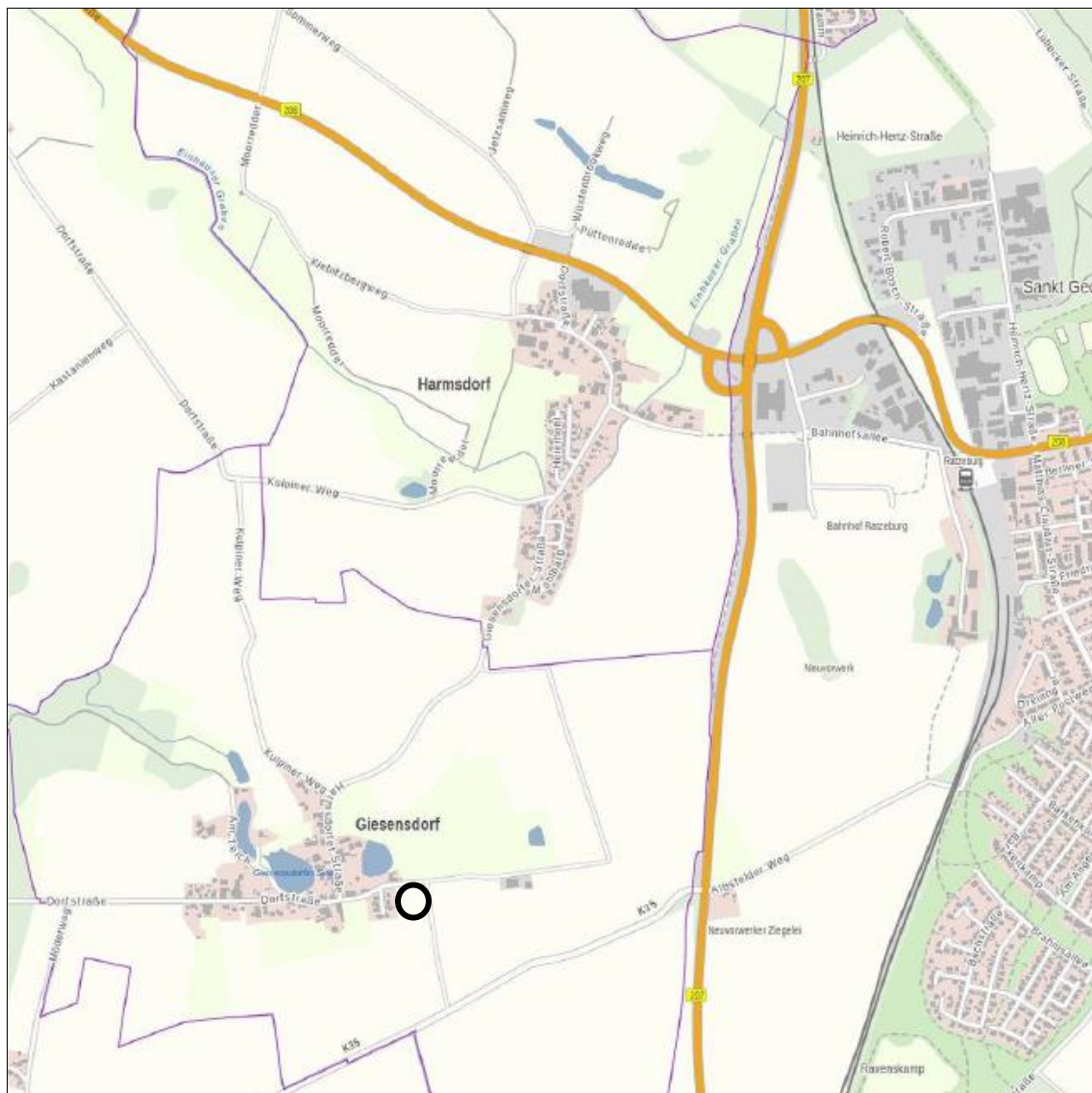


Gemeinde Giesensdorf

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2

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



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 09.02.2024

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	6
1.1	Planungsanlass.....	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	6
1.3	Grundlage des Verfahrens	6
1.4	Rechtsgrundlagen.....	7
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse.....	7
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	7
2.2	Regionalplan	9
2.3	Landschaftsrahmenplan.....	9
2.4	NATURA 2000-Gebiete	9
2.5	Flächennutzungsplan	10
2.6	Landschaftsplan	10
2.7	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	11
3	Bestandssituation	11
3.1	Städtebauliche Situation.....	11
3.2	Verkehrliche Erschließung	12
3.3	Natur und Umwelt	12
3.3.1	Vegetationsbestand	12
3.3.2	Topografie.....	16
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen	16
3.3.4	Geologische und hydrologische Verhältnisse	17
3.3.5	Altlasten	19
3.3.6	Natur- und Artenschutz	19
3.3.7	Orts- und Landschaftsbild	24
3.3.8	Erholung	24
3.4	Denkmalschutz	24
3.5	Eigentumsverhältnisse	24
3.6	Ver- und Entsorgung	24
3.7	Immissionsschutz.....	25
4	Planung.....	26
4.1	Ziele und Zweck der Planung.....	26
4.2	Flächenbilanz	27
4.3	Städtebauliches Konzept.....	27

4.4	Erschließung und Stellplätze	28
4.5	Grün- und Freiraumkonzept	29
4.6	Natur- und Artenschutz	29
4.6.1	Geschützte Biotope	29
4.6.2	Artenschutz	30
4.7	Ver- und Entsorgung	35
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	39
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	39
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	40
5.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	41
5.4	Garagen und gedeckte Stellplätze	41
5.5	Verkehrsflächen	41
5.6	Öffentliche und private Grünflächen	42
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	42
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	43
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung	43
6.2	Anzahl der erforderlichen Stellplätze	45
7	Hinweise	45
7.1	Artenschutz	45
7.2	Gehölzschutz während der Bauarbeiten	47
7.3	Denkmalschutz § 15 DSchG	47
7.4	Löschwasser	47
7.5	Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen	48
8	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	48
9	Kosten/Finanzwirksamkeit	48
10	Beschluss	48

