

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5**

### **DER GEMEINDE ALTENKREMPE**

**FÜR DEN ZENTRALEN UND ÖSTLICHEN TEIL DES ORTES STOLPE**

---

**VERFAHRENSSTAND:**

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- 1. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BAUGB)
- 2. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BAUGB I.V. MIT § 13 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

**AUSGEARBEITET:**

**P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N**  
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Planungserfordernis	4
<b>2.</b>	<b>Planung</b>	<b>6</b>
2.1	Bebauung	6
2.2	Verkehr	7
2.3	Grünordnung	8
2.3.1	Grünplanung	8
2.3.2	Standortanalyse	10
2.3.3	Ausgleichsbedarfsermittlung	12
2.3.4	Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	13
2.3.5	Zu erwartende Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	13
2.3.6	Umweltbericht	13
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	14
<b>3.</b>	<b>Immissionen/Emissionen</b>	<b>14</b>
3.1	Immissionen im Ort	14
3.2	Emissionen	15
<b>4.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
4.1	Versorgung mit elektrischer Energie	15
4.2	Wasserver- und -entsorgung	15
4.3	Müllentsorgung	16
4.4	Löschwasserversorgung	16
4.5	Bodenschutz	17
<b>5.</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten</b>	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Beschluss</b>	<b>18</b>

Anlage 1: Gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung einer Baugebietsplanung gemäß BImSchG von Dipl.-Ing.-Agr. Peter Bimberg vom 2. Mai 2001

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Altenkrempe für die Ortslage Stolpe;

### 1. Vorbemerkung

#### 1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Stand: 1998) kennzeichnet das Plangebiet als „*Fläche im ländlichen Raum*“. Der Landesraumordnungsplan definiert diesen u.a. wie folgt: „*Die ländlichen Räume sollen mit ihren vielfältigen Funktionen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart sowie der ökologischen Belange als*

*1eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden.“*

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II beurteilt das Plangebiet als ländlichen Raum. Der Ort gehört zum Nahbereich Schönwalde am Bungsberg.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkrempe kennzeichnet nur den mittleren Bereich des Ortes als Dorfgebiet im Sinne § 5 Baunutzungsverordnung. Die geplante Neubaufäche im Osten und der Bereich westlich der Alten Heerstraße Nr. 16 sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Um § 8 Baugesetzbuch zu entsprechen, wird im Parallelverfahren die 6. Flächennutzungsplanänderung erstellt. Für Stolpe gilt seit dem 29.06.1982 eine Gestaltungssatzung, die den gesamten Ort einbezieht. Für den östlichen Teil des Ortes gilt eine Abrundungssatzung.

Das Landschaftsprogramm Schleswig Holstein von 1999 trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Altenkrempe kennzeichnet die geplanten Neubaufächen als „*Fläche für die Landwirtschaft*“. Der verbleibende Ort ist „*als im Zusammenhang bebauter Ortsbereich*“ dargestellt. Somit weicht der Landschaftsplan von den Zielvorgaben dieser Planung ab. Ein neuer Landschaftsplan wird jedoch nicht aufgestellt, da dieser Aufwand wirtschaftlich und sachlich nicht zu rechtfertigen ist und eine Förderung durch den Kreis Ostholstein oder das Land Schleswig-Holstein nicht erfolgt. Die Gemeinde weist darauf hin, dass dieser Landschaftsplan ordnungsgemäß zu Stande gekommen ist, von der Gemeindevertretung beschlossen wurde und auch gilt. Aus dem Landschaftsplan ergeben sich keine Argumente, die gegen die Planung sprechen.

Der Bau-, Umwelt- und Wegeausschuss der Gemeinde Altenkrempe beschloss am 4. Februar 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.

## **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst die gesamte Ortslage Stolpe sowie die geplante Erweiterungsfläche am östlichen Ortsrand. Der Ort Stolpe ist charakterisiert durch seine offene Bauweise, die von viel Grün- und Waldflächen gegliedert wird. Die Gebäude sind eingeschossig und mit Walm- oder Satteldächern versehen. Als Dachfarben dominieren rote und anthrazitfarbene Dachpfannen sowie Reeteindeckungen. Die Fassaden bestehen weitgehend aus roten Klinkern. Vor allem im Bereich der Alten Heerstraße befinden sich mehrere Kulturdenkmale und ein denkmalgeschütztes Haus. Im Ort selbst dominiert die Wohnnutzung. Die Erweiterungsflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

### 1.3 Planungserfordernis

In der Gemeinde Altenkrempe gab es nach telefonischen Angaben des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein am 31.12.1994 insgesamt 417 Haushalte und am 31.12.1999 insgesamt 442 Haushalte. Der Landesraumordnungsplan besagt, dass bis zum Jahr 2010 maximal 83 Wohnungen (= 20 % der 1995 gezählten Wohnungen) entstehen können. Zwischen 1995 und Ende 1999 wurden 25 Wohnungen neu gebaut. Somit besteht bis zum Jahre 2010 noch ein Entwicklungsspielraum von maximal 58 Wohnungen.

