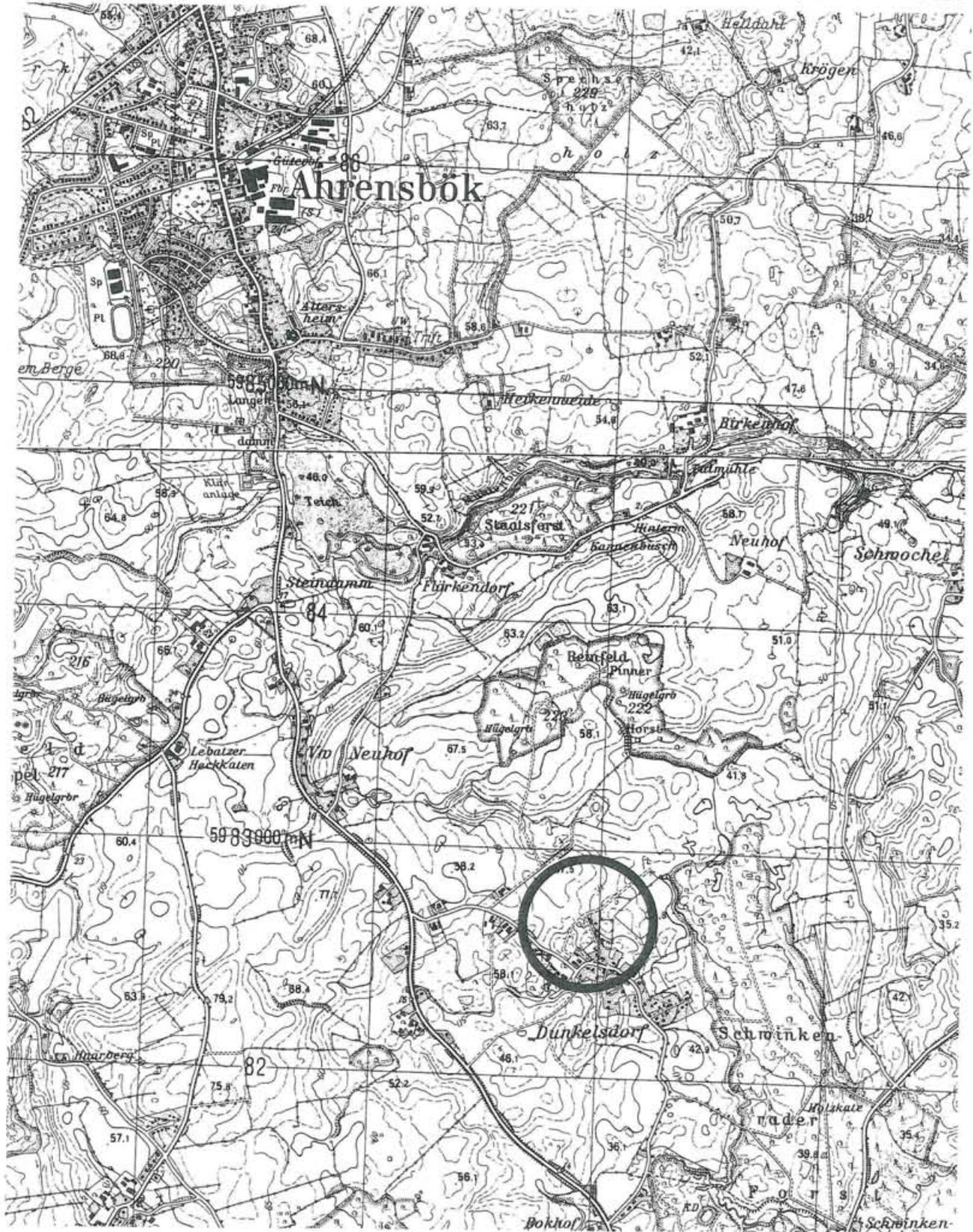


BEGRÜNDUNG

Planstand: 1. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Naturschutz und Landschaftspflege

