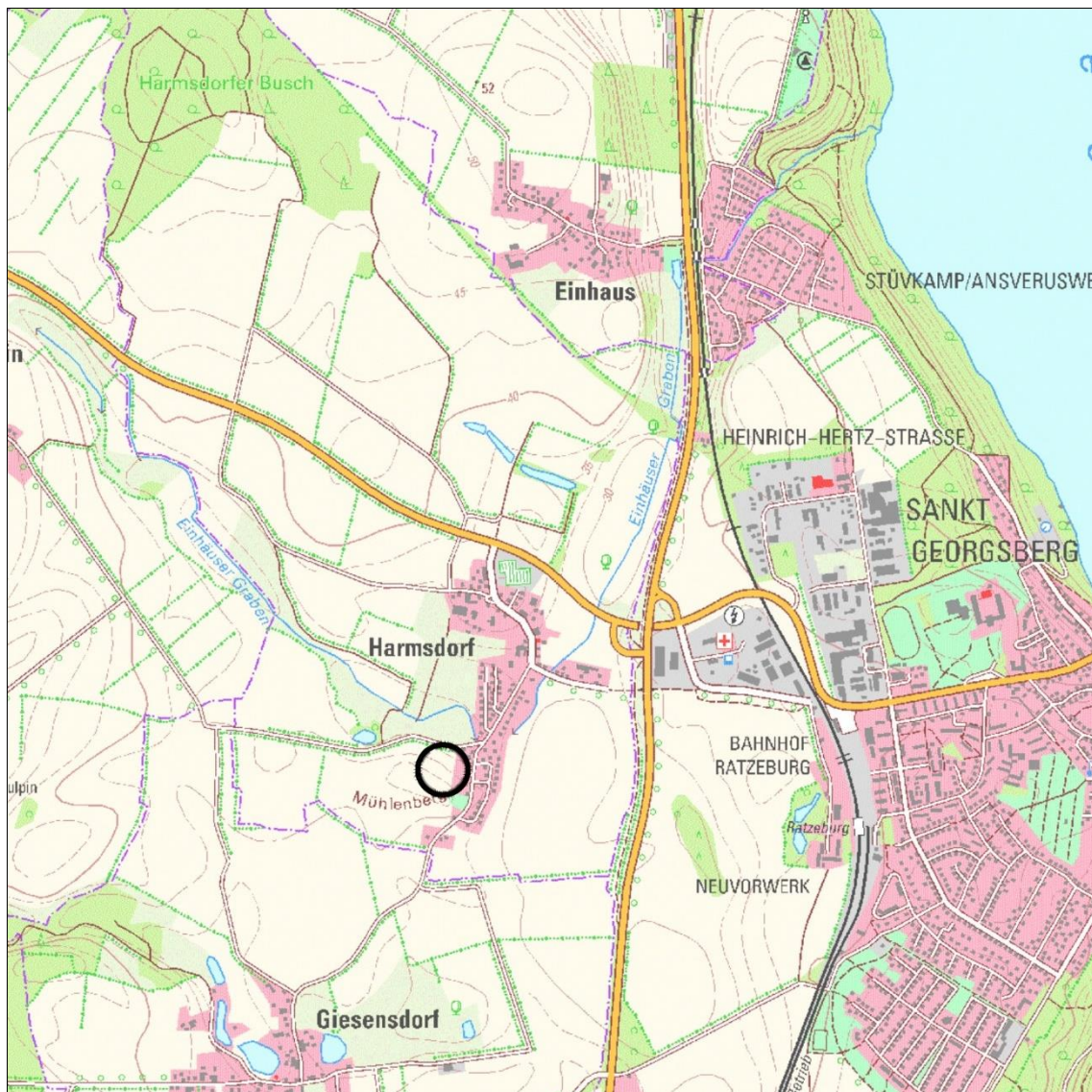




## Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 7

für das Gebiet südlich des "Kulpiner Weges", westlich anschließend an die Bebauung der "Giesensdorfer Straße" in der Gemeinde Harmsdorf



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

**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](mailto:luebeck@prokom-planung.de)

Richardstraße 47  
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

[hamburg@prokom-planung.de](mailto:hamburg@prokom-planung.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Planaufstellung .....</b>	<b>6</b>
1.1	Planungsanlass.....	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	6
1.3	Grundlage des Verfahrens .....	6
1.4	Rechtsgrundlagen .....	7
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse.....</b>	<b>8</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein .....	8
2.2	Regionalplan .....	9
2.3	Landschaftsprogramm.....	9
2.4	Landschaftsrahmenplan .....	10
2.5	NATURA 2000-Gebiete.....	10
2.6	Flächennutzungsplan .....	10
2.7	Landschaftsplan.....	11
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen .....	12
<b>3</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>12</b>
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.....	16
3.3.3	Boden- und Grundwasserverhältnisse.....	16
3.3.4	Altlasten .....	18
3.3.5	Natur- und Artenschutz .....	18
3.3.5.1	Landschaftselemente / Tierlebensräume.....	19
3.3.5.2	Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	19
3.3.5.3	Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie .....	21
3.3.5.4	Weitere Arten .....	22
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild .....	22
3.3.7	Erholung .....	22
3.4	Denkmalschutz .....	22
3.5	Eigentumsverhältnisse .....	22
3.6	Ver- und Entsorgung .....	22
3.7	Immissionsschutz.....	23

<b>4</b>	<b>Planung</b> .....	<b>24</b>
4.1	Ziele und Zweck der Planung.....	24
4.2	Planungs- und Standortalternativen .....	24
4.2.1	Standortalternativen .....	25
4.2.2	Baulückenkartierung .....	28
4.2.3	Planungsalternativen.....	28
4.3	Flächenbilanz.....	29
4.4	Städtebauliches Konzept.....	30
4.5	Erschließung und Stellplätze.....	31
4.5.1	Erschließungssystem .....	31
4.5.2	Verkehrsuntersuchung .....	32
4.6	Grün- und Freiraumkonzept .....	32
4.7	Natur- und Artenschutz .....	33
4.7.1	Gesetzlich geschützte Biotope .....	33
4.7.2	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	33
4.7.2.1	Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL.....	33
4.7.2.2	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	34
4.7.2.3	Europäische Vogelarten.....	34
4.7.3	Konfliktanalyse.....	35
4.7.3.1	Arten des Anhangs IV der FFH-RL.....	35
4.7.3.2	Europäische Vogelarten.....	36
4.7.4	Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf.....	36
4.7.4.1	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen .....	36
4.7.4.2	Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion.....	37
4.7.5	Hinweise zur Eingriffsregelung.....	37
4.8	Ver- und Entsorgung .....	38
4.9	Niederschlagswasserbeseitigung .....	38
4.9.1	Grundlagen .....	39
4.9.2	Planung.....	40
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>42</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	42
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	43
5.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	43
5.4	Garagen und gedeckte Stellplätze .....	44
5.5	Verkehrsflächen .....	44

5.6	Grünflächen .....	45
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	45
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	45
5.9	Flächen für die Ver- und Entsorgung.....	46
<b>6</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>47</b>
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung.....	47
6.2	Anzahl der erforderlichen Stellplätze .....	48
<b>7</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>48</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung.....</b>	<b>50</b>
<b>9</b>	<b>Kosten/Finanzwirksamkeit .....</b>	<b>50</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>50</b>

## ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Harmsdorf, Bebauungsplan Nr. 7 "Kulpiner Weg", Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 27.04.2021
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Harmsdorf, Bebauungsplan Nr. 7 "Kulpiner Weg", Bebauungskonzept, Stand: 31.03.2022
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Harmsdorf, Baulückenkataster, Stand: 16.03.2022
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Harmsdorf, Bebauungsplan Nr. 7 "Kulpiner Weg", Entwässerungskonzept Niederschlagswasser und Schmutzwasser, Stand: 04.04.2022
- BBS Umwelt GmbH: Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Harmsdorf, Faunistische Potentialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: 17.02.2022
- Ingenieurbüro Höppner: Gemeinde Harmsdorf Bebauungsplan Nr. 7 "Kulpiner Weg", Geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen, Verkehrsflächen, Versickerung, Stand: 11.02.2022

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Planungsanlass**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 möchte die Gemeinde Harmsdorf der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde aktiv begegnen und in direkter Ortslage südlich des Kulpiner Weges die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes schaffen.

Hierzu hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 25.02.2021 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet südlich des "Kulpiner Weges", westlich anschließend an die Bebauung der "Giesensdorfer Straße" in der Gemeinde Harmsdorf beschlossen.

Der Gemeinde liegen bereits heute eine Vielzahl an Bauanfragen vor, so dass selbst mit Entwicklung des geplanten Wohnbaugebietes nur ein kleiner Teil dieser Anfragen bedient werden können. Bereits die Anfragen aus dem Gemeindegebiet selbst überschreiten das mögliche Angebot innerhalb des künftigen Plangebietes. Aufgrund dessen wird von Seiten der Gemeinde bereits heute ein zweiter Bauabschnitt südlich des Plangebietes des Bebauungsplanes in die Planungskonzepte eingebunden. Die spätere Umsetzung dieses Bauabschnittes ist hierbei abhängig von der künftigen Grundstücksverfügbarkeit und einer möglichen interkommunalen Vereinbarung innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches der Stadt Ratzeburg.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am südwestlichen Ortsrand der eigentlichen Ortslage Harmsdorf. Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 94/11 sowie Teile der Flurstücke Nr. 136/102 und 110/1 auf der Flur 4 der Gemarkung Harmsdorf.

Er wird begrenzt durch:

- den Kulpiner Weg im Norden als Bestandteil des Plangebietes,
- die Gärten der westlichen Grundstücke der Giesensdorfer Straße im Osten,
- landwirtschaftliche Flächen im Süden und Westen.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes in Randlage der Ortslage Harmsdorf. Mit der Überplanung des Gesamtbereiches ermöglicht der Bebauungsplan bei Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung

(BauNVO) von ca. 3.125 m<sup>2</sup>. Auch unter Berücksichtigung einer möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO definierten (Neben-)Anlagen ist sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>, als im § 13 b BauGB definierte Anwendungsvoraussetzung, unterschritten wird.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 b BauGB entgegenstehen würden.

Die gesetzlichen Regelungen zielen darauf ab, die Verfahrensdauer des Aufstellungsverfahrens zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist dies insoweit von Bedeutung, als der wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Die Anwendung des § 13 b BauGB wurde erst mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 16.07.2021 erneut geschaffen. Die Aufstellungsbeschlüsse vom 25.02.2021 konnten diese Änderung des Gesetzes daher noch nicht berücksichtigen. Der zuvor gefasste Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht weiter erforderlich und wird entsprechend im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes aufgehoben.

Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Unbeachtlich dessen werden alle umweltrelevanten Faktoren innerhalb der Planaufstellung beachtet und innerhalb der Begründung beschrieben.

#### **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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. 2009 S. 6), zuletzt geändert am 01.10.2019 (GVOBl. S. 398)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert am 13.11.2019 (GVOBl. S. 425)

## **2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse**

### **2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein**

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 liegt das Plangebiet innerhalb des "Ländlichen Raumes" und im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum (hier Unterzentrum Ratzeburg). Die Gemeinde Harmsdorf befindet sich innerhalb des 10 km Radius um das Mittelzentrum Mölln und ist als "Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung" dargestellt. Der Landesentwicklungsplan übernimmt die Darstellung des Naturparkes "Lauenburgische Seen" nachrichtlich.

Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

Die Standortbedingungen für die Wirtschaft sollen durch das Angebot an Flächen für Gewerbe und Industrie und eine gute verkehrliche Anbindung an regionale und überregionale Wirtschaftsverkehre verbessert werden. Bildungseinrichtungen und Wirtschaft sollen verstärkt zusammenarbeiten und vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung einem absehbaren Mangel an Facharbeitskräften entgegenwirken.

Bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr, technische und soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur und Freiraumsicherung soll zusammengearbeitet werden.

Gemäß Punkt 3.6.1 des Landesentwicklungsplanes decken Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Harmsdorf lag nach aktuellem Kenntnisstand am 31. Dezember 2020 bei 125 Wohneinheiten. Demnach liegt der Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2036 bei 13 Wohneinheiten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zudem eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Baulücken innerhalb der Gemeinde Harmsdorf. Im Ergebnis stehe der Gemeinde derzeit keine weiteren Baulücken zur Entwicklung einer Wohnbebauung zur Verfügung, so dass der genannte wohnbauliche Entwicklungsrahmen weiterhin bei 13 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 liegt.