In Stolpe lebten am 25.05.1987 ca. 118 Einwohner in ca. 52 Haushalten. Die Anzahl hat sich bis 1995 nicht verändert. Gemäß dem Landesraumordnungsplan dürfen im Ort bis zum Jahre 2010 insgesamt 10 Wohnungen (= 20 % der 1995 gezählten Wohnungen) entstehen. Nachdem im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 in Altenkrempe die letzten freien Baugrundstücke bebaut worden sind, fehlt es im Gemeindegebiet an neuen Bauflächen. Diese sind dringend erforderlich, um vor allem junge Familien in der Gemeinde zu halten bzw. neu anzusiedeln, und um so einer Überalterung der Einwohner entgegenzuwirken.

Für die Gemeinde Altenkrempe wurde im März 2000 eine „Ländliche Strukturanalyse (LSE)“ abgeschlossen. Ein dort abgestecktes Ziel besteht darin, die kleineren Dörfer zu stärken und daher das Bauen vordringlich in Kassau, Hasselburg und Stolpe zu ermöglichen. In Altenkrempe soll das Bauen nur ergänzend erfolgen. In Anlehnung an das Zielkonzept wurden mögliche Standorte für Bauflächen gesucht:

Hasselburg: Über eine Abrundungssatzung der 1. Änderung sind vier zusätzliche Grundstücke ausgewiesen worden. Durch die Nähe des Ortes zur Bahntrasse und der L 216 ist eine Erweiterung mit Wohnflächen langfristig nicht umsetzbar.

Kassau: In Kassau ermöglicht die Abrundungssatzung die Bebauung von zwei zusätzlichen Bauflächen und über die 1. Änderung die Bebauung von zwei weiteren Bauflächen.

Als weitere mögliche Erweiterungsflächen kommen in Betracht:

1. eine Fläche am nordöstlichen Ortsrand:

Die wird von einer KV-Leitung überquert. Sie ist eben und verkehrlich erschlossen. Nach Abbau der Leitung ist eine Bebauung der Fläche mittelfristig denkbar.

2. eine Fläche am südöstlichen Ortsrand:

Die Erschließung ist gesichert. Allerdings ist das Gelände von Knickstrukturen geprägt und fällt sehr stark ab. Daher wird die Planung insgesamt sehr teuer. Daher ist die Beplanbarkeit an der Stelle infrage zu stellen.

3. eine Fläche am südlichen Ortsrand:

Die Fläche ist erschlossen. Allerdings ist sie sehr feucht und sie fällt nach

Norden ab. Somit verfügt die Fläche über keine optimale Wohnqualität. Zudem wird die Fläche in der Erschließung etwas teurer.

Fazit: Mittelfristig ist eine Bebauung der Fläche 1 denkbar.

Sierhagen: Sierhagen ist ein kleiner in sich geschlossener Ortsteil. Großteilige Wohnbaulandausweisungen würden zu einem übermäßigen Ortswachstum führen. Daher sind neue Baugebiete in dieser Ortslage aus ortsplannerischen Gründen nicht wünschenswert.

Sibstin: Der Ort ist durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt, die Emissionen verursachen. Zum Schutz dieser typischen dörflichen Strukturen sind Baulandausweisungen mit Wohncharakter langfristig nicht möglich.

Altenkrempe: Eine weitere bauliche Verdichtung ist aus Sicht der Gemeinde vorerst nicht gewollt.

Stolpe: Das Plangebiet am östlichen Ortsrand ist erschlossen, relativ eben und ausgeräumt. Es ist bereits durch zwei Bauflächen aus der Abrundungssatzung baulich vorbelastet. Zudem ist die Fläche kurzfristig verfügbar.

Somit steht kurzfristig eine Baufläche in Stolpe zur Verfügung, mittelfristig eine Baufläche in Kassau und langfristig Bauflächen in Altenkrempe. In der Reihenfolge beabsichtigt die Gemeinde – aus ihrem jetzigen Kenntnisstand heraus – Baugebiete für ihren Eigenbedarf auszuweisen.

