

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
der
GEMEINDE BÄLAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 1

BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
der
GEMEINDE BÄLAU

Für das Gebiet Siedlung im Uhlenbusch, Flurstück tlw. 14 der Flur 6 der Gemarkung
Bäla

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25.000



INHALT

- 1. Allgemeine Grundlagen**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Lage und Bestand des Gebietes
- 2. Planungsziele**
- 3. Entwicklung des Planes**
 - 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 - 3.2 Landschaftsplan
 - 3.3 Grünordnerischer Fachbeitrag
 - 3.4 Verkehrserschließung
- 4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**
 - 4.1 Elektrizität
 - 4.2 Trink- und Brauchwasser
 - 4.3 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung
 - 4.4 Abfallentsorgung
 - 4.5 Kommunikationsanlagen
 - 4.6 Löschwasser
- 5. Gewässerunterhaltung**
- 6. Umweltbericht**
- 7. Gestaltungssatzung**
- 8. Denkmalschutz**
- 9. Artenschutz**

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Grundlagen für die Erstellung des Bebauungsplanes sind die § 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) und die Inhalte der gültigen Baunutzungs- und Planzeichenverordnung von 1990.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Aufgabe ist es, die bauliche sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Der qualifizierte Bebauungsplan ist die Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben, § 30 Abs. 1 BauGB.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), i.d.F. der Bek. vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung

1.2 Lage und Bestand des Gebietes

Die Gemeinde Bälau liegt mitten im Kreis Herzogtum Lauenburg etwa 5 km von der Stadt Mölln und 15 km von Büchen, Schwarzenbek und Trittau entfernt. Nach Ratzeburg sind es ca. 13 km und nach Lübeck ca. 33 km. Bälau gehört zum Amt Breitenfelde.

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 0,37 ha groß und befindet sich direkt am östlichen Rand des Ortsteils Uhlenbusch, westlich der Ortslage Bälau.

Die Fläche ist zur Zeit eine Teilfläche einer größeren Ackerfläche, die zwischen der Ortslage Bälau und des Ortsteils „Uhlenbusch“ liegt. Das Verbandsgewässer Nr. 3.0, Priesterbach, bildet die südliche Plangrenze. Der Priesterbach ist als Nebenverbundachse im landesweiten Biotopverbundsystem ausgewiesen.

Im Westen grenzt der Ortsteil „Uhlenbusch“ mit Einzelhausbebauung und ihren Gärten direkt an. Im Norden bildet die Straße „Im Uhlenbusch“ die Plangrenze.

Nördlich davon befindet sich das Feuerwehr-Dorfgemeinschaftshaus der Gemeinde Bälau.

2. PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Bälau beabsichtigt auf einer Teilfläche des Flurstücks 14 der Flur 6 der Gemarkung Bälau einschließlich eines Teilbereiches der Straße „Im Uhlenbusch“ ein kleines Wohngebiet für maximal zwei Wohngrundstücke einzurichten, um den Wunsch der Bälauer Bürger nachzukommen Bauplätze für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Deshalb wird der Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt. Als vorbereitende Planung wird gleichzeitig die 5. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Das Gebiet wird in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

3. ENTWICKLUNG DES PLANES

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Das geplante Wohngebiet umfasst eine Gesamtfläche von 3.038 m².

Es ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) (gemäß § 9 (1) 1 BauGB) mit Einzelhäusern in einer Geschossigkeit mit höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus vorgesehen.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,25, die Mindestgrundstücksgröße beträgt 800 m².

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Bälau, bekanntgemacht in den Lübecker Nachrichten am 29.05.1995.

Zusätzlich wird ein landschaftsgerechter Übergang, an der östlichen Seite des Grundstückes zur landwirtschaftlich genutzten Fläche hin, in Form einer zweireihig, freiwachsenden Hecke in der Planung vorgesehen. Im südlichen Bereich befindet sich die Ausgleichsfläche, da der Acker bis an die Grenze des Priesterbaches landwirtschaftlich genutzt wird, wird ein „Pufferstreifen“ als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt.

Das kleine Baugebiet wird direkt von der Straße „Im Uhlenbusch“ erschlossen.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Bälau, der die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege der Gemeinde konkretisiert, ist seit 1999 festgesetzt.

Das Planungsgebiet ist im Landschaftsplan als Ackerfläche ausgewiesen.

Der Landschaftsplan spricht aus verkehrlich, ästhetischen, landschafts- und kulturhistorischen Gründen gegen eine bauliche Verbindung des Ortsteiles Uhlenbusch mit dem Ortskern. Einerseits würde bei einer wohnbaulichen Entwicklung an dieser Stelle der durch den Ortskern fließende Verkehr zunehmen, da Uhlenbusch das Ende des „Sackdorfes“ Bälau ist. Andererseits ist es schön und ansprechend,

vom Ortskern aus den Blick auf Uhlenbusch und umgekehrt durch die, die Ortsteile trennende Kulturlandschaft richten zu können.

Der Standort des geplanten Wohngebietes weicht in diesem Punkt vom festgestellten Landschaftsplan ab. Die Gemeinde hatte, als der Landschaftsplan aufgestellt wurde, nicht die Absicht, die ursprüngliche Planung (Acker) zu ändern. Durch spätere Planungen der Gemeinde ergab sich, dass die westliche Teilfläche des Ackers als Bauland ausgewiesen werden soll.

Dadurch entstand das Erfordernis, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan für die vorliegende Fläche aufzustellen.

3.3 Grünordnerischer Fachbeitrag

Minimierungsmaßnahmen (Festsetzungen nach § 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung, auf den Grundstücken zwischen zu lagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine; Schutz des Oberbodens).

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.).

Das Grundstück ist strukturreich und so naturnah wie möglich zu gestalten und zu erhalten.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Regenwasser ist in die Entwässerungssysteme einzuleiten.

Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die verschiedenen Gestaltungsmaßnahmen im Planungsgebiet dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und schaffen einen harmonischen Übergang zur umliegenden Landschaft.

Gestaltungsmaßnahmen (Festsetzung nach § 9 (1) 25a BauGB)

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei nachhaltiger Beeinträchtigung seiner Vitalität oder seinem Abgang ist er umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 2 Jahre sicherzustellen.

Gehölzart:

Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

- | | |
|--|--|
| - Obsthochstämme (Norddeutsche Art), | - Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| - Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) | - Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) |

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
der
GEMEINDE BÄLAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 6

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. mB., mindestens 16-18 cm Stammumfang

Der Baum ist in Pflanzlöcher 150 x 150 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, ist der Baum mit drei 2,5 m langen, rundstabgefrästen Stützpfehlen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgrube noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Bei den Pflanzarbeiten sind die DIN 18915 und die DIN 18916 zu beachten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz der Boden

Die vorgesehenen Zufahrten und Stellplätze auf dem Grundstück sind mit wasser- und luftdurchlässigem Material herzustellen.

Freiwachsende 2-reihige Heckenpflanzung mit Überhälter an der Ostgrenze

Als Übergang zur freien Landschaft ist an der Ostgrenze eine zweireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen mit Hochstämmen als „Überhälter“ je 30 m zu pflanzen (insgesamt 3 Stück) und dauerhaft zu erhalten.

Abgegangene Gehölze sind umgehend mit Pflanzen gleicher Art zu ersetzen. Zum Acker hin ist eine 2 m breite Schutz- und Pufferzone vorzusehen.

Gehölzart:

Folgende Gehölzarten zur Pflanzung sind geeignet:

Hecke:

- | | |
|--|---|
| - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | - Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Holz-Apfel (<i>Malus sylvestris</i>) |
| - Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) | - Trauben-Kirsche (<i>Prunus padus</i>) |
| - Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | - Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) |
| - Hasel (<i>Corylus avellana</i>) | - Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) |
| - Weißdornarten (<i>Crataegus spec.</i>) | - Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |

Hochstämme:

- | | |
|--|---|
| - Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) | - Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) |
| - Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | - Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) |

Pflanzgut:

- Hecke: leichte Sträucher/ leichte Heister 2xv, Pflanzabstand 1 m x 1 m
- Hochstämme: 3 xv. mB. 12-14 cm Stammumfang

Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen. Ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen. Die Anwuchspflege für 2 Jahre ist sicherzustellen.

Bei den Pflanzarbeiten sind die DIN 18915 und die DIN 18916 zu beachten.

Pflege: Die Hecke ist in regelmäßigen Abständen (alle 10-15 Jahre) fachgerecht zu pflegen (auf den Stock zu setzen). Die Fristen des § 34 Abs. 6 LNatSchG (Gehölzschnitt nur vom 1. Okt. bis 14. März) sind zu beachten und anzuwenden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
der
GEMEINDE BÄLAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 7

Um eine Verbuschung des Schutzstreifens zu verhindern, ist er ab September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Einzäunung: Die Hecke ist gegen Verbiss landschaftsgerecht einzuzäunen.

Gewässerschutzstreifen

Zum Priesterbach hin ist zur Förderung der Biotopverbundfunktion, ein mindestens 20 m breiter Gewässerschutzstreifen zu entwickeln. Dabei ist die dort vorhandene intensive Ackernutzung aufzugeben und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Gewässerböschung und ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen wird vom Gewässerunterhaltungsverband Priesterbach gem. Satzung in Anspruch genommen. Unterhalb der Böschungsoberkante vom Priesterbach sind 2 Gruppen mit Schwarzerlen zu pflanzen, insgesamt 20 m². Auf der Böschungsoberkante und oberhalb der Böschungsoberkante sind 2 Gruppen mit Schwarzerlen und Eschen im Verhältnis 3 Erlen zu 1 Esche zu pflanzen, insgesamt 20 m². Die Bepflanzung am Priesterbach übernimmt der Gewässerunterhaltungsverband Priesterbach. Es ist dazu im Vorwege eine Absprache mit dem Gewässerunterhaltungsverband erforderlich.

Die nördliche Grenze des Gewässerschutzstreifens ist gegen das allgemeine Wohngebiet optisch abzugrenzen (z.B. Zaun, Pfähle, Findlinge).

Im Gewässerschutzstreifen sind Versiegelungen jeder Art nicht zulässig.

Gehölzart:

- Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) - Esche (*Fraxinus excelsior*)

Pflanzgut:

leichte Sträucher/ leichte Heister 2xv, Pflanzabstand 1 m x 1 m

Grundstücksabgrenzung

Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin sind Hecken, senkrechte Holzzäune bzw. Maschendrahtzäune mit dahintergepflanzter Hecke zulässig. Eisenzäune sind als senkrechte Reihung in verschiedenen Ausführungen zulässig.

Stützmauern sind aus Natursteinen und Ziegeln ohne Verputz zulässig. Betonmauern sind nur mit vorgenannter Verblendung aus Natursteinen oder roten Vormauersteinen zulässig.

Eisenzäune in traditioneller Ausführung dürfen 150 cm hoch sein. Neue Zäune und Mauern dürfen nicht höher als 100 cm sein.

Hierdurch wird eine ortstypische, harmonische Eingrünung des Grundstücks erreicht, die sich an der ortstypischen Gestaltung orientiert.

Geeignete Arten für Hecken sind z.B. (Pflanzung von 3 Stück/ lfdm):

- | | |
|--|---|
| - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | - Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| - Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) | |

Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen) sowie *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*.

Gründächer

Flachdächer sind als Gründächer mit einer mind. 10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und mit Extensivbegrünung aus

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
 der
GEMEINDE BÄLAU
 KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
 Seite 8

Kräutern und ca. 20 % Gräsern zu bepflanzen. Moose wandern als Pionierpflanzen meist von selbst ein. Sedum- Arten sind Hauptbestandteil der Begründung.