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Baulückenkartierung der Gemeinde Giesensdorf, Stand: 06.10.2022
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Bebauungskonzept Wohngebiet östliche Dorfstraße, Stand: 18.01.2024
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 09.11.2022
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein: Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmissionen, Stand: 07.11.2022
- Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen, Gemeinde Giesensdorf, Bebauungsplan Nr. 2 „östliche Dorfstraße“, Stand: 05.01.2023
- BBS-Umwelt: Gemeinde Giesensdorf B-Plan Nr. 2 Artenschutzgutachten, Stand: 05.02.2023
- Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf: Wasserwirtschaftliches Gutachten, B-Plan Nr. 2 „östliche Dorfstraße“, 23909 Giesensdorf, Stand: 03.08.2023
- Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf: Wasserwirtschaftliches Gutachten – Ergänzungsbericht, B-Plan Nr. 2 „östliche Dorfstraße“, 23909 Giesensdorf, Stand: 08.02.2024

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

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

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

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

Er wird begrenzt durch:

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

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

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

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

Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 weiter zu verfolgen. Die Aufstellung erfolgt nunmehr in einem regulären Verfahren mit allen nach Baugesetzbuch erforderlichen Beteiligungsschritten, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, welche in Form des Umweltberichtes gesonderter Teil der Begründung wird.

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

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

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2024 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) 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 06.12.2021, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVObI. S. 1422)

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

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

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

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

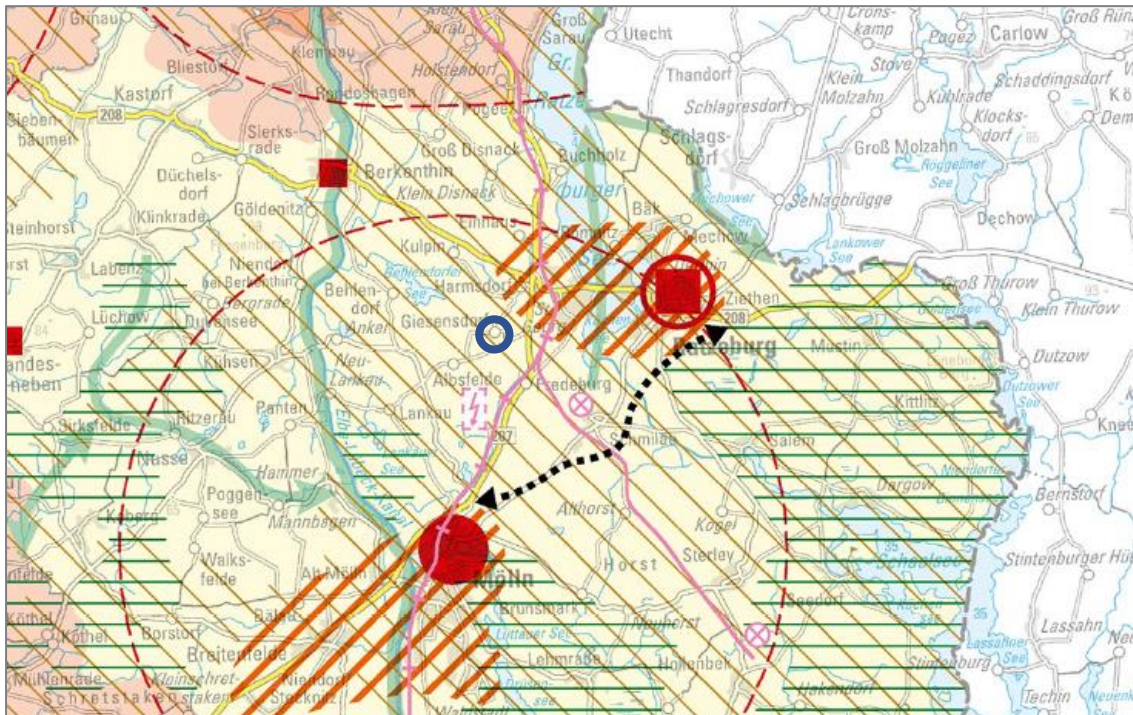


Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (2021)

Baulückenkartierung

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

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

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

Im Ergebnis der Baulückenkartierung steht in der Gemeinde Giesensdorf derzeit keine realistisch bebaubaren Baulücken zur Verfügung, welche dem wohnbaulichen

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

Entwicklungsrahmen gemäß Landesentwicklungsplan gegenzurechnen ist. Demnach verbleibt ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von bis zu 8 Wohneinheiten bis 2036.

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

2.2 Regionalplan

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

2.3 Landschaftsrahmenplan

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

2.4 NATURA 2000-Gebiete

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

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

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

Der geplante Bau von Einzelhäusern im Plangeltungsbereich ist für den Erhaltungszustand der o.g. FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich ist nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch den Bau von

Wohngebäuden und dem Verkehr treten auf die Distanz von mindestens 2.000 m nicht in Erscheinung.