Die erste Phase soll nun durch die Ausweisung eines Neubaugebietes mit 4 Neubauflächen in Stolpe umgesetzt werden. Stolpe verfügt über zahlreiche Baulücken. Eine Schließung aller Baulücken ist aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht, um das vorhandene, einmalige Ortsbild zu erhalten. Daher wird der Bestand des Ortes größtenteils mit überplant. Dabei werden nur noch 5 Baulücken gesichert. Als Ersatz für die zukünftig wegfallenden Baulücken werden die 4 genannten Erweiterungsflächen am Ortsrand geschaffen. Es könnten theoretisch mehr als eine Wohnung je Grundstück errichtet werden. Dieses Überangebot ist jedoch vertretbar, da es im Gemeindegebiet an weiteren Bauflächen fehlt. Diese 4 zusätzlichen Bauflächen dienen daher der gemeindlichen Baulandnachfrage und nicht nur dem örtlichen Bedarf.

Um auch ausreichend Bauland für Einwohner und – wegen Baulandmangel weggezogene - ehemalige Bewohner des Gemeindegebietes bereitstellen zu können, die in einer dörflichen Lage wohnen bleiben oder wieder zurückziehen möchten, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf für die Neuausweisung von weiterem Bauland in Stolpe gesehen.

Damit die zusätzlichen Wohnbauflächen auch nur Bürgern zugute kommen, die mit der Gemeinde verbunden sind, wird der Empfehlung der Landesplanung vom gemeinsamen Termin am 14. Januar 2002 dahingehend gefolgt, dass mit den Grundstückseigentümern in Stolpe vertraglich geregelt wird, dass sie diese Flächen nur an im Ort oder in der Gemeinde wohnende oder arbeitende Bürger und ehemalige Be-

wohner des Gemeindegebietes veräußern werden dürfen. Stellt sich jedoch raus, dass die Flächen innerhalb von 5 Jahren nicht veräußerbar sind, dann dürfen diese Flächen auch an Ortsfremde verkauft werden.

## 2. Planung

Die Art der baulichen Nutzung des gesamten Plangebietes setzt sich, wie folgt, zusammen:

WA-Gebiet	4.420 m <sup>2</sup>
MD-Gebiet	56.300 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	7.720 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	150 m <sup>2</sup>
Grünflächen	2.660 m <sup>2</sup>
	davon Ausgleich: 1.710 m <sup>2</sup>
Größe insgesamt:	71.250 m <sup>2</sup> 7,1 ha

### 2.1 Bebauung

Der bauliche Bestand innerhalb des Plangebietes wird als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden nur Vergnügungsstätten, die im Ort nicht typisch sind. Das Maß der baulichen Nutzung sichert auch zukünftig nur die eingeschossige und offene Bauweise. Die Baugrenzen orientieren sich sehr stark an den Bestand. Gewünscht ist die Sicherung der lockeren Bauweise. Geringe Erweiterungen werden nur außerhalb der Waldschutzstreifen zugelassen. Weiterhin werden die Baulücken durch Baugrenzen entsprechend abgegrenzt.

Zu den denkmalgeschützten Gebäuden in Stolpe zählen:

Alte Heerstraße 2	K
Alte Heerstraße 5	K
Alte Heerstraße 7	K
Alte Heerstraße 10	K
Alte Heerstraße 11, Schule	K
Alte Heerstraße 12, Zur grünen Wiese	K
Alte Heerstraße 13, Adelskate	K
Alte Heerstraße 19, De Butz	K
Alte Heerstraße 22	K
Alte Heerstraße 30-34	K
Alte Heerstraße 31, Weinschenke	D§
Klaushorster Weg	K
Stolper Weg 3, Grüner Jäger	K

Diese Gebäude bleiben über Baulinien gesichert. Auf Erweiterungsmöglichkeiten wird verzichtet, um die Wirkungsweise dieser Gebäude nicht zu gefährden.

Die Sicherung des Altbestandes erfolgt somit über den Bebauungsplan. Das heißt, dass alle weiteren Bauabsichten nach § 34 BauGB zu bewerten sind. Zudem sind darüber hinaus die Gestaltungssatzung, die Abrundungssatzung Stolpe und die Vor-

gaben der Denkmalschutzbehörde – bei den denkmalgeschützten Häusern – zu berücksichtigen.