Geeignete Arten sind z.B.:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Schöner Lauch (<i>Allium pulchellum</i>) - Schnittlauch (<i>Allium schoenopr</i>) - Zittergras (<i>Briza media</i>) - Aufrechte Trespe (<i>Bromus erectus</i>) - Schaf-Schwingel (<i>Festuca ovina</i>) - Horst-Rotschwingel (<i>Festuca rubra</i>) - Hauswurz (<i>Jovibarba globifera</i>) - Kleine Kammschmiele (<i>Koeleria glauca</i>) | <ul style="list-style-type: none"> Weißer Mauerpfeffer (<i>Sedum album</i>) - Fetthenne (<i>Sedum floriferum</i>) - Mongolen- Sedum (<i>Sedum hybridum</i>) - Tripmadam (<i>Sedum rupestre</i>) - Milder Mauerpfeffer (<i>Sedum sexangulare</i>) - Kaukasus-Fetthenne (<i>Sedum spurium</i>) - Dachwurz (<i>Sempervivum tectorum</i>) |
|---|--|

Gestaltung von Nebengebäuden

Nebengebäude sind mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Geeignete Arten sind:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Bergwaldrebenarten (<i>Clematis montana</i>) - Gemeine Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>) - Gemeiner Efeu (<i>Hedera helix</i>) - Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>) | <ul style="list-style-type: none"> - Echtes Geißblatt (<i>Lonicera caprifolium</i>) - Waldgeißblatt (<i>Lonicera periclymenum</i>) - Wilder Wein (<i>Parthenocissus tric. Veithit</i>) - Kletterrosen (<i>Rosa spec.</i>) |
|--|---|

Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich

Die durch den B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Bälaue betroffene Gesamtfläche ist ca. 0,37 ha groß.

Tabelle : Bilanzierung

Schutzgut	erforderliches Ausgleichsvolumen	geplante Ausgleichsmaßnahmen	Flächengröße
Boden	405 m ²	- Uferrandstreifen (Sukzession und Pflanzung von bachbegleitenden Erlen und Eschen)	921 m ²
Wasser	81 m ²	- Offenporige Versiegelung - Uferrandstreifen (Sukzession und Pflanzung von bachbegleitenden Erlen und Eschen)	
Arten- und Biotop- Schutz		- Baumpflanzungen auf den Grundstücken - Heckenanlage - Uferrandstreifen	92 m
Klima, Luft	Schaffung günstiger klein-klimatischer Bedingungen	- Eingrünung des Baugebietes durch Baum- und Heckenpflanzung - Uferrandstreifen	
Landschaftsbild	Ausgleich für die Beeinträchtigung durch Baukörper	- Eingrünung durch Baumpflanzungen auf den Grundstücken - Heckenanlage - Uferrandstreifen	

Nach der Bilanzierung sind die anstehenden Eingriffe mit den vorgeschlagenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

3.4 Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Straße „Im Uhlenbusch“ über eine 6 m breite Zufahrt mit Anschluss an die Straße „Im Uhlenbusch“. Die Zufahrt für die Feuerwehrfahrzeuge befindet sich an der östlichen Seite des Grundstücks.

4. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

4.1 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über das Leitungsnetz der E-ON Hanse AG und/oder anderer Anbieter.

4.2 Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung der Gemeinde Bälau mit Trink- und Brauchwasser und mit Erdgas erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke (VSG).

4.3 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung (Rohrleitungen bis zum Klärwerk) erfolgt bis zum Klärwerk der Stadt Mölln durch das Amt Breitenfelde.

Das Regenwasser der Dach und Stellplatzflächen soll über Versickerungseinrichtungen dem Grundwasser bzw. einem Vorfluter zugeführt werden.

Sollte anfallendes Oberflächenwasser dem Vorflutgewässer zugeführt werden, ist für die zusätzliche hydraulische Belastung des Gewässers Regenrückhaltung am Gewässer vorzusehen.

Entsprechende Anträge sind bei der zuständigen Behörde zu stellen.

4.4 Abfallentsorgung

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

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

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

4.5 Kommunikationsanlagen

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen.

Für Fernseh- und Telefonkabel ist die zuständige Stelle der Telekom zu informieren. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Heide, Bezirksbüro Netze 29, Schillstraße 1-3 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88-47 70, so früh wie möglich mitgeteilt wird.

4.6 Löschwasser

Für das Gebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h, bereitzustellen.

5. GEWÄSSERUNTERHALTUNG

Der Plangeltungsbereich liegt im Gewässerunterhaltungsverband Priesterbach. Betroffen von der Maßnahme ist die Rohrleitung Nr. 3.10. Sie liegt im westlichen Bereich und durchquert die Fläche von Norden nach Süden. Rohrleitungen ohne Gewässereigenschaft werden vom Gewässer- und Landschaftsverband unterhalten.

Sie müssen in einem Abstand von 3 m nach jeder Seite zur Rohrleitungsachse von jeglicher Bebauung frei bleiben. Bäume und stark- sowie tiefwurzelnde Sträucher dürfen in den vorgenannten Bereichen nicht gepflanzt bzw. durch Sukzession zugelassen werden.

Kontrollschächte müssen jederzeit zugänglich sein.

6. UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Die Gemeinde hat am 12.11.2008, für das Gebiet südlich der Straße „Im Uhlenbusch“, südlich des Dorfgemeinschaftshauses liegend, nördlich des Priesterbaches, direkt anschließend an den östlichen Siedlungsrand des Ortsteils „Uhlenbusch“, beschlossen den Bebauungsplan Nr. 4 aufzustellen. Die Gemeinde beabsichtigt hier ein kleines Baugebiet zu entwickeln bzw. den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Uhlenbusch“ um ca. 20 m (im nördlichen Bereich) bis 30 m (im südlichen Bereich) nach Osten hin zu erweitern, um der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht zu werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
der
GEMEINDE BÄLAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 11

Als Ausweisung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO vorgesehen, indem maximal 2 Wohngrundstücke mit einer eingeschossigen Bebauung errichtet werden können.