2.5 Flächennutzungsplan

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

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

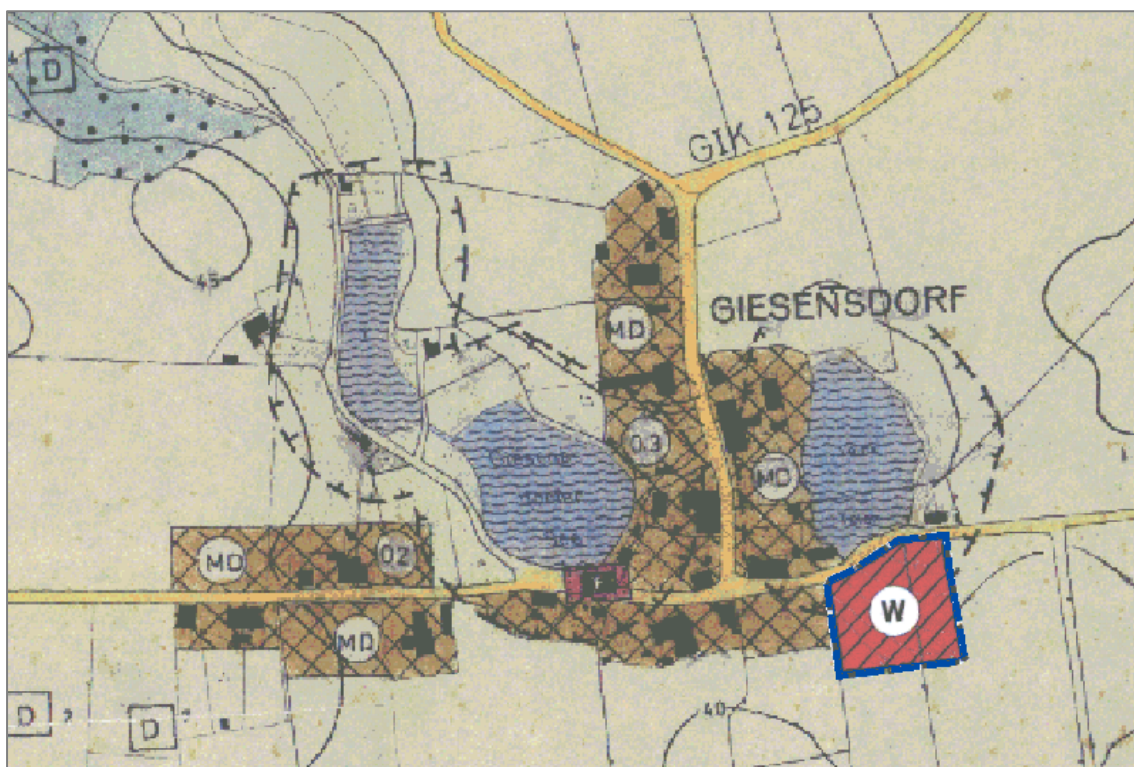


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Giesensdorf

2.6 Landschaftsplan

Biotop- und Nutzungstypen/Bestand

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

Entwicklung

Der Landschaftsplan sieht sowohl das Plangebiet wie auch das westlich angrenzenden und bereits bebauten Gebiete der Straße „Kraunhof“ (Bebauungsplan Plan Nr. 1) als Eignungsfläche für Siedlungsentwicklung mit einer umfassenden Eingrünung zur freien

Landschaft vor. Bei einer Entwicklung ist darauf zu achten ökologisch wertvolle Strukturen wie beispielsweise Knicks oder Streuobstwiesen zu erhalten.

2.7 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

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

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

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

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

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

Außerhalb des Plangebietes

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

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

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

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

Fuß- und Radwege

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

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

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

Ruhender Verkehr

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

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Die Biotoptypenkartierung² wurde Ende September 2022 auf der Grundlage der aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein – Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2022) durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Plan „Biotop- und Nutzungstypenkartierung“ dargestellt.

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

² PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 09.11.2022

Gehölzbestände

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

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

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

Flächen für die Landwirtschaft

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

Gewässer

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

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

Ruderales Gras- und Staudenfluren

Als ruderales Staudenfluren befinden sich die Folgenden im Untersuchungsgebiet:

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

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

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

Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

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

Die meisten Gärten innerhalb des Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 sind überwiegend durch artenarme Rasenflächen und Zierbeete sowie -stauden geprägt, sodass sie als strukturarm ohne Laubholzanteil (**SGz**) klassifiziert werden. Lediglich ein Garten angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2 weist einen geringen Laubholzanteil (**SGo**) auf.

Bewertung

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

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

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

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	sehr hoher Biotopwert: sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden	
4	hoher Biotopwert: naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden	
3	mittlerer Biotopwert: relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	- Typischer Knick - Einzelbäume - Urbane Gebüsche heimischer Arten - Weidengebüsch - Feuchte Hochstaudenflur - Ruderales Staudenflur frischer Standorte - Straßenbegleitgrün mit Bäumen	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG
2	niedriger Biotopwert: Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	- Sonstiger Knick - Mäßig artenreicher Wirtschaftsgrünland - Sonstiges naturfernes Gewässer (Regenrückhaltebecken) - Nitrophytenflur - Brombeerflur - Straßenbegleitgrün mit Gebüschen - Garten, strukturarm und mit geringem bis mittlerem Laubholzanteil	
1	sehr niedriger Biotopwert: Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	- Intensivacker - Landwirtschaftliche Lagerfläche - Straßenbegleitgrün ohne Gehölze - Garten, strukturarm ohne Laubholzanteil	

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
0	ohne Biotopwert: überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	Vollversiegelte Verkehrsfläche	

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

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

3.3.2 Topografie

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

3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen

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

Bodenschichten

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

Grundwasserverhältnisse

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

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

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

Tab. 2: Ermittelte Grundwasserstände (Ingenieurbüro Höppner)

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

Beurteilung der Versickerungseigenschaften der Böden

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

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

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

3.3.4 Geologische und hydrologische Verhältnisse

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

⁴ Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf: Wasserwirtschaftliches Gutachten, B-Plan Nr. 2 „östliche Dorfstraße“, 23909 Giesensdorf, Stand: 03.08.2023

Geologie

Während der letzten Kaltzeit, der Weichsel-Kaltzeit, zogen Gletscher von Skandinavien über Norddeutschland bis zur Elbe. Durch das Vorstoßen der Gletscher lagerten sich großflächig Geschiebemergel und -lehme (typisches Grundmoränensediment) ab, die heute die Geologie von Schleswig-Holstein prägen. Durch deren Rückzug kam es in den entstandenen Schmelzwasserrinnen zur Sedimentation von Schmelzwassersanden und Beckensedimenten (Beckenschluffe und -tone). Es blieb eine weite Grundmoränenlandschaft mit Kleingewässern und Mooren.