Im östlichem Bereich wird die Erweiterungsfläche als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Hier erfolgen detailliertere Festsetzungen, da der Bereich nicht in der Gestaltungssatzung liegt, jedoch eine dem historischen Ortsbild angepasste Entwicklung gewollt ist.

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf 4,30 m über Oberkante Erdgeschossfußboden und die Maximalhöhe der baulichen Anlagen auf 8,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden begrenzt. Der Bezugspunkt für beide Maße liegt 0,5 m über der zugehörigen Erschließungsstraße. Weiterhin erfolgt die Festsetzung der Dachneigung von 35-45° und der Eingeschossigkeit. Diese Eingrenzungen regulieren die Höhenentwicklung der Gebäude am Ortsrand.

Um eine übermäßige Verdichtung der baulichen Entwicklung zu unterbinden, erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,12 und einer Einzelhausbebauung. Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser bleibt auf 900 m<sup>2</sup> beschränkt. Je Einzelhaus sind auch nur zwei Wohnungen zulässig. In Anlehnung an Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass bei 4 Grundstücken mit zwei zulässigen Wohneinheiten dennoch kaum mehr als 5 Wohneinheiten entstehen werden.

Wie bereits in Ziffer 1.2 beschrieben, dominieren im Ort reetgedeckte Dächer, rote und anthrazitfarbene, unglasierte Dächer sowie rote Klinkerfassaden. Diese Struktur wird auch im Neubaugebiet übernommen.

Die Ortseinfahrt soll optisch offen und attraktiv bleiben. Daher werden Garagen und Carports im Abstand von 5 m zu dazugehörigen Erschließungsanlagen ausgeschlossen. Zudem sind die von der Straße aus sichtbaren Fassaden aus denselben Materialien herzustellen wie die Wohngebiete.

Um die Offenheit der Grundstücke zu wahren, werden die Längen und Breiten der Sichtschutzwände so stark eingeschränkt, dass eine wandähnliche Verbauung der Grundstücke grundsätzlich unterbunden wird.

## **2.2 Verkehr**

Der Ort Stolpe ist über den Klaushorster Weg und den Stolper Weg an die L 216 angebunden. Die Alte Heerstraße durchquert den Ort und wird nachher zum Feldweg. Durch die drei Zufahrten zur L 216 besteht eine ausreichende, aber kurze Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Bisher fahren keine Busse in den Ort. Dieses Defizit soll durch die Bereitstellung eines Buswendeplatzes im WA-Gebiet ausgeräumt wer-

den. Um diese Zielvorgabe zu verdeutlichen, ist hier eine Signatur für eine Bushaltestelle dargestellt.

Die Erschließung des WA-Gebietes erfolgt über den Klaushorster Weg.

Die Verkehrsflächen werden im übrigen Plangebiet in ihrem Bestand gesichert. Sie sind ausreichend bemessen, um den örtlichen fließenden und ruhenden Verkehr aufnehmen zu können.

Eine Wende- bzw. Rückstoßmöglichkeit an der Alten Heerstraße besteht außerhalb des Ortes und auf zahlreichen Grundstückszufahrten innerhalb des Ortes. Die Stellplätze können grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden.

Südöstlich des WA-Gebietes soll möglicherweise ein Regenrückhaltebecken entstehen. Um die Bewirtschaftung dieser Nutzung zu ermöglichen, geht zukünftig vom geplanten Wendehammer im WA-Gebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in diese Richtung.

## **2.3 Grünordnung**

### **2.3.1 Grünplanung**

Im Bereich der Alten Heerstraße befinden sich diverse Waldflächen. Zu diesen sind die erforderlichen Waldabstände nach § 24 Landeswaldgesetz nachrichtlich dargestellt. Allerdings liegen einige vorhandene Gebäude im Waldabstand. Um diesen Bestand auch zukünftig planungsrechtlich zu sichern, hat der Landrat des Kreises Ostholstein, Fachdienst Bauordnung, gemäß seiner Verfügung vom 06.01.2004, eine Unterschreitung des Waldabstandes für die vorliegende Planung genehmigt (siehe Az. 04760-03-52/). Diese Verfügung ist jedoch mit der Auflage verbunden, dass die übrigen Waldabstandsflächen von Anpflanzungen, insbesondere Nadelbäumen und sonstigen leicht entflammaren Bewuchs und brennbaren Stoffen freizuhalten ist, die eine Feuerbrücke bilden können.