5. Kosten

6. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Die Gemeinde Ahrensböök beabsichtigt die Arrondierung der Bebauung „Am Schulberg“ in der Ortschaft Dunkelsdorf. Die Ostseite der Straße „Am Schulberg“ ist bereits bebaut. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der westlichen Straßenseite mit Einzelhäusern geschaffen werden. Die Fläche ist im Entwurf des Landschaftsplanes ebenfalls als Siedlungsentwicklungsfläche ausgewiesen.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Ahrensböök ist im Landesraumordnungsplan als ländlicher Zentralort eingestuft. Dem Ortsteil Dunkelsdorf sind im Regionalplan für den Planungsraum II die Gemeindefunktionen Agrar und Wohnen zugeordnet. Lt. Auskunft des Einwohnermeldeamtes betrug die Einwohnerzahl Dunkelsdorfs am 1. Januar 1995 326. Seither sind 12 Wohnungen zusätzlich geschaffen worden. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Schaffung von 6 Bauplätzen in Dunkelsdorf landesplanerischen Zielsetzungen nicht widerspricht.

Der **Landschaftsrahmenplan** (1981) zeigt für den Bereich des Plangebietes nur die Zugehörigkeit zu einem Gebiet mit besonderen Erholungsfunktionen. In der Nähe, etwa 500 m östlich des Plangebietes, befindet sich ein Bereich mit besonderen ökologischen Funktionen.

Der im Dezember 1996 beschlossene **Landschaftsplan** der Gemeinde Ahrensböök zeigt für das Plangebiet keine § 15a LNatSchG-Biotop auf. Als Flächennutzung ist die Bebauung durch das Feuerwehrhaus dargestellt, im Bereich der geplanten Bebauung Intensivgrünland. Die Bewertung der siedlungsökologischen Bedeutung wird als gering angegeben. An der westlichen Grenze des Plangebietes, nahe dem Böschungsbereich, wird eine hohe Strukturvielfalt aufgezeigt. Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan enthält innerhalb des Plangebietes nur die landschaftsplanerische Entwicklungsmaßnahme der Eingrünung der geplanten Bebauung Richtung Westen. Die Siedlungserweiterung an dieser Stelle ist ebenfalls dargestellt.

Im Landschaftsplan werden allgemeine Entwicklungsziele für die Siedlungsentwicklung formuliert. So sind für Dunkelsdorf nur Arrondierungen jüngerer Siedlungsbereiche „Am Schulberg“ und an der „Turmstraße“ aufgezeigt. Bei den Empfehlungen zur Siedlungserweiterungen wird eine erhebliche Beeinträchtigung von schützenswerten Bereichen ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes widerspricht die geplante Bebauung mit Einzelhäusern westlich „Am Schulberg“ den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle grundsätzlich nicht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Mischgebiet dar. Im Entwurf der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet fest. Damit ist der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

d. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke westlich der Straße „Am Schulberg“ in Dunkelsdorf. Die Plangebietsgrenzen werden wie folgt gebildet:

im Norden:	südliche Grenze des Flurstücks 8/5;
im Osten:	östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße am Schulberg;
im Süden:	südliche Grenze des Flurstücks 24;
im Westen:	östliche Grenze der Flurstücke 8/3 und 8/4.

Die Fläche des Plangebietes ist mit Ausnahme des Grundstücks der Feuerwehr und eines Carports unbebaut. Das Plangebiet umfaßt 9.850 qm. Im Bestand befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf im Süden (Feuerwehr, ca. 2.600 qm), ein Abschnitt der Straße „Am Schulberg“ (rd. 800 qm) sowie eine intensiv genutzte Weide (rd. 6.450 qm). Die Fläche für Gemeinbedarf ist entsprechend der Funktion Feuerwehr voll ausgestaltet, extensive Bereiche oder sonstige schützenswerte Strukturen treten flächig nicht auf. Als schützenswerte Struktur ist eine Baumreihe nördlich der Fläche als Abgrenzung zur Weidefläche hervorzuheben. Die Baumreihe besteht im wesentlichen aus Pappeln (*Populus tremula*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) mit Stammdurchmessern zwischen etwa 0,25 und 0,6 m. Die Weidefläche ist intensiv landwirtschaftlich genutzt, es treten keine Feuchte- oder Nässezeiger auf, der Bewuchs ist durch einige wenige Arten der Wirtschaftsgräser geprägt (*Holcus lanatus*, *Lolium perenne*, *Lolium multiflorum*, *Phleum pratense* u.a.). Die Fläche ist gemäß den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“¹ als eine Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz anzusprechen. Schützenswerte Strukturen in den Randbereichen, wie beispielsweise Knicks, landschaftsbestimmende Einzelbäume oder alte Hecken sind nicht vorhanden, an der Westgrenze der Weidefläche stehen einige Sträucher (*Crataegus monogyna*).