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

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

Oberirdisches Einzugsgebiet Pfuhl / Einleitungen

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

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

Grundwassersituation

Während der Sondierungsarbeiten im Dezember 2022 wurde im Betrachtungsraum an UP 1 und UP 4 ein Grundwasserstand zwischen 3,8 m bis 4,4 m unter GOK (+27,95 bis +28,45 m u. NHN) gemessen. An UP 5 wurde in den Feinsanden Staunässe angetroffen.

An den restlichen Profilen war kein Grundwasserstand messbar. Dies weist auf ein Grundwassergefälle entsprechend der Geländetopographie in Richtung des Pfuhls hin.

Die geologischen Karten deuten auf eine von Nordwesten nach Südosten verlaufene Seenkette, die durch die Harmsdorfer Straße unterbrochen wird und oberhalb der Dorfstraße nach Osten verläuft, hin. Es ist demnach davon auszugehen, dass die oberflächennahe Grundwasserfließrichtung von Westen nach Osten verläuft und den Giesendorfer See mit dem Pfuhl verbindet. Dessen Abstrom verläuft gemäß der topographischen Karte weiter in Richtung Osten zu einer Grundwasserblänke innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen.

3.3.5 Altlasten

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

3.3.6 Natur- und Artenschutz

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

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

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

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

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

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

⁵ BBS-Umwelt GmbH: Gemeinde Giesensdorf B-Plan Nr. 2 Artenschutzgutachten, Stand: 05.02.2024

Buchenhallenwäldern jagen, während Kleinabendsegler und Gr. Bartfledermaus auch in Siedlungen und an Gewässern außerhalb von Wäldern vorkommen können.

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

Als nachtaktive und insektenfressende Tiere schlafen Fledermäuse tagsüber sowie in der kalten Jahreszeit in Höhlen und nutzen dafür kleinste Spalten in Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere. Die Dunkelheit insbesondere des Quartierszugangs ist essentiell. Laut LBV-SH 2020 weisen Gehölze ab einem Stammdurchmesser von 20 cm ein grundsätzliches Potential für Quartiere auf. Dabei besteht bis 30 cm Stammdurchmesser bei Spalten/Astausbrüchen ausschließlich ein Potential für Tagesquartiere, ab 30 cm ein Potential für Wochenstuben und ab ca. 50 cm Stammdurchmesser können Quartiere auch im Winter genutzt werden. Ein ausschlaggebendes Kriterium ist die Abwesenheit von künstlicher Erleuchtung des Quartiereingangs.

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

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

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

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

Weitere Säugetiere nach Anhang IV FFH-RL

Gemäß der aktuellen Verbreitungskarten (MELUND 2020) kommen Haselmaus und Fischotter potenziell im Betrachtungsraum vor. Aufgrund ungeeigneter

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

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

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

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

Amphibien und Reptilien

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

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

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

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

Kammolch als auch Laubfrosch können somit auch die Flächeninanspruchnahme als Landlebensraum und Wanderkorridor nutzen.

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

Sonstige Anhang IV-Arten

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

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

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

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

Brutvögel

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

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

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

Rastvögel

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

Weitere national oder nicht geschützte Arten(-gruppen)

Pflanzen

In der intensiv genutzten Ackerflur kommen keine bis wenige Ruderalarten vor. In den Saumstreifen gibt es Vorkommen häufiger Arten wie Beifuß, Brennnessel, Spitzwegerich etc. Die Hecken und Knicks setzen sich aus heimischen Arten wie Schlehe, Hasel und Weißdorn zusammen, wobei der westliche Knick anthropogen überprägt ist und z.B. auch Schmetterlingsfliegen vorkommen kann. Im nördlichen Schlehengehölz stehen zudem zwei Birken.

Amphibien und Reptilien

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

Säugetiere

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

Insekten

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

Weichtiere

In beiden Wirkräumen ist das Vorkommen verschiedener Schnecken, z.B. der Weinberg-schnecke sowie der Gartenschnirkelschnecke anzunehmen, wobei sich dies in der Flä-cheninanspruchnahme vorwiegend auf Saumstreifen und Gehölze beschränkt.

3.3.7 Orts- und Landschaftsbild

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

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

3.3.8 Erholung

Das Plangebiet selbst weist keine eigenständige Erholungsfunktion auf.

3.4 Denkmalschutz

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

3.5 Eigentumsverhältnisse

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

3.6 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

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

Abwasser

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

Strom, Gas, Telekommunikation

Die Stromversorgung 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.

Nordöstlich 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 Bebauungsplanes Nr. 49 „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ der Stadt Ratzeburg erfolgte eine Begutachtung des Betriebes. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der angemessene Abstand in Bezug auf Konventionen der StörfallIV mindestens 550 m beträgt.