An der Alten Heerstraße liegt eine private Spielfläche, die der Öffentlichkeit dient. Sie wird ebenfalls in ihrem Bestand gesichert; allerdings als „öffentliche“ Fläche. Somit signalisiert die Gemeinde ihren Willen, die Fläche langfristig als Spielfläche sichern bzw. das Vorkaufsrecht in Anspruch nehmen zu wollen.

Im MD-Gebiet erfolgt die Sicherung des markanten Baumbestandes.

Bedingt durch die Tatsache, dass der östliche Ortsrand neu gestaltet werden soll, konzentrieren sich die grüngestalterischen Festsetzungen auch auf diesen Bereich. Nach Osten ist der Ortsrand durch insgesamt 70 m Knick abzugrenzen. Der Knick



soll eine Fußbreite von 3 m, eine Wallhöhe von 0,75 m, eine 1,5 m breite Wallkrone und Böschungsneigungen im Verhältnis 1:1 aufweisen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Gehölzarten auszuwählen, wie:

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa arvensis	Feldrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa	Weinrose
Hedera helix	Efeu	Rubus fruticosus	Brombeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix caprea	Salweide
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber	Sambucus nigra	Holunder
Prunus padus	Traubenkirsche	Viburnum opulus	Schneeball

Die Bepflanzung erfolgt zweireihig. Die Gehölze sind im Abstand von 1 m auf Lücke zu setzen. Im Abstand von 50 m sind Überhälter - beispielsweise als Stieleiche/Quercus robur (Qualität: Hochstamm 2- 3 x v., Stammumfang mind. 14 - 16 cm) - zu entwickeln. Der Knick ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. In den ersten 5 Jahren ist zum Schutz vor Verbiss ein durchgängiger Zaun (Knotengeflecht/Maschendraht) zu errichten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Um den 5 m breiten Knick vor jeglicher Bewirtschaftung zu schützen, wird auf beiden Seiten ein je 5 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Dieser ist als Wildkrautsaum zu entwickeln und zu erhalten. Eine gärtnerische Nutzung sowie Ablagerung von Gartenabfällen sind zu unterbinden. Zur Vermeidung einer Verbuschung ist alle 2 - 4 Jahre eine Mahd der Fläche durchzuführen bzw. das Mähgut zu entfernen (Kompostierung).

Im Süden ist eine Streuobstwiese festgesetzt. Diese Maßnahme und der Knickschutzstreifen dienen langfristig der Aufwertung des neuen Ortsrandes. Sie werden zusätzlich als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gekennzeichnet.

Die Streuobstwiese ist als extensiv gepflegte Obstwiese anzulegen. Für diesen Zweck sollen möglichst alte Kultursorten als Hochstämme verschiedener Arten in einer Stärke von mindestens 10 bis 12 cm Stammumfang im Verband 7,5 m x 7,5 m zu verwendet werden. Diese Bäume sind ihrer Größe entsprechend zu verankern und mit Schutzvorrichtungen (Wildschäden) zu versehen. Die Obstwiese ist einmal pro Jahr ab dem 15. Juli zu mähen. Das Mähgut wird anschließend von der Fläche entfernt. Düngung und Pflanzenschutz sind auf der Fläche nicht vorgesehen. Die Bäume sollen in regelmäßigen Abständen fachgerecht gepflegt werden (Schnitt). Eine Ernte des Obstes ist durchaus möglich.

Um das Neubaugebiet stärker zu begrünen, sind Einfriedungen gar nicht herzustellen

oder nur als 1,2 m hohe Hecken aus Laubgehölzen. Im Falle der zusätzlichen Einzäunungen muss der Zaun in bzw. hinter der Hecke liegen.

Für Baumpflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden, wie sie in der Umgebung typisch sind.

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind Stellplätze und deren Zufahrten nur aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

### 2.3.2 Standortanalyse

Das MD-Gebiet entspricht dem Bestand und gilt als Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch. Gemäß dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120-) vom 03.07.1998, Ziffer 6, gelten Vorhaben in diesen Bereichen nicht als ausgleichspflichtiger Eingriff. Daher bezieht sich die Ausgleichsbewertung und –bilanzierung nur auf das WA-Gebiet.

#### Bewertungsgrundlage

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem g. Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt.

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter wie folgt bewertet:

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft
- ⇒ sowie das Landschaftsbild.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

#### Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht die Umwandlung folgender ackerbaulich genutzter Fläche in ein WA-Gebiet:

Nutzung	Fläche		Neueingriff
Wohngebäude	4.420 m <sup>2</sup> x 0,12	=	530 m <sup>2</sup>
Versiegelung nach § 19 (4) BauNVO	530 m <sup>2</sup> : 2	=	265 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	625 m <sup>2</sup> x 1,00	=	625 m <sup>2</sup>
			1.420 m <sup>2</sup>

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist nach dem Ausgleichserlass

vom 3. Juli 1998 des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden.

