 NATURA 2000-Gebiete

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- das FFH und EU-Vogelschutzgebiet DE 2230-304 Wälder des westlichen Ratzeburger Sees > 2.500 m nördlich des Plangeltungsbereiches,
- das FFH-Gebiet DE 2329-353 Quellwald am Ankerschen See > 3.000 m westlich des Plangeltungsbereiches.

Der geplante Bau von Einzelhäusern im Plangeltungsbereich ist für den Erhaltungszustand der o.g. FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich ist nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch den Bau von Wohngebäuden und dem Verkehr treten auf die Distanz von mindestens 2.000 m nicht in Erscheinung.

2.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Giesensdorf stellt das Plangebiet entsprechend der bestehenden Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Gleiches gilt für die angrenzenden Flächen im Osten und Süden. Darüber hinaus ist westlich angrenzende Wohnbebauung der Straße „Kraunhof“ als Wohnbaufläche dargestellt.

Die für die Planung erforderliche Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.

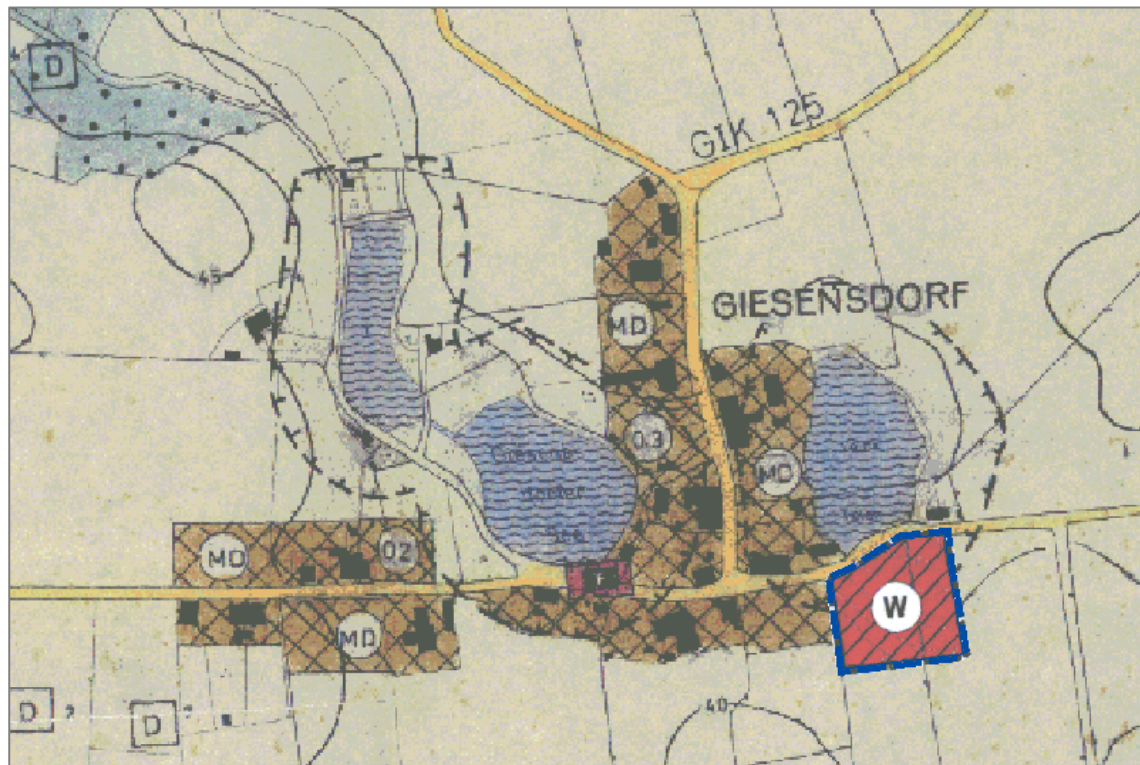


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Giesensdorf

2.6 Landschaftsplan

Biotop- und Nutzungstypen/Bestand

Der Plangeltungsbereich ist im Bestand des Landschaftsplans als Acker (AA) dargestellt. Entlang der Dorfstraße stellt der Landschaftsplan zudem die Bestandsbäume dar. Zudem ist verzeichnet, dass entlang der Dorfstraße ein Wanderweg verläuft.

Entwicklung

Der Landschaftsplan sieht sowohl das Plangebiet wie auch das westlich angrenzenden und bereits bebauten Gebiete der Straße „Kraunhof“ (Bebauungsplan Plan Nr. 1) als Eignungsfläche für Siedlungsentwicklung mit einer umfassenden Eingrünung zur freien Landschaft vor. Bei einer Entwicklung ist darauf zu achten ökologisch wertvolle Strukturen wie beispielsweise Knicks oder Streuobstwiesen zu erhalten.

2.7 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne und ist dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Im Westen grenzt das Plangebiet jedoch an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „südlich der Dorfstraße, westlich des gemeindeverbindenden Weges zur K 35“ aus dem Jahr 2006 an. Dieser Bebauungsplan begründet v.a. Wohnbebauung mit einer umfassenden Ortrandeingrünung im Süden und Osten und einem Regenrückhaltebecken.

Darüber hinaus gibt es in der Gemeinde Giesensdorf drei Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB. Die Innenbereichssatzung Nr. 1 „nordwestl. Ortslage, südwestl. Kulpiner Str.“ aus dem Jahr 1993 befindet sich am nördlichen Rand des Ortes Giesensdorf. Die Satzungen Nr. 2 „beiderseits der Dorfstraße“ aus dem Jahr 1996 befindet sich im Westen des Siedlungskörpers. Die Innenbereichssatzung Nr. 3 aus dem Jahr 2019 befinden sich unmittelbar östlich an den Geltungsbereich der Satzung Nr. 2 angrenzend zwischen der „Dorfstraße“ und der Straße „Am Teich“.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist derzeit durch seine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Bauliche Anlagen befinden sich nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches. Die innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Dorfstraße ist derzeit auf einer Breite von rund 4,0 m asphaltiert und in den Seitenbereichen schließt sich Straßenrandbegrünung von jeweils rund 2,0 bis 3,0 m an.

Außerhalb des Plangebietes

Östlich und südlich des Plangebietes setzt sich die bestehende landwirtschaftliche Nutzung (Acker/Grünland) fort. Nördlich der Dorfstraße bestehen eine kleinteilige Wohnbebauung sowie ein Pfuhl, Gehölzstrukturen und private Gärten.

Westlich des Plangebietes schließt die wohnbauliche Nutzung der Straße „Kraunhof“ an. Hier findet sich zumeist eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung und Bungalows mit geneigten Sattel- oder Walmdächern auf großzügigen Grundstücken.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar von der Dorfstraße. Über die Dorfstraße hat das Plangebiet darüber hinaus Anschluss an das weitere örtliche und überörtliche Straßennetz. Beispielsweise über die Harmsdorfer Straße nach Norden, den Möllner Weg nach Südwesten oder nach Osten über die Straße An Soot an die B 207.

Fuß- und Radwege

Eigenständige Fuß- und Radwege bestehen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet nicht.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Buslinie 8734 "Koberg, Herrenstraße - Ratzeburg, Vorstadtschule" der Hamburger Verkehrsverbund GmbH ist das Plangebiet grundsätzlich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, jedoch werden die Haltestellen in der Ortslage Giesensdorf nur an Schultagen in Schleswig-Holstein angefahren.

Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Stellplätze befinden sich daher nicht innerhalb des Plangebietes.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Die Biotoptypenkartierung² wurde Ende September 2022 auf der Grundlage der aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein – Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2022) durchgeführt. Inzwischen wurde die Kartieranleitung (Stand: August 2024) aktualisiert und die vorliegende Biotoptypenkartierung hinsichtlich der Aktualisierungen des Kartierschlüssels überprüft und ggf. angepasst. Die Ergebnisse sind im Plan „Biotop- und Nutzungstypenkartierung“ dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortslage Giesensdorf, angrenzend an das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1. Die größte Flächennutzung nimmt eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche ein, die nördlich von der Dorfstraße und östlich von einem versiegelten landwirtschaftlichen Weg begrenzt wird. Entlang der Verkehrsflächen befinden sich rasenartige Säume und bereichsweise Gehölze. Zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1 und 2 befindet sich eine freiwachsende Hecke mit Einzelbäumen auf einem Wall, welche im weiteren als sonstiger Knick eingestuft wird.

² PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 10.10.2024

Gehölzbestände

Im Plangebiet und angrenzend an dieses befinden sich vereinzelt Einzelbäume entlang der Dorfstraße und entlang des landwirtschaftlichen Weges. Als Arten entlang der Dorfstraße sind hier die Birken mit Stammdurchmesser von 0,3 m bis 0,4 m zu nennen. Südöstlich des Plangebietes befinden sich noch zwei Zitter-Pappeln mit Stammdurchmesser von 0,3 m entlang des landwirtschaftlichen Weges.

Im Untersuchungsgebiet sind zwei verschiedene Arten von Knicks vorhanden. Zum einen besteht östlich des landwirtschaftlichen Weges ein typischer Knick (**HWy**), welcher einen degradierten aber flächig bewachsenen Wall aufweist. Der Knick wird geprägt durch einen überwiegend dichten Bewuchs aus Hainbuche, Hunds-Rose, Schwarzem Holunder, Spitz-Ahorn, Hasel, Schlehe, Pfaffenhütchen und wird teilweise überlagert mit Hopfen. Weiterhin befindet sich zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1 und 2 ein sonstiger Knick (**HWz**). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 unterliegt das lineare Gehölz keinem Biotopschutz. Zudem ist anzumerken, dass der sonstige Knick bereichsweise stark anthropogen überprägt wurde durch die Bepflanzung mit Ziersträuchern und Gartengewächsen, wie Erdbeeren. Der Wall des sonstigen Knicks ist teilweise degradiert und überwiegend zwei-reihig bewachsen. Teilbereiche sind dicht mit standortheimischen Gehölzen bestanden, wiederum andere Teilbereiche sind jedoch durch gärtnerische Nutzung und eine lückenhafte Anlage von Ziergehölzen geprägt. Zum Acker sind die Gehölze des Knicks durch einen Wildschutzzaun geschützt. Der Gehölzbestand des sonstigen Knicks ist divers: Roter Hartriegel, Vogelkirsche, Hunds-Rose, Hasel, Kirsch-Lorbeer, Brombeere, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Eberesche, Flieder, Sommerflieder, Ginster, Traubenkirsche, Spitz-Ahorn und Obstbäume, wie Apfel und Kirschen. Ein etwas schmaler ausgeprägter Bestand dieses Biotoptyps befindet sich am nördlichen Rand des mit dem Bebauungsplan Nr. 1 umgesetzten Baugebietes, und zwar südlich der Dorfstraße und westlich der Straße Kraunhof.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches an den Böschungsoberkanten mit Weidengebüschen (**HBw**) bestanden ist. Zwischen dem Regenrückhaltebecken und dem südlich gelegenen Wohngrundstück wurde eine Hecke aus heimischen Sträuchern angelegt, sodass diese dem Biotoptyp urbanes Gebüsch mit heimischen Arten (**SGg**) zugeordnet wird.

Flächen für die Landwirtschaft

Das Plangebiet wird durch einen großflächigen, intensiv bewirtschafteten Acker (**AAy**) geprägt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war der Intensivacker gepflügt. Die Flächennutzung wird südlich des Plangebietes weitergeführt und auch östlich des landwirtschaftlichen Weges befindet sich eine Intensivackerfläche mit einer landwirtschaftlichen Lagerfläche (**SLI**) aus einem Heulager. Nördlich der Dorfstraße liegt ein mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (**GYy**).

Gewässer

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 1 wurde zur Dorfstraße hin ein Regenrückhaltebecken angelegt, welches in den nördlich der Dorfstraße gelegenen See entwässert. Das Regenrückhaltebecken wurde naturnah gestaltet, bleibt jedoch ein künstliches Gewässer, sodass es im Bestandsplan als sonstiges naturfernes Gewässer (**Fxy**)

klassifiziert wird. Während der westliche Bereich des Gewässers durch ein Schilf-Röhricht (/vr) eingenommen wird, befinden sich im östlichen Bereich Schmalblättriger Rohrkolben (*Typha angustifolia*) und Wasserschwaden (*Glyceria maxima*) innerhalb der Wasserfläche. Die Böschungsbereiche und -oberkanten sind ruderalisiert.

Ruderales Gras- und Staudenfluren

Als ruderales Staudenfluren befinden sich die Folgenden im Untersuchungsgebiet:

- RHf Feuchte Hochstaudenflur
- RHm Ruderales Staudenfluren frischer Standorte
- RHn Nitrophytenflur
- RHr Brombeerflur

Dabei kommen die Brombeerfluren (**RHr**) zumeist überlagert mit den Nitrophytenfluren (**RHn**) aus Brennnesseln (*Urtica dioica*) im Untersuchungsgebiet entlang der Dorfstraße in Böschungsbereichen vor. Sowohl um das Regenrückhaltebecken als auch im Böschungsbereich der Dorfstraße sind zudem ruderales Staudenfluren frischer Standorte (**RHm**) ausgeprägt. Diese bestehen aus Arten, wie z.B. Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Ackerschachtelhalm (*Equisetum arvense*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*), Echte Sternmiere (*Stellaria holostea*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Jakobs-Kreuzkraut (*Senecio jacobaea*) und kleineren Beständen aus Brennnesseln (*Urtica dioica*).

Im Böschungsbereich des Regenrückhaltebeckens befindet sich weiterhin eine feuchte Hochstaudenflur (**RHf**), bestehend aus bspw. Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Seggen (*Carex spec.*), Flatterbinse (*Juncus effusus*), Wasser-Knöterich (*Persicaria amphibia*) und Brennnesseln (*Urtica dioica*).

Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Als vollversiegelte Verkehrsflächen (**SVs**) sind die „Dorfstraße“ und der östlich des Plangebiets verlaufende landwirtschaftliche Weg zu nennen. Direkt angrenzend an diese asphaltierten Verkehrsflächen befindet sich ein rasenartiger Saum als Straßenbegleitgrün ohne Gehölze (**SVo**). Die Säume werden regelmäßig gepflegt und sind dementsprechend artenarm ausgeprägt mit Kräutern und Gräsern, wie Deutschem Weidelgras (*Lolium perenne*), Einjährigem Rispengras (*Poa annua*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Weißklee (*Trifolium repens*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*). In den Böschungsbereichen neben der Dorfstraße sind weiterhin Straßenbegleitgrün mit Gebüsch (**SVg**) aus überwiegend Schlehen und Straßenbegleitgrün mit Gehölzen (**SVh**) aus z.B. Birken, Hasel, Hainbuche und Hunds-Rose vorhanden.

Die meisten Gärten innerhalb des Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 sind überwiegend durch artenarme Rasenflächen und Zierbeete sowie -stauden geprägt, sodass sie als strukturarm, mit Dominanz von Rasenflächen (**SGz**) klassifiziert werden. Lediglich ein Garten weist einen geringen Laubholzanteil (**SGo**) auf. Im Einmündungsbereich der Straße Kraunhof in die Dorfstraße befindet sich eine kleine Grünfläche mit einer Pumpstation (**Slm**). Die als Zierrasen gepflegte Grünfläche ist nach Norden mit einer Schritthecke eingefasst.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	sehr hoher Biotopwert: sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> • im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden 	
4	hoher Biotopwert: naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden 	
3	mittlerer Biotopwert: relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Typischer Knick • Einzelbäume • Urbane Gebüschheime heimischer Arten • Weidengebüsch • Feuchte Hochstaudenflur • Ruderale Staudenflur frischer Standorte • Straßenbegleitgrün mit Bäumen 	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG
2	niedriger Biotopwert: Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	<ul style="list-style-type: none"> • Sonstiger Knick • Mäßig artenreicher Wirtschaftsgrünland • Sonstiges naturfernes Gewässer (Regenrückhaltebecken) • Nitrophytenflur • Brombeerflur • Straßenbegleitgrün mit Gebüsch • Garten, strukturarm und mit geringem bis mittlerem Laubholzanteil 	
1	sehr niedriger Biotopwert: Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Intensivacker • Landwirtschaftliche Lagerfläche • Straßenbegleitgrün ohne Gehölze • Garten, strukturarm mit Dominanz von Rasenflächen • Grünfläche im Bereich einer Pumpstation 	

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
0	ohne Biotopwert: überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Vollversiegelte Verkehrsfläche 	

Tab. 1: Bewertung der Biotoptypen PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes. Lediglich im Umfeld des Plangebietes ist ein gesetzlich geschützter Knick vorhanden. Ebenso kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsgebiet vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: *Apium repens* (Kriechender Scheiberich) (Feuchtwiesen, Ufer), *Luronium natans* (Froschzunge) (Gewässerpflanze), *Oenanthe conioides* (Schierlings-Wasserfenchel) (Süßwasserwatten), *Hamatocaulis vernicosus* (Firnisländisches Sichelmoos) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen.

3.3.2 Topografie

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und weist nur ein sehr geringes Gefälle in nordwestliche Richtung von ca. 35,0 m ü. NHN im Süden bis auf ca. 32,0 m ü. NHN im Nordwesten auf (Dorfstraße / bestehendes Regenrückhaltebecken).

3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse im Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Höppner eine geotechnische Stellungnahme³ erarbeitet. Dazu wurden am 02.12.2022 insgesamt fünf Sondierbohrungen durchgeführt. Die Ergebnisse aus der Sondierung werden nachfolgend wiedergegeben:

Bodenschichten

Es wurden im Untersuchungsbereich, unterhalb des Oberbodens überwiegend schwach schluffige Sande mit teilweise eingelagerten lehmigen und schluffigen Lagen bis zur Bohrendtiefe von 5,0 m festgestellt. In Oberflächennähe wurde im Bereich UP 3 Lehm und im Bereich UP 1 und 5 schluffige bis stark schluffige Sande festgestellt.

Grundwasserverhältnisse

Es konnte nach dem Bohrende, nur in den Bohrlöchern der Untersuchungspunkte UP 1 und UP 4 ein Grundwasserstand ermittelt werden. In allen anderen Bohrlöchern konnten keine Grundwasserstände ermittelt werden. Die nach dem Bohrende, in den Bohrlöchern ermittelten Grundwasserstände sind links neben den Bodenprofilen eingetragen, die waserführenden Schichten sind rechts neben den Bodenprofilen gekennzeichnet. Es wurden folgende Grundwasserspiegel festgestellt:

³ Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen, Gemeinde Giesensdorf, Bebauungsplan Nr. 2 „östliche Dorfstraße“, Stand: 05.01.2023

Untersuchungspunkte	Wasserstand (m u. GOK)
UP 1	4,40
UP 2	kein Grundwasser messbar
UP 3	kein Grundwasser messbar
UP 4	3,20
UP 5	kein Grundwasser messbar

Tab. 2: Ermittelte Grundwasserstände (Ingenieurbüro Höppner)

Langzeitmessungen des Grundwasserspiegels im Untersuchungsbereich liegen nicht vor. Es wurden gut ausgepegelte Wasserstände innerhalb der korrespondierenden Sande ermittelt. Es handelt sich um oberflächennahes, freies Grundwasser. Im Bereich des Untersuchungspunktes UP 5, wurde in einer Tiefe von 4,40 m bis 5,0 m, z.T. Staunässe festgestellt. Es ist nach starken, länger anhaltenden Niederschlägen und verdunstungsarmer Jahreszeit mit höheren Grundwasserständen zu rechnen.

Beurteilung der Versickerungseigenschaften der Böden

Die *Sande* unterhalb des Oberbodens können überwiegend als wasserdurchlässig angenommen werden. Die grobkörnigen bis schwach schluffigen Sande sind zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Durch den teilweise erhöhten Feinkornanteil in Oberflächennähe (z.B. UP 1 und 5) und die zum Teil in den Sanden eingelagerten lehmigen und schluffigen Lagen (UP 2, 3, 4 und 5), reduziert sich die vertikale Wasserdurchlässigkeit der Sande teilweise jedoch stark. Dies ist bei der Planung der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

Der *Lehm* (UP 3/ 0,40 m bis 1,10 m) hat durch den hohen Feinkornanteil eine geringe Wasserdurchlässigkeit und ist deshalb zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Die *schluffigen bis stark schluffigen Sande* (UP 1/ 0,35 m bis 0,9 m, UP 5/ 0,4 m bis 1,0 m) haben durch den hohen Feinkornanteil eine geringe Wasserdurchlässigkeit und sind deshalb zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

3.3.4 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf ein wasserwirtschaftliches Gutachten sowie ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept auf Basis der Wasserhaushaltsbilanz⁴ erarbeitet. Die Ergebnisse zur Bestandssituation werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben:

Geologie

Während der letzten Kaltzeit, der Weichsel-Kaltzeit, zogen Gletscher von Skandinavien über Norddeutschland bis zur Elbe. Durch das Vorstoßen der Gletscher lagerten sich

⁴ Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf: Wasserwirtschaftliches Gutachten, B-Plan Nr. 2 „östliche Dorfstraße“, 23909 Giesensdorf, Stand: 30.09.2024

großflächig Geschiebemergel und -lehme (typisches Grundmoränensediment) ab, die heute die Geologie von Schleswig-Holstein prägen. Durch deren Rückzug kam es in den entstandenen Schmelzwasserrinnen zur Sedimentation von Schmelzwassersanden und Beckensedimenten (Beckenschluffe und -tone). Es blieb eine weite Grundmoränenlandschaft mit Kleingewässern und Mooren.

Gemäß der Kartendienste des Landesamtes für Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (LfU) kann im Untersuchungsgebiet von einem gering wasserdurchlässigen Geschiebebodenhorizont über Sanden in Tiefen bis zu 2,0 m unter GOK ausgegangen werden, der nordwestlich des Plangebietes in Geschiebelehm und -mergel übergeht. Südöstlich des Gebietes erstrecken sich fluviale Ablagerungen bestehend v. a. aus Schmelzwassersanden und -kiesen.

Um den Giesensdorfer See deuten Abrutsch- und Abschlämmassen auf eine ehemalige Schmelzwasserrinne in Richtung Südosten hin. Über Giesensdorf erstreckt sich ein lehmiger Sandhorizont, der von Sand und Lehm-Nestern unterlagert wird. Der Pfuhl befindet sich westlich dieses Horizontes und schließt an lehmigen Sand mit schwer durchlässigem Lehm- und tieferem Mergeluntergrund an. Demzufolge ist von gering wasserdurchlässigen Böden auszugehen. Insbesondere nach anhaltenden Niederschlägen und bei Sturzregen ist das Wasseraufnahmevermögen sehr gering, sodass ein Großteil des Niederschlages auf der Oberfläche hangabwärts fließt.

Oberirdisches Einzugsgebiet Pfuhl / Einleitungen

Insbesondere aufgrund der beschriebenen Topographie fließt Niederschlagswasser, das auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes anfällt, zum nördlich des Gebietes gelegenen Pfuhl. Das Einzugsgebiet des hauptsächlich grundwassergespeisten Pfuhs umfasst eine Fläche von ca. 8,7 ha, die sich aus den Anliegern der Harmsdorfer Str. 1 und 3, der Dorfstraße 2 und 4 sowie des neu erschlossenen Wohngebietes „Kraunhof“ und landwirtschaftlicher Nutzfläche zusammensetzt.

Das angrenzende Bebauungsplangebiet Nr.1 (Kraunhof) leitet das anfallende Niederschlagswasser zuvor, in ein im Norden des Gebietes gelegenes Regenrückhaltebecken ein. Etwaiges Überlaufvolumen wird über eine Leitung DN 150 in den Pfuhl geführt. Dabei liegt die Überlaufhöhe bei +30,14 m ü. NHN und die Beckensohle auf +29,50 m ü. NHN. Das Regenrückhaltebecken hat eine Grundfläche von rd. 105 m² und eine Böschung von 1 : 1,5 bzw. 1 : 2. Ein Teil der Dorfstraße wird über eine straßenbegleitende Muldenrinne sowie einen Straßenablauf mit Schlammfang in das Regenrückhaltebecken geleitet.

Grundwassersituation

Während der Sondierungsarbeiten im Dezember 2022 wurde im Betrachtungsraum an UP 1 und UP 4 ein Grundwasserstand zwischen 3,8 m bis 4,4 m unter GOK (+27,95 bis +28,45 m u. NHN) gemessen. An UP 5 wurde in den Feinsanden Staunässe angetroffen. An den restlichen Profilen war kein Grundwasserstand messbar. Dies weist auf ein Grundwassergefälle entsprechend der Geländetopographie in Richtung des Pfuhs hin.

Die geologischen Karten deuten auf eine von Nordwesten nach Südosten verlaufene Seenkette, die durch die Harmsdorfer Straße unterbrochen wird und oberhalb der Dorfstraße nach Osten verläuft, hin. Es ist demnach davon auszugehen, dass die oberflächen-nahe Grundwasserfließrichtung von Westen nach Osten verläuft und den Giesensdorfer

See mit dem Pfuhl verbindet. Dessen Abstrom verläuft gemäß der topographischen Karte weiter in Richtung Osten zu einer Grundwasserblänke innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen.

3.3.5 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

3.3.6 Natur- und Artenschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde durch das Biologenbüro BBS-Umwelt GmbH⁵ eine Artenschutzprüfung erarbeitet. Die Inhalte des Gutachtens werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein kommen gem. Roter Liste SH Stand 2021 aktuell nur noch drei europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die nur noch mit kleinen Restbeständen an zumeist bekannten Sonderstandorten vertreten sind: Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Froschkraut (*Luronium natans*). Die Arten kommen gem. aktueller Verbreitungskarten im Betrachtungsraum nicht vor und werden aufgrund Habitatbedingungen für den Geltungsbereich ausgeschlossen.

Innerhalb der Flächeninanspruchnahme kommen Artengesellschaften der Gehölze, Stauden-, Ruderal- und Straßenbegleitfluren sowie des Offen- und Kulturlandes vor. Die vorkommenden Arten zählen zu den ungefährdeten und häufigen Arten.