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 können 13 neue Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung entwickelt werden. Die geplante wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde erfolgt hierbei in zwei Bauabschnitten. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 7 definiert den ersten Bauabschnitt, welcher sich durch die vorhandene Topografie und die Grünstrukturen vom südlich angrenzenden potenziellen zweiten Bauabschnitt abgrenzt. Durch die Bestandssituation ergibt sich eine natürliche Bauabschnittsgrenze, welche die Grundlage der Plangebietsabgrenzung bildet. Eine anderweite Plangebietsabgrenzung zur Reduzierung der geplanten Wohneinheiten ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.



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

## 2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalplanes Schleswig-Holstein Süd (Planungsraum I) aus 1998. Der Regionalplan stellt die zuvor beschriebenen Inhalte des Landesentwicklungsplanes dar.

## 2.3 Landschaftsprogramm

Gemäß Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1999 befindet sich das Plangebiet im Naturpark "Lauenburgische Seen" sowie in einem Wasserschongebiet. Wasserschongebiete sind im "Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein" (Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten, 1998) beschrieben. Sie sollen bei

Planungen als großflächige Gebiete für den Grundwasserschutz berücksichtigt werden. So können die Belange des Grundwasserschutzes bereits in Einzugsbereichen von Trinkwassergewinnungsanlagen berücksichtigt werden, bevor dort Wasserschutzgebiete ausgewiesen werden. Auswirkungen auf die vorliegende Planung sind daher nicht abzuleiten.

## **2.4 Landschaftsrahmenplan**

Gemäß den Darstellungen der Karte 2 des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt das Plangebiet in einem Naturpark und einem Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftschutzgebiet erfüllt. Weiterhin liegt der Plangeltungsbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Die Karte 1 des Landschaftsrahmenplanes definiert die Gemeindefläche zudem als 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.

## **2.5 NATURA 2000-Gebiete**

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

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- das EU-Vogelschutzgebiet DE 2328-491 Waldgebiete in Lauenburg > 2.000 m nordwestlich des Plangeltungsbereiches,
- das FFH-Gebiet DE 2230-304 Wälder westlich des Ratzeburger Sees > 2.000 m nordwestlich 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.

## **2.6 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Harmsdorf stellt das Plangebiet entsprechend der bestehenden Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ebenso sind die angrenzenden Flächen östlich des Plangebiets entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufläche unter der konkreten Definition als Kleinsiedlungsgebiet (WS) dargestellt. Der bestehende Kinderspielplatz wurde im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Die für die Planung erforderliche Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der gesetzlichen Grundlagen im Sinne des § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB nicht in einem separaten Planverfahren, sondern durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Anpassung. Diese Anpassung erfolgt ohne formalisiertes Planverfahren, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Im Zuge der Anpassung des Flächennutzungsplanes werden die im Plangebiet derzeit vorwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen durch Wohnbaufläche (W) ersetzt.

Unter Berücksichtigung der Anpassung des Flächennutzungsplanes wäre der Bebauungsplan Nr. 7 somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.7 Landschaftsplan

### Biotop- und Nutzungstypen/Bestand

Der Plangeltungsbereich ist im Bestand des Landschaftsplans als Acker (AA) dargestellt. Entlang des Kulpiner Weges wird der bestehende Gehölzstreifen als Gebüsch frischer Standorte (WGf) definiert. Zusätzlich werden die Bestandsbäume beidseitig des Kulpiner Weges dargestellt. Der topografische Hochpunkt des Plangebietes (Mühlenberg) wird als Aussichtspunkt dargestellt. Gemäß Landschaftsplan befindet sich zudem im Randbereich zum vorhandenen Spielplatz eine Altablagerung.

### Entwicklung

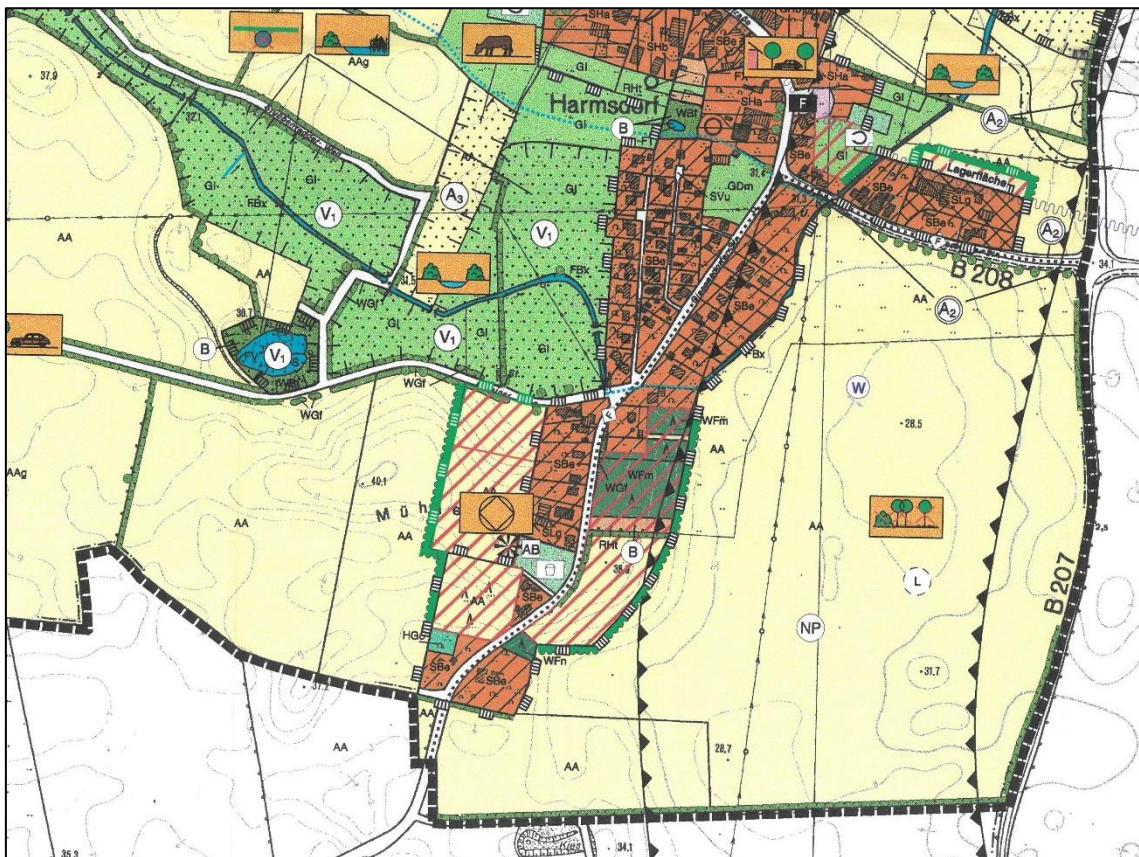


Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Harmsdorf (2002), Planbezeichnung: Einzelziele und Maßnahmen

Der Landschaftsplan sieht sowohl das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 als auch die südlich angrenzende Fläche (potenzieller 2. Bauabschnitt) als Eignungsfläche für die Siedlungsentwicklung mit einer umfassenden Eingrünung zur freien Landschaft vor. Ergänzend wird die erforderlich der Altlastensanierung bei Bedarf gekennzeichnet. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob diese Kennzeichnung weiter Bestand hat.

Die Flächen nördlich des Plangebietes werden als Intensiv-/Ackergrünland mit einer Eignung zum Biotopverbund "Mittellauf Bachniederung Kulpin-Harmsdorf" dargestellt.

## **2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen**

### Außenbereich

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

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder sonstigen Satzungen. Erst östlich der Giesensdorfer Straße finden sich die Bebauungspläne Nr. 2 " aus dem Jahr 2005, Nr. 4 aus dem Jahr 2008 und Nr. 5 aus den Jahr 2012, welche die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung der einzelnen Bauabschnitte des Wohngebietes "Möhlbarg" bilden.

## **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. Der innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Kulpiner Weg ist derzeit auf einer Breite von 2,5 - 3,0 m asphaltiert und in den Seitenbereichen teilbefestigt (wassergebunden).

#### Außerhalb des Plangebietes

Westlich und südlich des Plangebietes setzt sich die bestehende landwirtschaftliche Nutzung (Acker/Grünland) fort. Nördlich des Kulpiner Weges bestehen Intensivgrünlandflächen, welche u.a. als Weideland genutzt werden.

Östlich des Plangebietes schließt eine wohnbauliche Nutzung an, welche sich östlich der Giesensdorfer Straße fortsetzt. Hier findet sich zumeist eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit geneigten Sattel- oder Walmdächern auf großzügigen Grundstücken.

## **3.2 Verkehrliche Erschließung**

### MIV - Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zunächst über den Kulpiner Weg an die Gie-sensdorfer Straße. Über diese - im weiteren Verlauf übergehend in die Dorfstraße (nörd-lich) bzw. Harmsdorfer Straße (südlich) - ist das Plangebiet an das örtliche und überört-liche Straßennetz angebunden.

Der Kulpiner Weg ist als landwirtschaftlicher Weg für den Individualverkehr gesperrt.

### Fuß- und Radwege

Eigenständige Fuß- und Radwege bestehen innerhalb und angrenzend an das Plange-biet nicht. Durch die eingeschränkte Befahrbarkeit stellt der Kulpiner Weg eine attraktive Fuß- und Radwanderwegeverbindung in die Landschaft und die angrenzenden Dörfer dar.

### ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Buslinie 8734 "Koberg, Herrenstraße - Ratzeburg, Vorstadtschule" der Ham-burger Verkehrsverbund GmbH ist das Plangebiet grundsätzlich an den öffentlichen Per-sonennahverkehr angebunden, jedoch werden die Haltestellen in der Ortslage Harms-dorf nur an Schultagen in Schleswig-Holstein angefahren.

Über die Fuß- und Radwegeverbindung der Ratzeburger Straße/Bahnhofsallee ist der Bahnhof Ratzeburg mit einer Vielzahl an Buslinien und der Anbindung an den Schienen-verkehr zu erreichen (ca. 1.300 m).

### 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**

Zur Aufnahme der Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangeltungsbereich und dem wei-tergehenden Untersuchungsraum wurde im April 2021 eine Biotoptypenkartierung<sup>1</sup> an-hand des aktuellen Kartierschlüssels des Landesamtes für Natur und Umwelt des Lan-des Schleswig-Holstein<sup>2</sup> durchgeführt.

Der überwiegende Teil des Untersuchungsraums, wie auch des Plangebietes, wird durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Nutzung von Feldern für die Land-wirtschaft erstreckt sich darüber hinaus weiter Richtung Westen. Östlich, südöstlich und südlich des Plangebietes werden die landwirtschaftlichen Flächen von Bebauungen und

---

<sup>1</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 27.04.2021

<sup>2</sup> Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein: Kartieranleitung und Biotoptypen-schlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein - Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Stan-dardliste Biotoptypen, Stand: März 2019

einem Spielplatz abgegrenzt. Nördlich des Kulpiner Weges befinden sich weitere als Weide genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen.

#### Landwirtschaftliche Flächen

Die Flächen der Flurstücke 94/11 und 95/1 werden überwiegend intensiv als Ackerflächen (AAy) genutzt, die zum Zeitpunkt der Aufnahme im April 2021 eingesät waren. Im Westen des Flurstücks 94/11 befindet sich ein 5 - 10 m breiter Streifen, der als mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (Gyy) genutzt, und Richtung Westen auf den angrenzenden Flurstücken 96/2, 96/1 und 95/5 ebenfalls als Grünland bewirtschaftet wird. Die Grünlandflächen bestehen nur aus wenigen Gräserarten, wie z.B. Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) sowie einer geringen Anzahl weiterer Pflanzen und Kräuter, wie Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Weißklee (*Trifolium repens*), Acker-Stiefmütterchen (*Viola arvensis*) und Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium fontanum subsp. Vulgare*). Im Südwesten des Flurstücks 94/11 wurde ein Bereich aus der Ackernutzung in eine Grünlandeinsaat (Gae) überführt. Die Grünlandeinsaat wurde vermutlich mit Deutschem Weidelgras (*Lolium perenne*) kurz vor dem Zeitpunkt der Bestandsaufnahme durchgeführt, da die Ansaat in Reihen noch frisch und erkennbar war. Der Ansaatbereich ist überwiegend eingezäunt und wird für die Hühnerhaltung verwendet.