Der Flächennutzungsplan wird als vorbereitende Planung parallel geändert. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes weist die Fläche als Wohnbaufläche (W) mit Maßnahmenflächen an der Ost- und Südgrenze aus.

6.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Die Gemeinde Bälau liegt im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein, ca. 3,5 km westlich von Mölln, ein Mittelzentrum im ländlichen Raum.

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 0,37 ha groß und befindet sich direkt am östlichen Rande des Ortsteils Uhlenbusch, westlich der Ortslage Bälau.

Die Fläche ist zur Zeit eine Teilfläche einer größeren Ackerfläche, die zwischen der Ortslage Bälau und des Ortsteils „Uhlenbusch“ liegt. Das Verbandsgewässer Nr. 3.0, Priesterbach, bildet die südliche Plangrenze. Der Priesterbach ist als Nebenverbundsachse im landesweiten Biotopverbundsystem ausgewiesen.

Im Westen grenzt der Ortsteil „Uhlenbusch“ mit Einzelhausbebauung und ihren Gärten direkt an. Im Norden bildet die Straße „Im Uhlenbusch“ die Plangrenze. Nördlich davon befindet sich das Feuerwehr-Dorfgemeinschaftshaus der Gemeinde Bälau.

Art des Vorhabens

Die Gemeinde Bälau beabsichtigt auf einer Teilfläche der Flurstücks 16 der Flur 6 der Gemarkung Bälau einschließlich eines Teilbereiches der Straße „Im Uhlenbusch“ ein kleines Wohngebiet für maximal zwei Wohngrundstücke einzurichten, um den Wunsch der Bälauer Bürger Bauplätze für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen, nachzukommen.

Deshalb wird der Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt. Als vorbereitende Planung wird gleichzeitig die 5. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Das Gebiet wird in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Es ist ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit Einzelhäusern festgesetzt. Gleichzeitig wird ein landschaftsgerechter Übergang, an der östlichen Seite des Grundstückes zur landwirtschaftlich genutzten Fläche hin, in Form einer zweireihig freiwachsenden Hecke, in der Planung vorgesehen. Im südlichen Bereich befindet sich die Ausgleichsfläche. Da der Acker bisher bis an die Grenze des Priesterbaches landwirtschaftlich genutzt wird, wird durch die Planung ein „Pufferstreifen“ als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt.

Das kleine Baugebiet wird direkt von der Straße „Im Uhlenbusch“ erschlossen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,369 ha.

Nettobauland mit Stellplätzen (WA) (GFZ 0,25)	0,216 ha, davon
Versiegelte Fläche	0,081 ha
Private Grünfläche	0,135 ha

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
der
GEMEINDE BÄLAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 12

Maßnahmenfläche Hecke	0,047 ha
Maßnahmenfläche (Uferrand)	0,092 ha
Straßenverkehrsfläche öffentliche	0,014 ha

6.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 25.03.2002 zuletzt geändert am 12.12.2007) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem grünordnerischen Fachbeitrag und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Fachplanungen

Regionalplan:

Bälau, als Teil des ländlichen Raumes, soll unter Berücksichtigung seiner Eigenart mit seinen vielfältigen Funktionen als eigenständiger, gleichwertiger Lebens- und Wirtschaftsraum erhalten und insbesondere ausgehend vom Mittelzentrum-Mölln weiter entwickelt werden.

Landschaftsrahmenplan:

Der Landschaftsrahmenplan für die Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (Planungsraum I) liegt in der Endfassung (Stand 1998) vor.

Nach dem neuen Landesnaturschutzgesetz vom 6. März 2007 ist das Planwerk Landschaftsrahmenplan, ab einem nach dem neuen LNatSchG fortgeschriebenen Landschaftsprogramm, nicht mehr als Planwerk vorhanden. Bis das jetzige Landschaftsprogramm fortgeschrieben wird, gilt aber der vorhandene Landschaftsrahmenplan (so lange der nicht den Zielen des LNatSchG widerspricht). Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung.

Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan der Gemeinde Bälau liegt seit 1999 vor.

Der Landschaftsplan sieht für den südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches eine beidseitige ca. 10-15 m breite Maßnahmenfläche, mit dem Ziel Uferbepflanzung, vor. Die restliche Fläche soll Acker bleiben.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bälau wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Bis jetzt war die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die betroffene Fläche als Wohnbaufläche (W) mit einer Maßnahmenfläche im Süden und im Osten vor.

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die

besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen, sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umwelteinwirkungen abzuleiten.

Schutzgut Mensch

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind eng mit den übrigen Schutzgütern verbunden. Besonders deutlich macht dies die Zielsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes, wonach

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu sichern ist.

Art der Betroffenheit

Die Auswirkungen werden über die Sinne wahrgenommen, im Bezug auf das Vorhaben wäre dies hauptsächlich

- * Lärm
- * Unfallgefahr
- * Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Errichtung der Gebäude und Verlust/ Überprägung landschaftswirksamer Strukturen

Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist das angrenzende Wohngebiet Uhlenbusch unmittelbar betroffen.

Das Plangebiet stellt als offener Acker ein Areal mit mittlerer Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar.

Lärmbelastung (Feuerwehr- Dorfgemeinschaftshaus) sowie Staub- und Geruchsimmissionen von der Ackerfläche sind für die angrenzenden Wohngebiete bis heute von prägender Bedeutung.

Bewertung

Lärm

Lärmimmissionen sind aufgrund der ruhigen Lage nicht direkt zu erwarten. Es können bei Gelegenheiten, Lärmemissionen aus dem gegenüberliegenden Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus ausstrahlen, je nach dortigen Aktivitäten. Da zur Abschirmung des DGH, an der Nordseite der Straße, ein Knick vorhanden ist, wird der eventuelle Lärmpegelbereich gemildert.