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

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

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

Verkehrslärm

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

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

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

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

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

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

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

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

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

4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	ca. 8.005 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)		ca. 5.516 m ²
Verkehrsfläche inkl. Begleitgrün (Bestand)		ca. 390 m ²
Verkehrsfläche (neu)		ca. 483 m ²
Versorgungsfläche (Regenrückhaltebecken, Müllsammelplatz)		ca. 575 m ²
<i>davon Regenrückhaltebecken</i>		ca. 560 m ²
<i>davon Müllsammelplatz</i>		ca. 15 m ²
Grünflächen		ca. 940 m ²
<i>davon öffentlicher Gehölzstreifen</i>		ca. 313 m ²
<i>davon privater Gehölzstreifen</i>		ca. 290 m ²
<i>davon straßenbegleitende Mulden</i>		ca. 337 m ²

4.3 Städtebauliches Konzept

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

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

Das Plangebiet wird an seiner südlichen und östlichen Plangebietsgrenze durch eine umlaufende Gehölzpflanzung zur freien Landschaft eingegrünt. Zudem sollen die beiden bestehenden Birken entlang der Dorfstraße erhalten werden.

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



Abb. 3: Bebauungskonzept, PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH, Stand: 18.01.2024

4.4 Erschließung und Stellplätze

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

Die geplante Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes soll einen verkehrsberuhigten niveaugleichen Ausbau mit in einer Breite von 5,5 m erhalten. Dieses Mischprinzip stützt den gewünschten Charakter als ruhigen Wohnweg mit einer klaren Betonung der Aufenthaltsqualität. Zur Gliederung des Straßenraums und um die natürliche Retention innerhalb des Plangebietes zu verbessern, sind straßenbegleitend 3,0 m breite offene Mulden geplant. Ergänzend sind innerhalb der Mulden pro Seite jeweils drei Baumpflanzungen vorgesehen. Auch die Baumpflanzung leisten einen Beitrag zur Anpassung an die sich veränderten klimatischen Bedingungen. Um die Erreichbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, können die Mulden mit Grundstücksüberfahrten versehen werden. Zudem sind Besucherstellplätze in Form von Parkbuchten angedacht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens zwei Stellplatz je Wohneinheit in Form von freien Stellplätzen, Garagen oder Carports auf dem jeweiligen

Grundstück vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.5 Grün- und Freiraumkonzept

Das Grün- und Freiraumkonzept des Plangebietes setzt sich aus mehreren Bausteinen zusammen. Ein Baustein ist die außenliegende Eingrünung des Plangebietes. Hierfür werden an der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze jeweils Gehölzstreifen als freiwachsende Hecken mit ergänzenden Baumpflanzungen festgesetzt. Eine Eingrünung zur freien Landschaft ist damit sichergestellt.

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

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

4.6 Natur- und Artenschutz

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

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

4.6.1 Geschützte Biotope

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

⁷ BBS-Umwelt: Gemeinde Giesensdorf B-Plan Nr. 2 Artenschutzgutachten, Stand: 05.02.2023

4.6.2 Artenschutz

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

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

Fledermäuse

Abendsegler, Kleinabendsegler, Braunes Langohr, Breitflügel-, Fransen-, Wasser-, Mücken-, Rauhaut-, und Zwergfledermaus sowie Große und Kleine Bartfledermaus

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

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01

Fledermausfreundliche Beleuchtung:

Vermeidung von Beleuchtung, wo es möglich ist. Dies betrifft das Äußere von Gebäuden, Wege, Stellplätze und Außenanlagen.

Alternativ:

Wo keine Vermeidung künstlicher Erleuchtung möglich ist, wird diese auf das minimal notwendige Maß (5 lux an Parkplätzen und Straßen) begrenzt und mit warmem Licht zwischen 1.800 und max. 2.700 Kelvin umgesetzt. Es darf keine Beleuchtung verwendet werden, die nicht vollständig nach oben und in Richtung vorhandener und geplanter Gehölze seitlich abgeschirmt ist. Streulicht ist zu vermeiden. Gehölze sollen nicht direkt angestrahlt werden, hier sind sollten Werte von <0,1 lux eingehalten werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02

Fledermausfreundlicher Bau:

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

Alternativ:

Wenn Arbeiten im Dunkeln zwischen März und Ende November durchgeführt werden, ist sicherzustellen, dass nicht durch die Planung betroffene Gehölze frei von jeglicher zusätzlichen (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung) Beleuchtung

bleiben, um Quartiere, Jagdgebiete und Flugtrassen nicht zu entwerten. Baustrahler etc. sind nur bei Bedarf anzuschalten und dann entsprechend auszurichten sowie nach oben und zu den Seiten abzuschirmen, sodass das Licht möglichst wenig streut.

Haselmaus

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

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03

Bauzeitenregelung Haselmaus:

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

Alternativ:

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

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

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

Amphibien und Reptilien

Kammolch, Laubfrosch, Knoblauchkröte

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

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-04

Temporärer Amphibienschutzzaun und Ökologische Baubegleitung:

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

Derzeit angenommen benötigte Länge ca. 340 m: Vor Beginn der Bauphase und nach der Hauptwanderzeit in die Laichgewässer (Ende Mai) wird ein temporärer Amphibienschutzzaun aufgestellt, der zum Ende der Bauphase wieder entfernt wird. Es wird sichergestellt, dass der Zaun in einem ausreichenden Abstand zu den Baufeldern aufgestellt wird, um ein Anschütten oder Überschütten durch Bautätigkeiten zu verhindern. Um die Abwanderung von sich im Baufeld aufhaltenden Knoblauchkröten zu ermöglichen, sind im Abstand von max. 20 m im Norden, max. 30 m im Süden und ca. 40 m im Osten und Westen Übersteighilfen zu einzurichten.