#### Gehölzbestände

Bei den im und angrenzend an das Plangebiet bestehenden Einzelbäumen handelt es sich überwiegend um Birken und Eichen, die sich im Grenzbereich zwischen Acker und Wohngrundstücken oder direkt auf den Wohngrundstücken befinden. Entlang des Kulpiner Weges bestehen zwei weitere Eichen sowie kleinere Birken und Eichen. Die Eichen weisen dabei teilweise große Stammdurchmesser von 0,5 m bis zu 1,4 m auf. Die Birken und weitere Einzelbäume (Kirschen, Hainbuchen, Fichte) besitzen kleinere Stammdurchmesser zwischen 0,2 m und 0,6 m

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich keine Knicks. Innerhalb des angrenzenden Untersuchungsraumes ist jedoch nördlich des Kulpiner Weges ein typischer Knick (Hwy) vorhanden, der die nördlich gelegenen Weiden voneinander trennt. Der Knickwall ist degradiert, dicht und zweireihig mit Arten, wie Holunder, Hasel, Birke, Pappel, Hunds-Rose und Brombeere bewachsen. Innerhalb des Untersuchungsraums befinden sich keine Überhälter auf dem Knick. Weiterhin befinden sich westlich des Untersuchungsraums beidseitig entlang des Kulpiner Weges knickartige, lineare Gehölze mit großen Überhältern aus überwiegend Eichen.

Südöstlich des Plangebietes ist ein sonstiges Feldgehölz (Hgy) in Hanglage angrenzend an einen Spielplatz vorhanden. Auf dem Hang angrenzend am Acker bestehen die Gehölze überwiegend aus Birken und vereinzelt Weiden. Am Hang und Fuß des Hangs beim Spielplatz kommen zusätzlich Arten, wie z.B. Hainbuche, Spitz-Ahorn und Hunds-Rose vor.

Südlich des Plangebietes befinden sich zwischen der Acker- und der Grünlandfläche zwei ebenerdige Anpflanzung von Gehölzen in Strauchform (sonstiges Gebüsch, Hby) aus Eichen, Holunder und Traubenkirsche.

#### Gewässer bzw. Gräben

Zwischen dem Kulpiner Weg und den an südlich den Weg angrenzenden Wohnbaugrundstücken befindet sich ein sonstiger Graben (Fgy), der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme trocken gefallen war und somit Bestandteil eines ruderalen Saumstreifens ist.

#### Ruderalbewuchs

In den nutzungsärmeren Randbereichen befinden sich Säume mit Ruderalvegetation. Diese Randbereiche sind insbesondere zwischen den Ackerflächen und den Wohngrundstücken und tlw. Entlang von Zäunen und dem Kulpiner Weg vorhanden. Im Untersuchungsraum wird die Vegetation je nach Artenzusammensetzung in ruderale Staudenfluren frischer Standorte (RHm), Nitrophytenfluren (RHn) und Brombeerfluren (RHR) unterschieden. Bereiche, die größtenteils von Brombeeren eingenommen werden, sind als Brombeerflur gekennzeichnet. Bereiche mit einem hohen Anteil an Brennnesseln sind im Bestandsplan als Nitrophytenflur gekennzeichnet. Die ruderalen Staudenfluren frischer Standorte sind hingegen artenreicher und geprägt durch bspw. Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kriech-Quecke (*Elymus repens*) und Kleinen Storchschnabel (*Geranium pusillum*).

#### Siedlungs-, Lager- und Verkehrsflächen

Die im weiteren Untersuchungsraum befindlichen Grundstücke mit Wohnbebauung aus überwiegend Einzel-, oder Doppelhausbebauung (und Reihenhausbebauung, Sbe) besitzen zumeist einen Garten mit Laub- und Nadelbäumen, Ziergehölzen und intensiv gepflegten Rasenflächen sowie Gartenlauben und versiegelten Terrassen, Wegen und Zufahrten. Je nach Laubholzanteil und Nutzung werden die Gärten unterschieden in: Gärten, strukturarm mit geringem Laubholzanteil (Sgo), Gärten, strukturreich mit hohem Laubholzanteil (SGb) und großflächige Gartenanlage mit Großgehölzen (SGp). Letzteres wird ebenfalls für die Haltung von Schafen genutzt.

Zusätzlich wurden die an den Acker angrenzenden Vegetationsstrukturen der einzelnen Gärten aufgenommen. Zu unterscheiden sind hierbei: Urbane Gebüsch (SGg), Urbane Gehölze (Sgy), Urbane Nadelgehölze (SGn), Urbane Ziergehölze (SGs). Die Gehölze variieren in den Gärten, grundsätzlich sind jedoch als Bäume zumeist Eichen, Birken, Fichten, Kiefern, Hainbuchen und Obstbäume vorhanden. Als Sträucher kommen z.B. Hartriegel, Heckenkirsche und Holunder sowie Rankpflanzen, wie Efeu und Waldgeißblatt vor. Zudem sind Ziersträucher, wie Rhododendron und Goldregen sowie Koniferen, wie z.B. Eiben, Zypressen und Lebensbäume in den Gärten vorhanden. Zur Eingrünung von Wohnbaugrundstücken wurden tlw. Auch bepflanzte Aufschüttungen (Xas) im Untersuchungsraum verwendet.

Ergänzend befindet sich im Untersuchungsraum neben dem Wohnen auch (kleinteilige) gewerbliche Nutzungen sowie im Süden des weiteren Untersuchungsraumes sowohl eine Scheune als auch eine eingezäunte Schafherde (SDp).

Im Plangebiet und angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich sonstige Lagerflächen (Sly). Die sonstigen Lagerflächen sind geprägt durch Gartenabfälle und Komposthaufen sowie die Lagerung von Stroh und Heu.

Südöstlich des Plangebietes besteht ein Kinderspielplatz (Sek) und eine öffentliche Grünfläche, welche intensiv gepflegt wird (Spi). Der Kinderspielplatz wird geprägt durch eine weitläufige Rasenfläche mit Toren für Ballsport sowie Spielgeräten. Zum Teil wird auch das angrenzende Feldgehölz für Spielaktivitäten, wie eine Schaukel und ein Baumhaus genutzt, so dass durch das Feldgehölz unversiegelte Wege (Svu) verlaufen. Weitere unversiegelte Wege bzw. Flächen befinden sich im Zufahrtsbereich der nördlich des Kulpiner Weges gelegenen Weiden. Der Kulpiner Weg und die Giesensdorfer Straße sind asphaltiert. Der Gehweg angrenzend an die Giesensdorfer Straße ist gepflastert. Angrenzend an die Verkehrsflächen, insbesondere des Kulpiner Weges befinden sich Säume aus Straßenbegleitgrün ohne Gehölze (Svo). Die Säume sind wiesenartig ausgeprägt und je nach Bewirtschaftung gehen die Säume teilweise in den Ruderalbewuchs über. Im Nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich als Straßenbegleitgrün ebenfalls Gebüsche (SVg). Die Gebüsche des Straßenbegleitgrüns liegen z.T. im Böschungsbereich zwischen der Straße und der höher gelegenen Ackerfläche, ein Knickwall ist den Bereichen nicht erkennbar. Als Sträucher sind v.a. Schlehe, Eichen-Aufwuchs, Holunder, Hainbuchen-Aufwuchs, Hasel und Spindelstrauch zu nennen. Zwischen den Sträuchern befinden sich auch größere Bereiche mit ruderaler Vegetation ohne Strauchaufwuchs.

### **3.3.2 Topografie**

Das Plangebiet weist ein deutlich bewegtes Gelände auf. Es steigt gleichmäßig vom Kulpiner Weg mit einer Höhe von ca. 31,0 m ü.NHN in südliche Richtung auf eine Höhe von ca. 39,5 m - dem Mühlenberg. Südlich der Plangebietsgrenze (außerhalb des Plangebietes) fällt das Gelände.

### **3.3.3 Boden- und Grundwasserverhältnisse**

Das Plangebiet ist entsprechend seiner Nutzung als landwirtschaftliche Fläche derzeit offen und weist - neben dem Kulpiner Weg - keine weiteren Bodenversiegelungen auf.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Untersuchung der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse<sup>3</sup>. Im Detail sei auf die Untersuchung verwiesen.

---

<sup>3</sup> Ingenieurbüro Höppner: Gemeinde Harmsdorf Bebauungsplan Nr. 7 „Kulpiner Weg“, Geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen, Verkehrsflächen, Versickerung, Stand: 11.02.2022





**Abb. 3: Lage der Untersuchungspunkte der Geotechnischen Stellungnahme**

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse, wurden im Bereich des Erschließungsgebietes am 08. und 09.02.2022, zehn Kleinrammbohrungen bis 5,0 m Tiefe durchgeführt.

Durch bodenmechanische Laborversuche wurden Körnungslinien, die Konsistenzen und die Wassergehalte von charakteristischen Böden ermittelt.

Gemäß der geotechnischen Stellungnahme stehen ab einer Tiefe von 0,30 - 0,90 m unter Geländeoberkante (GOK) überwiegend schluffige Fein- und Mittelsande bis zur

Erkundungstiefe von 5,00 m an. Die Übersicht zur Lage der Untersuchungspunkte findet sich in der vorzeigten Abbildung sowie der geotechnischen Stellungnahme.

In 4 der 10 Untersuchungspunkte (UP) sind aber auch Geschiebelehm und Beckenschluff vorhanden (UP 3, 4, 7, 10). Der Geschiebelehm in UP 4 und 7 ist nur an der Oberfläche bis 2,5 m unter GOK anstehend. Darunter sind auch Fein- und Mittelsand anzutreffen. In UP 3 ist Beckenschluff vorhanden und vermutlich nur lokal Grundwasser ca. 2,20 m unter GOK. Unter dem Beckenschluff ist aber ca. 4,5 m wieder sandiger Boden anstehend. In UP 10 ist unter einer 60 cm starken Schicht Fein- bis Mittelsand ebenfalls Beckenschluff mit tonigen Anteilen vorhanden. Hier ist ein Wasserstand 2,50 m unter GOK angegeben. In diesem Bereich ist davon auszugehen, dass der gemessene Grundwasserstand hier immer vorhanden ist, da das Bodenprofil in der Tiefe zunehmend undurchlässigere Bodenschichten aufweist (Beckenschluffmergel und Geschiebemergel). In UP 1 ist es aufgrund des gemessenen Wasserstands möglich, dass unterhalb der Erkundungstiefe von 5,0 m ebenfalls Beckenschluff- und Mergelschichten anstehen, auf denen sich das Wasser staut.

Aufgrund der angegebenen mittleren Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte von  $1,3 \times 10^{-5}$  m/s bis  $5,0 \times 10^{-6}$  m/s ist eine Versickerung nach Arbeitsblatt DWA - A 138 teilweise gut möglich, in einzelnen Bereichen ist diese jedoch stark eingeschränkt bzw. nicht möglich.

### **3.3.4 Altlasten**

Am südöstlichen Plangebietsrand kennzeichnet der Landschaftsplan der Gemeinde Harmsdorf eine Altablagerung. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob diese Kennzeichnung weiterhin Bestand hat.

### **3.3.5 Natur- und Artenschutz**

Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop- oder anderweitig geschützte Landschaftsbestandteile. Entlang des Kulpiner Weges befinden sich Strauchpflanzungen, welche im weiteren Verlauf westlich des Plangebietes als Knick bzw. Redder geschützt sind.

Zur Beurteilung der Fauna innerhalb und angrenzend an das Plangebiet und der artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durch die Planung erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro BBS Umwelt GmbH<sup>4</sup>. Im Detail sei auf dieses Gutachten als Anlage des Bebauungsplanes verwiesen.

Zur Ermittlung des potenziellen Bestands wurde eine faunistische Potenzialanalyse für die relevanten Arten(-gruppen) vorgenommen. Diese ist ein Verfahren zur Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung von Lebensräumen unter Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten, der Umgebung und der vorhandenen Beeinträchtigungen.

---

<sup>4</sup> BBS Umwelt GmbH: Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Harmsdorf, Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: 17.02.2022

Es werden nicht alle Tiergruppen betrachtet, sondern insbesondere die in diesem Fall artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Die Grundlage für die Bewertung bildet eine Geländebegehung am 30.12.2021.

Die hier potenziell vorkommenden Tierarten werden aus der Literatur und eigenen Kartierungen in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses werden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen.

### **3.3.5.1 Landschaftselemente / Tierlebensräume**

Bei der überplanten Fläche handelt es sich südlich des Kulpiner Weges um eine Ackerfläche, ein Hühnerstall mit Außenanlage liegt am westlichen Rand. Das Gelände ist stark kuppig, ein Hochpunkt liegt an der westlichen Grenze. Im Geltungsbereich sind ältere Einzelbäume vorhaben (Eichen) sowie im Osten Gehölz am Siedlungsrand, das ältere Bäume aufweist aber auch deutlichen Einfluss der Gartennutzung.

Nach Norden schließen sich außerhalb des Geltungsbereiches Grünland mit Knickstrukturen an. Nach Westen setzt sich offenes Grünland fort. Südlich liegt älteres Siedlungsgebiet mit Gehölzstrukturen.