Luftschadstoffe

Von dem Wohngebiet sind unter Zugrundelegung des gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen

Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemission aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zur einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Wohngebiete durch Abgase führen. Die sehr geringe Größe des Baugebietes führt aber zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Planfläche befindet sich direkt neben einer Ackerfläche und ca. 150 m entfernt von dem nächst angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und wird deshalb dementsprechend von landwirtschaftlichen Emissionen der Ackerflächen betroffen.

Ein Gutachten zur Nutzungsänderung von Rindermast- in Schweinemastställen für den im Osten nächst angrenzenden Betrieb wurde im Jahr 1997 erstellt. Das Ergebnis dieses Gutachtens zeigt u.a. dass durch die Nutzungsänderung der Ortsteil Uhlenbusch, einschließlich der Planfläche, nicht durch Immissionen betroffen wird. Seitdem (12 Jahre) gab es keine weiteren Veränderungen.

Die Planfläche hat damit eine ausreichende Entfernung zu den benachbarten Tierhaltungsbetrieben, so dass die geplante Wohnbebauung nicht von daraus entstehenden Geruchbelästigungen betroffen sein wird.

Erholung

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist als wichtige Grünverbindung im Siedlungsraum von hoher Bedeutung. Der Landschaftsraum südwestlich der Ortslage ist von einer Vielzahl von Kleinstrukturen mit kleineren Flächengrößen, die sich aus Grünlandflächen, Äcker, Wald, der Priesterniederung und verschiedensten gesetzlich geschützten Biotopen u.a. zusammensetzt. Dieser Landschaftsraum bildet wertvolle Erlebnisräume und dient den Bewohnern als Erholungsgebiete. Die an der Nordgrenze des Plangebietes vorbeiführende Straße „Im Uhlenbusch“ führt in diesen Raum hinein und wird daher von Erholungssuchenden des Dorfes sowie von angrenzenden Dörfern als Fahrrad-/Rundwanderweg genutzt. Die Ackerfläche im Plangebiet bietet mit ihrer Offenheit einen schönen Blick über die Landschaft, u.a. über die Priesterbachniederung.

Schutzgut Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Die Vegetation eines Gebietes ermöglicht eine Beurteilung der Standortverhältnisse, Nutzungen und Vorbelastungen sowie der Eignung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Bestand und Art der Betroffenheit und Bewertung

Die Planfläche ist ein Teilbereich einer intensiv genutzten Ackerfläche. Die Planfläche ist im Westen durch vorhandene Bebauung des Ortteils „Uhlenbusch“, im Süden durch den Priesterbach, im Osten durch die restliche Ackerfläche und im Norden durch die Straße „Im Uhlenbusch“ eingefasst.

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
der
GEMEINDE BÄLAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 15

Die Ackerfläche ist durch die intensive Nutzung mit Bodenverdichtung und vermutlich Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln artenarm und sehr einheitlich strukturiert. Die Artenzusammensetzung der Ackerfläche ist dem intensiv genutzten Standort angepasst und die wenigen Arten neben den Kulturpflanzen sind „Allerweltsarten“ mit hoher Vermehrungsrate, die sich jedes Jahr wieder ansiedeln.

Für die freilebende Tier- und Pflanzenwelt hat die intensiv genutzte Fläche einen vergleichsweise geringen Stellenwert. Randbereiche mit freigewachsenen Krautstreifen, die für Insekten, Vögel und Kleintiere Nahrung und Schutz bieten könnten, sind kaum bzw. gar nicht vorhanden.

Rote Liste-Arten und geschützte Arten der Bundesnaturschutzverordnung treten auf dieser Fläche nicht auf.

An der südlichen Grenze des Planungsbereiches fließt das Verbandsgewässer Nr. 3.0, Priesterbach, der gleich die südliche Gemeindegrenze bildet, von West nach Ost vorbei. Der Priesterbach ist als Nebenverbundsachse im landesweiten Biotopverbundsystem ausgewiesen und hat insgesamt eine hohe Bedeutung im Rahmen des Biotopverbundsystems. Er gehört zu den vorrangigen Flächen für den Naturschutz und ist nach § 25 (1) Nr. 1 LNatSchG geschützt.

Der Priesterbach ist im Planungsbereich mäßig ausgebaut und befindet sich z.Z. ca. 1,5 m tiefer als die angrenzende Ackerfläche. Die Uferböschungen sind steil, haben ein ausgebautes Trapezprofil und sind z.T. mit Holzfaschinen oder deren Reste befestigt. Das Bachbett ist überwiegend sandig. Der Priesterbach ist in diesem Bereich naturfern und besitzt einen mittleren ökologischen Wert.

Am südlichen Ufer wachsen vereinzelt Eschen (*Fraxinus excelsior*), Schlehen (*Prunus spinosa*), Weiden (*Salix spp*) und Holunder (*Sambucus nigra*).

Ein Gewässerschutzstreifen ist kaum vorhanden, sondern die Ackerfläche streckt sich bis ca. 2 - 3 m an das Gewässer heran. Der Randstreifen besteht aus nitrophilen Pflanzengesellschaften wie u.a. Giersch (*Aegopodium podagraria*), Knoblauchhederich (*Alliaria petiolata*), Gew. Quecke (*Agropyron repens*), Kletten-Laubkraut (*Galium aparine*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Schlüsselblume (*Primula veris*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Brennesseln (*Urtica dioica*).

Der Streifen hat eine geringe ökologische Wertigkeit.

Schutzgut Tiere

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Bestand und Art der Betroffenheit

Die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere wird durch die Versiegelung entzogen. Die Fläche ist zum größten Teil eine intensiv genutzte Ackerfläche, kaum ohne Randbereiche und ohne Gehölze. Auf der intensiv genutzten Ackerfläche hat nur eine besonders angepasste, störungsunempfindliche Fauna eine Chance zu überleben.