#### Boden

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskoffierungen, Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten, Verkehrsfläche) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch die zusätzliche Versiegelung von ca.:

Verkehrsfläche	ca. 625 m <sup>2</sup>
Bauflächen	ca. 530 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen/Zufahrten	ca. 265 m <sup>2</sup> (nach § 19 (4) BauGB)
	<u>insgesamt 1.420 m<sup>2</sup></u>

#### Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 1.420 m<sup>2</sup>) im Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden.

#### Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Ackerland genutzten Böden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die Eingriffe nicht zu erwarten.

#### Landschaftsbild

Am östlichen Ortsrand befindet sich wenig Grün. Nur eine lückige niedrige Gehölzreihe lässt im südöstlichen Bereich beispielsweise einen Ortsrand erkennen.

Durch diese geringfügige Änderung und Erweiterung ist keine wesentliche Änderung der bereits vorhandenen Ortsrandstruktur erkennbar. Die Erweiterung führt daher nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

### 2.3.3 Ausgleichsbedarfermittlung

Um die dörflichen Strukturen langfristig zu sichern und um das natürlich gewachsene Landschaftsbild zu sichern, ist es im Interesse der Gemeinde, dass die Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft mindestens 100 %-ig ausgeglichen werden.

#### Arten- und Lebensgemeinschaften

##### A. Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer maximal 1.420 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Insgesamt wird jedoch der relativ hohe Anteil der Grünlandfläche erhalten.

##### Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung ist eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. So eine Maßnahme ist allerdings im Plangebiet nicht umsetzbar.

Bei der Bemessung des Versiegelungsumfanges ist von der nach dem Bebauungsplan maximal zulässigen neuen Überbauung auszugehen.

Im Änderungsbereich können 1.420 m<sup>2</sup> erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist keine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % für Nebenanlagen (Garagen, Carports, Zufahrten) zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich auf der Grundlage der Planung des Bebauungsplanes somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m <sup>2</sup> )
Verkehrsfläche	625	0,5	315
Bauflächen	530	0,5	265
Stellplätze	265	0,3	80
Summen			660

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden insgesamt ein Ausgleichsflächenbedarf von 660 m<sup>2</sup> festgestellt.

Zusätzlich ist noch der Ausgleichsbedarf von der Abrundungssatzung Stolpe neu zu ordnen. Danach sind 30 m Knick für die 2 zusätzlich einbezogenen Baugrundstücke nachzuweisen. Folglich fallen (30 m x 5 m =) 150 m<sup>2</sup> im Bereich des Knickschutzstreifens und (8 m x 5 m =) 40 m<sup>2</sup> im Bereich der Streuobstwiese für die Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aus der verfügbaren Ausgleichsfläche raus. Somit stehen noch 770 m<sup>2</sup> Ausgleich im Bereich des Knickschutzstreifens bereit und 750 m<sup>2</sup> im Bereich der Streuobstwiese. Die 770 m<sup>2</sup> innerhalb des Knickschutzstreifens inklu-

siv dem 40 m langen Knick werden zukünftig den Eingriffen im WA-Gebiet zugeordnet. Somit gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Die Maßnahmen, die über die Kompensation des Eingriffs aus dem Bebauungsplan Nr. 5 hinausgehen, werden von der Gemeinde Altenkrempe als „Ökokonto“ gemäß § 135 a Abs. 2 BauGB gesichert. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südöstlichen Planbereich – Streuobstwiese - wird mit der nicht für den Ausgleich benötigten Fläche von ca. 750 m<sup>2</sup> - dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben. Bei der Nutzung dieser Fläche als Ausgleich ist vom jetzigen Bestand der Fläche auszugehen und in der Bilanzierung entsprechend zu berücksichtigen.

#### Wasser

Eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt vor Ort bzw. wird in einen auf den angrenzenden Ackerflächen geplanten Regenrückhaltebecken geleitet, von wo aus es in gedrosselter Form in den angrenzenden Vorfluter fließt.

#### Landschaftsbild/Ortsbild

Wie bereits erläutert, besteht kein Ausgleichsbedarf. Im übrigen verbessert die Anlage der Knicks und einer Streuobstwiese die Begrünung des Ortsrandes.