### **3.3.5.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Die Daten des Artkatasters zeigen Haselmäuse an der B207 und im Norden, europäisch geschützte Amphibien u.a. mit Laubfrosch in Ratzeburg und z.B. dem Rotmilan im Wald im Westen. Zwergfledermäuse sind für die Ortschaft angegeben, weitere Arten für den Raum Ratzeburg. Für den Geltungsbereich liegen keine Daten vor. Die Haselmaus kann aufgrund der Gehölzausbildung auch im Knick und Gehölz randlich am Bebauungsplan-gebiet vorkommen. Der Laubfrosch ist für den städtischen Bereich fragwürdig und im Planungsraum ohne Kleingewässer nicht anzunehmen.

Die Angaben zu Kranich, Rohrweihe und Sperbergrasmücke lassen sich aufgrund der Biotopstruktur nicht auf den Planungsraum übertragen.

#### Fledermäuse

Geltungsbereich:

Die alte Eiche an der Zufahrt im Norden weist stellenweise Spalten mit Eignung als Sommerquartier auf. Der östliche Gehölzrand hat darüber hinaus alten Baumbestand im Norden und auch am Kulpiner Weg sind weitere alte Eichen vorhanden, meist jedoch nicht im Geltungsbereich, so dass auch hier Tagesquartiere möglich sind. Höhlen wurden in den Bäumen nicht gesehen, wenngleich die Einsehbarkeit nicht vollständig vorhanden war.

Gehölzränder können als Jagdgebiet genutzt werden, sie stellen Flugrouten dar. Die Ackerfläche selbst ist nicht von relevanter Bedeutung.

### Umgebung:

In der Umgebung sind sowohl in Bäumen als auch an Gebäuden Quartiere möglich. Im Ort wird der Abendsegler im Artkataster aufgeführt, weitere Fledermausarten östlich in Ratzeburg. Da diese nicht überplant werden, erfolgten keine näheren Kontrollen. Größere Waldbestände und die Seen im Umfeld sind geeignete Habitate für Fledermäuse, das Grünland nördlich des Geltungsbereichs kann für die Arten einen Nahrungsraum darstellen.

Je nach Ansprüchen der einzelnen Arten können Gehölzbestände, Gehölzränder oder Gärten und Grünland als Jagdgebiet genutzt werden. Knicks, Baumreihen und Gehölzränder können als Leitlinien für Flugstraßen dienen.

### Haselmaus

Die Haselmaus bevorzugt Knicks mit Nahrungspflanzen wie Schlehe, Holunder, Brombeere, Haselnuss, Himbeere und auch Eichen. Diese Art kommt im Umfeld z.B. an der B207 vor und kann daher auch in Gehölzen randlich der geplanten Bebauung vorkommen. Die Gehölze weisen die o.g. nur vereinzelt auf, zu größeren Teilen finden sich auch Zierstraucharten. Die Art wird hier vorsorglich angenommen.

### Amphibien/Reptilien

In der Flächeninanspruchnahme sind keine Gewässer und somit keine Laichplätze vorhanden. Eine Bedeutung als Landlebensraum im Gehölz besteht u.U. für den Kammmolch und somit könnte die Nutzung der Randbereiche für die Wanderungen gegeben sein. Im Geltungsbereich werden neben dem Kammmolch national geschützte Arten (Grasfrosch und Erdkröte) angenommen. Zudem können Waldeidechse und Blindschleiche vorkommen. Für die Zauneidechse fehlen sandig offene Strukturen, die Art wird nicht angenommen.

In der Umgebung befinden sich mit Stillgewässern als Laichgewässern sowie Wald als Land / Winterlebensraum geeignete Habitate. Im Umfeld sind Vorkommen von Laubfrosch angegeben (Artkataster). Der offene Geltungsbereich ist für die Arten nicht geeignet.

Weitere Arten des Anhangs IV FFH-RL sind im Untersuchungsraum aufgrund nicht geeigneter Strukturen oder Lage außerhalb des Verbreitungsgebiets nicht zu erwarten. Der Fischotter ist im weiteren Umfeld anzunehmen, ist im Untersuchungsraum jedoch auszuschließen.

### Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein kommen nach LBV-SH / AfPE (2013) aktuell lediglich vier europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die nur noch mit kleinen Restbeständen an zu meist bekannten Sonderstandorten vertreten sind. Es sind dies das Firnisglänzende Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Froschkraut (*Luronium natans*).

Im Untersuchungsraum sind diese Arten aufgrund ungeeigneter Standorteigenschaften nicht zu erwarten.

### 3.3.5.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

#### Brutvögel

Geltungsbereich:

Im Geltungsbereich bestehen Nistmöglichkeiten für Brutvögel der Gehölze und Arten der Staudenfluren. Diese können zum einen in Knicks, den Gehölzen am Kulpiner Weg und in Gärten oder dem Bereich der Hühnerhaltung vorkommen. Zu erwarten sind hier verbreitete Arten, die auch in Gärten mit Baumbeständen sowie innerhalb der Knicklandschaften und in sonstigen Gehölzen vorkommen. Mögliche Arten sind z.B. Amsel, Grünfink, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Singdrossel. In den nicht an Gärten angrenzenden Gehölzen sind auch störungsempfindlichere Arten möglich, insbesondere am Kulpiner Weg zwischen Acker und Grünland.

Weiterhin sind Bodenbrüter möglich und angrenzend Offenlandarten. Das geplante Baugebiet liegt eingefasst von Gehölzstrukturen nach drei Seiten. Auf dieser Fläche ist nicht mit Feldlerchen als Brutvögel zu rechnen, da die Fläche zu viele Meidungsstrukturen aufweist. Die Art ist als Nahrungsgast möglich, Brutvorkommen sind westlich anzunehmen. Auch die Wiesen-Schafstelze wird hier nicht als dauerhafter Brutvogel angenommen, da kein Grünland betroffen ist und in der Ackerfläche von intensiver Nutzung aber auch Störung durch die Hühnerhaltung (Trampelpfad) auszugehen ist.

Gefährdete oder streng geschützte Arten, Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie und Koloniebrüter sind mit Ausnahme der Feldlerche (Nahrungsgast) als RL-3 Art nicht zu erwarten.

Umgebung:

In der Umgebung sind v.a. Brutvögel der Siedlungen sowie Brutvögel der Gehölze zu erwarten. Östlich des Geltungsbereichs bieten Wohngrundstücke und Gehölzstreifen geeigneten Lebensraum für z.B. Haus- und Feldsperling, Meisen, Rauchschwalben und Gartenrotschwanz.

In größeren Gehölzflächen können neben den auch im Geltungsbereich und in der Siedlung zu erwartenden Arten auch Waldarten wie Baumläufer, Buchfink und Buntspecht vorkommen.

Der an den Geltungsbereich angrenzende Acker wird intensiv genutzt. Brutvögel sind hier entlang der Gehölze möglich. Im weiteren Umfeld sind Offenflächen und weitere Knicks vorhanden, Brutvorkommen von Feldlerche sind vereinzelt möglich. Das Grünland nördlich des Kulpiner Wegs kann von der Wiesenschafstelze genutzt werden.

#### Rastvögel

Eine besondere Bedeutung des Untersuchungsraums für Rastvögel ist nicht gegeben.

#### **3.3.5.4 Weitere Arten**

Des Weiteren ist mit national geschützten Arten zu rechnen. Dazu gehören der Grasfrosch und die Erdkröte, Waldeidechse, Blindschleiche, die vorrangig in den östlichen Gärten vorkommen dürften. Ungefährdete Heuschrecken, Schmetterlinge und Laufkäfer sind in Gärten und der Hühnerhaltung und Ruderalfläche möglich. In Gehölzbereichen ist die Weinbergschnecke am östlichen Gehölz zu erwarten, hier können Kleinsäuger vorkommen.

#### **3.3.6 Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild wird derzeit geprägt durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden dörflichen Strukturen von Harmsdorf. Wenn gleich 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 östlichen Grenze eine Eingrünung durch kleinere Gehölze und größere Laubbäume auf, welche jedoch durch die angrenzende gärtnerische Nutzung der Wohngrundstücke und zum Teil durch bauliche Anlagen (z.B. Schuppen) beeinträchtigt ist.

#### **3.3.7 Erholung**

Das Plangebiet selbst weist keine eigenständige Erholungsfunktion auf. Gleichwohl ist der Kulpiner Weg durch seine eingeschränkte Befahrbarkeit eine wichtige und attraktive Wegeverbindung als Fuß- und Radwanderweg in die freie Landschaft sowie die benachbarten Dörfer.

### **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 des Kulpiner Weges - in unterschiedlichem privatem Eigentum.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

#### Frischwasser

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

### Schmutzwasser

Träger der zentralen Schmutzwasserentsorgung der Gemeinde ist das Amt Lauenburgische Seen. Die Wohngrundstücke im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes werden an das System der Gemeinde angeschlossen.

### 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 Mediennetze 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 Umgebungsnutzungen 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.

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

Die Entfernung des Betriebes zum geplanten Wohngebiet beträgt > 900 m. Auswirkungen auf die geplante Nutzung sind daher nicht 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

Der Kulpiner Weg ist derzeit als landwirtschaftlicher Weg für den Individualverkehr gesperrt. Demgemäß ist keine Belastung durch Verkehrslärm im Bestand abzuleiten.

Die Giesensdorfer Straße dient der Erschließung der angrenzenden (Wohn-)Nutzungen, der Anbindung an die umgrenzenden Dörfer (Giesensdorf, Albsfelde) sowie der Anbindung an das weitere überörtliche Straßennetz (B208/B207).

Das Plangebiet weist einen Mindestabstand von über 600 m zu den Bundesstraßen B208 und B207 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.

## **4 Planung**

### **4.1 Ziele und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 sollen im Zuge der aktiven Bodenvorratspolitik der Gemeinde Harmsdorf 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 Planungs- und Standortalternativen**

Nach Anlage 1 Nr. 2.d BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Zuge des Umweltberichts zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (Alternativenprüfung). Begleitend ist nach § 14g Abs. 2 Nr. 8 UVPG eine Kurzdarstellung der Gründe für die Auswahl der geprüften Alternativen hinzuzufügen.

Die übergeordnete Prüfung der Standortwahl erfolgt hierbei zumeist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.



Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes in Randlage der Ortslage Harmsdorf.

Die gesetzlichen Regelungen zielen darauf ab, die Verfahrensdauer des Aufstellungsverfahrens zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist dies insoweit von Bedeutung, als der wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Trotz des möglichen Verzichtes auf die Umweltprüfung im Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB ist eine Betrachtung der Planungs- und Standortalternativen sinnvoll und erforderlich.

#### **4.2.1 Standortalternativen**

Im Rahmen des Planungsprozesses hat die Gemeinde Harmsdorf unterschiedliche Standortalternativen betrachtet, welche die Voraussetzungen zur Verwirklichung der Zielsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes erfüllen könnten.