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Gemäß der Verbreitungskarten des Landes (MELUND 2020) können elf Fledermausarten im Betrachtungsraum vorkommen, wobei einige waldbewohnende Arten lediglich als Durchzügler angenommen werden. Das in einem alten Waldbestand ca. 5 km nordwestlich nachgewiesene Große Mausohr wird für die Wirkräume im Gegensatz zu anderen, dort nachgewiesenen Waldarten wie Kleinabendsegler und Großer Bartfledermaus für die Wirkräume nicht angenommen, da sich ihre Jagdhabitats unterscheiden und die Großen Mausohren bevorzugt in alten Laubwäldern mit wenig Unterwuchs wie Buchenhallenwäldern jagen, während Kleinabendsegler und Gr. Bartfledermaus auch in Siedlungen und an Gewässern außerhalb von Wäldern vorkommen können.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf Fledermäuse lassen sich anhand des Potentials für Quartiere, als Jagdgebiet sowie als Flugroute ableiten:

Als nachtaktive und insektenfressende Tiere schlafen Fledermäuse tagsüber sowie in der kalten Jahreszeit in Höhlen und nutzen dafür kleinste Spalten in Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere. Die Dunkelheit insbesondere des Quartierszugangs ist essentiell. Laut LBV-SH 2020 weisen Gehölze ab einem Stammdurchmesser von 20 cm ein grundsätzliches Potential für Quartiere auf. Dabei besteht bis 30 cm Stammdurchmesser bei

⁵ BBS-Umwelt GmbH: Gemeinde Giesensdorf B-Plan Nr. 2 Artenschutzgutachten, Stand: 12.12.2024

Spalten/Astausbrüchen ausschließlich ein Potential für Tagesquartiere, ab 30 cm ein Potential für Wochenstuben und ab ca. 50 cm Stammdurchmesser können Quartiere auch im Winter genutzt werden. Ein ausschlaggebendes Kriterium ist die Abwesenheit von künstlicher Erleuchtung des Quartiereingangs.

Ausreichend Nahrung finden Fledermäuse z.B. zwischen Gehölzbeständen, über insektenreichem Offenland und Gärten und über Wasserflächen, wobei die verschiedenen Arten unterschiedliche Jagdverhalten aufweisen. Um zwischen Quartier und Jagdhabitat zu wechseln nutzen sie meist bestimmte Flugrouten. Kleinfledermäuse fliegen und jagen dabei hauptsächlich strukturgebunden, z.B. Baumreihen und Saumstrukturen. Größere Arten jagen auch im Offenland und fliegen z.T. in größerer Höhe (Baumkronenhöhe ca. 30 m) in ihre Jagdgebiete. Kronenbereiche von Gehölzen, Altholzbestände und Gewässer sind in der Regel besonders insektenreich und damit wichtige Nahrungshabitate. Waldbewohnende Arten sind sehr lichtempfindlich, während andere die durch Lichtkegel angezogenen Insekten aktiv bejagen, bis dieses aufgrund des Staubsaugereffekts kurzweilige Überangebot an Nahrung nicht mehr vorhanden ist.

Da es bei der Flächeninanspruchnahme hauptsächlich um offenes Ackerland handelt, besteht hier ein Potential für Quartiere lediglich in den betroffenen Gehölzen. Der Stammdurchmesser der Bäume im Gehölzstreifen des nördlichen Geltungsbereichs beträgt im Falle der westlichen Birke 40 cm und im Falle der östlichen Birke 30 cm. Hier liegt ein Potential für Tagesquartiere und Wochenstuben vor.

Aufgrund der Gehölz- und Knickstrukturen im Westen, Norden und Osten des Geltungsbereichs liegt eine allgemeine Bedeutung als Jagdhabitat vor. Hier wird angenommen, dass z.B. Breitflügelfledermaus sowie Kleinfledermäuse die Flächeninanspruchnahme als Teiljagdgebiet nutzen. Die Dorfstraße wird als potentielle Flugroute von mittlerer Bedeutung eingestuft, die Siedlung und Wald im Westen mit Knick- und Offenlandstrukturen im Osten bzw. dem Kuchensee (essentiell Jagdhabitat) verbindet.

Der indirekte Wirkraum bietet Fledermäusen zahlreiche Quartiersmöglichkeiten in Gebäuden und Gehölzen. Wichtige Jagdhabitate stellen der Altbaumbestand nordwestlich des Geltungsbereichs sowie die nahen Gewässer inkl. Regenrückhaltebecken dar.

Weitere Säugetiere nach Anhang IV FFH-RL

Gemäß der aktuellen Verbreitungskarten (MELUND 2020) kommen Haselmaus und Fischotter potenziell im Betrachtungsraum vor. Aufgrund ungeeigneter Habitatbedingungen (fehlende Fließgewässer) werden Vorkommen des *Fischotters* in der Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen. Im indirekten Wirkraum sind Vorkommen aufgrund der hohen Mobilität (bis zu 20 km pro Nacht an Land und im Wasser) der Tiere nicht auszuschließen, da sie im rund 2 km westlichen Behlendorfer See sowie im Osten in ca. 3 km Entfernung im Ratzeburger See und dem Kuchensee bestätigt sind und im indirekten Wirkraum sowie dem weiteren Umfeld mehrere größere, naturnahe Stillgewässer vorhanden sind.

Die *Haselmaus* ist gem. Landesartkaster entlang der B 207 in weniger als 1 km Entfernung nachgewiesen. Vorkommen in den Gehölzen der Wirkräume sind daher nicht auszuschließen.

Der *Wolf* kommt in Schleswig-Holstein lediglich als Durchzügler vor und wird für den siedlungsnahen Bereich der Wirkräume nicht angenommen.

Für die weiteren Anhang IV-Säugetiere können Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes (Birkenmaus, Biber, Schweinswal.), fehlenden Nachweisen aus dem Artkataster bzw. ungeeigneter Habitatbedingungen ausgeschlossen werden.

Amphibien und Reptilien

Gemäß der aktuellen Verbreitungskarten (LANU 2005, FÖAG 2013, MELUND 2020) können Kammmolch, Moorfrosch, Laubfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Kreuzkröte und Knoblauchkröte sowie die Zauneidechse im Betrachtungsraum vorkommen.

Die *Zauneidechse* lebt z.B. an Bahndämmen und in Trockenrasenhabitaten. Innerhalb der Wirkraum findet sie keine geeigneten Habitatbedingungen, sodass sie ausgeschlossen wird. Ebenfalls ausgeschlossen werden *Kreuzkröten*, die als Pionierart in vegetationsarmen, trocken und warmen Standorten mit lockeren und meist sandigen Böden vorkommt sowie der *Moorfrosch*, der auf moorige Standorte angewiesen ist, die die Flächeninanspruchnahme nicht bietet. Oberflächennahes Grundwasser und potentiell geeignete Laichgewässer sind im nördlichen indirekten Wirkraum vorhanden, stellen jedoch kein Optimalhabitat für den Moorfrosch dar, sodass hier lediglich vereinzelte Vorkommen und Wanderbeziehungen nicht ausgeschlossen werden können, jedoch keine Lebensstätten vorhanden sind.

Der *Kleine Wasserfrosch* kommt ähnlich dem Moorfrosch in Mooren, Bruchwäldern und sumpfigen Wiesen und Weiden vor, wurde jedoch auch im Siedlungsbereich an Gartengewässern nachgewiesen. Bestätigte Vorkommen befinden sich ca. 5 km südwestlich des Geltungsbereichs. Nach neuen Erkenntnissen kann sich der Kleine Wasserfrosch unter optimalen Umweltbedingungen wieder aus dem Teichfrosch entwickeln (LfU, Drews 2023), sodass Vorkommen wie im Falle des Moorfrosches für den nördlichen indirekten Wirkraum nicht ausgeschlossen werden können.

Kammmolch und *Laubfrosch* nutzen besonnte, i.d.R. fischfreie Gewässer zum Laichen und finden in den Wiesen, den Knicks und Gehölzen der Wirkräume geeignete Landlebensräume, wobei der Laubfrosch in die belaubten Gehölzzonen klettert und der Kammmolch am Boden verbleibt. Laubfrösche wandern bis zu 700 m, erschließen neue Lebensräume und kommen immer wieder auch in Siedlungsbereichen vor. Sowohl Kammmolch als auch Laubfrosch können somit auch die Flächeninanspruchnahme als Landlebensraum und Wanderkorridor nutzen.

Die *Knoblauchkröte* ist eine Steppenart, die trocken, sandige Lockersedimente bevorzugt, in denen sie sich außerhalb der Jahreszeit ganzjährig aufhält. Als Laichgewässer nutzt sie besonnte und tiefere i.d.R. fischfreie Stillgewässer mit einer reichhaltigen Unterwasservegetation wie alte Dorfteiche und extensiv genutzte Fischteiche. Sie kann gem. der Verbreitungskarten vorkommen, wurde sowohl östlich als auch westlich des Geltungsbereichs nachgewiesen und kann wie Kammmolch und Laubfrosch die Teiche im Norden des Geltungsbereichs als Laichgewässer nutzen. Geeignete sandige Flächen, die die Knoblauchkröte als Landlebensraum nutzen kann, befinden sich innerhalb des Wanderradius der Art von 1,5 km um die Flächeninanspruchnahme. Als Offenlandart meidet sie große Silhouetten von Gehölzen und Gebäuden, weshalb eine Orientierung aus dem Laichgewässer nach Norden angenommen wird.

Sonstige Anhang IV-Arten

Gemäß der aktuellen Verbreitungskarten (MELUND 2020) kann die *Grüne Mosaikjungfer* im Gebiet vorkommen. Die Grüne Mosaikjungfer lebt an Stillgewässern und ist hauptsächlich auf das Vorkommen der Krebschere angewiesen, in die sie ihre Eier legt. Die Grüne Mosaikjungfer kommt in ca. 2,5 km Entfernung am Kuchensee vor. Vorkommen im indirekten Wirkraum können nicht ausgeschlossen werden, da die Krebschere potentiell in den vorhandenen Gewässern wächst.

Auch der *Eremit* kommt gem. Verbreitungskarten vor und wurde ca. 2 km westlich mehrfach nachgewiesen, sodass er für den Betrachtungsraum nicht ausgeschlossen werden kann. Ein Vorkommen der Art ist jedoch nur im indirekten Wirkraum möglich, wenn dort Altbäume mit hohem Totholzanteil und Mulmbestand vorhanden sind. Innerhalb des Gelungsbereichs sind keine geeigneten Habitatbäume vorhanden.

Der Nachtkerzenschwärmer breitet sich aktuell in Schleswig-Holstein aus. An den Gewässern des indirekten Wirkraums kann er vorkommen, da dort geeignete Nahrungspflanzen (z.B. Weidenröschen, Nachtkerze) angenommen werden.

Ein Vorkommen weiterer Arten nach Anhang IV der FFH-RL wird ausgeschlossen.

Brutvögel

Gem. der Artkatasterdaten liegen im 2.000 m Umkreis um den Wirkraum Nachweise von *Schleiereule*, *Rotmilan*, *Weißstorch* und *Uhu* vor, die den Wirkraum gelegentlich als Nahrungsgäste vorkommen können.

Die Flächeninanspruchnahme und der indirekte Wirkraum bieten diversen heimischen *Brutvögeln der Gehölze, Gebäude, der Stauden-, Offen- und Röhrichfluren sowie der Binnengewässer* Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Die verschiedenen Arten brüten am Boden, in Freinestern (bodennah, in Bäumen oder Sträuchern), in Nischen oder Höhlen. Dazu zählen beispielsweise Blau- und Weiden- und Schwanzmeise, Buntspecht, Waldbaumläufer, Haussperling, Elster und Stockente. Auch anspruchsvollere Arten wie Mittelspecht, Waldohreule und Schellente können vorkommen.

Im Offenland kommen zudem verschiedene Offenlandbrüter wie Wiesenschafstelze und Wiesenpieper sowie die gefährdete Feldlerche vor. Es wurden zwei Reviere der Feldlerche im Wirkraum nachgewiesen.

Rastvögel

Es liegen keine aktuellen Hinweise vor, dass innerhalb der Wirkräume Rastbestände vorkommen, die die Kriterien einer landesweiten Bedeutung erfüllen. Von einer landesweiten Bedeutung ist auszugehen, wenn in einem Gebiet regelmäßig 2 % des landesweiten Rastbestandes einer jeweiligen Art in Schleswig-Holstein rasten (LBV-SH / AfPE 2016). Eine Bedeutung von Flächeninanspruchnahme und indirektem Wirkraum für Rastvögel ist somit nicht gegeben.

Weitere national oder nicht geschützte Arten(-gruppen)

Pflanzen

In der intensiv genutzten Ackerflur kommen keine bis wenige Ruderalarten vor. In den Saumstreifen gibt es Vorkommen häufiger Arten wie Beifuß, Brennnessel, Spitzwegerich

etc. Die Hecken und Knicks setzen sich aus heimischen Arten wie Schlehe, Hasel und Weißdorn zusammen, wobei der westliche Knick anthropogen überprägt ist und z.B. auch Schmetterlingsflieder vorkommen kann. Im nördlichen Schlehengehölz stehen zudem zwei Birken.

Amphibien und Reptilien

Die Ackerflur bietet national geschützten Arten keinen geeigneten Lebensraum. Es sind jedoch im indirekten Wirkraum Laichgewässer, Grünland und Siedlungsgärten vorhanden, die geeignete Habitate, sodass eine geringe bis allgemeine Bedeutung der Saum und Gehölze für Arten wie Ringelnatter, Erdkröte und Blindschleiche verbleibt.

Säugetiere

Vorkommen teilweise national geschützter (Klein-)Säuger wie etwa Eichhörnchen, Maulwurf, Igel und Marderarten (Steinmarder, Wiesel und Mauswiesel) sind im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des indirekten Wirkraums vorauszusetzen. Die Flächeninanspruchnahme weist dabei eine allgemeine Bedeutung für diese Arten auf, der strukturreiche indirekte Wirkraum insbesondere im Nordwesten eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Insekten

Der Flächeninanspruchnahme kommt aufgrund der intensiven Ackerlandbewirtschaftung nur eine insgesamt sehr geringe Bedeutung für die Insektenfauna zu. Die Gehölze und Saumstreifen haben eine allgemeine Bedeutung für z.B. Wildbienenarten und Schwebfliegen. Dem indirekten Wirkraum kommt eine hohe Bedeutung insbesondere auch für aquatische Insekten zu.

Weichtiere

In beiden Wirkräumen ist das Vorkommen verschiedener Schnecken, z.B. der Weinbergschnecke sowie der Gartenschnirkelschnecke anzunehmen, wobei sich dies in der Flächeninanspruchnahme vorwiegend auf Saumstreifen und Gehölze beschränkt.

3.3.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird derzeit geprägt durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden dörflichen Strukturen der Gemeinde Giesensdorf. Wenngleich nicht innerhalb des Plangebietes, so wird die Umgebung zudem durch das Zusammenspiel als Ackerflächen und den umgebenden Knicks/Reddern geprägt.

Das Plangebiet selbst weist entlang der westlichen Grenze eine Eingrünung vor allem durch kleinere Gehölze auf, welche jedoch durch die angrenzende gärtnerische Nutzung der Wohngrundstücke und zum Teil durch bauliche Anlagen (z.B. Schuppen) beeinträchtigt ist. Darüber hinaus sind auch entlang der Dorfstraße am nördlichen Rand des Plangebietes kleinere Gehölzstrukturen zu finden.

3.3.8 Erholung

Das Plangebiet selbst weist keine eigenständige Erholungsfunktion auf.

3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner direkten Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG).

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich - mit Ausnahme der Dorfstraße - in privatem Eigentum.

3.6 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung der Gemeinde Giesensdorf ist die Vereinigte Stadtwerke GmbH.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage der Gemeinde Einhaus. Das Klärwerk bereitet das Schmutzwasser der Gemeinden Albsfelde, Bäk, Buchholz, Einhaus, Giesensdorf, Groß Disnack, Groß Sarau, Harmsdorf, Hollenbek, Kittlitz, Klein Zecher, Kulpin, Mechow, Mustin, Pogeetz, Römnitz, Salem, Schmilau, Seedorf und Ziethen auf.

Strom, Gas, Telekommunikation

Die Stromversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die Trave Netz GmbH, die Gasversorgung durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH. Der Anschluss an die kabelgebundenen Medientetze erfolgt durch private Anbieter.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Bestandsnutzung als landwirtschaftliche Fläche wird das Niederschlagswasser derzeit gesamt versickert. Ein Anschluss an die umgebenden Leitungen sowie technische Versickerungseinrichtungen bestehen nicht.

3.7 Immissionsschutz

Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU ("Seveso III-Richtlinie") dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie ("Land-use-planning") ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen

Umgebungs Nutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Nordöstlich des Plangebietes (Ratzeburg, Bahnhofsallee 46) befindet sich ein Pflanzenschutzmittellager des Unternehmens ATR. Dieses fällt unter den erweiterten Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV) und stellt einen Betriebsbereich gemäß § 1 Abs. 1 S. 2 StörfallV dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ der Stadt Ratzeburg erfolgte eine Begutachtung des Betriebes. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der angemessene Abstand in Bezug auf Konventionen der StörfallV mindestens 550 m beträgt.

Die Entfernung des Betriebes zum geplanten Wohngebiet beträgt > 1.500 m. Auswirkungen auf die geplante Nutzung sind daher nicht zu erwarten.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

Verkehrslärm

Die Dorfstraße, an die das Plangebiet unmittelbar angrenzt, bildet zusammen mit der Harmsdorfer Straße die Haupteinfahrt des Ortes Giesensdorf. Über diese beiden Straßenverbindungen besteht Anschluss in die benachbarten Dörfer (Harmsdorf, Albsfelde) sowie an das überörtliche Straßennetz (B 207 / B 208). Die genannten Anbindungen spielen aber im östlichen Bereich der Dorfstraße, indem auch das Plangebiet liegt, nur eine untergeordnete Rolle. Insgesamt ist damit keine Belastung durch Verkehrslärm im Bestand abzuleiten.

Das Plangebiet weist einen Mindestabstand von über 750 m zur Bundesstraße B 207 auf. Aufgrund der Entfernung ist nicht mit einer Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung zu rechnen.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Das Plangebiet grenzt direkt an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Für das geplante Vorhaben ist eine Ausbreitungsrechnung⁶ durchgeführt worden. Nach der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) ist in der Regel die belastungsrelevante Kenngröße von 0,10 bzw. entsprechend 10% der bewerteten Jahresstunden gegenüber einem Wohngebiet einzuhalten. Die Ausbreitungsrechnung zeigt im Ergebnis, dass die zulässigen Immissionswerte für Wohngebiete im Plangebiet eingehalten werden.

⁶ Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein: Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsmissionen, Stand: 07.11.2022

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen im Zuge der aktiven Bodenvorratspolitik der Gemeinde Giesensdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden.

Aufgrund der umgebenden Nutzungen und Gebäudetypologien ist die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes mit einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung auf großzügigen Grundstücken geplant.

4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	ca. 9.087 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)		ca. 5.617 m ²
Verkehrsfläche		ca. 872 m ²
<i>davon Bestand (inkl. Begleitgrün)</i>		<i>ca. 389 m²</i>
<i>davon Neuplanung</i>		<i>ca. 483 m²</i>
Flächen für Ver- und Entsorgung		ca. 574 m ²
<i>davon Regenrückhaltebecken</i>		<i>ca. 559 m²</i>
<i>davon Müllsammelplatz</i>		<i>ca. 15 m²</i>
Grünflächen		ca. 2.024 m ²
<i>davon Gehölzstreifen</i>		<i>ca. 604 m²</i>
<i>davon straßenbegleitende Mulden</i>		<i>ca. 338 m²</i>
<i>davon Blühstreifen</i>		<i>ca. 1.082 m²</i>

4.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine klare und geordnete Bebauungsstruktur ausgehend von einer erschließungstechnischen Anbindung an die vorhandene Dorfstraße vor. Es erfolgt eine straßenbegleitende eingeschossige Bebauung durch Einfamilienhäuser. Als Dachform sind geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 30° angedacht. Zudem sind auch ausdrücklich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit extensiver oder intensiver Dachbegrünung zulässig. Die Erschließung verläuft von der Dorfstraße aus in südliche Richtung als Stichstraße in das Plangebiet. Der geplante Straßenverlauf endet mit einem Wendehammer. Das geplante Baugebiet orientiert sich somit stark an dem westlich angrenzenden Baugebiet (Kraunhof) aus der jüngeren Vergangenheit.

Die geplanten Grundstücksgößen mit einem Schwerpunkt von ca. 670 - 790 m² berücksichtigen dabei die Wünsche potenzieller Käufer und spiegeln das ländlich geprägte Ortsbild wider.

Das Plangebiet wird an seiner südlichen und östlichen Plangebietsgrenze durch eine umlaufende Gehölzpflanzung zur freien Landschaft eingegrünt. Zudem sollen die beiden bestehenden Birken entlang der Dorfstraße erhalten werden. Über die südliche Kante des Bebauungsplanes Nr. 1 und Nr. 2 ist ein Blühstreifen als Nahrungsflächenausgleich für die Feldlerche vorgesehen.

Das geplante Regenwasserrückhaltebecken wird baulich an das westlich bestehende Regenwasserrückhaltebecken angeschlossen, so dass das Neubaugebiet Kraunhof und das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 das anfallende Niederschlagswasser in ein zusammenhängendes Regenwasserrückhaltebecken entwässern. Orientierend an dem bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens soll bei der Verbindung der beiden Becken auf eine naturnahe Gestaltung wertgelegt werden.



Abb. 3: Baukonzept, Stand: 09.10.2024 PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

4.4 Erschließung und Stellplätze

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße. Die innere Erschließung ist als Stichstraße mit einem Wendehammer geplant. Die Dimensionierung des Wendehammers wird gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) für das Wenden eines 2-achsigen Müllfahrzeuges bzw. Fahrzeugen mit einer Gesamtlänge von 9,00 m angenommen. Damit wird u.a. auch die Befahrbarkeit des Wohngebietes durch Fahrzeuge des Rettungswesens sichergestellt. Abfallentsorgungsfahrzeuge hingegen müssen die Stichstraße nicht befahren, da am Eingang des Areals eine Aufstellfläche für Müllsammelbehälter geplant ist.

Die geplante Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes soll einen verkehrsberuhigten niveaugleichen Ausbau mit in einer Breite von 5,5 m erhalten. Dieses Mischprinzip stützt

den gewünschten Charakter als ruhigen Wohnweg mit einer klaren Betonung der Aufenthaltsqualität. Zur Gliederung des Straßenraums und um die natürliche Retention innerhalb des Plangebietes zu verbessern, sind straßenbegleitend 3,0 m breite offene Mulden geplant. Ergänzend sind innerhalb der Mulden pro Seite jeweils drei Baumpflanzungen vorgesehen. Auch die Baumpflanzung leisten einen Beitrag zur Anpassung an die sich veränderten klimatischen Bedingungen. Um die Erreichbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, können die Mulden mit Grundstücksüberfahrten versehen werden. Zudem sind Besucherstellplätze in Form von Parkbuchten angedacht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens zwei Stellplatz je Wohneinheit in Form von freien Stellplätzen, Garagen oder Carports auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Stellplatznachweis für die geplante Wohnnutzung kann somit vollständig innerhalb des Plangebietes gedeckt werden. Hierbei wurde eine ausreichende Anzahl an Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum eingeplant.

4.5 Grün- und Freiraumkonzept

Das Grün- und Freiraumkonzept des Plangebietes setzt sich aus mehreren Bausteinen zusammen. Ein Baustein ist die außenliegende Eingrünung des Plangebietes. Hierfür werden an der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze jeweils Gehölzstreifen als freiwachsende Hecken mit ergänzenden Baumpflanzungen festgesetzt. Eine Eingrünung zur freien Landschaft ist damit sichergestellt. Zudem ist an der südlichen Kante der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 ein 6,5 m breiter Blühstreifen als Nahrungsflächenausgleich für die Feldlerche geplant.

Entlang der Dorfstraße befinden sich bereits im Bestand zwei Birken die erhalten werden sollen und bei der Anbindung des Wohnstichs an die Dorfstraße entsprechend berücksichtigt wurden.

Die innenliegende Begrünung wird maßgeblich durch die straßenbegleitenden Mulden und Straßenbaumpflanzungen geprägt. Zudem sollen durch eine naturnahe Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens sowie durch die verbindlichen Baumpflanzungen auf den Baumgrundstücken, weitere Bausteine für ein durchgrüntes Wohngebiete gelegt werden. Durch die grundsätzliche Zulässigkeit von Dachbegrünung auf Haupt- und Nebengebäuden wird der grüne Charakter des Neubaugebietes weiter unterstützt.

4.6 Natur- und Artenschutz

Um die Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt abschätzen zu können, wurde ein Artenschutzgutachten⁷ erarbeitet. Die Aussagen werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

Sofern Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten sind, ist die Artenschutzregelung abzuarbeiten. In der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse wird dann geprüft, ob sich hier ein Handlungsbedarf durch das geplante Vorhaben ergibt (CEF-

⁷ BBS-Umwelt: Gemeinde Giesensdorf B-Plan Nr. 2 Artenschutzgutachten, Stand: 12.12.2024

Maßnahmen, Anträge auf Ausnahmegenehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen).

4.6.1 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder anderweitig geschützte Landschaftsbestandteile. Lediglich jenseits des, östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Weges, befindet sich ein gesetzlich geschützter Knick.

4.6.2 Artenschutz

Um die Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt abschätzen zu können, wurde ein Artenschutzgutachten erarbeitet. Die Aussagen werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

Sofern Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten sind, ist die Artenschutzregelung abzarbeiten. In der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse wird dann geprüft, ob sich hier ein Handlungsbedarf durch das geplante Vorhaben ergibt (CEF-Maßnahmen, Anträge auf Ausnahmegenehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen).

Fledermäuse

Da keine Gebäude und Bäume mit möglichen Fledermausquartieren überplant werden, entstehen keine Konflikte im Hinblick auf das Fangen, Verletzen oder Töten von Fledermäusen. Im indirekten Wirkraum werden jedoch Quartiere, Jagdhabitats und ein Flugtrassen angenommen. Erhebliche Störungen sind bau- und betriebsbedingt nicht auszuschließen, da Tiere durch Beleuchtung von Baukörpern, geplanten Verkehrswege, Stellplätzen und Außenanlagen in Quartieren, bei der Nahrungssuche und während des Flugs zwischen Jagdgebiet und Quartier gestört werden können. Auch Bauarbeiten im Dunkeln können Tiere in ihrer Aktivitätsphase (März-November) beeinträchtigen. Es werden daher folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01 Fledermausfreundliche Beleuchtung:

Vermeidung von Beleuchtung, wo es möglich ist. Dies betrifft das Äußere von Gebäuden, Wege, Stellplätze und Außenanlagen. Insbesondere Gehölze inkl. Schutzstreifen sowie den Bereich des Regenrückhaltebeckens müssen frei von Beleuchtung bleiben, dürfen nicht angestrahlt und auch von Streulicht nicht erfasst werden.

Alternativ: Wo keine Vermeidung künstlicher Erleuchtung möglich wird, wird diese auf das minimal notwendige Maß (5 lux an Parkplätzen und Straßen) begrenzt und mit langwelligem (>550 nm) und warmem Licht zwischen 1.800 und max. 2.700 Kelvin umgesetzt, gem. UNB bestenfalls max. 2400 Kelvin. Verwendet werden können z.B. schmalbandige Amber-LED, warmweiße LED oder Natriumdampf-Nieder- und -Hochdrucklampen. Es darf keine Beleuchtung verwendet werden, die nicht vollständig nach oben und in Richtung vorhandener und geplanter Gehölze seitlich abgeschirmt ist. Die Anstrahlung erfolgt also nur von oben nach unten und soll nur das zu beleuchtende Objekt treffen. Streulicht ist

insgesamt zu vermeiden. Zudem sind staubdichte Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60° C zu verwenden. Gehölze werden nicht angestrahlt, hier sind Werte von <0,1 lux einzuhalten.

Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken. Über Bewegungssensoren, Zeitschaltuhr oder Dimmung kann eine bedarfsgerechte Beleuchtung sichergestellt werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02 Fledermausfreundlicher Bau:

Zwischen März und Ende November sind Arbeiten im Dunkeln zu vermeiden.

Alternativ: Wenn Arbeiten im Dunkeln zwischen März und Ende November durchgeführt werden, ist sicherzustellen, dass nicht durch die Planung betroffene Gehölze frei von jeglicher zusätzlichen (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung) Beleuchtung bleiben, um Quartiere, Jagdgebiete und Flugtrassen nicht zu entwerten. Baustrahler etc. sind nur bei Bedarf anzuschalten und dann entsprechend auszurichten sowie nach oben und zu den Seiten abzuschirmen, sodass das Licht möglichst wenig streut.

Die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird nicht angenommen, weil keine Quartiere durch die Planung betroffen sind.

Haselmaus

Tötungen können vorkommen, wenn während der sommerlichen Aktivitätsphase der Haselmaus Gehölze entfernt werden. Gleiches gilt bei Entfernung von Stubben, Wurzelstöcken, Steinpackungen, Reisig- und Gehölzhaufen während der winterlichen Ruhezeit.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03 Bauzeitenregelung Haselmaus:

Die Entfernung des Schlehengebüschs für die geplante Zufahrt zum Geltungsbereich erfolgt in zwei Schritten: Der Rückschnitt wird im Winter zwischen dem 01.12. und dem 28./29. Februar durchgeführt, ohne die Bodenstruktur zu beeinträchtigen. Das vollständige Roden und Entfernen mit Eingriffen in den Boden erfolgt im darauffolgenden Mai (und max. bis zum 15. Oktober), wenn die Haselmäuse ihre Winterquartiere im Boden verlassen haben und in angrenzende Bereiche ausgewichen sind. Die Strukturen sind zwischen der Gehölzentfernung und dem Abtragen des Walls frei von jeglicher Vegetation zu halten, um die Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden.

Alternativ: Gehölze können gem. § 39 BNatSchG ab dem 1.10. gefällt werden. Zu dieser Zeit sind Haselmäuse in der Regel noch aktiv. Die Fällung von Gehölzen kann in ökologischer Baubegleitung erfolgen. Diese überprüft, ob sich Haselmäuse in den betroffenen Eingriffsbereichen befinden. Die Gehölzentfernung findet erst nach einem Negativnachweis durch eine fachkundige Person statt und muss bis zum 15. Oktober abgeschlossen sein.

Erhebliche Störungen, die Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Lokalpopulation haben, werden ausgeschlossen, da die Haselmaus als nicht störungsanfällig gilt (LLUR 2018).

Durch den Eingriff kann ein Teilbereich von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Haselmäusen zerstört werden, wenn diese das überplante Schlehengebüsch als Lebensraum nutzen. Da es sich hier lediglich um einen ca. 22 m breiten (belegt wurden Wanderungen am Boden von 100 m) Abschnitt für die geplante Zufahrt handelt und damit um kein vollständiges Revier verloren geht (LLUR 2018) und zudem im Rahmen der Planung neue Gehölzreihen auf > 80 m entstehen, die die räumliche Vernetzung von Gehölzstreifenlebensräumen erhalten und fördern, kommt es nicht zu einem Verlust von Lebensstätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG.

Amphibien und Reptilien

Tötungen oder Verletzungen können vorkommen, wenn die Bauarbeiten stattfinden, und sich Kammmolch und Laubfrosch im Landlebensraum im, für die Zufahrt überplanten Schlehengebüsch oder im Falle der Knoblauchkröte im Acker aufhalten. Daher wird eine Vermeidungsmaßnahme notwendig:

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-04** Temporärer Amphibienschutzzaun und Ökologische Baubegleitung:*

Es wird ein Amphibienschutzzaun nötig, der Wanderungen aus der Flächeninanspruchnahme ermöglicht, aber Wanderungen in das Baufeld verhindert.

Derzeit angenommen benötigte Länge ca. 340 m: Vor Beginn der Bauphase und zwischen Ende November und 15. Februar wird ein temporärer Amphibienschutzzaun aufgestellt, der zum Ende der Bauphase wieder entfernt wird. Es wird sichergestellt, dass der Zaun in einem ausreichenden Abstand zu den Baufeldern aufgestellt wird, um ein Anschütten oder Überschütten durch Bautätigkeiten zu verhindern. Um die Abwanderung von sich im Baufeld aufhaltenden Knoblauchkröten zu ermöglichen, sind im Abstand von ca. 15 m Übersteighilfen einzurichten.

Es wird eine ökologische Baubegleitung nötig, die vor Beginn der Arbeiten den genauen Verlauf des Zauns mit Übersteighilfen sowie den Aufstellzeitpunkt in Abhängigkeit der Witterung mit den Beteiligten und die Öffnung im Bereich der geplanten Zufahrt festlegt und nach Errichtung sowie während der Arbeiten auf Funktionsfähigkeit überprüft. Die Funktionsfähigkeit des Zauns wird bis Ende der Bauphase sichergestellt.

Störungen, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen sind während der Bauphase nicht zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingte Störungen können ausgeschlossen werden.

Fortpflanzungsstätten werden nicht zerstört, da keine Laichgewässer betroffen sind. Durch das Regenrückhaltebecken entsteht ein potentiell zusätzliches Laichgewässer. Durch die geplanten Gehölzstreifen im Osten sowie im Süden entstehen ebenfalls zusätzliche Landlebensräume für Kammmolch und Laubfrosch. Lediglich im Falle der Knoblauchkröte kann durch die Überbauung langfristig ein Teillebensraumverlust entstehen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass der Geltungsbereich keinen essentiellen Landlebensraum der Art darstellt, da sich die Tiere nach Abwanderung aus dem Laichgewässer aufgrund der Geländebeschaffenheit vorwiegend nach Nordosten orientieren. Der Verlust des Geltungsbereichs ist damit nicht erheblich und nicht ausgleichspflichtig.

Brutvögel der Gehölze (Gehölzhöhlen-, Gehölzfrei- und Nischenbrüter)

Um direkte und indirekte Tötungen oder Verletzungen in der Bauzeit zu vermeiden wird die folgende Vermeidungsmaßnahme erforderlich:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05 Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. sowie spätere Bauarbeiten) außerhalb der Brutperiode stattfinden und nur zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar erfolgen.

Alternativ: Bei einem vorgesehenen Baubeginn innerhalb der Brutperiode ist dieser nur möglich, wenn vorab ein Konzept gem. LBV SH 2016 „Artenschutz in der Planfeststellung“ erarbeitet wurde. Zudem kann dies erst nach Abwanderung von Haselmaus und Knoblauchkröte (AV-03 und AV-04) geschehen. Baumfällungen sind grundsätzlich nur zwischen dem 1.10. und dem letzten Februartag möglich.

Viele, der hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe vorkommen und relativ wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Daher werden hier keine Maßnahmen zum Erhalt der Lokalpopulation nötig.

Durch die Entfernung des Schlehengehölzes im Bereich der Zufahrt gehen Teillebensstätten von Brutvögeln verloren. Da durch die Planung jedoch im Osten sowie in Teilen auch im Süden des Geltungsbereichs neue Lebensräume für Gehölzbrüter entstehen, wird kein weiterer Ausgleich nötig.

Star

Um direkte und indirekte Tötungen oder Verletzungen in der Bauzeit zu vermeiden wird die folgende Vermeidungsmaßnahme erforderlich:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05

Bauzeitenregelung Brutvögel s.o.

Da Stare verhältnismäßig störungsunempfindlich sind, werden keine Maßnahmen zum Erhalt der Lokalpopulation nötig.

Da keine Gehölze mit Höhlen von Fällung betroffen sind, gehen keine Niststätten von Starren verloren.

Bodenbrüter inkl. Brutvögel bodennaher Gras- und Staudenfluren

Es sind Tötungen möglich, wenn die Bauarbeiten während der Brutperiode stattfinden. Es wird die folgende Vermeidungsmaßnahme vorgesehen:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05

Bauzeitenregelung Brutvögel s.o.

Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich vorkommen und relativ wenig empfindlich auf Lärm, Bewegungen oder Abgase reagieren. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht, daher sind die Störungen als nicht erheblich einzustufen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden kleinräumig zerstört und entstehen durch die Planung entlang der Gehölzstreifen und voraussichtlich in Gärten neu, sodass diese Arten langfristig durch die Planung profitieren können und kein Ausgleich nötig wird.

Brutvögel der Binnengewässer inkl. Röhrichtbrüter

Es sind indirekte Tötungen möglich, wenn die Bauarbeiten während der Brutperiode stattfinden und Vertreter der genannten Brutvogelgilde am angrenzenden Regenrückhaltebecken ihre Brut aufgeben. Es wird die folgende Vermeidungsmaßnahme vorgesehen:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05

Bauzeitenregelung Brutvögel s.o.

Es werden keine Maßnahmen nötig, da der Erhaltungszustand der lokalen Populationen sich nicht verändert, weil die weniger häufigen Arten durch Gebäude und Gehölze vor Wirkungen der Bauphase geschützt sind.

Es werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten zerstört.

Offenlandbrüter

Es sind Tötungen möglich, wenn die Bauarbeiten während der Brutperiode stattfinden und sich Vertreter der genannten Brutvogelgilde im Baufeld befinden. Es wird daher folgende Vermeidungsmaßnahme vorgesehen:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05

Bauzeitenregelung Brutvögel s.o.

Durch die Arbeiten im Baufeld können auch angrenzende Reviere betroffen sein, sodass hier ebenfalls folgendes gilt:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05

Bauzeitenregelung Brutvögel s.o.

Es werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Offenlandbrütern überplant. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass keine vollständigen Reviere überplant werden und die betroffenen Tiere ähnlich der Feldlerche ausweichen können (s. auch artenschutzrechtliche Empfehlung Feldlerche).

Feldlerche

Die Feldlerche kommt innerhalb der Wirkräume vor. Ein Teil ihres Reviers befindet sich innerhalb der Flächeninanspruchnahme. Es sind daher Tötungen möglich, wenn die Bauarbeiten während der Brutperiode stattfinden und sich Feldlerchen im Baufeld befinden. Es wird daher folgende Vermeidungsmaßnahme vorgesehen:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05

Bauzeitenregelung Brutvögel s.o.

Das Feldlerchenrevier im nördlichen indirekten Wirkraum ist durch die Gehölze vor Wirkungen geschützt, die Fluchtdistanz der Art nach Gassner 2010 beträgt 20 m, sodass hier auch durch die Baufeldfreimachung für die Zufahrt keine Störungen angenommen werden.

Es wird ein Feldlerchenrevier in Teilen (Nahrungsrevier geringer Bedeutung durch seitliche Strukturen und intensive Ackernutzung) überplant, sodass es zu einem anteiligen Verlust von Nahrungsflächen kommt. Das Revierzentrum verschiebt sich bei Umsetzung der Planung nach Süden, ein erheblicher Verlust durch die überplante Nahrungsfläche entsteht jedoch nicht, da in der Umgebung ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Um das Nahrungsangebot der dort intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zusätzlich zu steigern, ist aus gutachterlicher Sicht Folgendes zu empfehlen:

Artenschutzrechtliche Empfehlung als Nahrungsfläche für Feldlerche - Blühflächen:

Südlich des Geltungsbereichs wird ein mehrjähriger Blühstreifen von mind. 5,0 m Breite und ca. 160,0 m Länge angelegt, der bei Bedarf nachgesät wird. Die Anlage der geplanten Blühfläche ist mit gebietsheimischer Regiosaart oder Mahdgutübertragung (Kräuter und Gräser aus Ursprungsregion 3) durchzuführen. Die sandigen Standortbedingungen sind bei der Auswahl der Arten zu berücksichtigen. Die Pflege erfolgt extensiv. Die zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche „M1“ ist somit als artenreicher Blühstreifen zu entwickeln, durch Mahd zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Mahd ist maximal zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen; frühester Mahdtermin ist der 20.06. Kein Walzen oder Schleppen sowie andere Bodenbearbeitungen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

4.7 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung ist die Vereinigte Stadtwerke GmbH.

Schmutzwasser

Träger der zentralen Schmutzwasserentsorgung ist das Amt Lauenburgische Seen. Die Wohngrundstücke im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes werden an das System der Gemeinde angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage in der Gemeinde Einhaus. Das Klärwerk bereitet das Schmutzwasser der Gemeinden Albsfelde, Bäk, Buchholz, Einhaus, Giesensdorf, Groß Disnack, Groß Sarau, Harmsdorf, Hollenbek, Kittlitz, Klein Zecher, Kulpin, Mechow, Mustin, Pogeez, Römnitz, Salem, Schmilau, Seedorf und Ziethen auf.

Strom, Gas, Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt durch die Trave Netz GmbH, die Gasversorgung durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH. Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienneetze erfolgt durch private Anbieter.

Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

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

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400 sowie die DVGW-Information Nr. 99..

Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen" und die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen".

Zur Abfuhr des anfallenden Abfalls im Plangebiet ist am Eingang der Stichstraße eine Müllsammelstelle geplant. So wird die Müllentsorgung gewährleistet, ohne dass die Fahrzeuge der Abfallentsorgung das Wohngebiet direkt befahren müssen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes sind grundsätzliche Überlegungen zur geplanten technischen Erschließung des Plangebietes zu erarbeiten. Hierzu gehört ein überschlägiger Nachweis zur Ableitung und ggf. Behandlung des Niederschlagswassers. Hierzu ist unter anderem durch Anwendung der wasserrechtlichen Anforderungen für den Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten (Erlass des Landes Schleswig-Holstein vom 18.10.2019) eine Wasserbilanz aufzustellen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können.

Bei Neubaugebieten ist grundsätzlich mit einer deutlichen Veränderung des natürlichen Wasserhaushaltes zu rechnen. Infolge der Versiegelung von zuvor unbefestigten Flächen mit Gebäuden, Straßenverkehrsflächen etc. nimmt in der Regel die Verdunstung sowie die Versickerung ab, während der Oberflächenabfluss stark zunimmt.

Mit der Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes auf Basis der Wasserhaushaltsbilanz gemäß Arbeitsblatt A-RW 1 für das geplante Wohngebiet, wurde das Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf beauftragt⁸. Die Aussagen des Gutachtens werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Für die Regenwassermengenbewirtschaftung kann in Abstimmung mit dem Naturschutz das bestehende Regenrückhaltbecken erweitert werden. Es ist zu beachten, dass die Erweiterung möglichst naturnah, ähnlich zum bestehenden Regenrückhaltebecken, gestaltet wird. Infolge dessen sind für die Bemessung sowohl das gesamte geplante Wohngebiet mit einer Größe von ca. 0,8 ha als auch das bestehende Wohngebiet „Kraunhof“ mit einer Fläche von 0,7 ha zu betrachten. Es ergibt sich eine insgesamt anzuschließende Fläche von rd. 1,5 ha. Das bestehende Regenrückhaltebecken fasst ein Gesamtvolumen von 285 m³ und hat einen Überlauf in Richtung des Pfuhls auf einer Höhe +30,14 m ü. NHN. Durch die Sohlhöhe von +29,5 m ü. NHN beträgt der Dauerwasserstand rd. 64 cm, sofern

⁸ Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf: Wasserwirtschaftliches Gutachten, B-Plan Nr. 2 „östliche Dorfstraße“, 23909 Giesensdorf, Stand: 30.09.2024

dieser nicht durch Verdunstung und Versickerung abfällt. Gemäß der wasserrechtlichen gehobenen Erlaubnis zur Gewässernutzung vom 08.05.2006 ist die Wassermenge, die aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 in den Pfuhl eingeleitet werden darf, auf 13,2 l/s begrenzt. Dabei sei die Drosselung so konzipiert, dass nicht mehr Niederschlagswasser als bisher in den Pfuhl eingeleitet wird, sodass sich auch bei Starkregenereignissen keine Änderung der hydraulischen Belastung des Pfuhls ergäbe. Der auf Basis dessen hergestellte Anschluss an den Pfuhl erfolgt über eine Leitung DN 150 mit einem Gefälle von rd. 0,6 %, sodass die Einleitmenge gemäß DIN 1986-100 bei Vollfüllung auf 11,8 l/s gedrosselt wird. Dementsprechend wird für die Dimensionierung der Erweiterung die auf der sicheren Seite liegenden Drosselmenge von 11,8 l/s angesetzt.

Auf Grundlage der Kenngrößen des bestehenden Regenrückhaltebeckens ist die Erweiterung ebenfalls mit einer Böschung von 1 : 1,5 und einer Sohlhöhe von +29,5 m ü. NHN herzustellen. Der Wartungsweg hat eine Breite von 4,0 m und befindet sich auf einer Höhe von +31,5 m ü. NHN, sodass sich eine Tiefe des neuen, kombinierten Regenrückhaltebeckens von 2,0 m ergibt. Das umliegende Gelände ist entsprechend zu modellieren.

Um sowohl den Direktabfluss zu reduzieren als auch den Versickerungsanteil zu erhöhen, ist unterhalb der Planstraße ergänzend eine Rohrrigole geplant, die das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser versickert.

A-RW 1-Nachweis

Mithilfe einer vereinfachten Wasserhaushaltsbilanz wird die Abweichung vom potenziellen Ausgangszustand ermittelt. Für den Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein bietet das A-RW 1 eine vereinfachte Methode zur Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz. Dabei wird das gesamte Bebauungsgebiet in einen abflusswirksamen (a), versickerungswirksamen (g) und verdunstungswirksamen (v) Anteil aufgeteilt. Zur Beurteilung des Eingriffes in den Wasserhaushalt von Bebauungsgebieten wird die Abweichung des bebauten Zustandes vom unbebauten, potenziell naturnahen Referenzzustand bestimmt. Der potenziell naturnahe Referenzzustand wird durch das Merkblatt A-RW 1 für die Regionen und Landkreise in Schleswig-Holstein fest vorgegeben. Das betrachtete Wohngebiet liegt in dem Hügelland H-11 (Herzogtum-Lauenburg) und hat die folgenden Werte:

a1 (Abfluss)	g1 (Versickerung)	v1 (Verdunstung)
0,30	0,28	0,69

Ab einer Abweichung von nur einer Komponente des berechneten Wasserhaushaltes von 15 % im Gegensatz zum unbebauten Zustand gilt der Wasserhaushalt als extrem geschädigt. Größere Abweichungen, die sich aus unvermeidbaren Randbedingungen ergeben, sind ausführlich fachlich zu begründen.

Durch Festsetzungen zu den zulässigen Versiegelungsgraden sowie den Oberflächengestaltungen und Bepflanzungen kann der Anteil des auf den Grundstücken anfallenden Direktabflusses aus den Niederschlägen vermindert werden.

Um den in den Siedlungsbereichen meistens dennoch auftretenden erhöhten Direktabfluss zu reduzieren sowie zur technischen und wirtschaftlichen Entlastung der Grundstückseigentümer wird nachfolgend geprüft, welche Abweichungen vom potenziell naturnahen Ausgangszustand der Bau einer Rohrrigole unterhalb des Straßenoberbaus sowie der

Verzicht von Gründächern auf den Gebäuden zur Folge haben. Die Privatgrundstücke sind an die Rigole anzuschließen. Die Planstraßenentwässerung erfolgt separat.

Durch das Anlegen der unterirdischen Versickerungsanlage kann der Abfluss von den privaten Grundstücken reduziert werden. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken + Verkehrsflächen) wird weiterhin der Behandlungsmaßnahme „direkte Ableitung in ein Regenrückhaltebecken“ zugeordnet. Durch das erweiterte Regenrückhaltebecken kann sowohl das aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 als auch das aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt dem nördlich gelegenen Pfuhl zugeführt werden. Das Regenrückhaltebecken trägt zudem positiv zur Verbesserung der Verdunstungsleistung bei.

Für die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes werden insgesamt vier verschiedenen Varianten betrachtet und nachfolgend skizziert (s. a. Abb. 4):

Variante 1: direkte Ableitung des Regenwassers

Bei vollständiger Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in ein Regenrückhaltebecken gilt der Wasserhaushalt aufgrund der Abweichung der abfluss- und verdunstungswirksamen Anteile von >15 % als extrem geschädigt. Der Versickerungsanteil wird aufgrund der Abweichung von >5 % dem Fall 2 - deutliche Schädigung - zugeordnet.

Variante 2: direkte Ableitung des Regenwassers von den Privatgrundstücken in Rohrrigole

Bei Versickerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers in der Rohrrigole sowie vollständiger Ableitung des auf den öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers in das Regenrückhaltebecken gilt der Wasserhaushalt aufgrund der Abweichung des verdunstungswirksamen Anteils von >15 % als extrem geschädigt. Sowohl der abfluss- als auch der versickerungswirksame Anteil werden aufgrund der Abweichung von >5 % dem Fall 2 - deutliche Schädigung - zugeordnet.

Variante 3: Ableitung des Regenwassers in Rohrrigole u. baumüberdeckte Verkehrswege

Um die Wasserhaushaltsbilanz insbesondere im Hinblick auf den verdunstungswirksamen Anteil zu verbessern, wird vorausgesetzt, dass die Verkehrsflächen sowohl im öffentlichen als auch privaten Raum im Endzustand zu 80 % mit Bäumen überdeckt werden. Dadurch kann die Abweichung des Verdunstungspotenzials im Vergleich zur Variante 2 um rd. 3,0 % reduziert werden. Zudem wird der Abfluss von den öffentlichen und privaten Flächen verringert, sodass dieser dem naturnahen Wasserhaushalt gleicht.

Die Abweichung des versickerungswirksamen Anteils von rd. 9,7 % ist bedingt durch die konzentrierte Versickerung des Niederschlagswassers in der Rohrrigole. Maßnahmen zur Verbesserung des Versickerungspotenzials, wie bspw. Pflaster mit offenen Fugen oder wassergebundene Deckschichten, können den Wasserhaushalt ebenfalls optimieren. In den nachfolgenden Berechnungen werden diese Maßnahmen aufgrund der Anwendungsgrenzen des A-RW 1 nicht betrachtet.

Variante 4: Ableitung des Regenwassers in Rohrrigole, baumüberdeckte Verkehrswege u. Gründach (80%) auf Nebenanlagen

Durch eine zusätzliche extensive Begrünung der Dachflächen der Nebenanlagen (abzgl. technischer Bauten (ca. 20 %)) kann die Abweichung des verdunstungswirksamen Anteils weiter reduziert werden, erreicht jedoch nicht den potenziell naturnahen Zustand.

Die Gemeinde hat sich dazu entschieden die vorgeschlagenen Maßnahmen bis einschließlich Variante 4 umzusetzen. Entsprechende Regelungen sind in der Bauleitplanung enthalten.

Die Nutzung des Regenwassers, bspw. für Bewässerungszwecke auf den privaten Grundstücken, kann den Wasserhaushalt, insbesondere die Verdunstungsleistung, zusätzlich verbessern und den Versickerungsanteil erhöhen. Weiterhin wird das Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zurückgehalten. Aufgrund der gemittelten a-g-v-Werte des Referenzzustandes für das gesamte Gelände und der konzentrierten Erhöhung der Versickerung in den oberirdischen Versickerungsanlagen würde dies gemäß A-RW 1 zu einer weiteren Erhöhung des Versickerungsanteils und damit zu einer größeren Abweichung zum potenziell naturnahen Zustand führen. Die Grundwasserneubildung wird bei einer positiven Bilanz des versickerungswirksamen Anteils erhöht. Dies hat keine negativen Auswirkungen, sofern die Vorgaben zur Dimensionierung und Bau der Versickerungsanlagen eingehalten werden. Eine Erhöhung des Versickerungsanteils und damit der Grundwasserneubildungsrate ist wasserwirtschaftlich zulässig, solange keine weiteren Betroffenheiten Dritter entstehen.

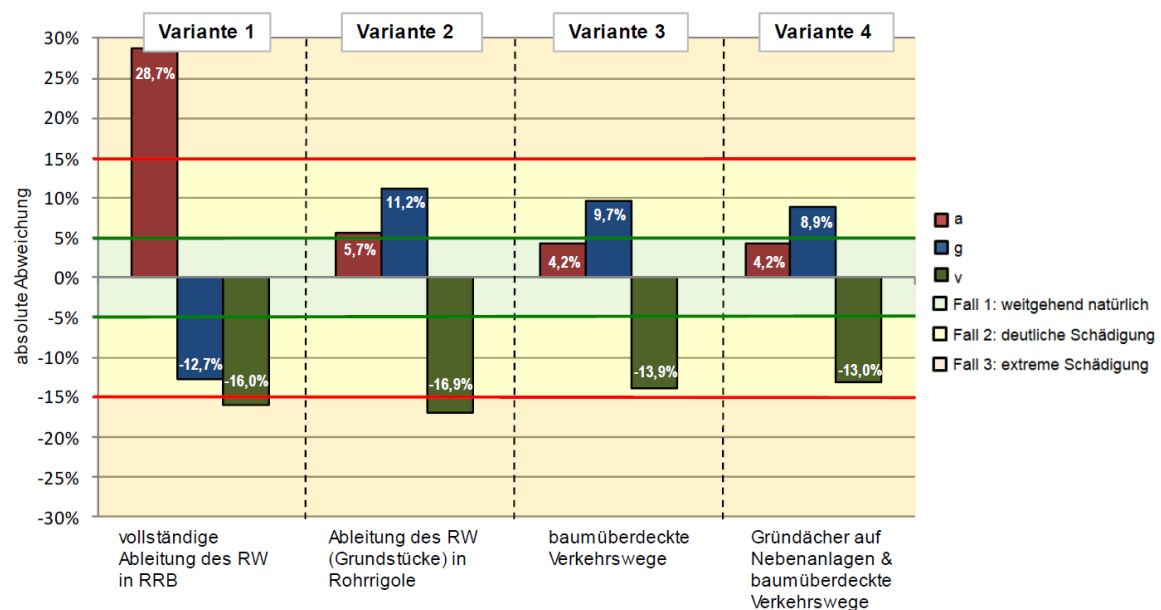


Abb. 4: Vergleich der Auswirkungen unterschiedlicher Entwässerungsvarianten auf die Wasserhaushaltsbilanz Ingenieurbüro Dr. Lehnert & Wittorf

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Planung sind die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als "Allgemeine Wohngebiete" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen.