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

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

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

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

Ringeltaube, Amsel, Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke, Fitis, Buchfink, Stieglitz, Gimpel, Grünspecht, Buntspecht, Blaumeise, Kohlmeise, Gartenrotschwanz, Gartenbaumläufer, Elster, etc. (außer Arten der Einzelartbetrachtung)

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

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05

Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden und

sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. sowie spätere Bauarbeiten) außerhalb der Brutperiode stattfinden und nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März erfolgen.

Alternativ:

Bei einem vorgesehenen Baubeginn innerhalb der Brutperiode ist dieser nur möglich, wenn Negativnachweise durch eine fachkundige Person erbracht werden (Brutvogelkartierung/Begehung max. 5 Tage vor Baubeginn), Kartierung v.a. dann, wenn die Flächen längere Zeit brachlagen. Zudem kann dies erst nach Abwanderung von Haselmaus und Knoblauchkröte (AV-03 und AV-04) geschehen.

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

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

Star

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

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-05***

Bauzeitenregelung Brutvögel

s.o.

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

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

Bodenbrüter inkl. Brutvögel bodennaher Gras- und Staudenfluren

Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Zilpzalp, Fitis, Nachtigall, Jagdfasan

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

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-05***

Bauzeitenregelung Brutvögel

s.o.

Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich vorkommen und relativ wenig empfindlich auf Lärm, Bewegungen oder Abgase

reagieren. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht, daher sind die Störungen als nicht erheblich einzustufen.

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

Brutvögel der Binnengewässer inkl. Röhrichtbrüter

Blässhuhn, Höckerschwan, Rohrweihe, Kanada- und Graugans, Reiher-, Schell-, Stock-, Schnatter- und Tafelentente, Teichhuhn

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

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05

Bauzeitenregelung Brutvögel

s.o.

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

Es werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten zerstört.

Offenlandbrüter

Wiesenpieper, Wiesenschafstelze (außer Art der Einzelartbetrachtung)

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

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05

Bauzeitenregelung Brutvögel

s.o.

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

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05

Bauzeitenregelung Brutvögel

s.o.

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

Feldlerche

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

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-05***

Bauzeitenregelung Brutvögel

s.o.

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

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

Artenschutzrechtliche Empfehlung als Nahrungsfläche für Feldlerche

Blühflächen:

Südlich des Geltungsbereichs wird ein mehrjähriger Blühstreifen von 5 m Breite und ca. 160 m Länge angelegt, der bei Bedarf nachgesät wird. Die Anlage der geplanten Blühfläche ist mit gebietsheimischer Regiosaart oder Mahdgutübertragung (Ursprungsregion 3) durchzuführen. Die sandigen Standortbedingungen sind bei der Auswahl der Arten zu berücksichtigen. Die Pflege erfolgt extensiv.

4.7 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung ist die Vereinigte Stadtwerke GmbH.

Schmutzwasser

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

Strom, Gas, Telekommunikation

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

Löschwasser

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

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

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

Abfallbeseitigung

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

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

Niederschlagswasserbeseitigung und A-RW 1-Nachweis

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

Bei Neubaugebieten ist grundsätzlich mit einer deutlichen Veränderung des natürlichen Wasserhaushaltes zu rechnen. Infolge der Versiegelung von zuvor unbefestigten Flächen mit Gebäuden, Straßenverkehrsflächen etc. nimmt in der Regel die Verdunstung sowie die Versickerung ab, während der Oberflächenabfluss stark zunimmt. Mit der Anwendung des Erlasses wird die Schädigung des natürlichen Wasserhaushaltes bilanziert und somit aufgezeigt, welche Auswirkungen die geplanten Baumaßnahmen auf den Wasserhaushalt haben.

Mit der Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes auf Basis der Wasserhaushaltsbilanz gemäß Arbeitsblatt A-RW 1 für das geplante Wohngebiet, wurde das Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf beauftragt^{8,9}. Die Aussagen des Gutachtens werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Die Aufteilung der Grundstücksflächen erfolgte gemäß des B-Plan-Entwurfs. Auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude durch sich direkt am Hauptgebäude befindliche Terrassen bis zu einer GRZ von 0,3 genutzt wird (§ 19 Abs. 2 BauNVO). Zudem wird angenommen, dass die zulässige Grundfläche im Wohngebiet nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % (entsprechend der Bebauung am Kraunhof) überschritten wird. Die Wege- und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 auszubilden. Die Dächer der geplanten Einfamilienhäuser werden als Satteldach ausgebildet.

Flächentyp	Flächen- größe A _E [m²]	abfluss- wirksame Fläche A _{E,a} [m²]	versickerungs- wirksame Fläche A _{E,g} [m²]	verdunstungs- wirksame Fläche A _{E,v} [m²]
unbebaute, unversiegelte Fläche [m²]	3.042	91	861	2.090
Steildach EFH [m²]	883	751	-	132
Flachdach Nebenanlagen [m²]	828	621	-	207
- Flachdach (20 %) [m²]	166	124	-	41
- Gründach (80 %) [m²]	662	430	-	530
Verkehrsfläche [m²]	776	543	-	233
Wohngebiet [m²]	5.529	2.006	861	2.662
unbebaute, unversiegelte Fläche [m²]	1.337	40	378	919
Verkehrsfläche [m²]	595	440	8	147
Entwässerungsflächen [m²]	545	136	-	409
öffentliche Flächen [m²]	2.477	617	386	1.475
Gesamtfläche [m²]	8.006	2.622	1.247	4.137

Tab. 3: Abfluss-, verdunstungs- und versickerungswirksame Flächen

(Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf)

Im wasserwirtschaftlichen Gutachten vom 03.08.2023 wurden verschiedene Varianten zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz auf Basis des A-RW 1 dargestellt. Zur technischen und wirtschaftlichen Entlastung der Grundstückseigentümer wurde ergänzend geprüft, welche Abweichungen vom potenziell naturnahen Ausgangszustand ($a_1 = 0,30$, $g_1 = 0,28$, $v_1 = 0,69$) der Bau einer Rohrrigole unterhalb des Straßenoberbaus

⁸ Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf: Wasserwirtschaftliches Gutachten, B-Plan Nr. 2 „östliche Dorfstraße“, 23909 Giesensdorf, Stand: 03.08.2023

⁹ Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf: Wasserwirtschaftliches Gutachten – Ergänzungsbericht, B-Plan Nr. 2 „östliche Dorfstraße“, 23909 Giesensdorf, Stand: 08.02.2024

sowie der Verzicht von Gründächern auf den Hauptgebäuden zur Folge hat. Die Privatgrundstücke sind an die Rigole anzuschließen. Die Planstraßenentwässerung erfolgt separat.