Die Fläche kann aber als Lebensraum (Nahrungsraum) für geschützte Arten wie z.B. Laufkäfer, Vogelarten und Fledermäuse sein.

Alle Fledermausarten sind besonders und streng, sowie nach FFH-Richtlinien, geschützte Arten.

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
der
GEMEINDE BÄLAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 16

Es sind im Plangebiet keine als Fledermausquartier bzw. als Bruthabitat für Vogelarten wie u.a. Offenlandbrüter geeignete Strukturen vorhanden.

Der Priesterbach ist eine wichtige Nebenverbundachse für Tiere und Pflanzen im landesweiten Biotopverbundsystem. Durch die in der Planung vorgesehene Maßnahmenfläche am Priesterbach (Gewässerschutzstreifen) wird der Priesterbach als Nebenverbundachse ökologisch positiv aufgewertet.

Bewertung

Die Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren, durch Bodenversiegelung, führen zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Sie sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird. Durch die Realisierung der Planung mit vorgesehener Flächenversiegelung fallen Bereiche für die Pflanzen und Tierwelt als Lebensraum aus.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen bzw. Brutstätte von Vogelarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es könnte aber zu einer Inanspruchnahme von Nahrungsflächen, je nach Bestellung der Ackerfläche, kommen, wobei durch die geringe Größe des Geltungsbereiches und das Vorhandensein weiterer Ackerflächen direkt nebenan, die Fläche nicht essentiell für die eventuell betroffenen Tierarten zu sehen.

Außerdem werden durch das Vorhaben Gartenflächen mit Gehölzstrukturen sowie eine 20 m breite Gewässerschutzzone zum Priesterbach hin geschaffen, die eine erhöhte ökologische Vielfalt für die betroffenen Tierarten bietet.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Bestand und Art der Betroffenheit

Das Plangebiet befindet sich auf Böden der Jungmoränen und gehört zur Parabraunerde – Pseudogley – Gesellschaft.

Das Ausgangssubstrat besteht aus sandigem Lehm bis lehmigen Sand über Geschiebelehm/-mergel, der saisonal z.T. staunass ist.

Generell erfüllen Böden eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt. Außerdem sind sie Produktionsgrundlage für die Erzeugung von Nahrungsmitteln.

Bewertung

Die normalen Bodenverhältnisse auf der Ackerfläche sind durch anthropogene Überformung gestört und die natürlichen Oberbodenhorizonte stark durchmischt. Die Wertigkeit des Bodens ist hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft als niedrig einzustufen.

Durch die Planung kommt es zu Flächenversiegelungen sowie zu Flächeninanspruchnahme und Verdichtung von Boden. Die natürlichen Bodenstrukturen sowie Bodenfauna und -flora werden durch Bodenauf- und Bodenabtrag und Flächenversiegelung auf Dauer gestört. Dieser Eingriff in den Bodenhaushalt fordert eine flächenhafte Kompensation. Die Festsetzungen des

Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 810 m² zu, die auszugleichen sind.

Schutzgut Wasser

Bestand und Art der Betroffenheit

An der Südgrenze des Plangebietes befindet sich das Verbandsgewässer Nr. 3.0, der Priesterbach. Quer über das Plangebiet verläuft außerdem vom Norden kommend eine Rohrleitung (ohne Gewässereigenschaft Nr. 3.10), die in den Priesterbach mündet.

Die Bodenverhältnisse, Böden aus sandigem Lehm bis lehmigen Sand über Geschiebelehm/-mergel, der saisonal z.T. staunass ist, ist nur bedingt versickerungsfähig und daher für die Versickerung von Regenwasser wenig geeignet.

Die Grundwasserfunktion ist abhängig von der Vegetationsdecke: je kleiner die geschlossene Vegetationsdecke, desto geringer ist die Grundwasserschutzfunktion der Fläche. In Waldflächen wird die Grundwasserschutzfunktion als hoch eingestuft, bei Vollversiegelung ist diese gleich null. Auf einer Ackerfläche ist die Grundwasserfunktion dementsprechend gering.

Bewertung

Der Acker mit seiner intensiven Nutzung und nur periodenweise geschlossener Vegetationsdecke ist für die Grundwasserschutzfunktion als gering einzustufen.

Die Bedingungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers sind auf der Fläche gering bis mittel, da unterhalb des humosen Oberbodens der Boden aus sandigem Lehm bis lehmigem Sand über Geschiebelehm/-mergel, der saisonal z.T. staunass ist, besteht.

Eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dementsprechend im Gebiet begrenzt möglich.

Schutzgut Luft

Die zentrale Funktion des Schutzgutes Luft ist der lufthygienische Ausgleich der anthropogenen entstandenen Belastungen. Hierbei fungiert Luft als Trägermedium, wobei die Luftqualität definiert wird über den Grad der Belastung (Anreicherung) durch Schadstoffe, Stäube und Gerüche. Außerdem fungiert Luft als Transportmedium, indem Schadstoffe weitergeleitet werden.

Als Oberziel einer wirksamen Vorsorge vor Luftverunreinigungen lässt sich formulieren: Nachhaltige Sicherung und Entwicklung einer Luftqualität, die gesunde (abiotische) Lebensgrundlagen, standorttypische Entwicklungen von Pflanzen und Tieren sowie die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden gewährleistet.

Infolgedessen ergeben sich zwei Zielrichtungen bei der Betrachtung des Schutzgutes Luft:

1. Menschliche Gesundheit und menschliches Wohlbefinden
2. Schutzökologische Systeme

Art der Betroffenheit

Unter den lufthygienischen Hauptbeeinträchtigungsfaktoren sind vor allem die Emissionen von Gasen, Staub, Aerosolen und Abwärme zu nennen.

Durch die Planung kommt es zu Flächenversiegelung und –inanspruchnahme sowie zu Luftschadstoffemissionen durch den Verkehr.