### **2.3.4 Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der erforderliche Ausgleich wird im Plangebiet nachgewiesen. Vor dem Satzungsbeschluss wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

### **2.3.5 Zu erwartende Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanes:

- |    |   |         |
|----|---|---------|
| A. | <u>Knickschutzstreifen</u> : einmalige Mahd ab dem 15. Juli in fünf aufeinanderfolgenden Jahren mit jeweiliger Entfernung des Mähgutes<br>570 m <sup>2</sup> x EURO 0,13 x 5 Jahr | 370,- € |
| B  | <u>Knicks</u> aufsetzen und bepflanzen mit 4 Pflanzen pro lfm, versetzt, Sträucher 3 - 4 Triebe, 60 - 100 cm, einschl. Pflege<br>ca. 40 m x EURO 23,--                            | 920,- € |

**Gesamtkosten ca. 1.290,- €**

### **2.3.6 Umweltbericht**

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) vom 27.07.2001, § 17 „Aufstellen von Bebauungsplänen“ sind Umweltverträglichkeitsprüfungen im Aufstellungsverfahren

ren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Ziffer 18.1 bis 18.8 ist. Hierunter fallen jedoch nur Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ab 20.000 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Plangebietes sind ca. 530 m<sup>2</sup> neu zu bebauende Grundfläche zulässig. Dieses Maß liegt weit unterhalb der Bemessungsgrenze. Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG i. V. mit Anlage 1 Ziffer 18.1-8 besteht somit nicht.

### 2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Im Ort befindet sich ein Spiel- und Bolzplatz für Kinder und Jugendliche. Weiterhin bieten die Freiwilligen Feuerwehren in der Gemeinde Freizeitaktivitäten an. Auch sind in der Gemeinde verschiedene Sportorganisationen aktiv, an denen sich die Kinder und Jugendlichen beteiligen können. Weiterhin bietet der Ort – vor allem in der angrenzenden Feldmark - vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten.

## 3. Immissionen/Emissionen

### 3.1 Immissionen im Ort

Die Verkehrsmenge auf der Gemeindestraße beträgt schätzungsweise 300 Kfz/Tag. Als Immissionsbezugspunkt für die Berechnung der Schallimmissionen in dem „Dorfgebiet“ wird die am dichtesten gelegene Baugrenze gewählt, da dort vermutlich die größten Schallimmissionen zu erwarten sind.

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags 300 x 0,06 = 18 Kfz/h  
 nachts 300 x 0,011 = 3 Kfz/h

Beurteilungspegel:

	tags	Nachts
Verkehrsstärke	18 Kfz/h	3 Kfz/h
Lkw-Anteil	5%	1%
Mittlungspegel	51,34 dB	42,41dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	0	0
Emissionspegel	45,97 dB	35,98 dB
Abstand	9 m	9 m
Höhe	0 m	0 m
<b>Beurteilungspegel</b>	<b>51,77 dB</b>	<b>41,78 dB</b>
Orientierungswert für Dorfgebiete	< 60,00 dB	< 50,00 dB
WA-Gebiet	< 55,00 dB	< 45,00 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für Dorf- und WA-Gebiete gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3.2 Emissionen**

(siehe Anlage 1)

Im Abstand von 500 m östlich des Plangebietes besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung. In einem Gebäude befinden sich 500 Mastplätze und in einem zweiten 800 Mastplätze.

Gemäß der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme darf eine Wohnbebauung bis max. 390 m an die östlich gelegene Nutztierhaltung heran rücken. Dieser Mindestabstand wird zum WA-Gebiet hin eingehalten. Für die Anwohner des WA-Gebietes sind Geruchsemissionen, die zu einer unzumutbaren Belästigung führen können, sicher auszuschließen.

Auf Grund des vorhandenen Abstandes zwischen der geplanten Bebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb wird die Entwicklungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes nicht eingeschränkt.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des B-Planes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

### **4.1 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

### **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz des Zweckverbandes Ostholstein.

Das Abwasser im Ort wird durch hauseigene Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 vorgeklärt und in einem gemeinschaftlichen Nachklärbecken nachgereinigt. Der Standort dafür wird im Rahmen der Projektplanung in der angrenzenden Feldmark nachgewiesen. Bei einer Abwasserbeseitigung über Kleinkläranlagen nach DIN 4261 mit gemeinschaftlichem Nachklärteich sind Abstände zur Wohnbebauung von mind. 50 m einzuhalten. Je nach Bemessung der Abwasseranlage ( $> 8 \text{ m}^3 / \text{d}$  oder  $> 8 \text{ m}^3 / \text{d}$  Schmutzwasser) gelten die Vorschriften der § 35 LWG i. V. mit § 2-7 WHG in den z. Zt. gültigen Fassungen.