An das Plangebiet grenzt im Osten Wohnbebauung, im Süden die bereits beschriebene Gemeinbedarfsfläche. Im Westen schließt sich hinter einer Böschung ein Grünlandbereich (Reitnutzung) an, dahinter liegt die Ortsdurchgangsstraße, hinter der wiederum schließt sich ein alter Gutsbereich an. Im Norden grenzen weitläufige Ackerflächen an das Plangebiet.

Die Bestandssituation wird durch eine innerörtliche, deutliche Höhenexposition geprägt, es bestehen Sichtbeziehungen Richtung Westen und Nordwesten zur Durchgangsstraße hin. Die Bestandssituation ist hinsichtlich des Ortsbildes sensibel und in der weiteren Planung besonders zu beachten.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Ziel der Planung ist die Schaffung von 6 Grundstücken für Wohnbebauung in Verbindung mit einer umfassenden Ortsrandeingrünung. Die östliche Seite der Straße „Am Schulberg“ ist bereits bebaut. Die geplanten Grundstücke stellen eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage dar.

¹ Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998

Die Art der Nutzung wird entsprechend der geplanten Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem angestrebten Gebietscharakter mit einer vorwiegenden Wohnbebauung. Dies wird aufgrund der vorhandenen Nutzungen an der Straße „Am Schulberg“ und der Ortsrandlage angestrebt. Gewerbliche Nutzungen sollen nicht entstehen.

Das Maß der Nutzung ermöglicht mit einer festgesetzten GRZ von 0,2 bei Grundstücksgrößen von ca. 550-650 qm die beabsichtigten üblichen Einfamilienhäuser. Größere Baukörper sollen in der sensiblen Lage am Ortsrand nicht entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen stellen eine eindeutige Zuordnung der Baukörper unter Berücksichtigung zusammenhängender Freiflächen sicher. Aus diesem Grund erfolgt auch eine Festsetzung zur Anordnung von Garagen, Carports und Nebengebäuden im Vorgartenbereich. Der Straßenraum soll nicht zergliedert werden.

Mit den Festsetzungen zur Zahl der Wohnungen und zu nur zulässiger Einzelhausbebauung sollen für diesen Bereich untypische und nicht gewollte verdichtete Bauformen wie Mehrfamilien- und Reihenhäuser vermieden werden.

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dachgestaltung, aber auch für Einfriedungen und die Anpassung von Garagen und Nebengebäuden an die jeweiligen Hauptbaukörper getroffen, um am Ortsrand ein einheitliches Gesamtbild sicherzustellen und zur Durchgrünung am Ortsrand beizutragen.

Das Grundstück für die Feuerwehr wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Konkretisierung festgesetzt. Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Gebäudes sind berücksichtigt.

Die städtebaulich bedeutsamen Landschaftselemente sind in den Plan aufgenommen und mit Erhaltungsgeboten festgesetzt worden. Eine Abschirmung der neuen Baugrundstücke ist aufgrund der markanten Topographie und der weiten Raumwirkung der Bebauung erforderlich. Diese Eingrünung erfolgt zur freien Landschaft durch eine Knickneuanlage und die Anordnung einer Streuobstwiese. Die bestehenden Gehölze nördlich des Feuerwehrgerätehauses stellen eine gute Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen dar. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt und zugeordnet.

Das geplante Baugebiet liegt auf einer nach Norden geneigten Kuppe. Dies kann zu ungünstigen Wärmeverlusten führen. Es wird daher empfohlen, die Gebäude so zu konzipieren, dass der Heizenergieverbrauch auf 50 kW/qm/a beschränkt wird.

b. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße „Am Schulberg“ sichergestellt. Um das Wenden von Müllfahrzeugen zu erleichtern, wird eine Aufweitung der Verkehrsfläche vorgesehen.

Die Straßenverkehrsfläche wird lediglich geringfügig erweitert. Trotz der beengten Erschließungssituation wird eine größere Aufweitung des Straßenquerschnitts nicht vorgesehen. Im Böschungsbereich

bereich wird eine Straßenraumbegrünung durch Einzelbäume vorgesehen. Auch für die zusätzlichen Baugrundstücke erscheint die Erschließung ausreichend. Der schmale Straßenquerschnitt stellt eine wirkungsvolle Verkehrsberuhigung dar.

Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. In Teilbereichen der Straße „Am Schulberg“ ist für Besucher das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum möglich, so dass auf die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen verzichtet wird. Dadurch kann der vorhandene Straßencharakter weitgehend erhalten bleiben.

Dunkelsdorf ist an das Busliniennetz des ÖPNV angeschlossen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen zentralen Anlagen und Einrichtungen der Gemeinde. Soweit erforderlich, werden Ergänzungen der vorhandenen Einrichtungen vorgenommen.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Von der formellen Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann abgesehen werden, da das Plangebiet bereits im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan als Siedlungserweiterungsgebiet dargestellt ist und somit keine besonders sensibel zu untersuchende Situation vorliegt. Hinzu kommt die Größe des Plangebietes, die unter einem Hektar liegt. Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Darstellung des Eingriffs

Durch den Bebauungsplan wird auf der Weidefläche ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. Für das Gebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Die neuen Baugrundstücke liegen nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. 8a LNatSchG wird für den Bereich der Weide vorgenommen. Der vom Eingriff betroffene Raum umfaßt rund 6.450 qm, wobei aufgrund der Grünflächenausweisung nur etwa 3.600 qm als Allgemeines Wohngebiet geplant sind. Die geplante Bebauung mit Einzelhäusern stellt für Naturlandschaft und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar. Die Eingriffsbilanzierung, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird, richtet sich nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998.

Durch den geplanten Eingriff werden keine weiteren Erschließungsflächen nötig, da der Bereich direkt an der Straße „Am Schulberg“ liegt und nur eine einzeilige Bebauung vorgesehen ist.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung² davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen

² Anlage zum Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein vom 3. Juli 1998.

figungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist. Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotope** handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um eine intensiv genutzte Fläche, die geringen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna besitzt. Der Bewuchs besteht aus Wirtschaftsgräsern. Insgesamt stellt sich der vom Eingriff betroffene Bereich als Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz dar. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit ausgleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wäre hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile, wie wertvolle Einzelbäume oder Knicks, durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbildes** zu erwarten.

Boden

Die vom Eingriff betroffene Fläche ist heute unversiegelt und wird als Intensivgrünland genutzt. Es ist von einem Einsatz von Düngemitteln und/oder Pestiziden in unbekanntem Umfang auszugehen, der Boden ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Bodenfunktionen hier trotz allem weitgehend intakt sind.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde wesentlich durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2 und einer damit einhergehenden maximalen Versiegelung von 30% beigetragen. Erschließungsflächen werden nicht erforderlich. Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung ist durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien dafür Sorge zu tragen, dass der Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung minimiert wird. So sind Stellplätze, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großfugig verlegte Pflasterung oder wassergebundene Decke herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushalts auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Da sich Flächen für eine Entsiegelung nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet finden lassen, muß im Bereich des Bodenhaushaltes häufig auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Dies trifft auch für das hier zu begutachtende Plangebiet zu.

Die Hinweise der Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch:	VERHÄLTNIS 1 : 0,5 ANZURECHNENDE m ²	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m ²	BENÖTIGTE FLÄCHE IN qm
Überbauung	720		360
zusätzl. Versiegelung		360	108
Erweiterung der Straßenverkehrsfläche	350		175
SUMME	1.070	360	643

Aufgrund der Bilanzierung des Schutzgutes Boden wird ein Mindestausgleich von 643 qm Fläche und Biotopschaffung auf vormals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche erforderlich.

Durch die Ausweisung einer mindestens rund 650 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz geleistet werden.

Wasser

Der Boden in den vom Eingriff betroffenen Raum ist heute durchgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet. Gemäß der Hydrogeologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein, Maßstab 1:200.000³, ist die Versickerung des Niederschlagswassers als beschränkt zu bezeichnen, da der Bereich durch anstehende Geschiebemergel mit vergleichsweise geringen Durchlässigkeitsbeiwerten gekennzeichnet ist. Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Störungen des Wasserhaushaltes liegen physikalisch nicht vor, gewässerchemisch können Einflüsse durch die intensive, landwirtschaftliche Nutzung vorliegen.