Um übermäßige Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden die Nutzungen Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, welche ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund Ihrer Ausdehnung und der Flächeninanspruchnahme sowie des hohen Verkehrsaufkommens an diesem Standort nicht verträglich.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,25 festgesetzt, um sich der Bebauungsdichte der angrenzenden Wohngrundstücke anzupassen und eine ortstypische Bebauung zu ermöglichen. Eine stärkere Verdichtung würde das bestehende Orts- und Landschaftsbild stören und den Wohntypenbedarf verfehlen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 darf durch die Fläche von Terrassen am Hauptgebäude bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden. Dies gewährleistet den künftigen Nutzern eine weitgehende Flexibilität in der Gestaltung des Baugrundstückes und sichert im Gegenzug die gewünschte lockere Bebauung mit großzügigen, ortstypischen Grundstücksgrößen und Gebäuden.

Die geplanten Grundstücksgrößen mit einem Schwerpunkt von 670 - 790 m² berücksichtigen dabei die Wünsche potenzieller Käufer, spiegeln aber auch das ländlich geprägte Ortsbild wider.

Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Grundflächen werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe zu begrenzen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist demnach auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) sowie die maximale Traufhöhe (TH) zur Begrenzung der baulichen Höhe festgesetzt. Die Höhen werden dabei bezogen auf Normalhöhenull (ü. NHN) festgesetzt. Unter Bezugnahme auf das Urgelände werden die zulässigen Gebäudehöhen (GH) auf 42,5 m ü. NHN und die Traufhöhe (TH) auf 37,5 m ü. NHN begrenzt. Das entspricht im Mittel einer sichtbaren Gebäudehöhe (GH) von rund 9,5 m und einer sichtbaren Traufhöhe (TH) von rund 4,5 m. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe (TH) als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Schornsteine und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 0,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Fläche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise die sich nach der offene Bauweise richtet, jedoch mit der Abweichung, dass die längste Gebäudeseite eine Länge von 17,0 m nicht überschreiten darf. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer ortstypischen Einfamilienhausbebauung. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Verhältniszahl zwischen Grundstück und

Wohneinheiten sowie der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude wird die geplante Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert (s. Kap. 5.3.)

Die festgesetzten Baufelder werden im Bebauungsplan weitestgehend großzügig bemessen. Gegenüber der vorgelagerten Verkehrsfläche wird ein Mindestabstand von 5,0 m festgesetzt. Im Bereich des Wendehammers reduziert sich der Mindestabstand auf 3,0 m. Somit steht den zukünftigen Hauseigentümern frei, wie weit das Wohnhaus auf bis zu 5,0 m an die Erschließungsstraße und auf bis zu 3,0 m an den Wendehammer heranrücken und ob seitlich neben dem Haupthaus oder vor dem Wohngebäude geparkt werden soll. Hierdurch wird eine bestmögliche Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht. Gleichzeitig wird der Vorgartenbereich durch das Abrücken der Baugrenze von einer Bebauung freigehalten und so der öffentlichen Straßenraum durch den private Grundstücksteil (Vorgarten) räumlich erweitert.

Um den aktuellen, wie auch zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen, ist es zulässig, dass die festgesetzten Baugrenzen durch Terrasse, Balkone oder sonstigen Anbauten um 1,5 m überschritten werden dürfen.

5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Baugebieten sind zunächst höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll der städtebaulichen Zielsetzung, hier ein Angebot in Form von Eigenheimen zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden.

Begrenzung der Gesamtanzahl möglicher Wohnungen im Plangebiet

Basierend auf den Vorgaben der Landesplanung ist ein Rahmen zur Wohnungsbauentwicklung in der Gemeinde Giesensdorf definiert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen acht Grundstücke für Einfamilienhäuser entwickelt werden. Dies entspricht dem durch den Landesentwicklungsplan definierten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Giesensdorf.

Zur Sicherung der maximalen Zielgröße und der planerisch gewünschten Wohn- oder Besiedlungsdichte des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine Verhältniszahl in der Weise fest, dass in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksfläche eine bestimmte Zahl von Wohnungen zulässig sind. Demgemäß ist im Bereich der Einfamilienhausbebauung (WA) je voller 600 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Die Bezugsgröße definiert sich hierbei durch die Baufläche des innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Allgemeine Wohngebietes.

5.4 Garagen und gedeckte Stellplätze

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht ein klar strukturiertes Wohngebiet mit großzügigen Grundstücksflächen vor. Diese offene bauliche Struktur des Wohngebietes soll nicht durch verstreut verteilte Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) beeinträchtigt werden. Aufgrund der Grundstückstiefe ist eine Steuerung der Anordnung der Garagen und gedeckten Stellplätze sinnvoll.

Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) sind daher nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit sind Garagen und Carports beispielsweise in den ruhigen, rückwärtigen Grundstücksbereichen ausgeschlossen. Aufgrund der festgesetzten bebaubaren Flächen stehen ausreichend Flächen für Garagen und Carports zur Verfügung.

5.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße. Die innere Erschließung ist als Stichstraße mit Wendehammer geplant. Der Wendehammer ist so dimensioniert, dass Fahrzeuge des Rettungswesens am Ende des Stiches wenden können. Müllfahrzeuge hingegen sollen planmäßig nicht die Stichstraße nutzen. Für die Müllentsorgung wird eine Aufstellfläche für Müllsammelbehälter am Eingang der Stichstraße vorgehalten.

Die geplante Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes soll einen verkehrsberuhigten niveaugleichen Ausbau erhalten und wird demgemäß als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ festgesetzt.

Zur Sicherung der äußeren Erschließung des Plangebietes sind Teile der vorgelagerten Dorfstraße als Straßenverkehrsfläche in den Plangeltungsbereich einbezogen.

5.6 Grünflächen

Bei der Festsetzung von Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen zu unterscheiden. Dabei kommt es nicht auf die Eigentumsverhältnisse an, sondern auf die Nutzung. Flächen, die nur von einem beschränkten Personenkreis genutzt werden sind auch dann als private Grünfläche festzusetzen, wenn sie sich in gemeindlichem Eigentum befinden. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (z.B. eines öffentlichen Kinderspielplatzes) impliziert hingegen, dass die Fläche der Allgemeinheit im Rahmen der Zweckbestimmung zur Aneignung offen steht.

5.6.1 Private Grünflächen

Private Gehölzstreifen

Für eine verträgliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Eingrünung des Plangebietes wird entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze eine 3,5 m breite Gehölzpflanzung festgesetzt. Während der südliche Gehölzstreifen im Zuge der Veräußerung der Wohngrundstücke mit an die zukünftigen Grundstückseigentümer veräußert werden soll, verbleibt die östliche Gehölzpflanzung in der Hand der Gemeinde.

5.6.2 Öffentliche Grünflächen

Straßenbegleitgrün mit Versickerungsmulden

Zur Steigerung des Retentionspotenzials innerhalb des Plangebietes sind entlang der Stichstraße straßenbegleitend 3,0 m breite Versickerungsmulden zu errichten. Zudem sind innerhalb dieser Fläche öffentliche Stellplätze sowie die jeweiligen Grundstücksüberfahrten zulässig.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wasser- und luftdurchlässige Oberflächenbeläge

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, um die Versiegelung im Plangebiet möglichst zu reduzieren.

Vorgartenflächen

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas ist es Ziel des Bebauungsplanes die Bepflanzung und Begrünung der Vorgartenflächen zu steuern.

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in den Vorgärten ist hierbei ein wichtiger Baustein zum Schutz des Klimas und stellt hieraus auch eine Anpassungsmaßnahme an die Folgen des Klimawandels dar.

Dabei ist zu ergänzen, dass Vorgärten auch zur Auflockerung und freundlicheren Gestaltung des Orts- und Straßenbildes in Baugebieten erforderlich sind. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxid auf, spenden Sauerstoff, verbessern den Wasserhaushalt und dienen somit der Gesundheit aller Bürger.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird daher festgesetzt, dass die Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

Blühstreifen (Maßnahmenfläche M1)

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Blühstreifen die Maßnahmenfläche „M1“ festgesetzt. Diese Fläche ist als artenreicher Blühstreifen mit einer standorttypischen Pflanzenmischung aus Gräsern und Kräutern der Ursprungsregion 3 oder durch Mahdgutübertragung anzulegen und durch maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. Der Mahdtermin ist ab 20.06. vorgegeben.

Die Entwicklung des Blühstreifens dient als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie als artenschutzrechtlicher Ausgleich, die durch die Entwicklung des Wohngebietes entstehen.

Ein früher Schnitt ist umso wichtiger, je nährstoffreicher der Standort ist. Gräserbetonte Wiesen an nährstoffreichen Standorten bilden im Frühsommer einen enormen Massenvuchs. Dieser Effekt wird durch die zunehmende Erwärmung unseres Klimas noch verstärkt. Mit einem frühen Schnitt zwischen Ende Mai und Mitte Juni wird den Gräsern viel von ihrem Wuchs genommen und sorgt für ausreichend Licht auch für die

konkurrenzschwächeren Blumen in dem Streifen. Bei einer frühen Mahd haben einige Arten aber ihre Samenbildung noch nicht abgeschlossen und bilden im Laufe des Sommers einen neuen Blütenstand, der oft erst im Spätsommer reift. Hierzu muss den Blumen ausreichend Zeit gelassen werden, so dass der zweite Schnitt nicht vor Anfang bis Mitte September liegen sollte. Die Samen dieser späten Blüten reichen aus, um die Arten des Blühstreifens zu erhalten, da es sich um ausdauernde Gräser- und Staudengesellschaften handelt, die sich nicht jedes Jahr neu aus Samen entwickeln müssen.

Die Anforderungen an die Pflege sichern die extensive Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche M1. Damit stehen die Flächen für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als zusätzlicher Lebensraum zur Verfügung und bilden gegenüber der bestehenden intensiven Ackernutzung eine Verbesserung der Lebensraumsituation.

5.8 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Straßenbäumen

Innerhalb des Plangebietes stehen entlang der Dorfstraße zwei Birken. Die beiden Bäume sollen auch langfristig für die Begründung des Plangebietes und die Gliederung des Straßenraums genutzt werden. Daher setzt der Bebauungsplan die beiden Bäume mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB fest.

Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Zur Begrünung des Plangebietes ist zudem auf jedem Grundstück mindestens ein standortheimischer Obstbaum zu pflanzen. Somit wird eine gleichmäßige Mindestpflanzung von Bäumen in den Gärten über das ganze Plangebiet sichergestellt.

Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Zur weiteren Durchgrünung sowie zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet sind innerhalb der beiden straßenbegleitenden Versickerungsmulden jeweils mindestens drei standortheimischer Laubbäume zu pflanzen.

Landschaftseingrünung

An den südlichen und östlichen Grenzen des Plangebietes zur freien Landschaft wird zur Eingrünung des Wohngebietes jeweils ein 3,5 m breiter Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke mit standortgerechten und heimischen Gehölzen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dabei ist der südliche Gehölzstreifen als private Grünfläche durch die zukünftigen Grundstückseigentümer herzustellen, während der östliche Gehölzstreifen als öffentliche Grünfläche in der Hand der Gemeinde verbleibt. Die festgesetzten Gehölzstreifen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der LBO S-H gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Gestalterisches Ziel ist es, einen Rahmen für eine ortsverträgliche Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform, die Dacheindeckung und die Dachneigung bei geneigten Dächern.

Entsprechend sind innerhalb des geplanten Wohngebietes in Anlehnung an den Bestand Hauptgebäude mit geneigten Dachflächen als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von mindestens 30° zu versehen. Die Festsetzung von Dachflächen in roten bis rotbraunen und anthrazitgrauen Farben greift hierbei ebenfalls das vorhandenen Farbspektrum der Umgebung auf. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Umgebung sichtbar wären. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Aus bioklimatischen und artenschutzrechtlichen Gründen sind zudem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig, sofern sie als begrünte Dächer ausgebaut werden.

Um eine ausreichende Entscheidungsfreiheit für die späteren Bauherren zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich empfohlen die Firstrichtung so zu wählen, dass die Erträge aus Solar- und Photovoltaikanlagen möglichst hoch sind.

Für Nebengebäude von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude, mit der Ausnahme, dass diese ausschließlich mit begrünten Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung herzustellen sind.

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen. Entsprechend sind innerhalb des Plangebietes nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farben zulässig. Zudem sind Verkleidungen mit Holz in roten bis rotbraunen Farbtönen, gedecktem Grün und anthrazitgrau zulässig. Andere Materialien und Farben können aus gestalterischen Gründen in untergeordnetem Flächenanteil von maximal 20 vom Hundert einer Fassadenseite ergänzt werden. Darüber hinaus sind begrünte Fassaden zulässig.

Für Garagen, gedeckten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

Einfriedung

Ein wichtiger Baustein zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes ist die gestalterische Auseinandersetzung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlich wahrnehmbaren Vorgartenbereichen der privaten Wohngrundstücke. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Flächen von höheren Zäunen oder Mauern freizuhalten und so einen offenen und großzügigen öffentlichen wirksamen Bereich zu schaffen. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Nicht zuletzt soll durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen auf 1,10 m auch die Verkehrssicherheit durch die bessere Sichtbarkeit z.B. von Kindern, Kinderwagen oder Rollstuhlfahrern erhöht werden. Aufgrund der blickdichten Materialität von Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern wird deren Höhe auf 0,8 m begrenzt.

6.2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines großzügigen ortstypischen Wohngebietes mit einer Einzelhausbebauung auf entsprechend großen Grundstücken. Hierdurch soll insbesondere Wohnraum für junge Familien geschaffen werden. Aufgrund der eher ländlichen Lage des Ortsteiles ist davon auszugehen, dass die künftigen Bewohner vielfach mehr als einen Pkw nutzen werden.

Damit die in den vorgelagerten Erschließungsstraßen geplanten öffentlichen Stellplätze nicht durch die Bewohner des Wohngebietes dauerhaft besetzt werden, setzt der Bebauungsplan fest, dass für jede Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

7 Hinweise

7.1 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01 (Fledermausfreundliche Beleuchtung):

Vermeidung von Beleuchtung, wo es möglich ist. Dies betrifft das Äußere von Gebäuden, Wege, Stellplätze und Außenanlagen. Insbesondere Gehölze inkl. Schutzstreifen sowie den Bereich des Regenrückhaltebeckens müssen frei von Beleuchtung bleiben, dürfen nicht angestrahlt und auch von Streulicht nicht erfasst werden.

Alternativ: Wo keine Vermeidung künstlicher Erleuchtung möglich wird, wird diese auf das minimal notwendige Maß (5 lux an Parkplätzen und Straßen) begrenzt und mit langwelligem (>550 nm) und warmem Licht zwischen 1.800 und max. 2.700 Kelvin umgesetzt, gem. UNB bestenfalls max. 2400 Kelvin. Verwendet werden können z.B. schmalbandige Amber-LED, warmweiße LED oder Natriumdampf-Nieder- und -Hochdrucklampen. Es darf keine Beleuchtung verwendet werden, die nicht vollständig nach oben und in Richtung vorhandener und geplanter Gehölze seitlich abgeschirmt ist. Die Anstrahlung erfolgt also nur von oben nach unten und soll nur das zu beleuchtende Objekt treffen. Streulicht ist insgesamt zu vermeiden. Zudem sind staubdichte Leuchtgehäuse mit einer

Oberflächentemperatur von max. 60° C zu verwenden. Gehölze werden nicht angestrahlt, hier sind Werte von <0,1 lux einzuhalten.

Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken. Über Bewegungssensoren, Zeitschaltuhr oder Dimmung kann eine bedarfsgerechte Beleuchtung sichergestellt werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02 (Fledermausfreundlicher Bau):

Zwischen März und Ende November sind Arbeiten im Dunkeln zu vermeiden.

Alternativ: Wenn Arbeiten im Dunkeln zwischen März und Ende November durchgeführt werden, ist sicherzustellen, dass nicht durch die Planung betroffene Gehölze frei von jeglicher zusätzlichen (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung) Beleuchtung bleiben, um Quartiere, Jagdgebiete und Flugtrassen nicht zu entwerten. Baustrahler etc. sind nur bei Bedarf anzuschalten und dann entsprechend auszurichten sowie nach oben und zu den Seiten abzuschirmen, sodass das Licht möglichst wenig streut.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03 (Bauzeitenregelung Haselmaus):

Die Entfernung des Schlehengebüschs für die geplante Zufahrt zum Geltungsbereich erfolgt in zwei Schritten: Der Rückschnitt wird im Winter zwischen dem 01.12. und dem 28./29. Februar durchgeführt, ohne die Bodenstruktur zu beeinträchtigen. Das vollständige Roden und Entfernen mit Eingriffen in den Boden erfolgt im darauffolgenden Mai (und max. bis zum 15. Oktober), wenn die Haselmäuse ihre Winterquartiere im Boden verlassen haben und in angrenzende Bereiche ausgewichen sind. Die Strukturen sind zwischen der Gehölzentfernung und dem Abtragen des Walls frei von jeglicher Vegetation zu halten, um die Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden.

Alternativ: Gehölze können gem. § 39 BNatSchG ab dem 1.10. gefällt werden. Zu dieser Zeit sind Haselmäuse in der Regel noch aktiv. Die Fällung von Gehölzen kann in ökologischer Baubegleitung erfolgen. Diese überprüft, ob sich Haselmäuse in den betroffenen Eingriffsbereichen befinden. Die Gehölzentfernung findet erst nach einem Negativnachweis durch eine fachkundige Person statt und muss bis zum 15. Oktober abgeschlossen sein.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-04 (Temporärer Amphibienschutzzaun und Ökologische Baubegleitung):

Es wird ein Amphibienschutzzaun nötig, der Wanderungen aus der Flächeninanspruchnahme ermöglicht, aber Wanderungen in das Baufeld verhindert.

Derzeit angenommen benötigte Länge ca. 340 m: Vor Beginn der Bauphase und zwischen Ende November und 15. Februar wird ein temporärer Amphibienschutzzaun aufgestellt, der zum Ende der Bauphase wieder entfernt wird. Es wird sichergestellt, dass der Zaun in einem ausreichenden Abstand zu den Baufeldern aufgestellt wird, um ein Anschütten oder Überschütten durch Bautätigkeiten zu verhindern. Um die Abwanderung von sich im Baufeld aufhaltenden Knoblauchkröten zu ermöglichen, sind im Abstand von ca. 15 m Übersteighilfen einzurichten.

Es wird eine ökologische Baubegleitung nötig, die vor Beginn der Arbeiten den genauen Verlauf des Zauns mit Übersteighilfen sowie den Aufstellzeitpunkt in Abhängigkeit der Witterung mit den Beteiligten und die Öffnung im Bereich der geplanten Zufahrt festlegt und

nach Errichtung sowie während der Arbeiten auf Funktionsfähigkeit überprüft. Die Funktionsfähigkeit des Zauns wird bis Ende der Bauphase sichergestellt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05 (Bauzeitenregelung Brutvögel):

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. sowie spätere Bauarbeiten) außerhalb der Brutperiode stattfinden und nur zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar erfolgen.

Alternativ: Bei einem vorgesehenen Baubeginn innerhalb der Brutperiode ist dieser nur möglich, wenn vorab ein Konzept gem. LBV SH 2016 „Artenschutz in der Planfeststellung“ erarbeitet wurde. Zudem kann dies erst nach Abwanderung von Haselmaus und Knoblauchkröte (AV-03 und AV-04) geschehen. Baumfällungen sind grundsätzlich nur zwischen dem 1.10. und dem letzten Februartag möglich.

Artenschutzrechtliche Empfehlung als Nahrungsfläche für Feldlerche - Blühflächen:

Südlich des Geltungsbereichs wird ein mehrjähriger Blühstreifen von mind. 5,0 m Breite und ca. 160,0 m Länge angelegt, der bei Bedarf nachgesät wird. Die Anlage der geplanten Blühfläche ist mit gebietsheimischer Regiosaat oder Mahdgutübertragung (Kräuter und Gräser aus Ursprungsregion 3) durchzuführen. Die sandigen Standortbedingungen sind bei der Auswahl der Arten zu berücksichtigen. Die Pflege erfolgt extensiv. Die zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche „M1“ ist somit als artenreicher Blühstreifen zu entwickeln, durch Mahd zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Mahd ist maximal zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen; frühester Mahdtermin ist der 20.06. Kein Walzen oder Schleppen sowie andere Bodenbearbeitungen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

7.2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

7.3 Denkmalschutz § 15 DSchG

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales. "Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.4 Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

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

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400 sowie die DVGW-Information Nr. 99. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

7.5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

8 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben werden.

8.1 Vorbemerkungen

8.1.1 Kurzbeschreibung der Ziele und wichtigsten Inhalte des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Giesensdorf hat in ihrer Sitzung am 27.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet südlich der „Dorfstraße“, westlich angrenzend an die Bebauung der Straße „Krauenhof“ in der Gemeinde Giesensdorf beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen im Zuge der aktiven Bodenvorratspolitik der Gemeinde Giesensdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,9 ha und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Nördlich und östlich wird das Plangebiet durch Straßen sowie westlich durch vorhandene Bebauung begrenzt. Südlich des Plangebietes setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung fort.

Aufgrund der umgebenden Nutzungen und Gebäudetypologien ist die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes mit einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung auf großzügigen Grundstücken geplant.

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,375 überschritten werden. Die geplanten Grundstücksgrößen belaufen sich auf 650 - 790 m². Die Zahl der Vollgeschosse beläuft sich auf maximal ein Vollgeschoss, ergänzend dazu ist eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 9,5 m sowie eine maximale Traufhöhe von 4,5 m zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung festgesetzt. In den Wohngebäuden sind zunächst höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Die Erschließung verläuft von der Dorfstraße aus in südliche Richtung als Stichstraße in das Plangebiet. Der geplante Straßenverlauf endet mit einem Wendehammer. Gegenüber der vorgelagerten Verkehrsfläche wird ein Mindestabstand von 5,0 m festgesetzt. Im Bereich des Wendehammers reduziert sich der Mindestabstand auf 3,0 m. Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Weiterhin ist im Nordwesten des Plangebietes die Erweiterung eines bestehenden Regenrückhaltebeckens geplant, das als Fläche für Ver- und Entsorgung (hier: Abwasser) festgesetzt wird.

Zur landschaftlichen Eingrünung des Plangebietes wird entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine Gehölzpflanzung festgesetzt. Dieser 3,5 m breite Gehölzstreifen ist als private Grünfläche festgesetzt. Zudem ist an der südlichen Kante der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 ein 6,5 m breiter Blühstreifen als Nahrungsflächenausgleich für die Feldlerche geplant.

8.1.2 Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Durch die Umnutzung des Plangebiets findet ein Flächenverbrauch einer zuvor überwiegend für die Landwirtschaft genutzten Fläche statt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets und bereits versiegelter Flächen kommt es durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets zu einer Neuversiegelung im Umfang von ca. 2.106 m². Hinzu kommen Versiegelungen im Umfang von ca. 483 m² für eine neu geplante Straße, ca. 559 m² für die Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens, ca. 15 m² für eine Aufstellfläche für Müllsammelbehälter sowie die Anlage von Grünstrukturen (ca. 604 m² Gehölzstreifen, ca. 338 m² straßenbegleitende Mulden und ca. 1.082 m² Blühstreifen).

Eine dauerhafte Entsiegelung im Plangebiet erfolgt nicht durch die Planung.

8.1.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Umweltschutz

§ 1 Abs. 5 sowie § 1a Baugesetzbuch (BauGB): Bauleitpläne sollen u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu

schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Umweltbericht innerhalb der vorliegenden Umweltprüfung untersucht und bewertet.

§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 30 BNatSchG Abs. 2 i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von in § 30 Abs. 2 BNatSchG und in § 21 Abs. 1 LNatSchG genannten Biotopen führen können, sind verboten.

Der im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Ein Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope ist im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

§ 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

§ 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG): Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu schützen, zu bewahren und wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen im Rahmen der Gesetze so weit wie möglich vermieden und die Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und durch geeignete Maßnahmen vermieden und vermindert und im Falle der Erheblichkeit ausgeglichen.

§ 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften,

dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die in diesem Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen vermieden bzw. vermindert. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht abzusehen.

§ 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Nachteilige Auswirkungen von Immissionen werden durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. vermindert.

Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen können auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Die aufgeführten Bestimmungen zur Eingriffsregelung werden bei der Bilanzierung der durch das Vorhaben notwendig werdenden Eingriffe in die Schutzgüter beachtet.

Artenschutz

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere ausgehend von der geplanten baulichen Entwicklung im Plangebiet wurde eine Artenschutzprüfung auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse erarbeitet. Die Ergebnisse und Maßnahmen der Artenschutzprüfung wurden in den vorliegenden Umweltbericht eingearbeitet.

Landesentwicklungsplan (2021)

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 befindet sich die Gemeinde Giesensdorf innerhalb des „Ländlichen Raumes“ sowie innerhalb des 10 km Radius um das Mittelzentrum Mölln. Zudem liegt die großflächige Darstellung „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ im Bereich des Plangebietes.

Die Gemeinde Giesensdorf hat eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 bedient und planungsrechtlich für die Wohnbaunutzung gesichert wird. Die Planung steht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans nicht entgegen.

Regionalplan (1998)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalplanes Schleswig-Holstein Süd (Planungsraum I) aus 1998. Gemäß Regionalplan liegt das Gebiet innerhalb des Ländlichen Raumes. Darüber hinaus liegt die Gemeinde Giesensdorf in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Regionalplan Planungsraum III – Neuaufstellung, Entwurf 2023

Inhaltlich stellt der Entwurf des Regionalplans aus dem Jahr 2023 die zuvor beschriebene Inhalte des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplans aus dem Jahr 1998 dar. Im Entwurf des Regionalplans zur Neuaufstellung aus 2023 fand jedoch eine Änderung von Begriffen der regionalen Freiraumstruktur statt, sodass das *Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz* nunmehr mit *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* bezeichnet wird. In Vorbehaltsgebieten ist die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung und vorsorgender Grundwasserschutz mit anderen Nutzungsansprüchen abzuwägen.

Durch die Planung entstehen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, sodass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 nicht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans widerspricht.

Landschaftsrahmenplan (2020)

Gemäß der Karte 1 des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt das Plangebiet in einem Trinkwassergewinnungsgebiet. Darüber hinaus liegt die Gemeinde im Naturpark „Lauenburgische Seen“. In Karte 2 des Landschaftsrahmenplans ist weiterhin ein weiträumiges Gebiet mit besonderer Erholungseignung sowie ein Gebiet, das die Voraussetzung

einer Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt am Standort des Plangebietes abgebildet.