Eine Rohr- bzw. Rigolenversickerung ermöglicht gemäß des A-RW 1 eine weitere Differenzierung des abflusswirksamen Anteils durch folgende a-g-v-Werte:

Rigolenversickerung: $a_3 = 0,00$; $g_3 = 1,00$; $v_3 = 0,00$

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

Variante 1: direkte Ableitung des Regenwassers von den Privatgrundstücken in Rohrrigole

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

Variante 2: Ableitung des Regenwassers in Rohrrigole u. baumüberdeckte Verkehrswege

Um die Wasserhaushaltsbilanz insbesondere im Hinblick auf den verdunstungswirksamen Anteil zu verbessern, wird vorausgesetzt, dass die Verkehrsflächen sowohl im öffentlichen als auch privaten Raum im Endzustand zu 80 % mit Bäumen überdeckt werden. Dadurch kann die Abweichung des Verdunstungspotenzials im Vergleich zur Variante 1 um rd. 3,0 % reduziert werden. Zudem wird der Abfluss von den öffentlichen und privaten Flächen verringert, sodass dieser dem naturnahen Wasserhaushalt gleicht.

Die Abweichung des versickerungswirksamen Anteils von rd. 9,6 % ist bedingt durch die konzentrierte Versickerung des Niederschlagswassers in der Rohrrigole. Maßnahmen zur Verbesserung des Versickerungspotenzials, wie bspw. Pflaster mit offenen Fugen oder wassergebundene Deckschichten, können den Wasserhaushalt ebenfalls optimieren. In den nachfolgenden Berechnungen werden diese Maßnahmen aufgrund der Anwendungsgrenzen des A-RW 1 nicht betrachtet.

Variante 3: Ableitung des Regenwassers in Rohrrigole, baumüberdeckte Verkehrswege u. Gründach (80%) auf Nebenanlagen

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

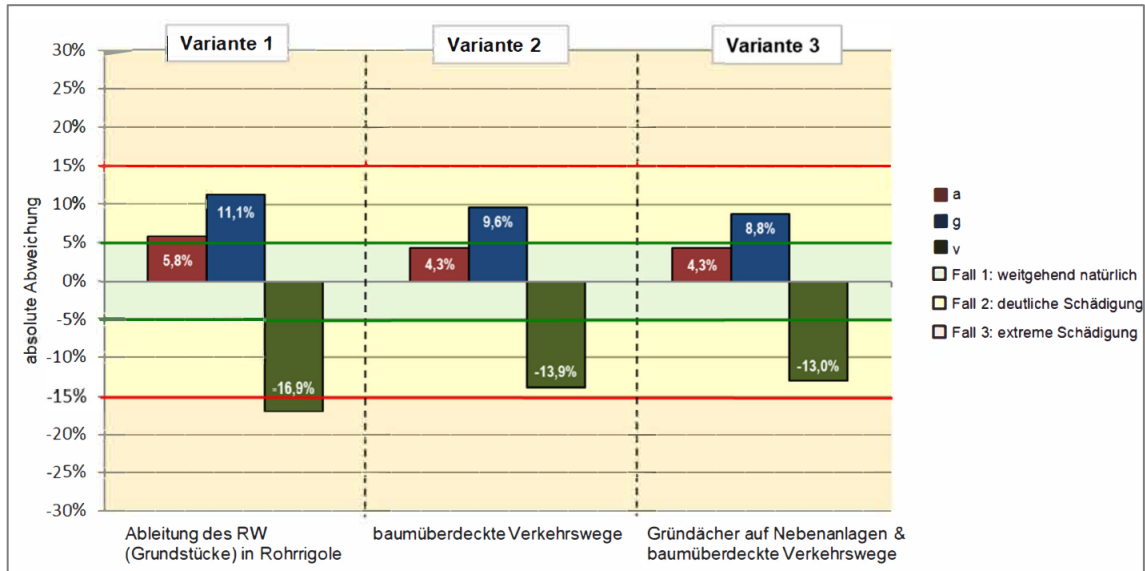


Abb. 4: Abweichung der a-g-v-Werte (Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf)

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,25 festgesetzt, um sich der Bebauungsdichte der angrenzenden Wohngrundstücke anzupassen und eine ortstypische Bebauung zu ermöglichen. Eine 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 670 - 790 m² berücksichtigen dabei die Wünsche potenzieller Käufer, spiegeln aber auch das ländlich geprägte Ortsbild wider.

Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

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

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

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

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

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Fläche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise die sich nach der offene Bauweise richtet, jedoch mit der Abweichung, dass die längste Gebäudeseite eine Länge von 17,0 m nicht überschreiten darf. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer ortstypischen Einfamilienhausbebauung. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Verhältniszahl zwischen Grundstück und Wohneinheiten sowie der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude wird die geplante Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert (s. Kap. 5.3.)