Durch die im B-Plan festgesetzte geringe Grundflächenzahl von 0,2 und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren 10% der Grundstücksfläche wird die mögliche Versiegelung begrenzt und der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei. Neben diesen Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung wird im B-Plan durch entsprechende Festsetzungen dafür gesorgt, dass das anfallende Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser von versiegelten Flächen auf den Grundstücken versickert wird. Bei den Sickeranlagen ist ein Notüberlauf nach Westen zur Ausgleichsfläche vorzusehen. Bei nachgewiesenen, ungünstigen Bodenverhältnissen kann das überschüssige Oberflächenwasser vollständig in Sickermulden Richtung Westen dem Sickerbereich innerhalb der Ausgleichsfläche zugeführt werden.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten.

³ Hrsg.: Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 1986, 2. unveränd. Aufl. 1991

Landschaftsbild

Der Eingriffsbereich grenzt nördlich an den freien Landschaftsraum, westlich sind weite Sichtbeziehungen gegeben, es handelt sich jedoch um den Ortsausgangsbereich, der durch einen Reitplatz, eine Straße und den Gutsbereich geprägt wird.

Die geplante Bebauung führt zu einer Veränderung des Ortsrandes an dieser Stelle, außerdem kommt es auf der exponierten Fläche durch die Erstellung von eingeschossigen Gebäuden zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Hinsichtlich einer Vermeidung/Minimierung von Eingriffen wurde eine geringe GRZ von 0,2 festgesetzt, die nur eine für den Ortsrand verträgliche, bauliche Inwertsetzung der Fläche zulässt. Weiterhin wurden die Firsthöhen aufgrund der Exposition Richtung Westen auf 8 m begrenzt, auch dürfen nur Einzelhäuser entstehen, da zu kompakte Baukörper an dieser Stelle unerwünscht in Augenschein fallen würden. Weiterhin soll eine Minimierung des Eingriffs durch die straßennahe und einzeilige Anordnung der Bebauung erreicht werden. Hinzu kommt die geplante Streuobstwiese mit einer Breite von 15-35 m im Westen, die die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes abmildern sollen und Ausgleichscharakter besitzen.

Zu Ausgleich der Beeinträchtigungen Richtung Norden ist die Neuanlage eines Knicks geplant. Der Ortsrand wird so klar abgetrennt, eine abschirmende Funktion kann erreicht werden.

Durch die Eingrünungsmaßnahmen Knickneuanlage und die Anordnung der Ausgleichsfläche kann der Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert werden.

Arten und Biotope

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten. Schützenswerte Strukturen in den Randbereichen bestehen lediglich durch die bereits angesprochene Baumreihe an der nördlichen Grenze der Gemeinschaftsfläche (Feuerwehr). Diese Baumreihe erhält zusammen mit den straßennahen Gehölzstrukturen der Gemeinbedarfsfläche ein flächiges Erhaltungsgebot.

Ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope ist nicht zu erwarten.

Allgemeine grünordnerische Maßnahmen

Während sich die Maßnahmen, die sich aus der Eingriffsregelung im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben, auf den vom Eingriff betroffenen Raum beschränken, sind grünordnerische Maßnahmen für den gesamten Geltungsbereich relevant. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind lediglich Erhaltungsgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen möglich. Planerisch werden entlang der Straße „Am Schulberg“ Pflanzungen von Einzelbäumen vorgesehen.

Im Bebauungsplan sind für die anzupflanzenden Einzel- und Obstbäume Pflanzqualitäten festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung einer zügigen Eingrünung des an exponierter Stelle vorgesehenen Baugebiets. Dieses ist gem. § 1 (5) BauGB zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich.

Aufgrund der Größe der Grundstücke und der Obstwiese sind Spielmöglichkeiten für Kinder in direkter Wohnungsnähe gegeben. Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist daher nicht erforderlich. Für Jugendliche sind in der Ortslage Freiflächen zum Aufenthalt vorhanden.

Ausgleichsflächen:

Die geplanten Ausgleichsflächen und damit verbundenen Kosten sind gleichmäßig auf die künftigen Eigentümer zu verteilen, da gleiche Bodenversiegelungen auftreten und die Maßnahmen zur Abschirmung die gesamte Bebauung betreffen.

Im Norden ist zur Abschirmung eine Knickneuanlage mit einem Knickschutzstreifen vorgesehen. Der Knickschutzstreifen ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln, d.h. er wird zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes gemäht. Eine weitere Nutzung ist nicht vorgesehen (Kompost, Hütten etc..), die Schutzstreifen sollen mit einem einfachen, mind. 1 m hohen Zaun von den Gärten abgetrennt werden.