Im Rahmen der Planung entstehen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, sodass Trinkwassergewinnungsgebiete durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 nicht beeinträchtigt werden. Gemäß der schriftlichen Ausführungen zum Landschaftsrahmenplan 2020 Hauptteil sind im Naturpark Bereiche mit besonderen standörtlichen Voraussetzungen zu sichern, indem ein verträgliches Miteinander verschiedener Nutzungs- und Naturschutzaspekte angestrebt werden. Über das Erfordernis einer Unterschutzstellung und Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes entscheidet die jeweilige Naturschutzbehörde. Dennoch sollen bei Siedlungen angemessene Freihaltebereiche angrenzend an die vorhandene Ortslage ausgewiesen werden, die nicht dem Landschaftsschutz unterliegen, um die Siedlungsentwicklung zu erhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 2 schließt mit dem geplanten Wohngebiet direkt an die vorhandene Bebauung der Ortslage von Giesensdorf an. Im Rahmen der Planung zum Bebauungsplan Nr. 2 wird eine Eingrünung des geplanten Wohngebietes entwickelt, sodass Eingriffe in die Landschaft durch Sichtbeziehungen vermieden werden.

Landschaftsplan der Gemeinde Giesensdorf (2001)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Giesensdorf stellt das Plangebiet weitestgehend in seinem Bestand als Ackerfläche dar. Ergänzt wird die Darstellung durch eine Baumreihe, welche im Norden des Plangebietes verläuft. Die im Westen angrenzenden Flächen des Bebauungsplans Nr.1 sind im Landschaftsplan ebenfalls als Acker dargestellt.

Für die Entwicklung sieht der Landschaftsplan im Bereich des Plangebietes eine Eignungsfläche für Siedlungsentwicklung mit einer umfassenden Eingrünung zur freien Landschaft vor.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 werden die geplanten Maßnahmen des Landschaftsplans im Plangebiet umgesetzt.

Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Giesensdorf, Bebauungsplan Nr. 2, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 10.10.2024
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Giesensdorf, Bebauungsplan Nr. 2, Bauungskonzept, Stand: 09.10.2024
- Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf: Gemeinde Giesensdorf, Bebauungsplan Nr. 2, Wasserwirtschaftliches Gutachten – B-Plan Nr. 2 „östliche Dorfstraße“, 23909 Giesensdorf, Stand: 30.09.2024
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Giesensdorf, Baulückenkartierung, Stand: 06.10.2022
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein: Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsmission, Stand: 07.11.2022
- BBS Umwelt GmbH: Gemeinde Giesensdorf, B-Plan Nr. 2, Artenschutzgutachten, Stand: 12.12.2024

- Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme, Gemeinde Giesensdorf – Bauungsplan Nr. 2 „östliche Dorfstraße“, Stand: 05.01.2023
- LfU Hrsg. (2024) Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins, Version 2.2.1, Stand: korrigierte Fassung August 2024
- MEKUN SH; Umweltportal Schleswig-Holstein, Kiel, abgerufen am 19.07.2024
- MELUND SH (2021): Kurs Natur 2030 - Strategie zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Schleswig-Holstein, Kiel, 2. überarbeitete Auflage 12/2021
- MELUR (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Kiel, 09.12.2013
- MELUR (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Kiel, 09.12.2013

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Schutzgut Fläche

Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine rd. 0,9 ha große Fläche. Auf dem überwiegenden Teil der Fläche besteht eine intensiv genutzte Ackerfläche. Dem Plangebiet ist damit eine Nutzungsfunktion als Fläche für die Landwirtschaft zuzusprechen.

Der westliche Randbereich zwischen der bestehenden Bebauung und der Ackerfläche wird durch einen Knick gebildet. Im Norden und Osten grenzen v.a. begleitenden Biotope von Verkehrsflächen und Ruderalbewuchs an die Ackerfläche an. Nach Süden setzen sich die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes fort.

Erschlossen wird das Plangebiet von der Dorfstraße im Norden, die auf einer Breite von 4,0 m asphaltiert ist. Die Teile der Dorfstraße, die innerhalb des Plangebietes liegen, stellen aktuell die einzige bestehende Versiegelung im Plangeltungsbereich dar.

Prognose der Auswirkungen

Durch die Umnutzung des Plangebietes hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet, findet ein Flächenverbrauch einer zuvor für die Landwirtschaft nutzbaren Fläche statt. Weiterhin wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die das Plangebiet erschließt und an die bestehende Erschließung im Norden anbindet. Straßenbegleitend ist die Anlage von Mulden geplant, um das Retentionspotential des Plangebietes zu erhöhen. Im Nordwesten ist die Erweiterung eines bestehenden Regenrückhaltebeckens geplant, die als Fläche für Ver- und Entsorgung (hier: Abwasser) festgesetzt wird.

Von Osten und Süden her soll das Plangebiet mit 3,5 m breiten Gehölzanpflanzungen eingegrünt werden. Diese Eingrünung wird nach Süden um einen 6,5 m breiten Blühstreifen als Nahrungsflächenausgleich für die Feldlerche ergänzt.

Plangeltungsbereich	gesamt	ca. 9.087 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)		ca. 5.617 m ²
Verkehrsfläche		ca. 872 m ²
<i>davon Bestand (inkl. Begleitgrün)</i>		ca. 389 m ²
<i>davon Neuplanung</i>		ca. 483 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung		ca. 574 m ²
<i>davon Regenrückhaltebecken</i>		ca. 559 m ²
<i>davon Müllsammelplatz</i>		ca. 15 m ²
Grünflächen		ca. 2.024 m ²
<i>davon Gehölzstreifen</i>		ca. 604 m ²
<i>davon straßenbegleitende Mulden</i>		ca. 338 m ²
<i>davon Blühstreifen</i>		ca. 1.082 m ²

Tab. 3: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 2

In dem Allgemeinen Wohngebiet kommt es zu einer Inanspruchnahme von Flächen in einem Umfang von 5.617 m² durch die Errichtung von Einfamilienhäusern. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine GRZ von 0,25 mit einer möglichen Überschreitung der GRZ um 50% (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Die damit einhergehende Versiegelung im Umfang von ca. 2.106 m² (5.617 m² * 0,375) stellen einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Fläche dar.

Darüber hinaus nehmen die notwendigen Erschließungsmaßnahmen (483 m²), die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens (559 m²) sowie das Aufstellen von Müllsammelbehältern (15 m²) Fläche in Anspruch. Insgesamt lassen sich dadurch erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche feststellen, die unter Vorsorgegesichtspunkten zu beachten und auszugleichen sind.

8.2.2 Schutzgut Boden

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und weist nur ein sehr geringes Gefälle in nordwestliche Richtung von ca. 35,0 m ü. NHN im Süden bis auf ca. 32,0 m ü. NHN im Nordwesten auf (Dorfstraße / bestehendes Regenrückhaltebecken).

Das Plangebiet zählt zum Naturraum „Östliches Hügelland“. Gemäß dem Umweltportal des Landes ist die oberflächennahe Geologie im Bereich des Plangebietes durch Bildungen des Glazials und Periglazials bestimmt. Im Plangebiet handelt es sich dabei um Braunerde aus Geschiebedecksand über Geschiebesand auf terrestrischen Böden.

Im Zusammenhang mit der Planung wurde eine Geotechnische Stellungnahme erarbeitet⁹. Dabei wurden fünf Kleinrammbohrungen bis in eine maximale Tiefe von 5,0 m

⁹ Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme, Gemeinde Giesensdorf, Bebauungsplan Nr. 2 „östliche Dorfstraße“, Stand: 05.01.2023

durchgeführt. In den meisten Bohrprofilen wurden überwiegend schwach schluffige Sande mit teilweise eingelagerten lehmigen und schluffigen Lagen erkundet. Von Nordwesten nach Südwesten zieht sich ein Bereich schluffiger bis stark schluffiger Sande durch das Plangebiet.

Gemäß Bodengutachten ist eine Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nur in Teilen des Plangebietes möglich.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden.

Bodenfunktionen

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§1 BBodSchG). Das BBodSchG unterscheidet in § 2 Absatz 2 folgende wichtige Funktionen des Bodens (A-C):

Natürliche Bodenfunktionen (A)

Der Boden nimmt eine Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ein, die sich über besondere Standorteigenschaften und die Ertragsfähigkeit (Bodenfruchtbarkeit) definieren. Für die unversiegelten Flächen im Plangebiet ist gemäß MEKUN SH (2022)¹⁰ eine mittlere Ertragsfähigkeit dargestellt.

Der Boden ist Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und nimmt dadurch eine Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt ein. Die Funktion wird über das Wasserrückhaltevermögen (Feldkapazität im effektiven Wurzelraum FKWe) des Bodens beschrieben. Je niedriger die Feldkapazität ist, desto weniger Wasser kann durch den Boden in niederschlagsreichen Zeiten zurückgehalten und in niederschlagsarmen Zeiten teilweise wieder bereitgestellt werden und desto schneller kommt es in niederschlagsreichen Zeiten zur Versickerung, d.h. zur Grundwasserneubildung. Für die unversiegelten Flächen im Plangebiet ist gemäß MEKUN SH (2022) eine geringe bis mittlere Feldkapazität ermittelt worden.

Der Boden ist Abbau- und Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und trägt so insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers bei. Der Boden filtert beispielsweise Schwermetalle, organische Schadstoffe und versauernd wirkende Einträge. Maßgeblich zur Erfüllung dieser Funktion sind die Kationenaustauschkapazität und die Luftkapazität des Bodens. Die Filterwirkung ist in feinkörnigem Bodenmaterial mit geringer Luftkapazität am größten, wie z.B. in der Marsch und im Östlichen Hügelland, und in grobkörnigem Bodenmaterial mit hoher Luftkapazität am geringsten, wie z.B. in der Vorgeest. Entsprechende Daten sind unter dem Begriff „Gesamtfilterwirkung“ über das Umweltportal SH abrufbar. So wird für die unversiegelten Flächen im Plangebiet eine mittlere Gesamtfilterwirkung angegeben. Den verbleibenden versiegelten Flächen wird keine Gesamtfilterwirkung zugeschrieben.

¹⁰ MEKUN SH; Umweltportal Schleswig-Holstein, abgerufen am 22.07.2024

Funktionen als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ (B)

Da der Boden im Plangeltungsbereich weder naturgeschichtlich (als seltener Boden) noch kulturgeschichtlich (geprägt durch bestimmte Bewirtschaftungsformen) eine Bedeutung hat, ist die Archivfunktion des Bodens im Plangeltungsbereich nach jetzigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Auch befindet sich innerhalb des Plangebietes kein archäologisches Interessensgebiet. Das nächste archäologische Interessensgebiet befindet sich weniger als 50 m südlich des Plangeltungsbereiches.

Nutzungsfunktionen (C)

In seiner Nutzungsfunktion dient der Boden dem Menschen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen und als Fläche für den Verkehr sowie die Ver- und Entsorgung.

Der Boden im Plangebiet weist eine landwirtschaftliche Nutzung auf.

Prognose der Auswirkungen

Während der Bauzeit könnte es durch baulich bedingte Schadstoffemissionen potenziell zu lokalen Verunreinigungen des Bodens kommen. Dieses bzw. das entsprechende Risiko ist jedoch bei Verwendung von Maschinen, Baufahrzeugen und technischen Verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen und unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften zum Bodenschutz als gering einzuschätzen.

Im Bereich der neu zu überbauenden bzw. zu versiegelnden Flächen gehen alle Bodenfunktionen verloren. Im Bereich der noch nicht überbauten oder befestigten, lediglich bauzeitlich beanspruchten Flächen treten weniger schwerwiegende, überwiegend temporär begrenzte Beeinträchtigungen auf. Böden mit besonderer Bedeutung, z.B. seltene Böden, sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der Planung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern sowie der erforderlichen Verkehrsfläche und Anlagen für die Ver- und Entsorgung werden erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Bodenfunktion, z.B. in Form von Voll- und Teilversiegelung, hervorgerufen. Dadurch werden sowohl Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen als auch Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind in erster Linie bauliche Anlagen, die dem Wohnen dienen sowie zugehörige Nutzungen, zulässig. Hier kommt es v.a. zu einer Versiegelung von Flächen durch die Errichtung baulicher Anlagen, wie Wohngebäuden mit Terrassen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 vorgesehen. Die Grundflächen von Anlagen, die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten werden, dürften die festgesetzte GRZ bis 0,375 überschreiten. Angenommen wird hier eine Vollversiegelung, sodass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich insgesamt ca. 2.106 m² vollversiegelt werden können.

Für die Erschließung des Wohngebietes ist eine Wohnstraße mit Wendeanlage als vollversiegelte Verkehrsfläche geplant. Der Umfang der neu zu errichtenden Verkehrsflächen beträgt 483 m². Darin enthalten sind auch öffentliche Besucherstellplätze.

Der Bebauungsplan Nr. 2 sieht im Norden des Plangebietes, wo der neu geplante Wohnstich auf die bestehende Dorfstraße trifft, eine Aufstellfläche für Müllsammelbehälter vor, die entsprechend als Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Abfall“ festgesetzt ist. Auch für diese Fläche von rd. 15 m² wird eine Vollversiegelung angenommen.

Zur schadfreien Ableitung von Oberflächenwasser sieht der Bebauungsplan die Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens vor, welches im Zuge der Umsetzung der Planung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 1 errichtet wurde. Für die Erweiterung des Beckens werden Abgrabungen auf einer Fläche von ca. 559 m² erforderlich. Das Regenrückhaltebecken ist im Bebauungsplan als Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

Das im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser soll zumindest anteilig auch weiterhin im Plangebiet versickern können. Dafür sind straßenbegleitende Mulden geplant und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Errichtung der Muldenflächen ist jedoch ein Eingriff in den Oberboden durch Abgrabung auf ca. 338 m² erforderlich.

Das Kompensationserfordernis für den Eingriff in Boden wird in Anlehnung an die Anlage zum Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume ermittelt. So werden für Versiegelungen ein Kompensationsfaktor von 0,5 und für Abgrabungen ein Kompensationsfaktor von 0,2 berechnet.

Die zuvor ermittelte Neuversiegelung von Flächen, die in Folge der Umsetzung der Planung zu erwarten ist, wird in nachfolgender Tabelle dargestellt und entsprechend mit einem Ausgleichsfaktor verrechnet, um das Ausgleichserfordernis (m²) zu ermitteln.

Auf dieser Grundlage besteht für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 folgender naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf:

Flächenart	Fläche	GRZ* gesamt	Fläche Neuversiegelung	Kompensationsfaktor	Ergebnis
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,25)	5.617 m ²	0,375	2.106 m ²	0,5	1.053 m ²
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	389 m ²	1,0	389 m ²	-	-
Straßenverkehrsfläche (Planung)	483 m ²	1,0	483 m ²	0,5	242 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung (Müllsammelplatz)	15 m ²	1,0	15 m ²	0,5	8 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung (Regenrückhaltebecken)	559 m ³	1,0	559 m ²	0,2	112 m ²
Straßenbegleitende Mulden	338 m ²	1,0	338 m ³	0,2	68 m ²
Kompensationserfordernis					1.483 m²

*GRZ gem. B-Plan 0,25 + Überschreitung gem. BauNVO § 19, Abs. 4 um 0,125 = 0,375

Tab. 4 Bilanzierung Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden

In Summe geht damit die Umsetzung der Planung mit einer Neuversiegelung von 3.501 m² einher. Daraus entsteht ein **Ausgleichserfordernis von 1.483 m²**. Für die Überbauung bzw. Versiegelung von aktuell nicht überbauten Flächen und den erheblichen Auswirkungen daraus sind gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die in Ziffer 8.5.2 beschrieben werden.

8.2.3 Schutzgut Wasser

Ausgangssituation

Oberflächengewässer in Form von Still- und Fließgewässern sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Stillgewässer ist ein Pfuhl nördlich der Dorfstraße, bei dem es sich jedoch nicht um ein Wasserkörper der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) handelt. Zudem befinden sich mit dem Giesensdorfer See und einem angrenzenden Teich noch zwei weitere Oberflächengewässer innerhalb des näheren Umfeldes des Plangebietes. Das nächstgelegene Fließgewässer befindet sich im Nordosten zwischen dem Ratzeburger See und dem Mechower See.

Bei dem Grundwasser handelt es sich um den gefährdeten Grundwasserkörper „Trave – Südost“. Es wurden fünf Bohrungen im Plangebiet getätigt. Dabei wurden bei zwei Bohrungen ein Grundwasserstand von 4,40 bzw. 3,80 m u. GOK gemessen. An diesen Stellen wurden gut ausgepegelte Grundwasserstände innerhalb der korrespondierenden Sande ermittelt. Es handelt sich um oberflächennahes, freies Grundwasser. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wurde in einer Tiefe von 4,40 m bis 5,0 m z.T. Staunässe festgestellt. Bei den restlichen Sondierungen konnte bei einer Bohrung in 5,0 m Tiefe kein Grundwasser festgestellt werden.

Die Böden im Plangebiet sind nach Arbeitsblatt DWA-A 138 nicht ausreichend zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet, sodass Versickerungsanlagen notwendig sind.

Für die Regenwassermengenbewirtschaftung kann in Abstimmung mit dem Naturschutz das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) erweitert werden. Dafür umfasst das RRB ein Gesamtvolumen von 285 m³ und hat ein Überlauf in Richtung des nördlich gelegenen Pfuhls auf 30,14 m ü. NHN. Durch die Sohlhöhe von 29,5 m ü. NHN kann sich das Wasser auf 0,64 m aufstauen, bevor es in den Pfuhl geleitet wird. Gemäß der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässernutzung vom 08.05.2006 ist die Wassermenge, die aus dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr.1 eingeleitet werden darf, auf 13,2 l/s begrenzt. Dabei ist die Drosselung so konzipiert, dass nicht mehr Niederschlagswasser als bisher in den Pfuhl eingeleitet wird, sodass sich auch bei Starkregenereignissen keine Änderung der hydraulischen Belastung des Pfuhls ergäbe. Weitere Details sind dem Wasserwirtschaftlichen Gutachten zu entnehmen¹¹.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes Klein Disnack. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich rd. 30,0 km westlich vom Plangeltungsbereich zwischen Bargtheide und Ahrensburg. Zudem befindet sich ein

¹¹ Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf: Wasserwirtschaftliches Gutachten, B-Plan Nr.2 „östliche Dorfstraße“, 23909 Giesensdorf, Stand: 30.09.2024

geplantes Trinkwasserschutzgebiet bei Ratzeburg rd. 4,5 km östlich des Plangebietes entfernt.

Prognose der Auswirkungen

Bei Neubaugebieten ist grundsätzlich mit einer deutlichen Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts zu rechnen. Infolge der Versiegelung von zuvor unbefestigten Flächen mit Gebäuden, Straßenflächen etc. nimmt in der Regel die Verdunstung sowie die Versickerung ab, während der Oberflächenabfluss stark zunimmt. Mit der Anwendung des Erlasses (Erlass des Landes Schleswig-Holstein vom 18.10.2019 - kurz A-RW 1) wird die Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts bilanziert und somit aufgezeigt, welche Auswirkungen die geplanten Baumaßnahmen auf den Wasserhaushalt haben.

Das maßgebende Ziel der Berechnungen ist die Minimierung des Eingriffs in den naturnahen Wasserhaushalt und daraus folgend eine Minimierung der Vorfluter/Gewässer durch die Flächenversiegelung. Abweichungen im Vergleich zwischen dem ursprünglichen Zustand und dem bebauten Plangebiet sind dabei möglichst gering zu halten.

Da die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,25 festgesetzt ist, kann maximal ein Anteil von 0,375 (0,25 + 50% davon) versiegelt werden. Es wurden mehrere Varianten zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt betrachtet.

Variante 1: direkte Ableitung des Regenwassers

Bei vollständiger Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in ein Regenrückhaltebecken gilt der Wasserhaushalt aufgrund der Abweichung der abfluss- und verdunstungswirksamen Anteile von > 15 % als extrem geschädigt. Der Versickerungsanteil wird aufgrund der Abweichung von > 5 % dem Fall 2 - deutliche Schädigung - zugeordnet.

Variante 2: direkte Ableitung des Regenwassers von den Privatgrundstücken in Rohrrigole

Bei Versickerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers in der Rohrrigole sowie vollständiger Ableitung des auf den öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers in das RRB gilt der Wasserhaushalt aufgrund der Abweichung des verdunstungswirksamen Anteils von > 15 % als extrem geschädigt. Sowohl der abfluss- als auch der versickerungswirksame Anteil werden aufgrund der Abweichung von > 5 % dem Fall 2 - deutliche Schädigung - zugeordnet.

Variante 3: Ableitung des Regenwassers in Rohrrigole u. baumüberdeckte Verkehrswege

Um die Wasserhaushaltsbilanz insbesondere im Hinblick auf den verdunstungswirksamen Anteil zu verbessern, wird vorausgesetzt, dass die Verkehrsflächen sowohl im öffentlichen als auch privaten Raum im Endzustand zu 80 % mit Bäumen überdeckt werden. Dadurch kann die Abweichung des Verdunstungspotenzials im Vergleich zur Variante 2 um rd. 3,0 % reduziert werden. Zudem wird der Abfluss von den öffentlichen und privaten Flächen verringert, sodass dieser dem naturnahen Wasserhaushalt gleicht.

Die Abweichung des versickerungswirksamen Anteils von rd. 9,7 % ist bedingt durch die konzentrierte Versickerung des Niederschlagswassers in der Rohrrigole. Maßnahmen zur Verbesserung des Versickerungspotenzials, wie bspw. Pflaster mit offenen Fugen oder wassergebundene Deckschichten, können den Wasserhaushalt ebenfalls optimieren. In

den nachfolgenden Berechnungen werden diese Maßnahmen aufgrund der Anwendungsgrenzen des A-RW 1 nicht betrachtet.

Variante 4: Ableitung des Regenwassers in Rohrigole, baumüberdeckte Verkehrswege (80%) u. Gründach auf Nebenanlagen

Durch eine zusätzliche extensive Begrünung der Dachflächen der Nebenanlagen (abzgl. technischer Bauten, ca. 20 %) kann die Abweichung des verdunstungswirksamen Anteils weiter reduziert werden, erreicht jedoch nicht den potenziell naturnahen Zustand.

Die Nutzung des Regenwassers, bspw. für Bewässerungszwecke auf den privaten Grundstücken, kann den Wasserhaushalt, insbesondere die Verdunstungsleistung, verbessern und den Versickerungsanteil erhöhen. Weiterhin wird das Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zurückgehalten. Aufgrund der gemittelten a-g-v-Werte des Referenzzustandes für das gesamte Gelände und der konzentrierten Erhöhung der Versickerung in den oberirdischen Versickerungsanlagen würde dies gemäß A-RW 1 zu einer weiteren Erhöhung des Versickerungsanteils und damit zu einer größeren Abweichung zum potenziell naturnahen Zustand führen. Die Grundwasserneubildung wird bei einer positiven Bilanz des versickerungswirksamen Anteils erhöht. Dies hat i. A. keine negativen Auswirkungen, sofern die Vorgaben zur Dimensionierung und Bau der Versickerungsanlagen eingehalten werden. Eine Erhöhung des Versickerungsanteils und damit der Grundwasserneubildungsrate ist wasserwirtschaftlich zulässig, solange keine weiteren Betroffenen Dritter entstehen.

Bei Umsetzung der in allen Varianten genannten Maßnahmen weist die Wasserhaushaltsbilanz der Planung im Vergleich zum Referenzzustand folgende Veränderungen auf:

- eine Steigerung des Oberflächenabflusses um 4,2 %,
- eine Steigerung der Versickerung um 8,9 %,
- eine Verringerung der Verdunstung um 13,0 %.

8.2.4 Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

Klima

Das maritime Klima in Schleswig-Holstein wird in hohem Maße durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt und ist als gemäßigt temperiertes, ozeanisch bestimmtes Klima zu bezeichnen. Es zeichnet sich durch geringe Tag-/Nachtunterschiede aus, da Nord- und Ostsee aufgrund ihrer großen Wassermassen als Temperaturpuffer wirken.

Frischluftquellgebiete

Für die klimatische Regenerationsfunktion sind vor allem Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und die Abflussbahnen von Bedeutung. Frischluftquellgebiete mit klima-hygienischen Funktionen sind lediglich Waldgebiete mit eigenem Bestandsklima. Diese müssen eine Mindestausbreitung von 200 m in alle Richtungen haben. Frischluftquellgebiete in Form von Wäldern, die eine klimahygienische Funktion aufweisen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Waldflächen mit mindestens 200 m

Flächenausdehnung in jede Richtung sind westlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 1.000 m vorhanden.

Luftregeneration durch Gehölzbestände

Knicks und Gehölzstrukturen vermögen Schadstoffe aus der Luft zu filtern sowie die in der Luft verbleibenden Schadstoffe auf Grund turbulenter Diffusion zu verdünnen. Der an das Plangebiet angrenzenden Knick hat diesbezüglich eine mittlere Bedeutung, Einzelbäume und kleinflächige Siedlungsgehölze innerhalb des Plangebietes hingegen nur eine geringe Bedeutung.

Klimatische Regeneration durch Kaltluftentstehungsgebiete

Das Plangebiet ist Bestandteil von größeren, zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen. In diesem Kontext weist das Plangebiet selbst aufgrund der geringen Größe, eher ein geringes Kaltluftentstehungspotential auf.

Die Funktion der Kaltluftbildung weisen grundsätzlich alle landwirtschaftlich genutzten Flächen auf, so dass Siedlungen im ländlichen Raum generell gut mit Frischluft versorgt sind. In geringen Umfang vorgenommene Umgestaltungen landwirtschaftlicher genutzter Flächen sind daher unter klimatischen Aspekten ohne Bedeutung, zumal Vorbelastungen des Klimas im Bereich des Gebietes nicht vorliegen.

Insgesamt erfüllt das Plangebiet keine besonderen klimatischen Funktionen für das Gebiet der Gemeinde Giesensdorf, was durch seine relativ geringe Größe von rd. 0,9 ha untermauert wird.

Prognose der Auswirkungen

Grundsätzlich hat die Versiegelung zuvor unversiegelter Flächen einen unmittelbaren Einfluss auf das Kleinklima. Durch Bodenversiegelung wird die Versickerung von Regenwasser unterbunden bzw. erschwert, wodurch eine Verdunstung ausbleibt. Somit tragen versiegelte Flächen nicht zur Kühlung der Temperatur bei. Weiterhin sind versiegelte Flächen überwiegend als Standort für Pflanzen ungeeignet, wodurch die Verdunstung von Regenwasser auf der Fläche weiterhin gehemmt und der Umfang an beschatteten Bereichen reduziert wird.

Mikroklima

Im Plangeltungsbereich ist in der Bauphase vorübergehend mit einer erhöhten Lärm-, Staub- und Abgasentwicklung zu rechnen.

Im Plangebiet, dessen Flächen bislang primär als Intensivacker genutzt wurde, beeinflusst die Errichtung von Wohnhäusern die Situation des Mikroklimas.