Aufgrund der geringen Größe der Planfläche ist die Wirkung sehr gering.

Bewertung:

Aussagen zu den Betroffenheiten des Menschen infolge von Emissionen erfolgen unter dem Schutzgut Mensch.

Schutzgut Klima

Klima ist die für einen Ort oder eine Landschaft typische Zusammenfassung aller bodennahen Zustände der Atmosphäre und Witterung, welche Böden, Pflanzen, Tiere und Menschen beeinflusst und die sich während eines Zeitraumes von vielen Jahren einzustellen pflegt. Das Klima in der freien Landschaft ist weitgehend von natürlichen Gegebenheiten abhängig.

Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen dem Klimabezirk der atlantischen und kontinentalen Klimazone.

Das kennzeichnende Großklima ist als feucht temperiertes, atlantisches - subkontinentales Klima mit relativ kühlen, feuchten Sommern und milden Wintern zu beschreiben.

Unter den lufthygienischen Hauptbeeinträchtigungsfaktoren sind – wie beim Schutzgut Luft – vor allem die Emissionen zu nennen. Zu den Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Klimas zählt aber auch die Versiegelung. Sie kann bodennahes Klima, Strömungsverhalten, Verhältnis Einstrahlung/Ausstrahlung (Albedo) und Luftfeuchte verändern. Weiterhin kann auch die Änderung von Nutzungen oder Vegetationsdecke eine Rolle spielen.

Art der Betroffenheit

Das Plangebiet als offene Ackerfläche, direkt am Priesterbach gelegen, weist eine Temperaturschwankung auf. Hier entsteht Kaltluft, die auch vom Priesterbach verstärkt wird. Das im Westen liegende Waldgebiet wirkt aber ausgleichend, so dass die Temperaturschwankungen kaum spürbar sind.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsimmissionen und Heizanlagen sind aufgrund der geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

Durch eine intensive Eingrünung des Baugebietes durch Hecken- und Baumpflanzungen werden die mikroklimatischen Bedingungen verbessert. Außerdem trägt der angrenzende Wald zur lufthygienischen Entlastung bei.

Schutzgut Landschaft

Neben der Zielsetzung, die ökologischen Funktionen einer Landschaft nachhaltig zu sichern, besteht ebenso der gesetzliche Auftrag, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung nachhaltig gesichert wird. Die vom Menschen wahrgenommene Erscheinungsform der Landschaft, das Landschaftsbild, hat einen großen Einfluss auf das persönliche Wohlbefinden.

Bestand und Art der Betroffenheit

Die Betroffenheit der Landschaft hängt eng mit der Betroffenheit der anderen Schutzgüter zusammen. Auswirkungen entstehen insbesondere durch die Flächenversiegelung und –inanspruchnahme, auch in Verbindung mit der Errichtung von Baukörper, die zu einem Verlust von Naturnähe, Eigenart und Vielfalt führen.

Durch die Planung wird die offene Ackerlandschaft zwischen der Ortslage Bälau und dem Ortsteil „Uhlenbusch“ etwas verkleinert, bzw. der östliche Ortsrand des Ortsteils „Uhlenbusch“ wird zwischen 20 und 30 m in Richtung Bälau verlegt.

Bewertung

Der Landschaftsplan der Gemeinde spricht aus verkehrlichen, ästhetischen, landschafts- und kulturhistorischen Gründen gegen eine bauliche Verbindung des Ortsteiles Uhlenbusch mit dem Ortskern. Einerseits würde bei einer wohnbaulichen Entwicklung an dieser Stelle der durch den Ortskern fließende Verkehr zunehmen, da Uhlenbusch das Ende des „Sackdorfes“ Bälau ist, andererseits ist es schön und ansprechend, vom Ortskern aus den Blick auf Uhlenbusch und umgekehrt durch die Ortsteile trennende Kulturlandschaft richten zu können.

Aufgrund der geringen Größe der Planfläche, den direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung sowie die Schaffung einer neuen Ortrandseingrünung durch eine Heckenanlage mit Überhälter, ist der Verlust als eher gering einzuschätzen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Begriff „Kultur- und Sachgüter“ bezeichnet zum einem Objekte von kultureller Bedeutung (z.B. historische Gebäude, Denkmäler) und zum anderen alle körperlichen Gegenstände i.S. des § 90 BGB (z.B. Gebäude, Geräte). Außerdem gehören auch z.B. Alleen, Baumreihen und Einzelbäume sowie Sicht- und Wegebeziehungen zum Begriff „Kultur- und Sachgüter“.

Bestand und Art der Betroffenheit

Ca. 150 m südöstlich des Plangebietes bzw. südlich der Ortslage, in der Priesterbachniederung, befindet sich auf einer Hauskoppel ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, eine mittelalterliche Turmhügelburg. Es handelt sich um drei zeitgleiche oder nachfolgende Burgplätze aus dem 13. Jahrhundert. Zu diesen Burgplätzen gehören der Priesterbach und die gesamte Niederung als Umgebungsreich.

Andere Kultur- und Sachgüter befinden sich nicht im Plangebiet bzw. werden durch die Planung nicht betroffen.

Archäologische Funde sind aber möglich. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen ist.

Bewertung

Aufgrund des relativ großen Abstandes zum Kulturdenkmal und der sehr geringen Größe des Baugebietes gibt es keine Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den

Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Bebauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Die Bodenverhältnisse ermöglichen aber eine gewisse Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken und minimieren dadurch diese Wechselwirkung in der negativen Auswirkung.

Aufgrund der geringen Größe der Planfläche mit der geringen Neuversiegelung, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet daher nicht zu erwarten.

Zusammenfassende Umweltauswirkungen

Bei der Planung handelt es sich um ein kleines allgemeines Wohngebiet für höchstens zwei Wohngrundstücke. Die Auswirkungen auf die Umwelt liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und dem damit verbundenen erhöhten Oberflächenwasserabfluss und die verringerte Grundwasserbildungsrate.

Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

6.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 6.2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die Bodenversiegelungen kommt es zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, die an anderer Stelle durch Aufgabe einer intensiven Nutzung kompensiert werden kann. Der Grundwasserhaushalt wird zwar beeinflusst, dieses kann aber an anderer Stelle durch Aufgabe einer intensiven Nutzung kompensiert werden.

Durch die Bebauung geht die Ackerfläche als potentieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Dies wird im Plangebiet im südlichen Bereich durch Aufgabe der Ackernutzung und die Entwicklung eines 20 m breiten Gewässerschutzstreifens kompensiert.

Aufgrund der Bebauung wird ein offenes Sichtfeld über ein Acker etwas verkleinert, wobei ein neuer Ortsrand durch eine Heckenanlage mit Überhälter als Maßnahmenfläche an der Ostgrenze hergestellt wird.

Im Zuge der Realisierung der Planung kann, auf Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden und Natur und Landschaft, für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung mit erheblichen Verbesserungen gerechnet werden.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Bebauung der Teilfläche würde das Gelände weiterhin als Acker, bis an den Priesterbach heran, bestehen. Der Priesterbach wird weiterhin durch die Ackernutzung beeinträchtigt.

Die vorhandene Bodenstruktur, die Durchlässigkeit des Bodens sowie das Kleinklima bleiben unverändert. Der Blickbezug über den Acker bleibt unverbaut.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Ersatz der verlorengegangenen Ackerfläche,
- Errichtung von Potenzialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes,
- Verbesserung und Aufwertung des Priesterbaches als Nebenverbundsachse durch Schaffung eines Gewässerschutzstreifens,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wegen der negativen Einwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden folgende Anforderungen gestellt:

- die Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzung von standortheimischen Einzelbäumen auf den Grundstücken und durch Heckenpflanzungen an der östlichen Planungsgrenze.
- die Entwicklung eines 20 m breiten Gewässerschutzstreifens

Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen auf Ackerböden durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse wird der Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen das Maß der Versiegelung auf das Nötigste beschränken:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,25
- Festsetzung von Minimierungsmaßnahmen: Zufahrtswege und Stellplätze sind durch Pflasterung, Rasengitter, Schotterrassen oder wassergebundenem Material zu befestigen.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und die damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle unvermeidbar, da Standortalternativen nach hinreichender Prüfung verworfen worden sind.

Schutzgut Wasser

Auf die negativen Auswirkungen des Schutzgutes Wasser reagiert der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sowie zur Sammlung bzw. zur Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die geringe Bebauungsdichte bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung von Pflasterflächen weiter reduziert.

Die Überbauung und damit die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung ist an dieser Stelle unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft und verworfen worden

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach intensiver Prüfung günstigere Standorte innerhalb des Gemeindegebietes für das geplante Baugebiet zu finden und unter Abwägung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde, ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen, dass es keine günstigeren Standorte für diese Grundstücke gibt.

6.6 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen. Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft ist ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt worden.

Aufgrund der kleinen Größe und der einheitlichen Struktur (Ackerfläche) der Planfläche wird auf eine faunistische Potenzialanalyse sowie auf ein Bodengutachten verzichtet.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Für die Heckenpflanzungen an der Ostgrenze besteht ab dem Pflanzzeitpunkt eine zweijährige Gewährleistungspflicht, die von der auszuführenden Firma zu tragen ist.

Die weitere Entwicklung und Pflege der Pflanzflächen obliegt dem Erschließungsträger. Eine regelmäßige Kontrolle wird durch die Gemeinde erfolgen. Die auf den Privatgrundstücken vorgenommenen Baumpflanzungen gehen in die Obhut der privaten Grundstückseigentümer über. Eine Kontrolle wird durch die Gemeinde nach 2 Jahren nach Kauf des Grundstückes vorgenommen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich als kleine Teilfläche eines innerörtlichen Ackers zwischen dem Ortsteil „Uhlenbusch“ und der Ortslage

Bälau bzw. direkt anschließend an „Uhlenbusch“. Das 20 bis 30 m breite Plangebiet ist vom Priesterbach im Süden und der Straße „Im Uhlenbusch“ im Norden eingefasst.

Die vorgesehene Bebauung des Plangeltungsbereiches erfolgt mit einer Wohnbebauung mit höchstens zwei Grundstücken. Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA), mit einer 20 m breiten Maßnahmenfläche (Gewässerschutzstreifen) im Süden und einer Maßnahmenfläche (Heckenanlage mit Überhälter) im Westen, festgesetzt.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung. Dies wird durch Ausgleich ersetzt.

Mit der Bebauung des Plangebietes wird grundsätzlich eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf der Fläche bewirkt.

Mit der Bebauung im Plangebiet ist eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Es bieten sich aber auch Chancen der Neugestaltung und Aufwertung bestimmter Landschaftsteile (Priesterbach) durch die Art der Bebauung und durch die gestalterischen Festsetzungen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

7. GESTALTUNGSSATZUNG

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Bälau, bekannt gemacht in den Lübecker Nachrichten am 29.05.1995.

8. DENKMALSCHUTZ

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

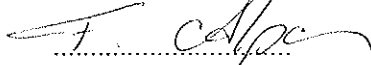
9. ARTENSCHUTZ

Die Planung führt zur Inanspruchnahme einer kleinen Teilfläche einer Ackerfläche. Durch die Inanspruchnahme gehen zwar potenzieller Lebensraum für u.a. Offenlandbrüter verloren, es sind aber im Plangebiet keine geeigneten Strukturen vorhanden, so dass hier mit keiner Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Durch die

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
der
GEMEINDE BÄLAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 24

vorgesehene Ausgleichsmaßnahme am Priesterbach werden neue Strukturen und neue potenzielle Lebensräume geschaffen.

Bälau, im September 2009


.....
Die Bürgermeisterin