Die erforderliche Ausgleichsfläche, wie sie aus der Bilanzierung der Bodenversiegelung hervorgeht, soll eine Größe von rd. 640 qm aufweisen. Die geplante Ausgleichsfläche „Sickermulde“ im Plangebiet ist nur etwa 380 qm groß, weshalb noch etwa 260 qm Ausgleichsflächenforderung offenstehen. Diese sollen in Verbindung mit der Streuobstwiese in Anrechnung kommen, auch wenn diese ein extensiv genutztes Siedlungs- bzw. Kulturbiotop darstellt. Die Streuobstwiese ist etwa 1.900 qm groß, auf ihr soll ein Obstbaum pro 150 qm einer alten, hochstämmigen Sorte angepflanzt werden. Die Unternutzung soll extensiv erfolgen, außerdem soll die Obstwiese zu den Gartenbereichen hin abgezäunt werden. Ausgehend davon, dass diese Obstwiese mit einem Flächenverhältnis von mindestens 0,25 angerechnet werden kann, wird der restliche Ausgleichsbetrag durch die Bodenversiegelung voll erreicht. Diese Ausgleichsmaßnahme hat Doppelcharakter, da sie sowohl für den Eingriff in das Landschaftsbild, als auch für den in das Schutzgut Boden fungiert. Eine Verringerung der Fläche kann nicht vorgenommen werden, da sonst die abschirmende und landschaftsbildaufwertende Wirkung kaum mehr erreicht werden kann. Eine verhaltene Nutzung der Obstwiese durch die Anwohner ist zulässig.

Die Sicherung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und durch städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Eigentümern vorgenommen.

5. Kosten

Kosten entstehen durch die Herrichtung der Ausgleichsmaßnahmen und die Aufweitung der Verkehrsfläche. Ggf. sind die vorhandenen Versorgungseinrichtungen zu ergänzen.

Überschlägige Kostenaufstellung:

- Sickermulde anlegen, ca. 120 qm Fläche mit durchschnittl. Tiefe von 0,3 m
 - 40 cbm Bodenbewegung a 40 DM/cbm 1.600,- DM (818,07 EURO)
 - Abzäunung zur Obstwiese 50 m a 6 DM/m 300,- DM (153,39 EURO)
- Streuobstwiese, ca. 1.900 qm
 - 14 Obstgehölze einer alten Kultursorte a 150,- DM
 - incl. Pflanzung und Sicherung 2.100,- DM (1.073,74 EURO)
 - Einzäunung ca. 250 m a 6 DM/m 1.500,- DM (766,94 EURO)

- Knickneuanlage ca. 45 m a 50 DM/m 2.250,- DM (1.150,41 EURO)
- Straßenbäume, 3 Stück a ca. 600,- DM incl. Pflanzung und Sicherung 1.800,- DM (920,33 EURO)
- Erweiterung Straßenverkehrsfläche pauschal ca. 3.000,- DM (1.533,88 EURO)

Summe: rund 12.500,- DM (6.420,- EURO)
 + MWSt. 16%: 2.000,- DM (1.023,- EURO)
 Endsumme: 14.500,- DM (rd. 7.420,- EURO)

Eventuell erforderliche Kosten der Erweiterung der Erschließungsanlagen (Leitungen) sind zusätzlich zu prüfen, ebenfalls das Erforderniss der Straßenbeleuchtung.

Hinweise:

Der Bodenaushub der Sickerfläche kann für den Knickwall benutzt werden, dies spart Kosten und Transportwege.

Informatinen über alte Kulturobstsorten sowie Pflanzmaterial sind erhältlich bei: M. Hammer-schmidt, Waldweg2 /Winderatt, 24966 Sörup, Tel. 04635/2745.

6. Billigung der Begründung

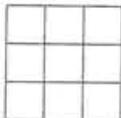
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Ahrensbök wurde von der Gemein-devertretung in der Sitzung am 05.10.1999 gebilligt.

Ahrensbök, - 8. Feb. 2000



Wolfgang Kuhl
 Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG
 ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT

[Signature]
 DIPL. ING.
 DETLEV STOLZENBERG
 FREISCHAFFENDER ARCHITEKT