- Schwankende und höhere Durchschnittstemperaturen innerhalb der versiegelten Flächen;
- Reduzierung der Anteile verdunstungswirksamer Flächen im Plangebiet durch Überdeckung und Versiegelung;
- Beseitigung von Vegetationsbeständen auf versiegelten Flächen, dadurch Reduzierung der Verdunstungswirkung;

- Konzentration der Versickerung des Niederschlagswassers auf den an die versiegelten Flächen angrenzenden Bereiche,
- Erhöhter Schattenwurf durch geplante Bebauung, dadurch geringere Verdunstung

Entfernung von Ruderalbewuchs und Straßenbegleitgrün

Mit der Umsetzung der Planung geht lediglich die Entfernung von kleineren Flächen ruderaler Staudenfluren sowie von Straßenbegleitgrün mit und ohne Gebüsch einher. Die beiden bestehenden Birken entlang der Dorfstraße werden erhalten. Damit sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft aufgrund von Rodung zu erwarten.

Die Auswirkungen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes auf das Mikroklima im Plangebiet lassen sich nicht abschließend bewerten. Aufgrund der geplanten Überbauung und Versiegelung wird davon ausgegangen, dass sich das Lokalklima auf der Fläche in Richtung höhere Temperaturen und geringerer Luftfeuchtigkeit verändern. Der Luftaustausch insgesamt ist durch die westlich angrenzenden Strukturen (landwirtschaftlicher Betrieb, Wohnbebauung) ohnehin schon eingeschränkt, sodass mit der Errichtung eines Wohngebietes innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden sind, die über die aktuelle Situation hinausgehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht erforderlich, da keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut festzustellen sind.

8.2.5 Schutzgut Tiere

Ausgangssituation

Zur Beurteilung der Lebensgemeinschaften aus Flora und Fauna im Gebiet und der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten durch die Planung wurde das Büro BBS-Umwelt GmbH mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung auf Grundlage einer Kartierung von Offenlandbrütern sowie der Bestandsaufnahme von Flora und Fauna mit Potentialanalyse beauftragt¹². Aussagen zur Flora finden sich im Kapitel 8.2.6 Schutzgut Pflanzen.

Da Vorkommen der Feldlerche im betroffenen Offenland zu erwarten sind, wurde eine Kartierung von Offenlandbrütern durchgeführt. Die Begehungsdaten fanden Anfang und Ende April statt, sowie Anfang Mai 2023. Für die Ermittlung weiterer betroffener Arten wird eine faunistische und floristische Potenzialanalyse für ausgewählte Arten(-gruppen) vorgenommen. Dies ist ein Verfahren zur Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung von Lebensräumen unter Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten, der Umgebung und der vorhandenen Beeinträchtigungen. Die hier potenziell vorkommenden Tierarten werden sowohl aus der Literatur, den Daten des Landes-Artkatasters (Abfrage beim LfU vom 16.05.2023) als auch aus eigenen Kartierungen in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses werden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen. Die Grundlage für die Bewertung bildet die Geländebegehung am 26. April 2023.

¹² BBS-Umwelt GmbH: Gemeinde Giesensdorf B-Plan Nr. 2 – Artenschutzgutachten, 12.12.2024

In Abhängigkeit von abiotischen Umweltfaktoren wie Relief, Klima, Witterung und Luft sowie weiteren Einflüssen wie Barrieren durch menschliches Handeln können Tierarten der Gehölze, der Ruderal- und Staudenfluren, des Offenlandes, der feuchteren Uferzonen sowie der Gewässer im Wirkraum vorkommen.

Fledermäuse

Gemäß der Verbreitungskarten des Landes (MELUND 2020) können elf Fledermausarten im Betrachtungsraum vorkommen, wobei einige waldbewohnende Arten lediglich als Durchzügler angenommen werden. Das in einem alten Waldbestand ca. 5 km nordwestlich nachgewiesene Große Mausohr wird für die Wirkräume im Gegensatz zu anderen, dort nachgewiesenen Waldarten wie Kleinabendsegler und Großer Bartfledermaus für die Wirkräume nicht angenommen, da sich ihre Jagdhabitats unterscheiden und die Großen Mausohren bevorzugt in alten Laubwäldern mit wenig Unterwuchs wie Buchenhallenwäldern jagen, während Kleinabendsegler und Große Bartfledermaus auch in Siedlungen und an Gewässern außerhalb von Wäldern vorkommen können.

Haselmaus

Die Haselmaus ist gem. Landesartkaster entlang der B 207 in weniger als 1 km Entfernung nachgewiesen. Vorkommen in den Gehölzen der Wirkräume sind daher nicht auszuschließen.

Weitere Säugetierarten

Aufgrund ungeeigneter Habitatbedingungen (fehlende Fließgewässer) werden Vorkommen des Fischotters im Plangebiet ausgeschlossen. Im indirekten Wirkraum sind Vorkommen aufgrund der hohen Mobilität (bis zu 20 km pro Nacht an Land und im Wasser) der Tiere nicht auszuschließen, da sie im rund 2 km westlichen Behlendorfer See sowie im Osten in ca. 3 km Entfernung im Ratzeburger See und dem Küchensee bestätigt sind und im indirekten Wirkraum sowie dem weiteren Umfeld mehrere größere, naturnahe Stillgewässer vorhanden sind.

Der Wolf kommt in Schleswig-Holstein lediglich als Durchzügler vor und wird für den siedlungsnahen Bereich der Wirkräume nicht angenommen. Für die weiteren Anhang IV-Säugetierarten können Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes (Birkenmaus, Biber, Schweinswal.), fehlenden Nachweisen aus dem Artkataster bzw. ungeeigneter Habitatbedingungen ausgeschlossen werden.

Vorkommen teilweise national geschützter (Klein)Säuger wie etwa Eichhörnchen, Maulwurf, Igel und Marderartigen (Steinmarder, Wiesel und Mauswiesel) sind im Bereich des Plangebietes und dem indirektem Wirkraum voranzusetzen.

Amphibien und Reptilien

Gemäß der aktuellen Verbreitungskarten (siehe Artenschutzgutachten) können Kammolch, Moorfrosch, Laubfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Kreuzkröte und Knoblauchkröte sowie die Zauneidechse im Betrachtungsraum aufgrund geeigneter Strukturen vorkommen.

Sonstige Anhang IV-Arten

Gemäß der aktuellen Verbreitungskarten (MELUND 2020) kann die Grüne Mosaikjungfer im Gebiet vorkommen. Die Grüne Mosaikjungfer lebt an Stillgewässern und ist hauptsächlich auf das Vorkommen der Krebschere angewiesen, in die sie ihre Eier legt. Die Grüne Mosaikjungfer kommt in ca. 2,5 km Entfernung am Kuchensee vor. Vorkommen im indirekten Wirkraum können nicht ausgeschlossen werden, da die Krebschere potentiell in den vorhandenen Gewässern wächst.

Auch der Eremit kommt gem. Verbreitungskarten vor und wurde ca. 2 km westlich mehrfach nachgewiesen, sodass er für den Betrachtungsraum nicht ausgeschlossen werden kann. Ein Vorkommen der Art ist jedoch nur im indirekten Wirkraum möglich, wenn dort Altbäume mit hohem Totholzanteil und Mulmbestand vorhanden sind. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine geeigneten Habitatbäume vorhanden.

Der Nachtkerzenschwärmer breitet sich aktuell in Schleswig-Holstein aus. An den Gewässern des indirekten Wirkraums kann er vorkommen, da dort geeignete Nahrungspflanzen (z.B. Weidenröschen, Nachtkerze) angenommen werden.

Ein Vorkommen weiterer Arten nach Anhang IV der FFH-RL wird ausgeschlossen.

Brutvögel

Gem. der Artkatasterdaten liegen im 2.000 m Umkreis um den Wirkraum Nachweise von Schleiereule, Rotmilan, Weißstorch und Uhu vor, die im Wirkraum gelegentlich als Nahrungsgäste vorkommen können. Das Plangebiet und der indirekte Wirkraum bieten diversen heimischen Brutvögeln der Gehölze, Gebäude, der Stauden-, Offen- und Röhrichtfluren sowie der Binnengewässer Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Die verschiedenen Arten brüten am Boden, in Freinestern (bodennah, in Bäumen oder Sträuchern), in Nischen oder Höhlen. Dazu zählen beispielsweise Blau- und Weiden- und Schwanzmeise, Buntspecht, Waldbaumläufer, Haussperling, Elster und Stockente. Auch anspruchsvollere Arten wie Mittelspecht, Waldohreule und Schellente können vorkommen. Im Offenland kommen zudem verschiedene Offenlandbrüter, wie Wiesenschafstelze und Wiesenpieper sowie die gefährdete Feldlerche vor. Es wurden zwei Reviere der Feldlerche im Wirkraum nachgewiesen. Weitere Informationen sind dem Artenschutzgutachten zu entnehmen.

Rastvögel

Es liegen keine aktuellen Hinweise vor, dass innerhalb der Wirkräume Rastbestände vorkommen, die die Kriterien einer landesweiten Bedeutung erfüllen.

Insekten und Weichtiere

Dem Plangebiet kommt aufgrund der intensiven Ackerlandbewirtschaftung nur eine insgesamt sehr geringe Bedeutung für die Insektenfauna zu. Die Gehölze und Saumstreifen haben eine allgemeine Bedeutung für z.B. Wildbienenarten und Schwebfliegen. Dem indirekten Wirkraum kommt eine hohe Bedeutung insbesondere auch für aquatische Insekten zu. Das Vorkommen verschiedener Schnecken, z.B. der Weinbergschnecke sowie der Gartenschnirkelschnecke ist anzunehmen, wobei sich dies im Plangebiet vorwiegend auf Saumstreifen und Gehölze beschränkt.

Prognose der Auswirkungen

Wirkfaktoren und Abgrenzung des Wirkraums

Wirkfaktoren während der Bauphase sind neben den direkten Wirkungen im Bereich des Plangebietes (Flächeninanspruchnahme) selbst (Überbauungen, Lärm, Bewegung) auch die indirekten Wirkungen im Umfeld (Licht, Lärm und Bewegung) auf die Fauna. Es wird basierend auf Erfahrungswerten aus anderen Projekten ein Radius von 50 bis 100 m für baubedingte Wirkungen in andere Wohngebiete und bis 200 m in Offenland (bei Licht u.U. weiter) angenommen. Beeinflusst wird der Wirkraum auch durch Relief, Gebäude, Gehölze und vorgesehene Bauhöhen.

Die Wirkfaktoren der Anlagephase sind auf den Bereich der Flächeninanspruchnahme begrenzt.

In der Betriebsphase sind Veränderungen im Hinblick auf Lärm, Bewegung, Entwässerung und Licht zu erwarten. Der Haustierbestand im Umfeld kann zunehmen. Die Wirkungen sind für die derzeit weniger gestörten Bereiche Knick und Acker im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange zu prüfen.

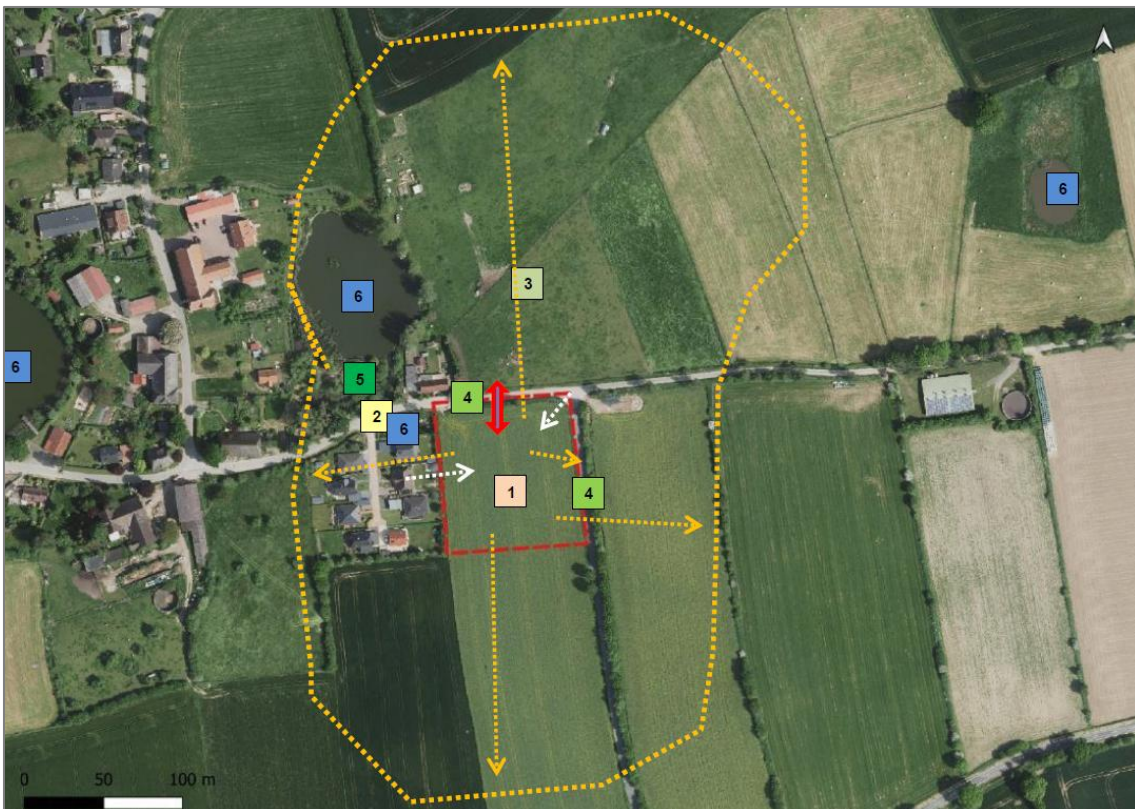


Abb. 5: Abgrenzung des Wirkraums BBS-Umwelt GmbH

rot gestrichelt = direkter Wirkraum (geplantes Baufeld); gelb gestrichelt = indirekter Wirkraum; gelber Pfeil = indirekter Wirkraum des Baufeldes (Prognose, Pfeillänge entspricht Wirkbereich); weißer Pfeil = indirekte Wirkung bestehender Straßen & Siedlungsstrukturen (Vorbelastung); 1 = landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivacker); 2 = Siedlungsbereich mit Verkehrsflächen; 3 = Niederung mit strukturreichem Dauergrünland; 4 = Knick und dichtes heimisches Laubgehölz; 5 = Altbaumbestand; 6 = Stillgewässer; roter Pfeil = geplante Zufahrt

Der maximale Wirkraum unter Berücksichtigung des Reliefs ergibt sich somit für die Bauphase und beträgt ca. 230 m.

Bei Umsetzung der Planung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Giesensdorf entstehen unterschiedliche Wirkungen, die Veränderungen der Umwelt im vom Vorhaben betroffenen Raum zur Folge haben können. Diese Wirkungen, die entsprechend ihren Ursachen auch den verschiedenen Phasen (Bau- und Betriebsphase) des Vorhabens zugeordnet werden können, sind z.T. dauerhaft, z.T. regelmäßig wiederkehrend und z.T. zeitlich begrenzt.

Baufeldfreimachung / Baustellenbetrieb

Während der Bauzeit der Grundstücke sind Beeinträchtigungen durch Lärm (v.a. durch Baumaschinen) und optische Wirkungen/Licht (Bewegung durch Fahrzeuge, Maschinen und Menschen) wahrscheinlich. Durch die veränderte Landnutzung kann es für bestimmte Arten(-gruppen) zu einem Verlust oder einer Beeinträchtigung ihrer Lebensräume kommen. Es kann während der Baumaßnahmen zu Verdichtungen des Bodens oder Teilversiegelungen sowie Bodenumlagerungen und -durchmischung kommen. Außerdem sind Bauarbeiten Erschütterungen und stoffliche Emissionen zu erwarten. Die genannten Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Geltungsbereichs beschränkt.

Flächeninanspruchnahme (Versiegelung etc.)

Durch die Umwandlung von Ackerfläche zu einem Allgemeinen kommt es zu Bodenversiegelung und Habitatverlusten. Aufgrund der von Norden geplanten Zufahrt wird auf ca. 22 m ein Schlehengebüsch entfernt. Durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Nordwesten und Gehölzreihenpflanzungen im Osten und Süden entstehen zusätzliche Landschaftselemente mit Habitatfunktionen.

Visuelle Wirkungen (Silhouetteneffekt, optische Störungen, Lichtreflexe, Spiegelungen)

Das Wohngebiet hat verschiedene visuelle und optische Wirkfaktoren zur Folge. Zu nennen sind hier v.a. der Silhouetteneffekt (ggf. Scheueffekt bzw. Meideverhalten für bestimmte Offenlandarten) sowie die Lichtreflexion an spiegelnden Oberflächen wie Metallkonstruktionen, Solardächer etc. Da keine Ansiedlung von Gewerbe vorgesehen ist, werden keine überproportional großen Fensterfronten angenommen. Betriebsbedingt werden Bewegungen von Menschen und Fahrzeugen stattfinden.

Barrierewirkung / Zerschneidung

Ein erheblicher Lebensraumzugang durch eine Barrierewirkung bzw. Zerschneidung durch das Plangebiet ist nicht zu erwarten, da die bestehende Bebauung gering ausgeweitet wird.

Emissionen

Durch die Inbetriebnahme des Plangebiets kommt es zu einer Erhöhung von Schall-, Licht- und stofflichen Emissionen. Diese werden sich in einem Umfang abspielen, der nicht über das übliche Niveau im allgemeinen besiedelten Raum hinausgehen wird.

Haustiere

Weiterhin ist auch die potenzielle Zunahme an Haustieren (insb. Hunde und Katzen) in dem Gebiet durch die geplante Bebauung zu betrachten. Als Prädatoren stellen sie einen Wirkfaktor dar, der zur Beeinträchtigung der vorkommenden Wildarten ins. Brutvögel und Reptilien führen kann.

Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse

Fledermäuse

a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Da keine Gebäude und Bäume mit möglichen Fledermausquartieren überplant werden, entstehen keine Konflikte.

b) Störungstatbestände (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Im indirekten Wirkraum werden Quartiere, Jagdhabitats und ein Flugtrassen angenommen. Erhebliche Störungen sind bau- und betriebsbedingt nicht auszuschließen, da Tiere durch Beleuchtung von Baukörpern, geplanten Verkehrswege, Stellplätzen und Außenanlagen in Quartieren, bei der Nahrungssuche und während des Flugs zwischen Jagdgebiet und Quartier gestört werden können. Auch Bauarbeiten im Dunkeln können Tiere in ihrer Aktivitätsphase (März-November) Tiere beeinträchtigen.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Das Eintreten des genannten Verbotstatbestands wird nicht angenommen, weil keine Quartiere durch die Planung betroffen sind.

Haselmaus

a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Tötungen können vorkommen, wenn während der sommerlichen Aktivitätsphase der Haselmaus Gehölze entfernt werden. Gleiches gilt bei Entfernung von Stubben, Wurzelstöcken, Steinpackungen, Reisig- und Gehölzhaufen während der winterlichen Ruhezeit.

b) Störungstatbestände (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Erhebliche Störungen, die Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Lokalpopulation haben, werden ausgeschlossen, da die Haselmaus als nicht störungsanfällig gilt (LLUR 2018).

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Durch den Eingriff kann ein Teilbereich von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Haselmäusen zerstört werden, wenn diese das überplante Schlehengebüsch als Lebensraum nutzen. Da es sich hier lediglich um einen ca. 22 m breiten (belegt wurden Wanderungen am Boden von 100 m) Abschnitt für die geplante Zufahrt handelt und damit um kein vollständiges Revier verloren geht (LLUR 2018) und zudem im Rahmen der Planung neue Gehölzreihen auf > 80 m entstehen, die die räumliche Vernetzung von Gehölzstreifenlebensräumen erhalten und fördern, kommt es nicht zu einem Verlust von Lebensstätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG.

Amphibien und Reptilien (Kammolch, Laubfrosch, Knoblauchkröte)

a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Tötungen oder Verletzungen können vorkommen, wenn die Bauarbeiten stattfinden, und sich Kammolch und Laubfrosch im Landlebensraum im für die Zufahrt über planten Schlehengebüsch oder im Falle der Knoblauchkröte im Acker aufhalten.

b) Störungstatbestände (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Störungen, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen sind während der Bauphase nicht zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingte Störungen können ausgeschlossen werden.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Fortpflanzungsstätten werden nicht zerstört, da keine Laichgewässer betroffen sind. Durch das Regenrückhaltebecken entsteht ein potentielles zusätzliches Laichgewässer. Durch die geplanten Gehölzstreifen im Osten sowie im Süden entstehen ebenfalls zusätzliche Landlebensräume für Kammolch und Laubfrosch. Lediglich im Falle der Knoblauchkröte kann durch die Überbauung langfristig ein Teillebensraumverlust entstehen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass der Geltungsbereich keinen essentiellen Landlebensraum der Art darstellt, da sich die Tiere nach Abwanderung aus dem Laichgewässer aufgrund der Geländebeschaffenheit vorwiegend nach Nordosten orientieren. Der Verlust des Geltungsbereichs ist damit nicht erheblich und nicht ausgleichspflichtig.

Brutvögel der Gehölze

a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Um direkte und indirekte Tötungen oder Verletzungen in der Bauzeit zu vermeiden wird eine Vermeidungsmaßnahme erforderlich.

b) Störungstatbestände (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Viele, der hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe vorkommen und relativ wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Daher werden hier keine Maßnahmen zum Erhalt der Lokalpopulation nötig.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Durch die Entfernung des Schlehengehölzes im Bereich der Zufahrt gehen Teillebensstätten von Brutvögeln verloren. Da durch die Planung jedoch im Osten sowie in Teilen auch im Süden des Geltungsbereichs neue Lebensräume für Gehölzbrüter entstehen, wird kein weiterer Ausgleich nötig.

Star

a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Um direkte und indirekte Tötungen oder Verletzungen in der Bauzeit zu vermeiden wird eine Vermeidungsmaßnahme erforderlich.

b) Störungstatbestände (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Da Stare verhältnismäßig störungsunempfindlich sind, werden hier keine Maßnahmen zum Erhalt der Lokalpopulation nötig.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Da keine Gehölze mit Höhlen von Fällung betroffen sind, gehen keine Niststätten von Starren verloren.

Bodenbrüter (inkl. Brutvögel bodennaher Gras- und Staudenfluren)

a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Es sind Tötungen möglich, wenn die Bauarbeiten während der Brutperiode stattfinden.

b) Störungstatbestände (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich vorkommen und relativ wenig empfindlich auf Lärm, Bewegungen oder Abgase reagieren. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht, daher sind die Störungen als nicht erheblich einzustufen.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden kleinräumig zerstört und entstehen durch die Planung entlang der Gehölzstreifen und vsl. in Gärten neu, sodass diese Arten langfristig durch die Planung profitieren können und kein Ausgleich nötig wird.

Brutvögel der Binnengewässer (inkl. Röhrichtbrüter)

a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Es sind indirekte Tötungen möglich, wenn die Bauarbeiten während der Brutperiode stattfinden und Vertreter der genannten Brutvogelgilde am angrenzenden Regenrückhaltebecken ihre Brut aufgeben.

b) Störungstatbestände (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Es werden keine Maßnahmen nötig, da der Erhaltungszustand der lokalen Populationen sich nicht verändert, weil die weniger häufigen Arten durch Gebäude und Gehölze vor Wirkungen der Bauphase geschützt sind.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Es werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten zerstört.

Offenlandbrüter

a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Es sind Tötungen möglich, wenn die Bauarbeiten während der Brutperiode stattfinden und sich Vertreter der genannten Brutvogelgilde im Baufeld befinden.

b) Störungstatbestände (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Durch die Arbeiten im Baufeld können auch angrenzende Reviere betroffen sein,

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Es werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Offenlandbrütern überplant. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass keine vollständigen Reviere überplant werden und die betroffenen Tiere ähnlich der Feldlerche ausweichen können (s. auch artenschutzrechtliche Empfehlung Feldlerche).

Feldlerche

a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Die Feldlerche kommt innerhalb der Wirkräume vor. Ein Teil ihres Reviers befindet sich innerhalb der Flächeninanspruchnahme. Es sind daher Tötungen möglich, wenn die Bauarbeiten während der Brutperiode stattfinden und sich Feldlerchen im Baufeld befinden.

b) Störungstatbestände (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Das Feldlerchenrevier im nördlichen indirekten Wirkraum ist durch die Gehölze vor Wirkungen geschützt, die Fluchtdistanz der Art nach Gassner 2010 beträgt 20 m, sodass hier auch durch die Baufeldfreimachung für die Zufahrt keine Störungen angenommen werden.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Es wird ein Feldlerchenrevier in Teilen (Nahrungsrevier geringer Bedeutung durch seitliche Strukturen und intensive Ackernutzung) überplant, sodass es zu einem anteiligen Verlust von Nahrungsflächen kommt. Das Revierzentrum verschiebt sich bei Umsetzung der Planung nach Süden, ein erheblicher Verlust durch die überplante Nahrungsfläche entsteht jedoch nicht, da in der Umgebung ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

Insgesamt lassen sich dadurch erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere feststellen, die unter Vorsorgegesichtspunkten zu beachten und auszugleichen sind.

8.2.6 Schutzgut Pflanzen

Ausgangssituation

Die Biotoptypenkartierung wurde Ende September 2022 auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein – Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2022) durchgeführt. Weitere Informationen sind der Kartierung der Nutzungstypen von Oktober 2022 zu entnehmen¹³. Inzwischen wurde die Kartieranleitung (Stand: August 2024¹⁴) aktualisiert und die

¹³ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 10.10.2024

¹⁴ Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU): Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins, mit Hinweisen zu den gesetzlich geschützten Biotopen sowie den Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie. Version 2.2.1, korrigierte Fassung, Stand August 2024

vorliegende Biotypenkartierung hinsichtlich der Aktualisierungen des Kartierschlüssels überprüft und ggf. angepasst.

Das Untersuchungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortslage Giesensdorf, angrenzend an das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1. Die größte Flächennutzung nimmt eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche ein, die nördlich von der Dorfstraße und östlich von einem versiegelten landwirtschaftlichen Weg begrenzt wird. Entlang der Verkehrsflächen befinden sich rasenartige Säume und bereichsweise Gehölze. Zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1 und 2 befindet sich eine freiwachsende Hecke mit Einzelbäumen auf einem Wall, welche im weiteren als sonstiger Knick eingestuft wird.

Gehölzbestände

Im Plangebiet und angrenzend an dieses befinden sich vereinzelt Einzelbäume entlang der Dorfstraße und entlang des landwirtschaftlichen Weges. Als Arten entlang der Dorfstraße sind hier die Birken mit Stammdurchmesser von 0,3 m bis 0,4 m zu nennen. Südöstlich des Plangebietes befinden sich noch zwei Zitter-Pappeln mit Stammdurchmesser von 0,3 m entlang des landwirtschaftlichen Weges.