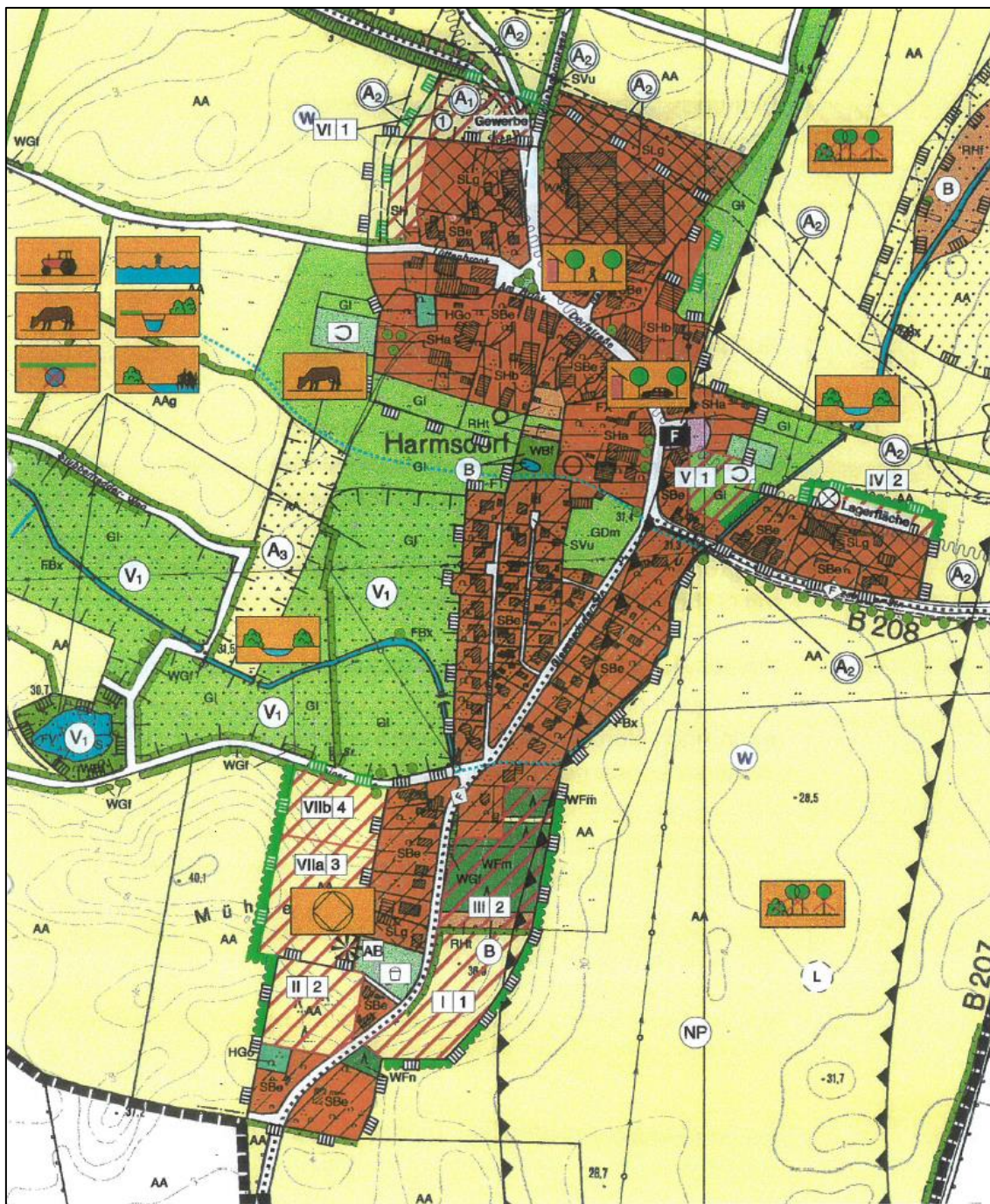
Maßstab der Analyse und Bewertung ist hierbei die Zielsetzung der Gemeinde zur Entwicklung eines Wohngebietes mit einer dörflichen aufgelockerten Einfamilienhausbebauung.

Die Eignung der Siedlungsentwicklungsflächen aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht ist unterschiedlich zu bewerten. Sie hängt davon ab, welche Nutzung und welchen Biotopwert die Fläche zurzeit hat, ob sich schutzwürdige Landschaftselemente und -strukturen auf der Fläche oder auf benachbarten Flächen befinden, ob Einschränkungen des Landschafts- und Ortsbildes zu erwarten sind und ob sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einpasst.

Bereits auf Ebene der Erarbeitung des Landschaftsplanes der Gemeinde Harmsdorf<sup>5</sup> erfolgte eine umfangreiche Analyse und Bewertung möglicher Entwicklungsflächen. Hierbei ist zunächst festzustellen, dass eine bauliche Entwicklung in die Gemeinde Harmsdorf ausschließlich im Bereich der Ortslage Harmsdorf stadt- und landschaftsplanerischer sinnvoll ist.

---

<sup>5</sup> BRIEN-WESSELS-WERNING GmbH: Landschaftsplan der Gemeinde Harmsdorf, Stand: Juli 2002



**Abb. 4: Eignungsvergleich von Siedlungsflächen**  
 (Quelle: Landschaftsplan der Gemeinde Harmsdorf, 2002)

Der Landschaftsplan definiert hierbei unterschiedliche Siedlungspotenziale und stellt diese in ihrer Priorität gegenüber. Die Nummerierung der Flächen bildet hierbei nicht die Priorität der Entwicklungsreihenfolge ab. Zwischenzeitlich wurden die im Landschaftsplan untersuchten Flächenpotenziale I und III (Ortsausgang Richtung Giesensdorf östlich Giesensdorfer Straße) als Wohnbaugebiet "Möhlbarg" entwickelt.

Die nördliche Grenze der Ortslage wird durch die zwischenzeitlich fertiggestellte Bundesstraße 208 gebildet (bei Aufstellung des Landschaftsplanes noch nicht vorhanden). Eine weiterführende Entwicklung über diese Zäsur hinaus ist derzeit nicht geplant.

Folgende weitere Flächenpotenziale wurden im Landschaftsplan untersucht:

#### Flächenpotenzial II - Ortsausgang Richtung Giesensdorf westlich Giesensdorfer Straße

Die Fläche weist eine gute Anbindung an die Giesensdorfer Straße auf und kann von dieser erschlossen werden. Trotz der Unterbrechung des Siedlungsraumes ist die Fläche als Bestandteil des Siedlungszusammenhanges wahrnehmbar. Die Fläche ist derzeit als Ackerfläche genutzt. Grundsätzlich ist die Fläche gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit ist eine Entwicklung jedoch derzeit nicht möglich. Gleichwohl wird die Fläche als möglicher 2. Bauabschnitt der geplanten Entwicklung am Kulpiner Weg mit betrachtet und im Rahmen eines übergreifenden Bebauungskonzeptes bereits mit überplant. Aufgrund der Vorgaben der Landesentwicklungsplanung ist eine frühzeitige planungsrechtliche Einbeziehung jedoch nicht möglich.

#### Flächenpotenzial IV - Ortsausgang Richtung Ratzeburg nördlich der Gewerbeflächen

Die Fläche schließt nördlich an eine bestehende Gewerbefläche an. Bereits 2002 war diese Fläche als mögliche Erweiterung (Lagerfläche) der gewerblichen Nutzung geplant. Aufgrund der Vorbelastung durch die gewerbliche Nutzung und die Nähe zur Bundesstraße 207 ist eine wohnbauliche Nutzung weitestgehend ausgeschlossen.

#### Flächenpotenzial V - Südlich Feuerwehr

Die Fläche wäre als kleiner Entwicklung in zweiter Reihe denkbar. Sie grenzt an den Kulpiner Graben. Entsprechende Abstände sind daher einzuhalten. Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Die Erschließung müsste über die bestehende Wohnbebauung entlang der Dorfstraße oder Ratzeburger Straße erfolgen. Derzeit liegt keine Flächenverfügbarkeit vor, so dass eine kurzfristige Entwicklung nicht umsetzbar ist.

#### Flächenpotenzial VI - Nördlicher Ortsrand im Kreuzungsbereich Dorfstraße/B208

Die Fläche ist grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung geeignet. Aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich der Bundesstraße und der Dorfstraße und der dadurch bestehenden Lärmbelastung ist eine wohnbauliche Entwicklung nicht zielführend. Auch die umgebenden gewerblichen Nutzungen stellen eine Beeinträchtigung einer wohnbaulichen Entwicklung des Standortes dar.

Weitere - über den Landschaftsplan hinausgehende - Flächenpotenziale sind innerhalb und angrenzend an die Ortslage Harmsdorf nicht abzuleiten. Der gewählte Standort südlich des Kulpiner Weges (Flächenpotenzial VII a und b) weist durch die direkte Ortslage und die unkritische Erschließung derzeit erhebliche Standortvorteile auf. Durch die vorhandene Ackernutzung werden keine wertvollen Biotope überplant. Insbesondere durch die gewählten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Eingrünung des geplanten Baugebietes sowie die geplante offene und aufgelockerte Bebauung durch

Einfamilienhäuser schafft der Bebauungsplan eine Minimierung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

#### **4.2.2 Baulückenkartierung**

Während zur Entwicklung eines Wohngebietes zumeist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist, stehen oftmals weitere bestehende Baulücken innerhalb der Ortslage einer kurzfristigen baulichen Entwicklung zur Verfügung. Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sind diese Baupotenziale dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen abzuziehen. Um aufzuzeigen, welche Flächen derzeit noch unbebaut sind und sich für eine Nachverdichtung eignen, wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ein Baulückenkataster erarbeitet<sup>6</sup>.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden zunächst Baulücken unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile festgestellt, die sich im Bereich der Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes oder im baulichen Zusammenhang gemäß § 34 BauGB befinden und somit potenziell bebaut werden könnten. Weiterhin wurden beispielsweise die einschränkenden Auswirkungen, zwischenzeitlich bebaute Grundstücke und ausgewiesene Grün- und Maßnahmenflächen, welche die Bebaubarkeit einschränken könnten, analysiert und bewertet.

Aufgrund der bestehenden privaten Nutzungen der Eigentümer, stehen die verbleibenden zwei potenziellen Baulücken der Gemeinde derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Im Ergebnis der Baulückenkartierung stehen in der Gemeinde Harmsdorf derzeit keine weiteren potenziellen Wohnbauflächen zur Verfügung, welche dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen gemäß Landesentwicklungsplan gegenzurechnen wären.

#### **4.2.3 Planungsalternativen**

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

Allen Konzepten gemeinsam ist zunächst die Anbindung des Plangebietes an den Kulpiner Weg. Die Planung sollte zudem eine langfristige Anbindung eines 2. Bauabschnittes mit einer Weiterführung der Erschließung an die Giesensdorfer Straße in südliche Richtung ermöglichen.

In der Konzepterarbeitung wurden zunächst unterschiedliche Gebäudetypologien betrachtet. Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch eine sehr homogene Einfamilienhausbebauung. Andere Wohnformen sind nur in sehr geringem Maße vorhanden. Aufgrund der Lage am Ortrand sind anderweitige verdichtete Wohnformen - wie

---

<sup>6</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Harmsdorf, Baulückenkataster, Stand: 16.03.2022

Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser - an diesem Standort nicht mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar. Insbesondere Mehrfamilienhäuser würden aufgrund der besonderen Topografie innerhalb des Plangebietes (stark ansteigendes Gelände) eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen.

Zudem stellt der durch die Landesplanung vorgegebene wohnbauliche Entwicklungsrahmen eine erhebliche Hürde zur Entwicklung einer verdichteten Bebauung dar. Der für die Gemeinde Harmsdorf vorgegebene Rahmen von 13 Wohneinheiten bietet nur wenig Entwicklungsmöglichkeiten, so dass die bauliche Verdichtung gegenüber der erforderlichen Wirtschaftlichkeit durch die Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Erschließung, Niederschlagswasserbeseitigung und Grünflächen in Abwägung der Belange nicht weiterverfolgt werden konnte.

In der weiteren Variantenentwicklung wurde daher verstärkt das Segment der Einfamilienhausbebauung geplant. Diese Zielsetzung sollte jedoch weiterhin eine nachbarschaftsverträgliche Dichte und Gestaltung des geplanten Wohnquartiers aufweisen.

Die Konzepte wurden daher weiter konkretisiert und in ihrer gestalterischen Form reduziert. Diese Gestaltung gewährleistet ein ruhiges und verträgliches städtebauliches Bild, welches im Zusammenspiel mit den umgebenden Grünstrukturen wirken soll.

Die Vernetzung mit dem östlichen Bestandspielplatz sowie die langfristige Anbindung eines 2. Bauabschnittes konnte mit dem städtebaulichen Konzept sichergestellt werden.

#### 4.3 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	18.479 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)		10.933 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche		3.567 m <sup>2</sup>
davon:		
▪ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"		3.223 m <sup>2</sup>
▪ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Verkehr (Feldzufahrt)"		344 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen		1.160 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen		1.370 m <sup>2</sup>
Fläche für Ver- und Entsorgung (Niederschlagswasserrückhaltung)		1.449 m <sup>2</sup>

#### 4.4 Städtebauliches Konzept



Abb. 5: Bebauungskonzept, PROKOM Stadtplaner und Ingenieure, Stand: 31.03.2022

Das städtebauliche Konzept sieht eine klare und geordnete Bebauungsstruktur ausgehend von einer erschließungstechnischen Anbindung an den vorhandenen Kulpiner Weg vor. Es erfolgt eine straßenbegleitende bis ein- bis zweigeschossige Bebauung durch Einfamilienhäuser. Als Dachform sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 35° bis

51° geplant. Die Erschließung verläuft in südliche Richtung und erschließt zunächst als Stichstraße das Plangebiet. Der geplante Straßenverlauf nimmt die bestehende Topografie auf und endet mit einer Wendeanlage am höchsten Punkt des Plangebietes. Die geplante Wendeanlage ist als Platz ausgebildet und schafft in Verbindung mit der geplanten öffentlichen Grünfläche und dem Kinderspielplatz einen wichtigen gemeinschaftlichen Identifikationspunkt innerhalb des neuen Wohngebietes. Auch bei einer langfristigen Erweiterung des Wohngebietes durch einen zweiten Bauabschnitt südlich der vorliegenden Planung kann die Wendeanlage als zentrale Platzfläche erhalten werden. Durch den Verschwenk in der Verkehrsführung erfolgt eine verkehrslenkende Maßnahme zur Reduzierung der Geschwindigkeit.