Anlagen für wassergefährdende Stoffe (Tankanlagen, Lagerstätten) sind ordnungsgemäß zu reinigen. Beim Ausbau von diesen Anlagen ist die Wasserbehörde Ostholstein zu beteiligen. Werden Bodenverunreinigungen oder Abfallablagerungen festgestellt, ist die Wasserbehörde umgehend zu informieren.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern oder in ein zentrales Regenrückhaltebecken zu leiten, dort mechanisch vorzuklären und in gedroselter Form in den angrenzenden Vorfluter abzuleiten. Der Standort dafür wird im Rahmen der Projektplanung in der angrenzenden Feldmark nachgewiesen.

Für die Versickerung von Niederschlagsabflüssen, die auf durchlässig und undurchlässig befestigten Flächen anfallen, gilt das ATV Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in der Fassung vom Januar 2002. Es empfiehlt sich im Vorwege die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Durchlässigkeit des Bodens und Grundwasserflurabstand) zu prüfen.

Für die Regenwasserbeseitigung von öffentlichen Verkehrsflächen sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) heranzuziehen. Die Einstufung der Verschmutzung richtet sich nach den Festsetzungen in der Bauleitplanung. Daraus wiederum resultierten die Anforderungen an die Behandlung der Regenwassereinleitungen (z. B. Regenklärbecken). Das Erfordernis nach einem Regenrückhaltebecken ergibt sich aus der hydraulischen Gewässerbelastung. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser/oberirdisches Gewässer gelten die Vorschriften §§ 2-7 Wasserhaushaltsgesetz-WHG- i.V. §§ 21, 31a ff. Landeswassergesetz -LWG- in den z.Z. gültigen Fassungen. Der § 31a LWG und die „Landesverordnung über die Anforderungen an die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ vom 25.05.2002 (GVOBl.S.22) sind zu beachten.

#### **4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Altenkrempe wird durch die "freiwilligen Feuerwehren Altenkrempe" gewährleistet. Das WA-Gebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. Gemäß dem Technischen Arbeitsblatt W 405 von Juli 1978 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche



Trinkwasserversorgung“ ist für feste Bedachung ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern und für reetgedeckte Gebäude eine Löschwasserkapazität von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden. Das Löschwasserbedarf wird im Brandfall aus dem Trinkwasserrohrnetz und aus einem Feuerlöschteich entnommen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die zuständige Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein in Stolpe auch in jüngster Vergangenheit Baugenehmigungen für Gebäude mit weicher Bedachung erteilt hat. Daher geht die Gemeinde Altenkrempe davon aus, dass mit den vorhandenen und geplanten Löschwassereinrichtungen der Brandschutz in Stolpe gewährleistet ist.

#### **4.5 Bodenschutz**

Altablagerungen sind nicht bekannt. Altstandorte sind nicht bekannt. Es wird auf § 7 Bundesbodenschutzgesetz und § 2 Landesbodenschutz hingewiesen.

#### **5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts ist für Grundstücke vorgesehen, die als Ausgleichsflächen und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen sind (§ 24 BauGB), als zusätzliche Verkehrsflächen und als Grünflächen für die Sport- und Freizeitnutzung. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

#### **6. Kosten**

Es entstehen der Gemeinde Kosten durch die Bauleit- und Erschließungsplanung sowie durch den Ausbau der Straße im Bereich des WA-Gebietes. An der Finanzierung des Ausgleiches ist die Gemeinde nicht beteiligt (siehe Ziffer 2.3.5). Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann aus dem Haushalt der Gemeinde erwartet werden.

## 6. Kosten

Es entstehen der Gemeinde Kosten durch die Bauleit- und Erschließungsplanung sowie durch den Ausbau der Straße im Bereich des WA-Gebietes. An der Finanzierung des Ausgleiches ist die Gemeinde nicht beteiligt (siehe Ziffer 2.3.5). Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann aus dem Haushalt der Gemeinde erwartet werden.

## 7. Hinweise

Im Plangebiet befinden sich die Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 1.4.2 und Nr. 1.4.3. Der beidseitige Räumstreifen parallel der Verbandsgewässer ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

## 8. Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Altenkrempe am 13. April 2005 gebilligt.

Altenkrempe, 12. Mai 2005



*Ulrich Weidemann*  
(Weidemann)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 5 trat am 15. Mai 2005 in Kraft.