Im Untersuchungsgebiet sind zwei verschiedene Arten von Knicks vorhanden. Zum einen besteht östlich des landwirtschaftlichen Weges ein typischer Knick (**HWy**), welcher einen degradierten aber flächig bewachsenen Wall aufweist. Der Knick wird geprägt durch einen überwiegend dichten Bewuchs aus Hainbuche, Hunds-Rose, Schwarzem Holunder, Spitz-Ahorn, Hasel, Schlehe, Pfaffenhütchen und wird teilweise überlagert mit Hopfen. Weiterhin befindet sich zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1 und 2 ein sonstiger Knick (**HWz**). Durch die öffentlich-rechtliche Planung im Bebauungsplan Nr. 1 unterliegt das lineare Gehölz keinem Biotopschutz. Zudem ist anzumerken, dass der sonstige Knick bereichsweise stark durch die Bepflanzung mit Ziersträuchern und Gartengewächsen, wie Erdbeeren, anthropogen überprägt wurde. Der Wall des sonstigen Knicks ist teilweise degradiert und überwiegend zwei-reihig bewachsen. Teilbereiche sind dicht mit standortheimischen Gehölzen bestanden, wiederum andere Teilbereiche sind jedoch durch gärtnerische Nutzung und eine lückenhafte Anlage von Ziergehölzen geprägt. Zum Acker sind die Gehölze des Knicks durch einen Wildschutzzaun geschützt. Der Gehölzbestand des sonstigen Knicks ist divers: Roter Hartriegel, Vogelkirsche, Hunds-Rose, Hasel, Kirsch-Lorbeer, Brombeere, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Eberesche, Flieder, Sommerflieder, Ginster, Traubenkirsche, Spitz-Ahorn und Obstbäume, wie Apfel und Kirschen. Ein etwas schmaler ausgeprägter Bestand dieses Biototyps befindet sich am nördlichen Rand des mit dem Bebauungsplan Nr. 1 umgesetzten Baugebietes, und zwar südlich der Dorfstraße und westlich der Straße Kraunhof.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches an den Böschungsoberkanten mit Weidengebüschen (**HBw**) bestanden ist. Zwischen dem Regenrückhaltebecken und dem südlich gelegenen Wohngrundstück wurde eine Hecke aus heimischen Sträuchern angelegt, sodass diese dem Biototyp urbanes Gebüsch mit heimischen Arten (**SGg**) zugeordnet wird.

Flächen für die Landwirtschaft

Das Plangebiet wird durch einen großflächigen, intensiv bewirtschafteten Acker (**AAy**) geprägt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war der Intensivacker gepflügt. Die Flächennutzung wird südlich des Plangebietes weitergeführt und auch östlich des landwirtschaftlichen Weges befindet sich eine Intensivackerfläche mit einer landwirtschaftlichen Lagerfläche (**SLI**) aus einem Heulager. Nördlich der Dorfstraße liegt ein mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (**GYy**).

Gewässer

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 1 wurde zur Dorfstraße hin ein Regenrückhaltebecken angelegt, welches in den nördlich der Dorfstraße gelegenen See entwässert. Das Regenrückhaltebecken wurde naturnah gestaltet, bleibt jedoch ein künstliches Gewässer, sodass es im Bestandsplan als sonstiges naturfernes Gewässer (**Fxy**) klassifiziert wird. Während der westliche Bereich des Gewässers durch ein Schilf-Röhricht (*/vr*) eingenommen wird, befinden sich im östlichen Bereich Schmalblättriger Rohrkolben (*Typha angustifolia*) und Wasserschwaden (*Glyceria maxima*) innerhalb der Wasserfläche. Die Böschungsbereiche und -oberkanten sind ruderalisiert.

Ruderales Gras- und Staudenfluren

Als ruderales Staudenfluren befinden sich die Folgenden im Untersuchungsgebiet:

- RHf Feuchte Hochstaudenflur
- RHm Ruderales Staudenfluren frischer Standorte
- RHn Nitrophytenflur
- RHr Brombeerflur

Dabei kommen die Brombeerfluren (**RHr**) zumeist überlagert mit den Nitrophytenfluren (**RHn**) aus Brennnesseln (*Urtica doica*) im Untersuchungsgebiet entlang der Dorfstraße in Böschungsbereichen vor. Sowohl um das Regenrückhaltebecken als auch im Böschungsbereich der Dorfstraße sind zudem ruderales Staudenfluren frischer Standorte (**RHm**) ausgeprägt. Diese bestehen aus Arten, wie z.B. Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Ackerschachtelhalm (*Equisetum arvense*), Vogelwicke (*Viccia cracca*), Echte Sternmiere (*Stellaria holostea*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Jakobs-Kreuzkraut (*Senecio jacobaea*) und kleineren Beständen aus Brennnesseln (*Urtica doica*).

Im Böschungsbereich des Regenrückhaltebeckens befindet sich weiterhin eine feuchte Hochstaudenflur (**RHf**), bestehend aus bspw. Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Seggen (*Carex spec.*), Flatterbinse (*Juncus effusus*), Wasser-Knöterich (*Persicaria amphibia*) und Brennnesseln (*Urtica doica*).

Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Als vollversiegelte Verkehrsflächen (**SVs**) sind die „Dorfstraße“ und der östlich des Plangebiets verlaufende landwirtschaftliche Weg zu nennen. Direkt angrenzend an diese asphaltierten Verkehrsflächen befindet sich ein rasenartiger Saum als Straßenbegleitgrün ohne Gehölze (**SVo**). Die Säume werden regelmäßig gepflegt und sind dementsprechend artenarm ausgeprägt mit Kräutern und Gräsern, wie Deutschem Weidelgras (*Lolium*

perenne), Einjährigem Rispengras (*Poa annua*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Weißklee (*Trifolium repens*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*). In den Böschungsbereichen neben der Dorfstraße sind weiterhin Straßenbegleitgrün mit Gebüsch (**SVg**) aus überwiegend Schlehen und Straßenbegleitgrün mit Gehölzen (**SVh**) aus z.B. Birken, Hasel, Hainbuche und Hunds-Rose vorhanden.

Die meisten Gärten innerhalb des Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 sind überwiegend durch artenarme Rasenflächen und Zierbeete sowie -stauden geprägt, sodass sie als strukturarm, mit Dominanz von Rasenflächen (**SGz**) klassifiziert werden. Lediglich ein Garten weist einen geringen Laubholzanteil (**SGo**) auf. Im Einmündungsbereich der Straße Kraunhof in die Dorfstraße befindet sich eine kleine Grünfläche mit einer Pumpstation (**SI_m**). Die als Zierrasen gepflegte Grünfläche ist nach Norden mit einer Schnitthecke eingefasst.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	sehr hoher Biotopwert: sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> • im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden 	
4	hoher Biotopwert: naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden 	
3	mittlerer Biotopwert: relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Typischer Knick • Einzelbäume • Urbane Gebüsch heimischer Arten • Weidengebüsch • Feuchte Hochstaudenflur • Ruderale Staudenflur frischer Standorte • Straßenbegleitgrün mit Bäumen 	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biototypen	Schutzstatus
2	niedriger Biotopwert: Nutzflächen oder Biototypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	<ul style="list-style-type: none"> • Sonstiger Knick • Mäßig artenreicher Wirtschaftsgrünland • Sonstiges naturfernes Gewässer (Regenrückhaltebecken) • Nitrophytenflur • Brombeerflur • Straßenbegleitgrün mit Gebüsch • Garten, strukturarm und mit geringem bis mittlerem Laubholzanteil 	
1	sehr niedriger Biotopwert: Biototypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Intensivacker • Landwirtschaftliche Lagerfläche • Straßenbegleitgrün ohne Gehölze • Garten, strukturarm mit Dominanz von Rasenflächen • Grünfläche im Bereich einer Pumpstation 	
0	ohne Biotopwert: überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Vollversiegelte Verkehrsfläche 	

Tab. 5: Bewertung der Biototypen PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes. Lediglich im Umfeld des Plangebietes ist ein gesetzlich geschützter Knick vorhanden. Ebenso kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsgebiet vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: *Apium repens* (Kriechender Scheiberich) (Feuchtwiesen, Ufer), *Luronium natans* (Froschzunge) (Gewässerpflanze), *Oenanthe conioides* (Schierlings-Wasserfenchel) (Süßwasserwatten), *Hamatocaulis vernicosus* (Firnisländisches Sichelmoos) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen.

Prognose der Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan Nr. 2 wird die Überbauung einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche mit niedrigem Biotopwert zu Gunsten von Wohngebäuden und einer Erschließungsstraße sowie weiteren ergänzenden Flächennutzungen (z.B. Regenrückhaltebecken, Mulden, Müllsammelflächen) vorbereitet. Auch die linienhaften ruderalen Staudenfluren frischer Standorte sowie ein Straßenbegleitgrün mit Gebüsch und Teile des Straßenbegleitgrüns ohne Gehölze werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans überplant. Ihnen ist ebenfalls ein niedriger Biotopwert zuzuschreiben.

Im westlichen Randbereich des Plangebietes kommt es zur kleinflächigen Überplanung des sonstigen Knicks. Diesem ist jedoch kein Biotopschutz zuzusprechen und auch der Biotopwert ist als niedrig einzustufen.

Zwei Birken am nördlichen Rand des Plangebiets sind zum Erhalt festgesetzt, sodass kein Verlust entsteht. Es werden außerdem weitere Gehölze angelegt, die als Nahrungsgrundlage und Lebensraum dienen und sich damit positiv auf das Schutzgut auswirken.

Durch die Umsetzung der Planung des Bebauungsplans Nr. 2 sind keine streng geschützten Pflanzenarten und keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen. Insgesamt sind überwiegend Biototypen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung durch die

Planung betroffen, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen entstehen, wodurch Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig werden.

8.2.7 Schutzgut biologische Vielfalt

Ausgangssituation

Die Biologische Vielfalt umfasst, neben der Vielfalt an verschiedenen Tier- und Pflanzenarten, auch die genetische Vielfalt sowie die Vielfalt der Lebensräume. Gerade naturnah ausgeprägte Grünflächen und Gehölze verbessern das Lebensraumangebot für heimische Tier- und Pflanzenarten und leisten dadurch einen Beitrag zur biologischen Vielfalt.

Gleichzeitig tragen diese Flächen zum Schutz von Grund- und Oberflächenwasser bei, schützen den Boden, wirken sich positiv auf die Luftqualität, das Lokalklima und das Stadt- und Landschaftsbild aus.

Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten

Die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten wird innerhalb der Schutzgüter Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften) und Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften) detailliert beschrieben.

Vielfalt der Lebensräume

Das Plangebiet liegt im Naturraum Ostholsteinisches Hügelland. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes. Rund 2.500 m nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich das FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet DE 2230-304 Wälder des westlichen Ratzeburger Sees. Zudem befindet sich rund 3.000 m westlich des Plangebietes das FFH-Gebiet DE 2329-353 Quellwald am Ankerschen See.

Weitere für die Umweltprüfung relevante Schutzgebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Prognose der Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird eine Fläche entwickelt, die von zwei Seiten durch bestehende Siedlungsflächen von Giesensdorf gesäumt wird und somit die bestehenden Siedlungsflächen insgesamt arrondiert werden. Beeinträchtigungen der genannten Schutzgebiete sind jedoch aufgrund der großen Entfernung zu der geplanten baulichen Entwicklung nicht abzuleiten.

Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten

Die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten wird innerhalb der Schutzgüter Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften) und Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften) detailliert beschrieben.

Vielfalt der Lebensräume

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer Umstrukturierung der vorhandenen Lebensräume. So wird die Entwicklung der landwirtschaftlichen Fläche hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet die Ausgangsbedingungen für die biologische Vielfalt durch die Reduzierung des Struktureichtums negativ beeinflussen.

Trotz das große Teile des Plangebietes überplant werden, hat die Planung zum Ziel die beiden bestehenden Birken entlang der Dorfstraße zu erhalten. Die Anpflanzung weiterer Gehölze wirkt sich positiv auf die Vielfalt der Lebensräume aus.

Der geplante Bau von Einfamilienhäusern im Plangeltungsbereich ist für den Erhaltungszustand der o.g. FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich ist nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch den Bau von Wohngebäuden und dem Verkehr treten auf die Distanz von mindestens 2.500 m nicht in Erscheinung.

Insgesamt ist die biologische Vielfalt in geringem Maße durch die Planung betroffen, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes entstehen, wodurch Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig werden.

8.2.8 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Ausgangssituation

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der den Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet, da Lebensformen und Lebensräume wesentlich zu den Eindrücken der Betrachter beitragen.

Das Landschaftsbild ergibt sich aus dem Zusammenwirken flächiger, linienartiger und punktueller Landschaftselemente, die entweder natürlichen oder anthropogenen Ursprungs sind oder als Element der Kulturlandschaft wie z.B. Knicks und Hecken Naturnähe vermitteln. Aufgrund der Lage des Plangeltungsbereiches im Siedlungsbereich und hier im Bereich von großen, zur Landschaft hin überleitenden Ackerflächen spielt neben den landschaftlichen Aspekten auch das Ortsbild eine Rolle.

Für die Giesensdorfer Ortslage sind im Zentrum der Giesensdorfer See, ein nordwestlich daran angrenzender Teich, der Pfuhl im Osten, sowie die bestehenden Hofstellen prägend. Ein weiteres Element des Ortsbildes wird durch die bestehende Einzelhausbebauung auf teilweise großen Grundstücken mit angeschlossenen Gärten gebildet. In Teilen sind diese Grundstücke durch Bebauung nachverdichtet worden.

Die Landschaftsbildqualität eines Landschaftsausschnitts wird im Allgemeinen anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe bewertet, wobei die Vorbelastung aufgrund früherer Landschaftsveränderungen in die Bewertung dieser Kriterien mit einfließt.

Als Unterkriterien für die Bewertung der Vielfalt eines Landschaftsraumes gelten Reliefvielfalt, Flächenvielfalt und Strukturvielfalt. Die Reliefvielfalt ist im Plangeltungsbereich relativ gering, da die Geländeoberfläche zwar nicht vollständig eben ist, aber nur leicht von Norden nach Süden ansteigt. Auch die Flächenvielfalt ist relativ gering ausgeprägt, da es sich um einen Teilbereich der durch dorftypische Bebauung geprägten Ortslage mit angrenzenden Hausgärten und Landwirtschaft handelt. Die Strukturvielfalt ist als mittel zu bewerten, da die vorhandenen Grundstücke diverse typische Gehölzbestände aufweisen, darunter lineare Bestände wie Knicks und Straßenbegleitgrün sowie Einzelbäume. Damit ist die Vielfalt insgesamt als gering bis mittel zu bewerten.

Die Naturnähe im Plangeltungsbereich ist aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und im Bereich von intensiv bewirtschaftetem Ackerland gering.

Die Eigenart ist anhand eines Vergleichs mit der historischen Eigenart (maßgeblich ist hier der Zeitpunkt vor dem Einsetzen der Industrialisierung der Landwirtschaft, d.h. etwa Mitte bis Anfang des vorigen Jahrhunderts) zu bewerten. Dabei fällt auf, dass sich der Siedlungsbereich der Ortslage schon in diesem Zeitraum, und zwar bereits auf den ersten Kartendarstellungen der Preußischen Landesaufnahme von 1878 bis 1880 und auch in den Folgejahren (bis in die 1950er Jahre) nicht bis in den Plangeltungsbereich erstreckte, sondern die Landwirtschaft vorherrschte.

In späteren Jahren fand sowohl eine Ausdehnung des Siedlungsbereichs in Richtung der Ortsausgänge, vor allem entlang der Dorfstraße, Am Teich und entlang der Harmsdorfer Straße, als auch eine Verdichtung der Bebauung im Bereich der älteren Teile des Siedlungsbereichs statt. Knicks, die ursprünglich stärker verbreitet waren, sind heute innerhalb der Ortslage kaum noch vorhanden und auch an den Ortsrändern, an die nach wie vor landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, nur noch in relativ kleinen Abschnitten vorhanden. Dementsprechend ist der Eigenartsgehalt für den Plangeltungsbereich als mittel zu bewerten.

Im Ergebnis der oben aufgeführten Bewertungen ergibt sich für das Plangebiet eine Landschaftsbildqualität, die zwischen einer geringen und einer mittleren Wertigkeit einzuordnen ist.

Visuelle Verletzlichkeit

Neben der Landschaftsbildqualität ist auch die visuelle Verletzlichkeit einer Landschaft für die Beurteilung von Auswirkungen der Planung von Bedeutung.

Für den Plangeltungsbereich wird aufgrund der relativ geringen Landschaftsbildqualität und der deutlichen Prägung durch siedlungs- und landwirtschaftstypische Nutzungen und Flächenausprägungen von einer relativ geringen visuellen Verletzlichkeit ausgegangen. Hierzu trägt auch die Ausprägung der Umgebung bei, da der Plangeltungsbereich nach Westen und Norden durch Siedlungsflächen eingerahmt wird.

Erlebbarkeit

Die Erlebbarkeit bzw. das Erholungspotenzial einer Landschaft ist abhängig von der Zugänglichkeit und der Einsehbarkeit, insbesondere durch Ausblicke von vorhandenen Wegen und Siedlungsbereichen. Weiterhin können vorhandene Störeffekte eine Rolle spielen.

Grundsätzlich können sich auf das Plangebiet Ausblicke aus der nach Osten, Süden und teilweise nördlich angrenzenden Landschaft ergeben. In andere Richtungen ist durch vorhandene Bebauung, Gehölze bzw. strukturreiche Gärten ein Ausblick in die freie Landschaft bzw. in das Plangebiet begrenzt oder nicht möglich.

Im unmittelbaren Umfeld können Blickbeziehungen auf das Plangebiet von der Dorfstraße, An Soot und dem Verbindungsweg dazwischen aufgenommen werden. Tatsächlich werden die meisten Abschnitte dieser Wege jedoch von Baumreihen begrenzt, die zusammen

mit anderen in der näheren Umgebung vorhandenen Gehölzstrukturen Ausblicke auf das Plangebiet weitestgehend mindern.

Prognose der Auswirkungen

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25 fest. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf eines begrenzt, außerdem ist die maximale Gebäudehöhe festgesetzt, wonach die künftigen Gebäude eine maximale Höhe von ca. 9,5 m über Normalhöhennull erreichen können. Das Bebauungskonzept sieht eine Errichtung von bis zu acht Einfamilienhäusern vor.

Es sind innerhalb des geplanten Wohngebietes in Anlehnung an den Bestand Hauptgebäude mit geneigten Dachflächen als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von mindestens 30° zu versehen. Die Festsetzung von Dachflächen in roten bis rotbraunen und anthrazitgrauen Farben greift hierbei ebenfalls das vorhandenen Farbspektrum der Umgebung auf. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Umgebung sichtbar wären. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Die Neigung und Ausrichtung der Anlagen darf zur optimalen Ausnutzung um maximal 10° von der Dachneigung abweichen. Aus bioklimatischen und artenschutzrechtlichen Gründen sind zudem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig, sofern sie als begrünte Dächer ausgebaut werden.

An der südlichen und östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches zur freien Landschaft wird zur Eingrünung des Wohngebietes ein 3,5 m breiter Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke mit standortgerechten und heimischen Gehölzen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zur Begrünung des Plangebiets ist zudem auf jedem Grundstück mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich sind die Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind Gehölzpflanzung im Süden und Osten des Plangebiets festgesetzt, sowie innerhalb der beiden straßenbegleitenden Versickerungsmulden jeweils mindestens drei standortheimische Laubbäume.

Erhaltenswerte bzw. für die Struktur wichtige Einzelbäume, wie die zwei Birken entlang der Dorfstraße, sind zum Erhalt festgesetzt.

Die oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 und die künftige gärtnerische Gestaltung der nicht zu bebauenden Flächen lassen erwarten, dass sich die Bebauung gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen wird.

Außerdem kann unter Berücksichtigung der heutigen Situation mit vorhandenen randlichen Eingrünungen darauf geschlossen werden, dass die geplanten Veränderungen keine weiträumigen Wirkungen entfalten werden.

Während der Bauphase wird es im Bereich der Baustelle durch Baulärm und visuelle Unruhe zu zeitlich begrenzten optischen und akustischen Auswirkungen auf das Landschaftsbild kommen. Diese sind jedoch für das Landschafts- bzw. Ortsbild aufgrund der engen räumlichen und zeitlichen Begrenzung ohne nennenswerte Bedeutung.

Für die Einsehbarkeit aus der Umgebung ist ebenfalls nicht mit relevanten Beeinträchtigungen zu rechnen, da Sichthindernisse bzw. Eingrünungen vorhanden und Ergänzungen durch freiwachsende Hecke geplant sind und außerdem von einer relativ unauffälligen Bebauung ausgegangen werden kann, die sich in die ortstypische Siedlungsstruktur einfügen wird.

Insgesamt entstehen keine erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, sodass kein Ausgleich erbracht werden muss.

8.2.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Ausgangssituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 befinden sich keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG) bzw. ist sein solches Vorkommen nicht bekannt.

Jedoch befindet sich ein archäologisches Interessengebiet (Gebietsnummer 1) weniger als 50 m südlich des Plangebietes.

Prognose der Auswirkungen

Durch die Versiegelung und Abgrabung von Boden wird ggf. die Eigenschaft des Bodens beeinträchtigt, der Kulturgeschichte in seiner Archivfunktion zu dienen. Im Zuge der Baumaßnahmen kann ein Auffinden schutzgutrelevanter Elemente nicht ausgeschlossen werden, weshalb Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen notwendig werden.

Aufgrund der Entfernung von rund 50 m zum Plangebiet ist nicht mit einer durch die Umsetzung der Planung bedingten Beeinträchtigung des archäologischen Interessengebietes zu rechnen.

Insgesamt entstehen keine erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter, sodass kein Ausgleich erbracht werden muss.

8.2.10 Schutzgut Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit

Bei der Beurteilung der Bestandssituation des Schutzgutes Mensch werden in erster Linie die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen im Sinne der Grunddaseinsfunktion betrachtet.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dominiert die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau. Das direkte Umfeld des Plangebietes besteht zum Teil aus Siedlungsflächen und ist sonst von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Nach Norden grenzt die Dorfstraße an, die das Dorf erschließt sowie die Straßen Am Teich und Harmisdorfer Straße verbindet.

Erreichbarkeit und Ausstattung für die Freizeit und Naherholung

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um private Flächen, die für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sind.

Immissionen

Aufgrund der untergeordneten Erschließungsfunktion der Dorfstraße ist keine Belastung durch Verkehrslärm im Bestand abzuleiten.

Rund 150 m westlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Darüber hinaus grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Aus der ordnungsgemäßen Nutzung dieser ist mit zweitweise auftretenden Lärmbelastungen innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

Zur Bewertung der Geruchsbelastung im Bereich des Plangebietes wurde im Juli 2022 ein Gutachten durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein – Lehr- und Versuchszentrum Futterkamp¹⁵ erstellt, da sich im Umfeld der Planung mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung befinden. Die Bewertung umfasst die Fragen nach der Höhe der geruchlichen Belastung durch die genehmigte Tierhaltung im Bereich des Plangebietes und geht der Frage nach, ob bzw. unter welchen technischen Voraussetzungen die Planung aus immissionsrechtlicher Sicht zulässig ist. Betrachtet wurden dabei, wie in solchen Fällen üblich die Immissionen aus den Ställen und aus der Futtermittel- und Reststofflagerung unter Anwendung der zu berücksichtigenden Parameter (Winddaten, Bodenrauigkeit des Geländes und emissionsrelevanter Daten (hier: angenommene Emissionsmassenströme und effektive Quellhöhen).

Grundlage der Bewertung ist die TA Luft 2021. Gemäß Anhang 7 der TA Luft 2021 liegt der maßgebliche Richtwert für die Geruchsbelastung in Allgemeinen Wohngebieten bei 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten. Für das Plangebiet wurden in der, im Rahmen der Immissionsprognose durchgeführten Ausbreitungsrechnung maximale Werte von 8,2% ermittelt, die nur für den nordwestlichen Teil des Plangebietes festgestellt werden konnten. Im Nordosten, angrenzend an das Plangebiet, wurde ein Wert von 8,5 % festgestellt. Für die mittleren Flächen wurden Werte zwischen 7,9 % und 6,7 % ermittelt, mit abnehmender Tendenz nach Süden. Dort sind die Werte zwischen 6,9 % und 5,8 % errechnet worden.

¹⁵Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein – Lehr- und Versuchszentrum Futterkamp, Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsmission – Beurteilung landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung in der Gemeinde 23909 Giesensdorf im Kreis Herzogtum Lauenburg, 11.07.2022



Abb. 6: Ergebnisgrafik, Immissionsschutz-Stellungnahme
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein

Prognose der Auswirkungen

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Durch die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzter Fläche wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und die Wohn- und Wohnumfeldfunktion innerhalb der Gemeinde Giesensdorf verbessert. Eine Beeinträchtigung der Wohnumfeldfunktion der umliegenden Wohnbebauungen geht durch die Umsetzung der Planung nicht einher.

Immissionen

Aus der ordnungsgemäßen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Plangebietes ist zweitweise mit auftretenden Lärmbelastungen innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

Der maßgebliche Wert für die Geruchsbelastung in allgemeinen Wohngebieten von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten wird im Bereich des Plangebietes eingehalten.

Von einer relevanten verkehrlichen Belastung mit den entsprechenden Lärmemissionen kann aufgrund der Lage des Plangebietes abseits stark befahrener Straßen nicht ausgegangen werden.

Da auch von der kleinräumigen Planung keine relevanten Beeinträchtigungen der umgebenden Bereiche verbunden sein können, ist mit relevanten Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes in Bezug auf die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden insgesamt nicht zu rechnen.

Für die öffentliche Freizeit- und Naherholung hat das Plangebiet keine Bedeutung, daher ist auch nicht mit Beeinträchtigung solcher Funktionen zu rechnen.

Insgesamt entstehen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit, sodass kein Ausgleich erbracht werden muss.

8.2.11 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen bzw. -beziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt. Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt ergeben sich üblicherweise bei geplanten Bauungen durch Versiegelung von Böden und durch die Zerstörung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Die zusätzlichen Bodenversiegelungen werden die Bodeneigenschaften im Bereich derzeit nicht versiegelter Flächen verändern, z.B. die Wärmeleitfähigkeit, wodurch sich das Mikroklima ändert. Zudem wirken sich die Bodenversiegelungen auch auf das Schutzgut Wasser aus, der Oberflächenabfluss nimmt zu.

Durch die Überbauung derzeit un bebauter Flächen gehen Lebensräume für die hieran angepasste Pflanzen- und Tierwelt verloren bzw. wird die Lebensraumqualität für Tiere, die diese, im vorliegenden Fall stark anthropogen überprägten Biotope nutzen, z.B. Vögel, weiter eingeschränkt.

Damit können Veränderungen in den vorhandenen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen nicht ausgeschlossen werden.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 jedoch nicht zu erwarten.