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

einer Bebauung freigehalten und so der öffentlichen Straßenraum durch den private Grundstücksteil (Vorgarten) räumlich erweitert.

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

5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

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

Begrenzung der Gesamtanzahl möglicher Wohnungen im Plangebiet

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

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

5.4 Garagen und gedeckte Stellplätze

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

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

5.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße. Die innere Erschließung ist als Stichstraße mit Wendehammer geplant. Der Wendehammer ist so dimensioniert,

dass Fahrzeuge des Rettungswesens am Ende des Stiches wenden können. Müllfahrzeuge hingegen sollen planmäßig nicht die Stichstraße nutzen. Für die Müllentsorgung wird eine Aufstellfläche für Müllsammelbehälter am Eingang der Stichstraße vorgehalten.

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

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

5.6 Öffentliche und private Grünflächen

Private Grünflächen

Zur landschaftlichen Eingrünung des Plangebietes wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine 3,5 m breite Gehölzpflanzung festgesetzt. Der Gehölzstreifen soll im Zuge der Veräußerung der Baugrundstücke mit an die zukünftigen Eigentümer verkauft werden und wird deswegen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen“ festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

Zudem ist für eine verträgliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild entlang der östlichen Plangebietsgrenze die Anlage einer weiteren Gehölzpflanzung geplant. Dieser, ebenfalls 3,5 m breite Gehölzstreifen wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen“ festgesetzt.

Straßenbegleitgrün mit Versickerungsmulden

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

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

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

An den südlichen und östlichen Grenzen des Plangeltungsbereiches zur freien Landschaft wird zur Eingrünung des Wohngebietes ein 3,5 m breiter Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke mit standortgerechten und heimischen Gehölzen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der festgesetzte Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

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

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

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.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung

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

Dachgestaltung

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

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

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

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

Fassadengestaltung

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

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

Einfriedung

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

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

6.2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

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

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

7 Hinweise

7.1 Artenschutz

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-01** (Fledermausfreundliche Beleuchtung):*

Vermeidung von Beleuchtung, wo es möglich ist. Dies betrifft das Äußere von Gebäuden, Wege, Stellplätze und Außenanlagen.

Alternativ:

Wo keine Vermeidung künstlicher Erleuchtung möglich ist, wird diese auf das minimal notwendige Maß (5 lux an Parkplätzen und Straßen) begrenzt und mit warmem Licht zwischen 1.800 und max. 2.700 Kelvin umgesetzt. Es darf keine Beleuchtung verwendet werden, die nicht vollständig nach oben und in Richtung vorhandener und geplanter Gehölze seitlich abgeschirmt ist. Streulicht ist zu vermeiden. Gehölze sollen nicht direkt angestrahlt werden, hier sind sollten Werte von <0,1 lux eingehalten werden.

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-02** (Fledermausfreundlicher Bau):*

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

Alternativ:

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

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-03** (Bauzeitenregelung Haselmaus):*

Die Entfernung des Schlehengebüschs für die geplante Zufahrt zum Geltungsbereich erfolgt in zwei Schritten: Der Rückschnitt wird im Winter zwischen dem 01.12. und dem 28./29. Februar durchgeführt, ohne die Bodenstruktur zu beeinträchtigen. Das vollständige Roden und

Entfernen mit Eingriffen in den Boden erfolgt im darauffolgenden Mai, wenn die Haselmäuse ihre Winterquartiere im Boden verlassen haben und in angrenzende Bereiche ausgewichen sind. Die Strukturen sind bis zum Eingriff von jeglicher Vegetation freizuhalten, um die Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden.

Alternativ:

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

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

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

Derzeit angenommen benötigte Länge ca. 340 m: Vor Beginn der Bauphase und nach der Hauptwanderzeit in die Laichgewässer (Ende Mai) wird ein temporärer Amphibienschutzzaun aufgestellt, der zum Ende der Bauphase wieder entfernt wird. Es wird sichergestellt, dass der Zaun in einem ausreichenden Abstand zu den Baufeldern aufgestellt wird, um ein Anschütten oder Überschütten durch Bautätigkeiten zu verhindern. Um die Abwanderung von sich im Baufeld aufhaltenden Knoblauchkröten zu ermöglichen, sind im Abstand von max. 20 m im Norden, max. 30 m im Süden und ca. 40 m im Osten und Westen Übersteighilfen zu einzurichten.

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

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-05** (Bauzeitenregelung Brutvögel):*

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

Alternativ:

Bei einem vorgesehenen Baubeginn innerhalb der Brutperiode ist dieser nur möglich, wenn Negativnachweise durch eine fachkundige Person erbracht werden (Brutvogelkartierung/Begehung max. 5 Tage vor Baubeginn), Kartierung v.a. dann, wenn die Flächen längere Zeit brachlagen. Zudem kann dies erst nach Abwanderung von Haselmaus und Knoblauchkröte (AV-03 und AV-04) geschehen.

Artenschutzrechtliche Empfehlung als Nahrungsfläche für Feldlerche - Blühflächen:

Südlich des Geltungsbereichs wird ein mehrjähriger Blühstreifen von 5 m Breite und ca. 160 m Länge angelegt, der bei Bedarf nachgesät wird. Die Anlage der geplanten Blühfläche ist mit gebietsheimischer Regiosaart oder Mahdgutübertragung (Ursprungsregion 3) durchzuführen. Die sandigen Standortbedingungen sind bei der Auswahl der Arten zu berücksichtigen. Die Pflege erfolgt extensiv.

7.2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

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

7.3 Denkmalschutz § 15 DSchG

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

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

7.4 Löschwasser

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

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

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

7.5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

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

8 Maßnahmen zur Bodenordnung

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

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.

Giesensdorf, den

.....

Bürgermeisterin
(Pranke)