Die geplanten Grundstücksgrößen mit einem Schwerpunkt von ca. 750 - 850 m<sup>2</sup> berücksichtigen dabei die Wünsche potenzieller Käufer und spiegeln das ländlich geprägte Ortsbild wider.

Das Plangebiet wird an seiner westlichen Plangebietsgrenze durch eine umlaufende Gehölzpflanzung zur freien Landschaft eingegrünt und sichert somit eine möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Im nordwestlichen Plangebiet ist die erforderliche Regenrückhaltung vorgesehen.

## **4.5 Erschließung und Stellplätze**

### **4.5.1 Erschließungssystem**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Kulpiner Weg an die Giesensdorfer Straße. Die innere Erschließung ist als Stichstraße mit einer abschließenden Wendeanlage geplant. Die Dimensionierung der Wendeanlage wird gemäß den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 2006) für das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges unter Verwendung eines Wendekreises mit einem Durchmesser von 22,5 m angenommen.

Die geplante Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes soll einen verkehrsberuhigten niveaugleichen Ausbau mit alternierend angeordneten öffentlichen Stellplätzen in einer Breite von 8,0 m erhalten. Dieses Mischprinzip stützt den gewünschten Charakter als ruhigen Wohnweg mit einer klaren Betonung der Aufenthaltsqualität. Insbesondere in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche und dem Kinderspielplatz kommt der Gestaltung der Verkehrsflächen eine besondere Bedeutung zu.

Auch der Kulpiner Weg ist im Bereich der geplanten Erschließungsfunktion von der Giesensdorfer Straße bis zur Anbindung des geplanten Straßenstiches als Verkehrsberuhigter Bereich geplant.

Im Bereich der Einzelhäuser 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.

#### **4.5.2 Verkehrsuntersuchung**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Anbindung des Plangebietes über den Kulpiner Weg an die Giesensdorfer Straße vor. Hierüber erfolgt eine direkte Anbindung in nördliche Richtung zur Ortsmitte und in südliche Richtung nach Giesensdorf.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit des künftigen Verkehrsaufkommens wurden die zu erwartenden Verkehre des geplanten Wohngebietes unter Berücksichtigung der Anzahl der geplanten Wohneinheiten überschlägig ermittelt.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung von rund 13 Wohneinheiten. Unter Anwendung der anerkannten Berechnungsmethoden zur "Abschätzungen des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung" (Dr.-Ing. Bosserhoff, Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung - "Ver\_Bau") sowie den "Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen" (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, 2006) ergibt sich ein Gesamtverkehrsaufkommen von mindestens 24 Kfz/24h und höchstens 140 Kfz/24h. Der arithmetische Tagesmittelwert ergibt sich zu 82 Kfz/24h.

Auf der Grundlage dieses gemittelten Gesamtverkehrsaufkommens lässt sich das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu den Spitzenstunden errechnen. Hierzu wird der tägliche Gesamtverkehr mit den Spitzenstundenanteilen von 8 % für die morgendliche Spitzenstunde von 07.00 bis 8.00 Uhr (ca. 6,5 Kfz/h im Ziel- und Quellverkehr) sowie 11 % für die nachmittägliche Spitzenstunde in der Zeit von 17.00 bis 18.00 Uhr (ca. 9 Kfz/h im Ziel und Quellverkehr) berechnet.

Unter Berücksichtigung dieses geringen Verkehrsaufkommens kann der zusätzliche Verkehr des geplanten Wohngebietes somit unter dem Aspekt der Streckenkapazität auf den geplanten und vorhandenen Straßen verkehrsverträglich abgewickelt werden.

#### **4.6 Grün- und Freiraumkonzept**

Das Plangebiet wird an seiner westlichen Plangebietsgrenze durch eine umlaufende Gehölzpflanzung zur freien Landschaft eingegrünt und sichert somit eine möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche im Übergang zum östlich angrenzenden Spielplatz an der Giesensdorfer Straße vor. In Verbindung mit dem vorgelagerten Wendeanlage, welche als Platzfläche ausgebildet wird, entsteht ein attraktiver Identifikationspunkt innerhalb es neuen Wohngebietes. Durch entsprechende Wegeverbindungen (z.B. Treppen) oder auch Spielgeräte (z.B. Rutschen) kann zudem eine bauliche Verbindung mit dem Bestandsspielplatz geschaffen werden.



## **4.7 Natur- und Artenschutz**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl definiert der Bebauungsplan durch das zusätzliche Anpflanzen eines umlaufenden Gehölzstreifens sowie durch das Anpflanzen einzelner (Obst-)Bäume auf den privaten Grundstücken unterschiedliche Maßnahmen zur Sicherung einer orts- und landschaftsbildverträglichen Entwicklung.

### **4.7.1 Gesetzlich geschützte Biotope**

Innerhalb des Plangebietes sowie direkt angrenzend befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder anderweitig geschützte Landschaftsbestandteile. Entlang des Kulpiner Weges befinden sich Strauchpflanzungen, welche im weiteren Verlauf westlich des Plangebietes als Knick bzw. Redder geschützt sind. Diese geschützten Strukturen befinden sich außerhalb des Plangebietes und werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

### **4.7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Beurteilung der Fauna innerhalb und angrenzend an das Plangebiet und der artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durch die Planung erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro BBS Umwelt GmbH<sup>7</sup>. Im Detail sei auf dieses Gutachten als Anlage des Bebauungsplanes verwiesen.

#### **4.7.2.1 Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL**

##### Fledermäuse

Potenzielle Quartiere von Fledermäusen wurden im Geltungsbereich nur in den Einzelbäumen angenommen (Sommer- und Tagesquartiere). Diese Bäume bleiben alle erhalten. Somit besteht kein Konflikt für potenzielle Quartiere.

Akustische oder optische Störungen sind in der Bauzeit anzunehmen. In der Betriebsphase ist v.a. eine mögliche Lichtwirkung als Störung randlicher Flugwege und Nahrungsflächen möglich.

Die Umwandlung von Ackerfläche in Gärten wird bezüglich der Nahrungsraumfunktion als eine Verbesserung des gesamten Habitats angesehen.

---

<sup>7</sup> BBS Umwelt GmbH: Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Harmsdorf, Faunistische Potentialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: 17.02.2022

### Haselmaus

Die Art kann im Gehölz randlich der Flächeninanspruchnahme vorkommen. Da dieses bestehen bleibt, werden keine Lebensräume der Haselmaus beeinträchtigt. Störungen durch die spätere Nutzung sind nicht anzunehmen, da die Art störungstolerant ist. Eine Veränderung der Dichtigkeit oder Artenzusammensetzung der Gehölzstrukturen durch angrenzende Gartennutzung ist nicht weiter anzunehmen, da durch vorhandene Gärten bereits gegeben. Neue Gehölzlinien dienen eher der Erweiterung von Gehölzlebensraum.

### Amphibien - Kammmolch

Kammmolche können Gehölze als Sommer- und Winterlebensraum nutzen. Da diese erhalten bleiben und Kammmolche meist entlang der Gehölzstrukturen wandern, werden keine Konflikte angenommen. Außerdem gilt die Art als störungsunempfindlich gegenüber Licht und Lärm.

#### **4.7.2.2 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Pflanzenarten nach Anhang IV sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten und daher nicht betroffen

#### **4.7.2.3 Europäische Vogelarten**

Alle nachgewiesenen Arten sind sowohl nach BNatSchG national besonders geschützt als auch nach der EU-Vogelschutzrichtlinie europäisch geschützt.

Entsprechend den Vorgaben des Vermerks des LBV-SH / AfPE (2013) werden die nicht gefährdeten Arten in Gruppen zusammengefasst nach ihren Habitatansprüchen (hier an den Neststandorten) abgehandelt. Gefährdete Arten sowie Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) werden einzeln betrachtet.

Es werden folgende Arten bzw. Gruppen betrachtet:

- Ungefährdete Brutvögel der Gehölze
- Ungefährdete Brutvögel der Siedlungen
- Ungefährdete Brutvögel der Ruderalfluren/Bodenbrüter
- Ungefährdete Offenlandbrüter Schafstelze und Feldlerche (RL SH 3)

#### Ungefährdete Brutvögel der Gehölze

Durch das Vorhaben werden keine Gehölze überplant. Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben damit erhalten.

Störungen von Vogelarten der Gehölze können sowohl durch Bauarbeiten als auch durch die spätere Nutzung auftreten. Es sind jedoch keine Störungen zu erwarten, die über die in Siedlungsbereichen generell auftretenden Störungen hinausgehen. Dies ist im Bereich angrenzender Gärten damit keine Veränderung, in der landwirtschaftlichen Fläche sind nur neue Gehölze geplant.

### Ungefährdete Brutvögel der Siedlungen

Brutvögel der Siedlungen kommen in der Umgebung vor. Beeinträchtigungen können durch Störungen eintreten. Da es sich um verbreitete, ungefährdete Arten handelt, sind erhebliche Störungen jedoch nicht zu befürchten.

### Ungefährdete Bodenbrüter in ruderalen Säumen oder Staudenflur

Vorkommen sind in randlichen Ruderalsäumen möglich, vor allem an der Grenze der Ackerfläche. Weiterhin können im Rahmen der Nutzungsaufgabe als Acker bis zum Beginn der Erschließung und Bauarbeiten an Wohnbebauung sich Staudenfluren und Ruderalflächen entwickeln, die z.B. für Rebhühner als Lebensraum geeignet sind. Bei der Baufeldfreimachung sind Tötungen möglich. Da es sich um störungsunempfindliche Arten handelt ist nicht mit einer Beeinträchtigung durch Immission im Wirkraum nicht zu rechnen.

### Offenlandbrüter (Schafstelze und Feldlerche)

Vorkommen der Schafstelze als Brutvogel sind nördlichen im Grünland möglich. Die Art und Feldlerchen können als Nahrungsgäste in der Baufläche auftreten. Eine Tötung ist aufgrund der Mobilität nicht zu erwarten. Störungen werden nicht als erheblich angenommen. Für die verbleibende angrenzende Ackerfläche ist mit Störungen zu rechnen, die aber die Nahrungsfunktion nicht erheblich beeinträchtigt. Bezüglich der angrenzenden Lebensstätten von Feldlerchenpotenzial im Westen ist keine relevante Beeinträchtigung gegeben. Eine Störung aus dem Geltungsbereich ist durch die Hühnerhaltung bereits gegeben, sie wird nicht so umfangreich vergrößert, dass sich dadurch eine zusätzliche Vergrämung nach Westen ergeben könnte.

## **4.7.3 Konfliktanalyse**

### **4.7.3.1 Arten des Anhangs IV der FFH-RL**

#### Fledermäuse der Gehölze

Es sind Störungen durch Lichtwirkung möglich.

Die älteren, für Quartiere geeigneten Bäume werden erhalten bzw. sind nicht betroffen.

Da keine Eingriffe in fledermausrelevante Gehölzbestände geplant sind, ist nicht mit Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen.

Bei den Bauarbeiten sowie bei der späteren Nutzung werden Lärmentwicklung und Störungen durch Bewegungen von Menschen und Maschinen auftreten. Diese liegen im Rahmen der generell in Wohngebieten auftretenden Störungen. Im Falle von Außenbeleuchtungen können jedoch Flugwege und Nahrungsflächen beeinträchtigt werden. Es wird eine Vermeidungsmaßnahme erforderlich. Die Maßnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 1: Fledermäuse:

*Beim Einsatz von Leuchtmitteln im Geltungsbereich sind insektenfreundlichen Lichtquellen zu verwenden. Lichtquellen dürfen nicht auf randliche Leitstrukturen/Gehölze gerichtet werden.*

Dieser Hinweis ist sowohl für die öffentlichen Straßen und Grünflächen als auch die privaten Nutzungen zu berücksichtigen.

#### **4.7.3.2 Europäische Vogelarten**

##### Ungefährdete Bodenbrüter

Bodenbrüter können je nach Biotopentwicklung vor der Baufeldfreimachung oder in Randstreifen betroffen sein.

Bei Eingriffen durch Baufeldfreimachung können Tiere getötet oder verletzt oder Eier zerstört werden, wenn diese Eingriffe während der Brut und Jungenaufzucht der Bodenbrüter z.B. in Randbereichen an Gehölzstreifen oder Flurstücksgrenzen oder brach liegenden Anteilen durchgeführt würden.