8.2.12 Kumulierende Wirkungen

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches sind auch mögliche kumulierende Wirkungen zu betrachten, sofern diese im Zusammenhang mit Auswirkungen von Vorhaben

benachbarter Plangebiete auftreten, wobei etwaige bestehende Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen zu berücksichtigen sind.

Für die nähere Umgebung der Planung sind keine Planungen bekannt, die im Zusammenhang mit der Planung des Bebauungsplanes Nr. 2 zu entsprechenden kumulierenden Wirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter (Menschen, kulturelles Erbe, Naturhaushalt, biologische Vielfalt, Landschaft etc.) führen könnten.

8.3 Berücksichtigung weiterer Umweltbelange

8.3.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Es ist davon auszugehen, dass bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen alle geltenden gesetzlichen abfallrechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Es ist im Plangebiet kein Abriss bestehender Strukturen notwendig. Zum Schutz des abgegrabenen Oberbodens ist dieses in nutzbarem Zustand in Lagerung zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

8.3.2 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle, Katastrophen oder Klimawandel

Unfälle oder Katastrophen

Unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten:

- Der Plangeltungsbereich grenzt weder an Industrie- oder Gewerbeanlagen noch landwirtschaftliche Großbetriebe an, die bei Unfällen nachteilige Auswirkungen auf die Planung bewirken könnten.
- Es grenzen keine Oberflächengewässer direkt an den Plangeltungsbereich an, so dass im Plangebiet keine nachteiligen Auswirkungen durch Hochwasserereignisse zu erwarten sind.

Im Plangeltungsbereich sind keine Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG geplant, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete in der Nachbarschaft entstehen.

Klimawandel

- Das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2 geplante Wohngebiet verursacht keine erheblichen Mengen an Treibhausgasemissionen.
- Durch die Planung wird nicht in Ökosysteme mit besonderer Senkenfunktion für Treibhausgase, wie Wälder oder Moore, eingegriffen.
- Die Planung beeinträchtigt keine Schutzgüter, die infolge des Klimawandels besonders empfindlich sind. Der Boden im Plangeltungsbereich besteht nicht aus klimasensitiven Böden.

Der Bau eines Wohngebietes ist weder erheblich anfällig gegenüber Hitze noch gegenüber Kälte.

Hochwasserereignisse sind aufgrund nicht vorhandener Gewässer im Plangebiet nicht zu erwarten.

Erhöhte Geländeformen, die im Zusammenhang mit entsprechenden Niederschlagsereignissen zu Erdbeben führen könnten, sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden, so dass nachteilige Auswirkungen durch Erdbeben nicht zu befürchten sind.

Trotz der relativ ungünstigen Bodenverhältnisse mit nur teilweise versickerungsfähigem Boden und unter Berücksichtigung der weitgehend ebenen Geländeoberfläche ist nicht mit relevanten Problemen infolge von Starkregenereignissen zu rechnen. Als weitere unterstützende Maßnahme dienen die geplanten Entwässerungsmaßnahmen wie die Rohriogole oder das Regenrückhaltebecken.

8.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die heutige Situation vermutlich noch länger bestehen bleiben. Das bedeutet, dass die landwirtschaftliche Fläche, die Gehölze, der sonstige Knick und weitere Biotoptypen weiterhin Bestand haben würden.

8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt

Aufgrund der für die Planung durchgeführten Artenschutzprüfung¹⁶ enthält der Bebauungsplan Hinweise auf Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Betroffenheiten, insbesondere mögliche baubedingte Tötungen.

Nach einhelliger Meinung in Rechtsprechung und Literatur sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und haben demnach für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung. Nicht der Bebauungsplan oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den verbotenen Eingriff dar. Deshalb findet grundsätzlich eine Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf die Zulassungsebene statt.

Dies ist insbesondere im vorliegenden Fall von Bedeutung, da die Eingriffe in den Bestand im Plangebiet nicht aktuell anstehen. Die Umsetzung ist eher mittel- bis langfristig geplant und wird durch den Bebauungsplan nur planungsrechtlich gesichert.

Wegen der nur mittelbaren Bedeutung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Bauleitplanung bedarf es aber im Aufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung

¹⁶ BBS Umwelt GmbH: Gemeinde Giesensdorf, B-Plan Nr. 2 – Artenschutzgutachten, Stand: 12.12.2024

durch den Plangeber, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden. Hierzu hat er die bei Verwirklichung der Planung voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständigen übersichtlich zu ermitteln und zu bewerten.

Folgende Maßnahmen für Fledermäuse, Haselmaus, Amphibien sowie für Brutvögel sind erforderlich:

Fledermausfreundliche Beleuchtung:

Vermeidung von Beleuchtung, wo es möglich ist. Dies betrifft das Äußere von Gebäuden, Wege, Stellplätze und Außenanlagen. Insbesondere Gehölze inkl. Schutzstreifen sowie den Bereich des Regenrückhaltebeckens müssen frei von Beleuchtung bleiben, dürfen nicht angestrahlt und auch von Streulicht nicht erfasst werden.

Alternativ: Wo keine Vermeidung künstlicher Erleuchtung möglich wird, wird diese auf das minimal notwendige Maß (5 lux an Parkplätzen und Straßen) begrenzt und mit langwelligem (>550 nm) und warmem Licht zwischen 1.800 und max. 2.700 Kelvin umgesetzt, gem. UNB bestenfalls max. 2400 Kelvin. Verwendet werden können z.B. schmalbandige Amber-LED, warmweiße LED oder Natriumdampf-Nieder- und -Hochdrucklampen. Es darf keine Beleuchtung verwendet werden, die nicht vollständig nach oben und in Richtung vorhandener und geplanter Gehölze seitlich abgeschirmt ist. Die Anstrahlung erfolgt also nur von oben nach unten und soll nur das zu beleuchtende Objekt treffen. Streulicht ist insgesamt zu vermeiden. Zudem sind staubdichte Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60° C zu verwenden. Gehölze werden nicht angestrahlt, hier sind Werte von <0,1 lux einzuhalten. Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken. Über Bewegungssensoren, Zeitschaltuhr oder Dimmung kann eine bedarfsgerechte Beleuchtung sichergestellt werden.

Fledermausfreundlicher Bau:

Zwischen März und Ende November sind Arbeiten im Dunkeln zu vermeiden.

Alternativ: Wenn Arbeiten zwischen März und Ende November durchgeführt werden, ist sicherzustellen, dass Gehölze frei von jeglicher zusätzlichen (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung) Beleuchtung bleiben, um Quartiere, Jagdgebiete und Flugtrassen nicht zu entwerten.

Bauzeitenregelung Haselmaus:

Die Entfernung des Schlehengebüsches für die geplante Zufahrt zum Geltungsbereich erfolgt in zwei Schritten: Der Rückschnitt wird im Winter zwischen dem 01.12. und dem 28./29. Februar durchgeführt, ohne die Bodenstruktur zu beeinträchtigen. Das vollständige Roden und Entfernen mit Eingriffen in den Boden erfolgt im darauffolgenden Mai (und max. bis zum 15. Oktober), wenn die Haselmäuse ihre Winterquartiere im Boden verlassen haben und in angrenzende Bereiche ausgewichen sind. Die Strukturen sind zwischen der Gehölzentfernung und dem Abtragen des Walls frei von jeglicher Vegetation freizuhalten, um die Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden.

Alternativ: Gehölze können gem. § 39 BNatSchG ab dem 1.10. gefällt werden. Zu dieser Zeit sind Haselmäuse in der Regel noch aktiv. Die Fällung von Gehölzen kann in

ökologischer Baubegleitung erfolgen. Diese überprüft, ob sich Haselmäuse in den betroffenen Eingriffsbereichen befinden. Die Gehölzentfernung findet erst nach einem Negativnachweis durch eine fachkundige Person statt und muss bis zum 15. Oktober abgeschlossen sein.

Temporärer Amphibienschutzzaun und ökologische Baubegleitung:

Es wird ein Amphibienschutzzaun nötig, der Wanderungen aus der Flächeninanspruchnahme ermöglicht, aber Wanderungen in das Baufeld verhindert. Derzeit angenommen benötigte Länge: ca. 340 m. Vor Beginn der Bauphase und zwischen Ende November und 15. Februar wird ein temporärer Amphibienschutzzaun aufgestellt, der zum Ende der Bauphase wieder entfernt wird. Es wird sichergestellt, dass der Zaun in einem ausreichenden Abstand zu den Baufeldern aufgestellt wird, um ein Anschütten oder Überschütten durch Bautätigkeiten zu verhindern. Um die Abwanderung von sich im Baufeld aufhaltenden Knoblauchkröten zu ermöglichen, sind im Abstand von ca. 15 m Übersteighilfen einzurichten. Es wird eine ökologische Baubegleitung nötig, die vor Beginn der Arbeiten den genauen Verlauf des Zauns mit Übersteighilfen sowie den Aufstellzeitpunkt in Abhängigkeit der Witterung mit den Beteiligten und die Öffnung im Bereich der geplanten Zufahrt festlegt und nach Errichtung sowie während der Arbeiten auf Funktionsfähigkeit überprüft. Die Funktionsfähigkeit des Zauns wird bis Ende der Bauphase sichergestellt.

Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. sowie spätere Bauarbeiten) außerhalb der Brutperiode stattfinden und nur zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar erfolgen.

Alternativ: Bei einem vorgesehenen Baubeginn innerhalb der Brutperiode ist dieser nur möglich, wenn vorab ein Konzept gem. LBV SH 2016 „Artenschutz in der Planfeststellung“ erarbeitet wurde. Zudem kann dies erst nach Abwanderung von Haselmaus und Knoblauchkröte (AV-03 und AV-04) geschehen. Baumfällungen sind grundsätzlich nur zwischen dem 1.10. und dem letzten Februartag möglich.

Schutz des Bodens vor baubedingten Beeinträchtigungen

Der im Geltungsbereich von Baumaßnahmen betroffene Oberboden ist durch Ausbau und sachgemäße Zwischenlagerung gemäß DIN 18300 vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Gebiet wiederzuverwenden (z.B. im Bereich vorgesehener Gehölzanpflanzungen) bzw. zur Wiederverwendung im Bereich anderer Flächen abzutransportieren. Auf allen Flächen, die nicht für eine Befestigung bzw. Überbauung vorgesehen sind, ist der Boden nach Abschluss der Bauphase wieder zu lockern.

Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Um die Störung des Landschaftsbildes durch die Bebauung zu minimieren, dienen der private Gehölzstreifen im Osten bzw. Süden sowie die Laubbaumpflanzungen auf jedem Grundstück der Integration des Plangebiets in die vorhandene Landschaft. Zusätzlich sind die Vorgartenflächen zu begrünen.

Verwendung von Baumaschinen und -fahrzeugen, die dem neuesten Stand der Lärminderungstechnik entsprechen

Zur Minderung von Lärmbelastungen für benachbarte bzw. in der Nähe gelegene Wohnbebauung sowie für die Tierwelt der Umgebung sollen Baumaschinen und -fahrzeuge verwendet werden, die dem neuesten Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Sachgerechter und vorsichtiger Umgang mit Öl, Schmierstoffen, Treibstoffen

Zur Vermeidung von Belastungen des Bodens und des Grundwassers ist ein sachgerechter und vorsichtiger Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen erforderlich.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ (z.B. Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder vergleichbare Befestigung) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50% als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchstein, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

Erhöhung des Retentionspotenzials innerhalb des Plangebietes

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerungsmulden sind Maßnahmen/Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung und -rückhaltung (z.B. Versickerungsmulden, Retentionsflächen) zulässig.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerungsmulden sind jeweils mindestens drei Bäume fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Auf den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je vollen 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Obstbaum zu pflanzen und bei Abgang gleichartig oder mit einem anderen standortheimischen Laubbaum zu ersetzen.

Erhalt von Einzelbäumen

Prägende Einzelbäume bzw. Einzelbäume, die ein Potenzial als prägender Einzelbaum haben, sollen so weit wie möglich erhalten werden. Die zu erhaltenden Bäume sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Reduzierung der Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt

Das anfallende Regenwasser von den Privatgrundstücken ist in der Rohrrigole abzuleiten, während das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken abzuleiten ist. Zusätzlich sind die Verkehrsflächen sowohl im öffentlichen als auch privaten Raum mit Bäumen zu bepflanzen, sodass dieser dem naturnahen Haushalt gleicht. Darüber hinaus sind die Dachflächen der Nebenanlagen (abzgl. technischer Bauten) extensiv zu begrünen.

8.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgt gemäß den Hinweisen zur „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ und der dazugehörigen Anlage „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ aus dem Runderlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013.

Der aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderliche Ausgleich wurde im Rahmen der Artenschutzprüfung ermittelt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend schutzgutbezogen benannt:

Schutzgüter Boden und Wasser

In Bezug auf das Schutzgut Boden sind nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung (naturschutzfachlich wenig wertvolles Intensivacker) betroffen, so dass ein Ausgleich für die Vollversiegelung bisher unversiegelter Flächen mit einem Ausgleichsfaktor von 0,5 zu ermitteln ist. Dabei sind die Flächen für Ver- und Entsorgung (Regenversickerungsbecken, Mulden) aufgrund der Abgrabungen mit einem Ausgleichsfaktor von 0,2 zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung bereits vorhandener Versiegelungen und der höchstmöglichen Ausnutzung ergibt sich für das Schutz Boden folgender Ausgleichsbedarf:

Flächenart	Fläche	GRZ*	Fläche Neuversiegelung	Kompensationsfaktor	Ergebnis
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,25)	5.617 m ²	0,375	2.106 m ²	0,5	1.053 m ²
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	389 m ²	1,0	389 m ²	-	-
Straßenverkehrsfläche (Planung)	483 m ²	1,0	483 m ²	0,5	242 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung (Müllsammelplatz)	15 m ²	1,0	15 m ²	0,5	8 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung	559 m ³	1,0	559 m ²	0,2	112 m ²

(Regenrückhaltebecken)					
Straßenbegleitende Mulden	338 m ²	1,0	338 m ³	0,2	68 m ²
Kompensationserfordernis					1.483 m²

*GRZ gem. B-Plan 0,25 + Überschreitung gem. BauNVO § 19, Abs. 4 um 0,125 = 0,375

Tab. 6 Bilanzierung Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden

Das Ausgleichserfordernis beläuft sich damit auf 1.483 m².

Ausgleich

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden und Wasser erfolgt zweigeteilt. Insgesamt 1.082 m² des erforderlichen Ausgleichs werden planintern über die Anlage der Maßnahmenfläche M1 sichergestellt. Die Maßnahme M1 dient der Entwicklung eines artenreichen Blühstreifens als Nahrungsflächenausgleich für die Feldlerche. Dieser Ausgleich kann multifunktional genutzt werden.

Das verbleibende Kompensationserfordernis von 401 m² für das Schutzgut Boden erfolgt über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Tiendamm“ in der Gemeinde Bälau.

Das benannte Ökokonto befindet sich in der Gemeinde Bälau, Gemarkung Bälau, Flur 1, Flurstück 13. Das Ökokonto liegt rd. 11 km südwestlich des Plangebietes und grenzt nördlich an den Borstorfer Weg an. Im Westen und Nordwesten wird die Ökokontofläche durch Waldflächen begrenzt. Im Nordosten und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die teilweise durch Knickstrukturen gegliedert sind.

Ausgangsnutzung

Die Fläche wurde bisher als Acker intensiv und konventionell landwirtschaftlich genutzt.

Maßnahmen

Zielbiotop der Ökokontomaßnahme ist die Entwicklung eines arten- und strukturreichen, trockenem bis frischen Dauergrünland bzw. eines sonstigen artenreichen Feuchtgrünlandes. Dafür wurde im Frühjahr 2022 eine Saatgutmischung mit 30% Kräuter und 70% Gräsern ausgebracht. Die Ansaat erfolgte mit ca. 50 kg Saatgut je Hektar Fläche. Das Saatgut wurde nach der Bodenvorbereitung und der Ansaat angewalzt.

Die Fläche des Ökokontos wird extensiv gepflegt ohne den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Die Fläche wird nach dem 15.06. zweimal gemäht, wobei das Mahdgut jeweils zur Aushagerung des Bodens abgefahren wird. Ab dem 5. Jahr der Grünlandnutzung (2027) erfolgt der 1. Schnitt ab dem 01.07. Alternativ kann die Fläche zwischen dem 20.06. und dem 31.10. mit 1 Großvieheinheit je Hektar beweidet werden.



Abb. 7: Abgrenzung des Ökokontos Tiendamm in der Gemeinde Bälau
GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

Schutzgut Pflanzen

Da das Biotop „Straßenbegleitgrün mit Gebüsch“ (SVg) mit einer Fläche von ca. 48 m² vollständig überbaut wird, wird diese Fläche pauschal mit den privaten Gehölz im Osten des Plangebietes (313 m²) ausgeglichen, die in der Hand der Gemeinde verbleiben. Für weitere betroffene Vegetationsbestände mit allgemeiner Bedeutung ist kein Ausgleich erforderlich.

Schutzgut Tiere

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Blühstreifen die Maßnahmenfläche „M1“ festgesetzt. Diese Fläche ist als artenreicher Blühstreifen mit einer standorttypischen Pflanzenmischung aus Gräsern und Kräutern der Ursprungsregion 3 anzusäen oder der Selbstbegrünung zu überlassen und durch maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. Der Mahdtermin ist ab 20.06. vorgegeben. Kein Walzen oder Schleppen sowie andere Bodenbearbeitungen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Entwicklung des Blühstreifens dient als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie als artenschutzrechtlicher Ausgleich, die durch die Entwicklung des Wohngebietes entstehen.

Ein früher Schnitt ist umso wichtiger, je nährstoffreicher der Standort ist. Gräserbetonte Wiesen an nährstoffreichen Standorten bilden im Frühsommer einen enormen Massenvuchs. Dieser Effekt wird durch die zunehmende Erwärmung unseres Klimas noch

verstärkt. Mit einem frühen Schnitt zwischen Ende Mai und Mitte Juni wird den Gräsern viel von ihrem Wuchs genommen und sorgt für ausreichend Licht auch für die konkurrenzschwächeren Blumen in dem Streifen. Bei einer frühen Mahd haben einige Arten aber ihre Samenbildung noch nicht abgeschlossen und bilden im Laufe des Sommers einen neuen Blütenstand, der oft erst im Spätsommer reift. Hierzu muss den Blumen ausreichend Zeit gelassen werden, so dass der zweite Schnitt nicht vor Anfang bis Mitte September liegen sollte. Die Samen dieser späten Blüten reichen aus, um die Arten des Blühstreifens zu erhalten, da es sich um ausdauernde Gräser- und Staudengesellschaften handelt, die sich nicht jedes Jahr neu aus Samen entwickeln müssen.

Die Anforderungen an die Pflege sichern die extensive Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche M1. Damit stehen die Flächen für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als zusätzlicher Lebensraum zur Verfügung und bilden gegenüber der bestehenden intensiven Ackernutzung eine Verbesserung der Lebensraumsituation.

8.6 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Bei der Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 zu berücksichtigen. Zu prüfen sind mit hin allein plankonforme Alternativen. Nicht erforderlich sind Überlegungen, ob unter Umweltaspekten für den betroffenen Bereich andere Nutzungsausweisungen in Betracht kommen, etwa die Ausweisung naturnaher Flächen anstelle der geplanten Bebauung. Ebenfalls nicht erforderlich ist die Prüfung von Standortalternativen, diese erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans.

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden unterschiedliche Bebauungsskizzen erarbeitet und mit den städtebaulichen Zielen abgeglichen. Hierbei wurden unterschiedliche Gebäudetypologien und bauliche Dichten sowie mögliche Grünstrukturen entwickelt.

Allen Konzepten gemeinsam ist zunächst die Anbindung des Plangebietes an die Dorfstraße. In der Konzepterarbeitung wurden unterschiedliche Gebäudetypologien betrachtet. Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch eine heterogene Bebauung durch großformatige (ehemalige) landwirtschaftliche Betriebe, welche sich vornehmlich entlang der Dorfstraße befinden, sowie kleinteiligen Einfamilienhäusern westlich des Plangebietes.

In der weiteren Variantenerarbeitung verfestigte sich die Idee aufgrund der umgebenden Nutzungen und Gebäudetypologien, sowie dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1 eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung auf großzügigen Grundstücken zu planen.

Dieses Konzept entspricht der städtebaulichen Dichte des historischen Dorfkernes und schafft so eine nachbarschaftsverträgliche Gestaltung des geplanten Wohngebietes. Die Gestaltung gewährleistet ein ruhiges und verträgliches städtebauliches Bild, welches im Zusammenspiel mit den umgebenden Grünstrukturen wirken soll.

8.7 Zusätzliche Angaben

8.7.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Einzelne technische Verfahren, die bei der Umweltprüfung der jeweiligen Schutzgüter genutzt wurden, sind dem Kapitel der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes sowie der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu entnehmen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

8.7.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen der fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz-, Bundesbodenschutz und Bundesnaturschutzgesetz sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die eventuell infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt und eine Reaktion darauf ermöglicht werden. Die Überwachung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Zu nennen sind auch die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Vermeidungsmaßnahmen, hier Bauzeitenregelungen zur Gewährleistung des Schutzes von Fledermäusen, der Haselmaus, Amphibien sowie von Brutvögeln.

8.7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 möchte die Gemeinde Giesensdorf der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde aktiv begegnen und in direkter Ortslage südlich der Dorfstraße die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes schaffen.

Der Umweltbericht ermittelt und beschreibt die Umweltauswirkungen der Planung.

Im ca. 0,9 ha großen Plangeltungsbereich, der hauptsächlich Flächen der Landwirtschaft umfasst, wird auf fast der gesamten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Planung berücksichtigt auch die Anforderungen an das Wohnumfeld im Hinblick auf die menschliche Gesundheit und auf das Wohlbefinden, sowohl für die künftigen Bewohnenden als auch für die Anwohnenden. Hierzu tragen die Lage abseits befahrener Straßen und außerhalb von Bereichen mit einer relevanten Geruchsbelastung ebenso bei wie der hohe Anteil gärtnerisch zu gestaltender Flächen. Auch der weitestgehende Erhalt von für die Grünstruktur relevanten Bäumen in Verbindung mit der geplanten Ergänzung der Eingrünung durch Gehölzstreifen zur nach Süden und Osten angrenzenden Landschaft steigern die Wohnqualitäten des Plangebietes. Aus den oben genannten Gründen und aufgrund der fehlenden Betroffenheit von für die Erholung bedeutsamen Wegen sind Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung infolge der Planung ebenfalls nicht zu erwarten.

Geschützte Biotope oder sonstige höherwertige Vegetationsbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei den durch die Planung betroffenen Flächen, handelt es sich hauptsächlich um intensiv genutzte Flächen der Landwirtschaft und somit um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Größere Bäume mit Bedeutung für das Ortsbild oder mit einem Potenzial für eine Entwicklung zu ortsbildprägenden Bäumen werden erhalten und sind entsprechend zum Erhalt festgesetzt.

Da der Großteil, des im Bereich der Ortslage und deren Randbereich gelegenen Plangebietes ein Intensivacker ist, ist die Planung im Hinblick auf das Schutzgut Fläche im Sinne von Flächenausnutzung als wenig günstig zu beurteilen. Jedoch wird mit der Überplanung der übergeordnete Bedarf nach Wohnraum gedeckt.

Schutzwürdige Bodenausprägungen sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Bei den im Rahmen der Erstellung einer geotechnischen Stellungnahme durchgeführten Kleinrammbohrungen wurde in den meisten Bohrprofilen überwiegend schwach schluffige Sande mit teilweise eingelagerten lehmigen und schluffigen Lagen festgestellt. Für die mit der Planung vorbereiteten Neuversiegelung und Abgrabungen von Flächen sind Kompensationsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Es wurde ein Ausgleichserfordernis im Umfang von 1.483 m² ermittelt.

Grundwasser wurde im Rahmen der o.g. Untersuchung bis zu einer Tiefe von 5,0 m im Bereich des Grundwasserkörpers „Trave- Südost“ erbohrt. Oberflächengewässer in Form von Still- und Fließgewässern sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Stillgewässer ist ein Pfuhl nördlich der Dorfstraße, bei dem es sich jedoch nicht um ein Wasserkörper der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) handelt. Aus diesen Gründen ist mit erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt nicht zu rechnen.

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da ausschließlich das Mikroklima des Plangebietes betroffen ist.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Tiere wurde durch eine Artenschutzprüfung auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse, die neben Datenauswertungen auch eine örtliche Begehung umfasste, untersucht und bewertet. Danach bieten das Plangebiet und seine nähere Umgebung Lebensräume für Brutvögel des Offenlandes. Auch Vorkommen von Brutvögeln der Gehölze, bodennaher Gras- und Staudenfluren und der Binnengewässer inkl. Röhrichtrüter sind im Plangebiet möglich. Außerdem ist mit einer Nutzung durch verschiedene Fledermausarten zu rechnen, die in alten Bäumen Quartiermöglichkeiten finden und Teil des Plangebietes als Flugroute nutzen können. Die Haselmaus ist gem. Landesartkataster entlang der B 207 in weniger als 1 km Entfernung nachgewiesen. Vorkommen in den Gehölzen der Wirkräume sind daher nicht auszuschließen. Für die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten wird innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Blühstreifen als Nahrungsfläche für die Feldlerche festgesetzt. Neben den für das Schutzgut Tiere vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind auch Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durchzuführen. Dabei handelt es sich um: Bauzeitenregelung und artfreundliches Bauen bzw. Beleuchtung für Fledermäuse, Bauzeitenregelung für die Haselmaus und für Brutvögel sowie eine ökologische Baubegleitung und Schutzzäune für Amphibien.

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden und Wasser erfolgt zweigeteilt. Insgesamt löst der Bebauungsplan ein Kompensationserfordernis von 1.483 m² aus. 1.082 m² des erforderlichen Ausgleichs werden planintern über die Anlage der Maßnahmenfläche M1 sichergestellt. Die Maßnahme M1 dient der Entwicklung eines artenreichen Blühstreifens als Nahrungsflächenausgleich für die Feldlerche. Dieser Ausgleich kann multifunktional genutzt werden. Das verbleibende Kompensationserfordernis von 401 m² erfolgt über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Tiendamm“ in der Gemeinde Bälau.

9 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich - mit Ausnahme der Dorfstraße - in privatem Eigentum und sind im Zuge der Entwicklung des Wohngebietes durch die Gemeinde zu erwerben.

10 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Die spätere Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Erschließung und die Anlage der Grünflächen. Die Herstellungs-, Unterhaltungs- und Folgekosten verbleiben nach Umsetzung bei der Gemeinde.

Durch den Verkauf der späteren Baugrundstücke werden Einnahmen generiert.

11 Beschluss

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Giesensdorf, den

.....
stv. Bürgermeister
(Scheidler)