##### Vermeidungsmaßnahme 2: Bodenbrüter:

*Eine Gefährdung von Tieren oder Eiern ist zu vermeiden. Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Zeit der Brut und der Jungenaufzucht durchzuführen. Die Brut und Jungenaufzucht reichen von März bis Ende August. Anderenfalls ist die Fläche regelmäßig zu mähen, um den Aufwuchs kurz zu halten und so unbrauchbar für Bodenbrüter zu machen.*

*Die Zulassung von Brachflächen im Rahmen der Erschließungsarbeiten kann für die Vogelwelt einen positiven Effekt als Brutplatz oder Nahrungsfläche haben. Es ist bei solchen temporären Brachen jedoch dann zu berücksichtigen, dass in der Brutzeit in diese nicht eingegriffen werden darf.*

Durch die Anlage von Gärten und Schutzstreifen wird angenommen, dass für Bodenbrüter weiterhin Brutplätze zur Verfügung stehen.

Bei den Bauarbeiten sowie bei der späteren Nutzung werden Lärmentwicklung und Störungen durch Bewegungen von Menschen und Maschinen auftreten. Diese liegen im Rahmen der generell in Wohngebieten auftretenden Störungen. Die hier vorkommenden Arten sind wenig empfindlich, erhebliche Störungen mit Auswirkungen auf die lokale Population sind nicht zu befürchten.

#### **4.7.4 Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf**

##### **4.7.4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen. Diese Maßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse:

*Beim Einsatz von Leuchtmitteln im Geltungsbereich sind insektenfreundlichen Lichtquellen zu verwenden. Lichtquellen dürfen nicht auf randliche Leitstrukturen/Gehölze gerichtet werden.*

Vermeidungsmaßnahme 2 Bodenbrüter:

*Eine Gefährdung von Tieren oder Eiern ist zu vermeiden. Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Zeit der Brut und der Jungenaufzucht durchzuführen. Die Brut und Jungenaufzucht reichen von März bis Ende August. Anderenfalls ist die Fläche regelmäßig zu mähen, um den Aufwuchs kurz zu halten und so unbrauchbar für Bodenbrüter zu machen.*

*Die Zulassung von Brachflächen im Rahmen der Erschließungsarbeiten kann für die Vogelwelt einen positiven Effekt als Brutplatz oder Nahrungsfläche haben. Es ist bei solchen temporären Brachen jedoch dann zu berücksichtigen, dass in der Brutzeit in diese nicht eingegriffen werden darf.*

**4.7.4.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion**

Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, indem die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten im räumlichen Zusammenhang durch Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Bei Umsetzung der zuvor genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

**4.7.5 Hinweise zur Eingriffsregelung**National geschützte Arten

Das Vorkommen national geschützter Arten z.B. der Schmetterlinge, Laufkäfer und Eichhörnchen etc. ist in den Gehölzen und der Ackerfläche anzunehmen. Die hier vorkommenden Insekten stellen für die Fledermäuse eine Nahrungsgrundlage zur Verfügung.

Im Rahmen der Bewertung zum Schutzgut Fauna sind Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung der Betroffenheiten von Arten zu berücksichtigen. Insbesondere bei gefährdeten Arten wäre zu prüfen, ob ein besonderer Ausgleich erforderlich wird.

Da in der Flächeninanspruchnahme keine mager-trockenen Standorte, Brachen oder sonnenexponierte Böschungen vorkommen, wird hier mit gefährdeten Arten z.B. der Insekten nicht gerechnet. In den Gehölzen in Verbindung mit Ackerland ist mit Laufkäfern zu rechnen. Da die Gehölze erhalten bleiben, ist deren Vorkommen aber auch später in Gärten weiter wahrscheinlich.

Amphibien und Reptilien erhalten durch das Anlegen von Grünstrukturen und Erhalt der Gehölze eine Aufwertung ihres Lebensraumes. Dies gilt auch für die Weinbergschnecke

und kommt Heuschrecken und Schmetterlingen zugute. Insgesamt ist für die national oder ungeschützte Fauna kein erheblicher Verlust an Lebensraum zu erwarten.

#### **4.8 Ver- und Entsorgung**

##### Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung ist die Vereinigte Stadtwerke GmbH.

##### Schmutzwasser

Träger der zentralen Schmutzwasserentsorgung ist das Amt Lauenburgische Seen.

Zur Berechnung des Einwohnergleichwertes (EGW) ist unter Annahme des Ausschöpfung des Entwicklungsrahmens von 13 Wohneinheiten ein Einwohnerzuwachs von 30 bis 45 Einwohner:innen aus dem Plangebiet anzusetzen.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird im Freigefälle an die vorhandene SW-Leitung im Kulpiner Weg angeschlossen. Von hier läuft das Schmutzwasser zur Pumpstation P003A Harmsdorf/Heierhohl.

##### Strom, Gas, Telekommunikation

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

##### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 - und der Arbeitsblätter W331, W 400 und W 405 des DVGW sicherzustellen.

##### 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".

#### **4.9 Niederschlagswasserbeseitigung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die Erarbeitung eines Konzeptes für das Niederschlagswasserbeseitigung<sup>8</sup>.

Bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes sind grundsätzliche Überlegungen zur geplanten technischen Erschließung des Plangebietes zu erarbeiten. Hierzu gehört ein

---

<sup>8</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Harmsdorf, Bebauungsplan Nr. 7 "Kulpiner Weg", Entwässerungskonzept Niederschlagswasser und Schmutzwasser, Stand: 31.03.2022

überschlägiger Nachweis zur Ableitung und ggf. Behandlung des Niederschlagwassers. 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 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 wird die Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts bilanziert und somit aufgezeigt, welche Auswirkungen die geplanten Baumaßnahmen auf den Wasserhaushalt haben.

#### **4.9.1 Grundlagen**

Gemäß der geotechnischen Stellungnahme<sup>9</sup> stehen ab einer Tiefe von 0,30 - 0,90 m unter Geländeoberkante (GOK) überwiegend schluffige Fein- und Mittelsande bis zur Erkundungstiefe von 5,00 m an. Die Übersicht zur Lage der Untersuchungspunkte findet sich im Kapitel 3.3.3 Boden- und Grundwasserverhältnisse dieser Begründung sowie in der geotechnischen Stellungnahme.

In 4 der 10 Untersuchungspunkte (UP) sind aber auch Geschiebelehm und Beckenschluff vorhanden (UP 3, 4, 7, 10). Der Geschiebelehm in UP 4 und 7 ist nur an der Oberfläche bis 2,5 m unter GOK anstehend. Darunter sind auch Fein- und Mittelsand anzutreffen. In UP 3 ist Beckenschluff vorhanden und vermutlich nur lokal Grundwasser ca. 2,20 m unter GOK. Unter dem Beckenschluff ist aber ca. 4,5 m wieder sandiger Boden anstehend. In UP 10 ist unter einer 60 cm starken Schicht Fein- bis Mittelsand ebenfalls Beckenschluff mit tonigen Anteilen vorhanden. Hier ist ein Wasserstand 2,50 m unter GOK angegeben. In diesem Bereich ist davon auszugehen, dass der gemessene Grundwasserstand hier immer vorhanden ist, da das Bodenprofil in der Tiefe zunehmend undurchlässigere Bodenschichten aufweist (Beckenschluffmergel und Geschiebemergel). In UP 1 ist es aufgrund des gemessenen Wasserstands möglich, dass unterhalb der Erkundungstiefe von 5,0 m ebenfalls Beckenschluff- und Mergelschichten anstehen, auf denen sich das Wasser staut.

Aufgrund der angegebenen mittleren Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte von  $1,3 \times 10^{-5}$  m/s bis  $5,0 \times 10^{-6}$  m/s ist eine Versickerung nach Arbeitsblatt DWA - A 138 teilweise gut möglich, in einzelnen Bereichen ist diese jedoch stark eingeschränkt bzw. nicht möglich.

---

<sup>9</sup> Ingenieurbüro Höppner: Gemeinde Harmsdorf Bebauungsplan Nr. 7 „Kulpiner Weg“, Geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen, Verkehrsflächen, Versickerung, Stand: 11.02.2022

#### 4.9.2 Planung

In dem Plangebiet von ca. 1,85 ha sind Wohngrundstücke mit der GRZ von 0,25 festgesetzt. Teilweise könnte das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern. Da dies aufgrund der teilweise gering durchlässigen bis undurchlässigen Bodenverhältnisse nicht auf alle Grundstücke zutrifft, wird im Sinne der "worst-case"-Betrachtung davon ausgegangen, dass alle Grundstücke an das öffentlich RW-Kanalnetz angeschlossen werden. Der Regenwasserkanal verläuft vom Wendehammer am Ende der Erschließungsstraße bis zu einem geplanten Versickerungsbecken nahe des Kulpiner Wegs westlich der Erschließungsstraße. An das Versickerungsbecken sind die befestigten Flächen auf den Grundstücken sowie die Verkehrsflächen angeschlossen. Das Becken verfügt daher über ein Volumen von ca. 400 m<sup>3</sup> und einen Drosselabfluss, der das Regenwasser gedrosselt in das vorhandene RW-Kanalnetz im Bereich der Kreuzung Kulpiner Weg/Giesensdorfer Straße leitet. Als Drosselabfluss wurde der landwirtschaftliche Abfluss von 1,2 l/s\*ha angesetzt und mit der Fläche des Plangebiets multipliziert. Daher ergibt sich der Drosselabfluss von 2,2 l/s. Für die Zufahrt zur internen Erschließungsstraße wird der Kulpiner Weg für den Begegnungsverkehr ausgebaut/verbreitert werden. Die Ausbaubreite beträgt rd. 5,5 m. Die Straße entwässert weiterhin in den vorhandenen Straßengraben südlich des Asphalt.

#### Anwendung des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser - Teil 1: Mengenbewirtschaftung“

Aufgrund des Erlasses bezüglich der wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser ist für das Plangebiet eine Wasserhaushaltsbilanz aufzustellen. Dazu wird der Wasserhaushalt des potenziell natürlichen Zustands mit dem Wasserhaushalt des bebauten Gebiets verglichen. Hier wird zunächst die Wasserbilanz für die Bestandsbebauung berechnet und im Anschluss mit der Wasserbilanz der neu geplanten Bebauung verglichen.

Der potenziell natürliche Zustand (Referenzzustand) wird zunächst mithilfe des Programms A-RW1 ermittelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 wird demnach der Region Herzogtum-Lauenburg (H-11), Hügelland, mit den entsprechenden  $a_1$ - $g_1$ - $v_1$  Werten zugeordnet: Abfluss (a) 3,0 %; Versickerung (g) 28,3 %; Verdunstung (v) 68,7 %.

Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 wurden jeweils die geplanten Flächen berechnet. Es wird dabei grundsätzlich vom ungünstigsten Fall ausgegangen, dass alle rechnerisch möglichen Flächen gemäß Grundflächenzahl (GRZ) versiegelt bzw. bebaut werden. Da gemäß Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) eine GRZ von 0,25 festgesetzt ist, kann auf den Grundstücken eine Fläche von 25 % und zusätzlich davon 50 % für Nebengebäude und Wege, also insgesamt 37,5 % versiegelt werden. Die gesamte versiegelte Fläche auf den Grundstücken wird bei der Berechnung als Steildach angesetzt, da unklar ist, wieviel Fläche durch Nebengebäude oder wasserdurchlässiges Pflaster oder auch gar nicht versiegelt wird. Die Annahme eines Steildaches im Bereich der versiegelten Fläche liegt daher auf der "sicheren Seite" ("worst-case").



Darüber hinaus hat die Erschließungsstraße (öffentliche Verkehrsfläche) eine Größe von 0,187 ha und die Asphaltfläche des Kulpiner Weges (öffentliche Verkehrsfläche) eine Größe von 0,101 ha. Die Erschließungsstraße wird voraussichtlich mit Pflaster befestigt und mit Straßenbäumen begrünt. Durch die Bäume wird nicht die gesamte Fläche versiegelt und gleichzeitig die Verdunstung erhöht. Zusätzlich sollen die Stellplätze mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt werden. Um die positive Wirkung der Straßenbäume auf die Wasserbilanz auch bei der Berechnung zu berücksichtigen, wurde der Abfluss ( $a_2$ ) für diese Fläche auf 0,6 und der Verdunstungsanteil auf 0,4 festgesetzt.

Zusätzlich sind noch verschiedene Grünflächen im Bebauungsplan vorgesehen. So ist im Südosten ein Spielplatz (0,069 ha) mit seitlichen Gehölzstreifen geplant. Die Fläche des Versickerungsbeckens wird ebenfalls begrünt und beträgt ca. 0,168 ha. Entlang des Kulpiner Weges ist eine Grünfläche mit einer Breite von 5,5 m und einer Fläche von 0,033 ha auf einem bestehenden Leitungsrecht geplant. Weiterhin wurde die verbleibende festgesetzte Verkehrsfläche des Kulpiner Weges (Flächen ohne Versiegelung, wie Mulde/Straßengraben/Bankett) mit einer Fläche von 0,068 ha als Grünfläche berücksichtigt. Es ergibt sich insgesamt eine unbefestigte Fläche von 1,112 ha.

Aufgrund der beschriebenen Bodenverhältnisse wird das anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße, von den Wohngrundstücken und den zuvor aufgeführten Grünflächen über ein Leitungsnetz in ein Versickerungsbecken im Nordwesten geleitet, wo das Niederschlagswasser im Regelbetrieb über den belebten A-Horizont versickert. Gedrosselt kann das Wasser auch in einen RW-Kanal geleitet werden, der das Wasser über eine neu zu verlegende Regenwasserleitung in die vorhandene RW-Leitung in der Giesensdorfer Straße leitet. Für die Berechnung im Programm A-RW1 wird vom Regelbetrieb und der Versickerung in dem geplanten Becken ausgegangen.

Die Verkehrsfläche des Kulpiner Weges entwässert seitlich in einen Straßengraben, der jedoch an die Kanalisation angeschlossen ist. Daher wird für die Berechnung hier von der Ableitung in die Kanalisation ausgegangen.

#### Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz

Im letzten Berechnungsschritt wird die Wasserhaushaltsbilanz der Planung im Vergleich zum Referenzzustand aufgestellt. Die Bilanz weist

1. eine geringe Erhöhung des Oberflächenabflusses von 3,0 % auf 5,89 % und
2. eine Erhöhung der Versickerung von 28,3 % auf 39,95 % und eine Verringerung der Verdunstung von 68,7 % auf 54,16 % auf.

Aufgrund der prozentualen Veränderung der einzelnen a-g-v-Werte um mehr als 5 % im Vergleich zum Referenzzustand ist der Wasserhaushalt durch die geplante Bebauung "deutlich geschädigt". Eine Änderung um mehr als 15 % ist jedoch nicht vorgesehen. Der Oberflächenabfluss (a) erhöht sich nur sehr leicht um 2,89 %. Damit kann das Hauptziel, den durch die Bebauung erhöhten Oberflächenabfluss zu begrenzen, eingehalten werden. Die Versickerung (g) erhöht sich um 11,65 % und die Verdunstung (v) verringert sich um 14,54 %.

Das Ergebnis kann für ein Neubaugebiet als gut bewertet werden. Es kommt durch die geplante Entwässerung der bebauten Fläche zu keinem erhöhten Oberflächenabfluss und es wird auch kein natürliches Gewässer durch die Ableitung des Niederschlagswassers belastet. Die lokalen Nachweise für bordvollen Abfluss und Erosion müssen daher nicht geführt werden. Der Nachweis zur Vermeidung der Grundwasser-Aufhöhung ist gemäß A-RW1 erbracht, wenn die Versickerungsanlage nach DWA-A 138 bemessen wurde und der mittlere Grundwasserstand mind. 1,0 m unter der Sohle der geplanten Versickerungsanlage liegt. Da das Versickerungsbecken gemäß DWA-A 138 bemessen wurde und der Grundwasserstand in dem Bereich max. bei 29,00 m liegt (vgl. UP 1 der geotechnischen Untersuchung), ist der Nachweis somit erbracht. Da die Untersuchung am 11. Februar 2022 durchgeführt wurde und gerade Anfang Februar überdurchschnittlich viel Niederschlag gefallen ist, ist davon auszugehen, dass der gemessene Wasserstand höher liegt als der durchschnittliche Grundwasserstand. Daher ist die geplante Sohle des Beckens bei 30,00 m ü. NHN vorgesehen, so dass das erforderliche Rückhaltvolumen von ca. 400 m<sup>3</sup> zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vorhanden ist.

## **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 starke 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 780 - 850 m<sup>2</sup> 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 zwei Vollgeschosse begrenzt.

Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse ist eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 9,5 m zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung festgesetzt.

Aufgrund der bewegten Topografie ist eine absolute Festsetzung der Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü.NHN) nicht zielführend. Daher wird als Bezugspunkt der Bemessung der zulässigen Höhen der gemittelte Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche als Höchstmaß der baulichen Anlagen festgesetzt.

## **5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Fläche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Diese entspricht grundlegend einer offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die die längste Gebäudeseite eine Länge von 20,0 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.

Die festgesetzten Baufelder werden im Bebauungsplan weitestgehend großzügig bemessen. Gegenüber der vorgelagerten Verkehrsfläche wird ein Mindestabstand von 5,0 m festgesetzt. Somit steht den zukünftigen Hauseigentümern frei, wie weit das Wohnhaus auf bis zu 5,0 m an die Erschließungsstraße 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.

## **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 Harmsdorf definiert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 sollen 13 neue Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung entwickelt werden.

Dies entspricht dem durch den Landesentwicklungsplan definierten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Harmsdorf.

Zur Sicherung der maximalen Zielgröße und der planerisch gewünschten Wohn- oder Besiedlungsdichte des Plangebiets 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 je voller 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.

#### **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 und der exponierten Lage auf dem Mühlenberg mit dem Blick zur freien Landschaft 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 mit einer Tiefe von 20,0 m stehen ausreichend Flächen für Garagen und Carports zur Verfügung.

#### **5.5 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Kulpiner Weg an die Giesensdorfer Straße. Die innere Erschließung ist als Stichstraße mit einer abschließenden Wendeanlage geplant.

Die geplante Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes soll einen verkehrsberuhigten niveaugleichen Ausbau mit alternierend angeordneten öffentlichen Stellplätzen in einer Breite von 8,0 m erhalten und wird demgemäß als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Der gewählte Straßenquerschnitt mit einer Breite von 8,0 m bietet unterschiedliche Optionen in der Gestaltung der Verkehrsfläche, wie beispielsweise Baumpflanzungen und sonstige Begrünungen und die Anordnung von öffentlichen Stellplätzen (Besucherstellplätze).

Auch der Kulpiner Weg ist im Bereich der geplanten Erschließungsfunktion von der Giesensdorfer Straße bis zur Anbindung des geplanten Straßenstiches als Verkehrsberuhigter Bereich geplant. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Gestaltung der Verkehrsfläche wird der Kulpiner Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Im weiteren Verlauf wird der Kulpiner Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Verkehr mit Fuß- und Radverkehr" festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der heutigen Nutzung.

## 5.6 Grünflächen

### Öffentliche Grünflächen

Das städtebauliche Konzept sieht im südöstlichen Plangebiet die Anlage einer öffentlichen Grünfläche u.a. als Erweiterung des angrenzenden Kinderspielplatzes vor. Der Bebauungsplan setzt diese Fläche entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" fest.

### Private Grünflächen

Zur landschaftlichen Eingrünung des Plangebietes wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Gehölzpflanzung festgesetzt. Dieser 3,0 m breite Gehölzstreifen und mit dem ergänzenden 3,0 m breiten Schutzbereich sind als private Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung soll die Trennung gegenüber den festgesetzten Wohngebietsflächen unterstreichen und somit rechtlich sicherstellen, dass keine baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.

Entlang des Kulpiner Weges besteht eine Leistungstrasse der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH, welche auch langfristig gesichert werden soll. Aufgrund dessen ist eine Bebauung oder Versiegelung der Flächen nicht möglich. Diese Flächen werden daher als private Grünfläche mit einem entsprechenden Geh-, Fahr- und Leistungsrecht festgesetzt.

## 5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang des Kulpiner Weges besteht eine Leistungstrasse der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH, welche auch langfristig gesichert werden soll. Aufgrund dessen ist eine Bebauung oder Versiegelung der Flächen nicht möglich. Diese Flächen werden daher als private Grünfläche mit einem entsprechenden Geh-, Fahr- und Leistungsrecht mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt. Die Rechte sind zudem über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

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

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze bestehen unterschiedliche Bestandsbäume und Sträucher. Zumeist befinden sich diese auf den angrenzenden Grundstücken der Giesensdorfer Straße und somit außerhalb des Plangeltungsbereiches. Eine Festsetzung zum Erhalt kann daher nur für die Bäume innerhalb des Plangebietes erfolgen. Die im Bereich des Kulpiner Weges vorhandenen und raumprägenden Eichen sind ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

An den umlaufenden Grenzen des Plangeltungsbereiches zur freien Landschaft wird zur Eingrünung des Wohngebietes ein 3,0 m breiter Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke mit standortgerechten und heimischen Gehölzen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der als private Grünfläche festgesetzte Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

Zum Schutz der anzupflanzenden freiwachsenden Hecke wird ein 3,0 m breiter Schutzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der eigentliche Schutzstreifen darf nur extensiv gepflegt und nicht für bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen genutzt werden.

Zur Begrünung des Plangebiet ist zudem je voller 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Somit wird eine gleichmäßige Mindestpflanzung von Bäumen in den Gärten über das ganze Plangebiet sichergestellt.

#### 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 Kohlendioxyd 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.

### **5.9 Flächen für die Ver- und Entsorgung**

Aufgrund der beschriebenen Bodenverhältnisse wird das anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße, den Wohngrundstücken und den Grünflächen über ein Leitungsnetz in ein Versickerungsbecken im Nordwesten geleitet, wo das Niederschlagswasser im Regelbetrieb über den belebten A-Horizont versickert. Gedrosselt kann das Wasser auch in einen RW-Kanal geleitet werden, der das Wasser über eine neu zu verlegende Regenwasserleitung in die vorhandene RW-Leitung in der Giesensdorfer Straße leitet.

Die Fläche der geplanten Regenrückhaltung wird entsprechend als Fläche für die Ver- und Entsorgung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung Fläche zur Niederschlagswasserrückhaltung festgesetzt.

## **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. § 84 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 35° bis 51° zu versehen. Die Festsetzung von Dachflächen in roten, rotbraunen und anthrazitgrauen Farben greift hierbei ebenfalls das vorhandenen Farbspektrum der Umgebung auf. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen oder Dachfenstern 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 muss der Dachneigung entsprechen, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten.

Um eine ausreichende Entscheidungsfreiheit für die späteren Bauherren zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet.

Im Hinblick auf das einheitliche Erscheinungsbild ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass baulich zusammenhängende Baukörper mit der gleichen Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung sowie einer aufeinander abgestimmten Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen sind. Damit soll sichergestellt werden, dass der homogene Charakter der Siedlung auch bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durch die künftigen Eigentümer erhalten bleibt.

Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude mit der Ausnahme, dass hier auch andere Dachformen, wie Flach- oder Gründächer, zulässig sind.

#### Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen. Entsprechend sind innerhalb des Plangebietes nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz- und Holzfassaden in roten, rotbraunen, braunen und weißen bis grauen Farben sowie in den arteigenen Farben des Materials (z.B. Holz) zulässig. Andere Materialien und Farben können aus gestalterischen Gründen in untergeordnetem Flächenanteil ergänzt werden.

Holzhäuser in Blockbauweise mit Außenfassaden aus waagrecht übereinander gelagerten und an den Gebäudeecken verzahnten und auskragenden Rundstämmen/-hölzern sind hingegen ausgeschlossen.

Baulich zusammenhängende Baukörper sind mit einer aufeinander abgestimmten Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen. Für Garagen, gedeckten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 5,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

#### Einfriedungen

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**

### Artenschutz

Zur Beurteilung der Fauna innerhalb und angrenzend an das Plangebiet und der artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durch die Planung erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro BBS Umwelt



GmbH<sup>10</sup>. Als Ergebnis der Untersuchung werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen.

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse:

Beim Einsatz von Leuchtmitteln im Geltungsbereich sind insektenfreundlichen Lichtquellen zu verwenden. Lichtquellen dürfen nicht auf randliche Leitstrukturen/Gehölze gerichtet werden.

#### Vermeidungsmaßnahme 2 Bodenbrüter:

Eine Gefährdung von Tieren oder Eiern ist zu vermeiden. Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Zeit der Brut und der Jungenaufzucht durchzuführen. Die Brut und Jungenaufzucht reichen von März bis Ende August. Anderenfalls ist die Fläche regelmäßig zu mähen, um den Aufwuchs kurz zu halten und so unbrauchbar für Bodenbrüter zu machen.

Die Zulassung von Brachflächen im Rahmen der Erschließungsarbeiten kann für die Vogelwelt einen positiven Effekt als Brutplatz oder Nahrungsfläche haben. Es ist bei solchen temporären Brachen jedoch dann zu berücksichtigen, dass in der Brutzeit in diese nicht eingegriffen werden darf.

#### 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.

#### 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.

---

<sup>10</sup> BBS Umwelt GmbH: Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Harmsdorf, Faunistische Potentialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: 17.02.2022

### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 - und der Arbeitsblätter W331, W 400 und W 405 des DVGW sicherzustellen.

## **8 Maßnahmen zur Bodenordnung**

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

## **9 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.

## **10 Beschluss**

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

Harmsdorf, den .....

.....

Bürgermeister  
(Mahnke)