

Gemeinde Köthel
Kreis Herzogtum Lauenburg

B E G R Ü N D U N G

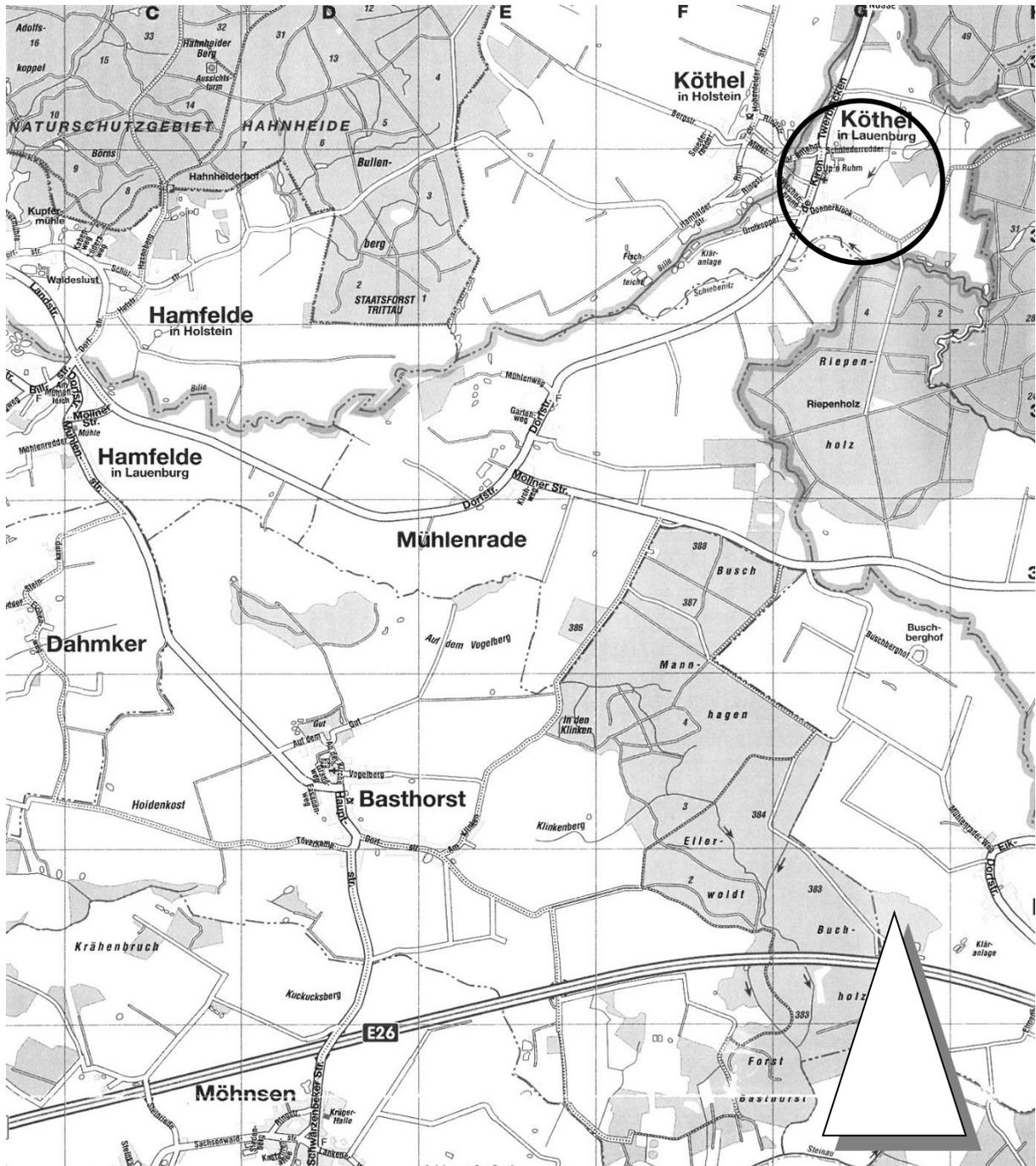
zum Bebauungsplan Nr. 7
der Gemeinde Köthel

Gebiet:

**„Östlich des Friedhofes, südlich der
vorhandenen Bebauung Up`n Ruhm“**

Stand: ORIGINALAUSFERTIGUNG

Übersicht



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
- 1.10 Beschlussfassung
- 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- 2.10 Lage
- 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
- 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
- 2.40 Flächenbilanz
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie Festsetzungen
- 4.10 Gestaltung
- 4.20 Art der baulichen Nutzung
- 4.30 Baugrenzen
- 4.40 Bauweise
- 4.50 Zahl der Vollgeschosse
- 5.00 Verkehrserschließung
- 5.10 Innere und äußere Erschließung
- 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
- 6.00 Versorgungsanlagen
- 6.10 Wasserversorgung
- 6.20 Schmutzwasserentsorgung
- 6.30 Regenwasserentsorgung
- 6.40 Energieversorgung
- 6.50 Fernsprechversorgung
- 6.60 Abfallentsorgung
- 6.70 Feuerlöscheinrichtungen
- 7.00 Lärmimmissionen
- 8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 9.00 Hinweise
- 10.00 Umweltprüfung/Umweltbericht
- 11.00 Fachbeitrag zur Eingriffsregelung
- 12.00 Beschluss über die Begründung

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung, Stand 17. 03.2017
Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, Stand September 2017

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 18.11.2015 fasste die Gemeinde Köthel den Beschluss, für das Gebiet:

„Östlich des Friedhofes,
südlich der vorhandenen Bebauung Up`n Ruhm“

den Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 7 wird parallel mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Köthel durchgeführt, sodass gewährleistet ist, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt wird.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1:1000 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs A. Boysen / Schwarzenbek, verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 7 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in zuletzt geänderter Fassung.
- b) Die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in zuletzt geänderter Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6,) in zuletzt geänderter Fassung.
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Köthel liegt im Osten der Ortslage von Köthel, südlich der Straße „Up`n Ruhm“.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Im Plangeltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die zurzeit als Weide genutzt werden. Südlich und östlich befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen, nördlich befindet sich ein Wohngebiet, westlich befindet sich die Kirche mit Friedhof, direkt angrenzend eine Erweiterungsfläche für den Friedhof.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 wird wie folgt begrenzt:

Im Süden

Durch das Flurstück 75/15.

Im Osten

Durch einen Teilbereich des Flurstückes 62/28 in ca. 70-90 m Abstand zum Flurstück 62/22.

Im Norden

Durch die Flurstücke 62/40 und 62/39.

Im Westen

Durch das Flurstück 62/22.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende Einzel- und Gesamtflächen:

Allgemeines Wohngebiet	5.285 m ²
Grünfläche	440 m ²
Straßenverkehrsflächen	45 m ²

Gesamt	5.770 m ²
--------	----------------------

3.00 **Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.

- Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für Asylbewerberfamilien bzw. anerkannte Asylbewerber (nicht mehr aktuell)
- Schaffung von Wohnbauflächen für Mietwohnungsbau unterer Einkommensgruppen
- Ausweisung von Baugrundstücken

Die Gemeinde Köthel wollte ihren Beitrag dazu leisten, Wohnraum zu schaffen für Asylbewerber und anerkannte Asylbewerber. Jedoch hat sich der, beim Aufstellungsbeschluss, angenommene erhöhte Bedarf erheblich reduziert, sodass mit Zuweisungen an die Gemeinde Köthel nicht zu rechnen ist.

Des Weiteren möchte die Gemeinde für junge Leute und auch einkommensschwache ältere Leute ein weiteres Wohngebäude mit vier bezahlbaren Wohnungen erstellen.

Außerdem möchte die Gemeinde Köthel, zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs, fünf neue Baugrundstücke ausweisen.

Innerhalb des Ortes stehen keine freien und für eine Bebauung geeigneten Flächen zur Verfügung.

Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde und sollen sukzessive durch die Gemeinde vergeben werden.

Es ist Ziel der Gemeinde die vorhandene Bebauung in Art und Größenordnung auch hier festzusetzen. Der dörfliche Charakter soll erhalten bleiben und die angrenzende Bebauung in Form von aufgelockerten Einfamilienhäusern in der Straße Up`n Ruhm soll sich hier fortsetzen.

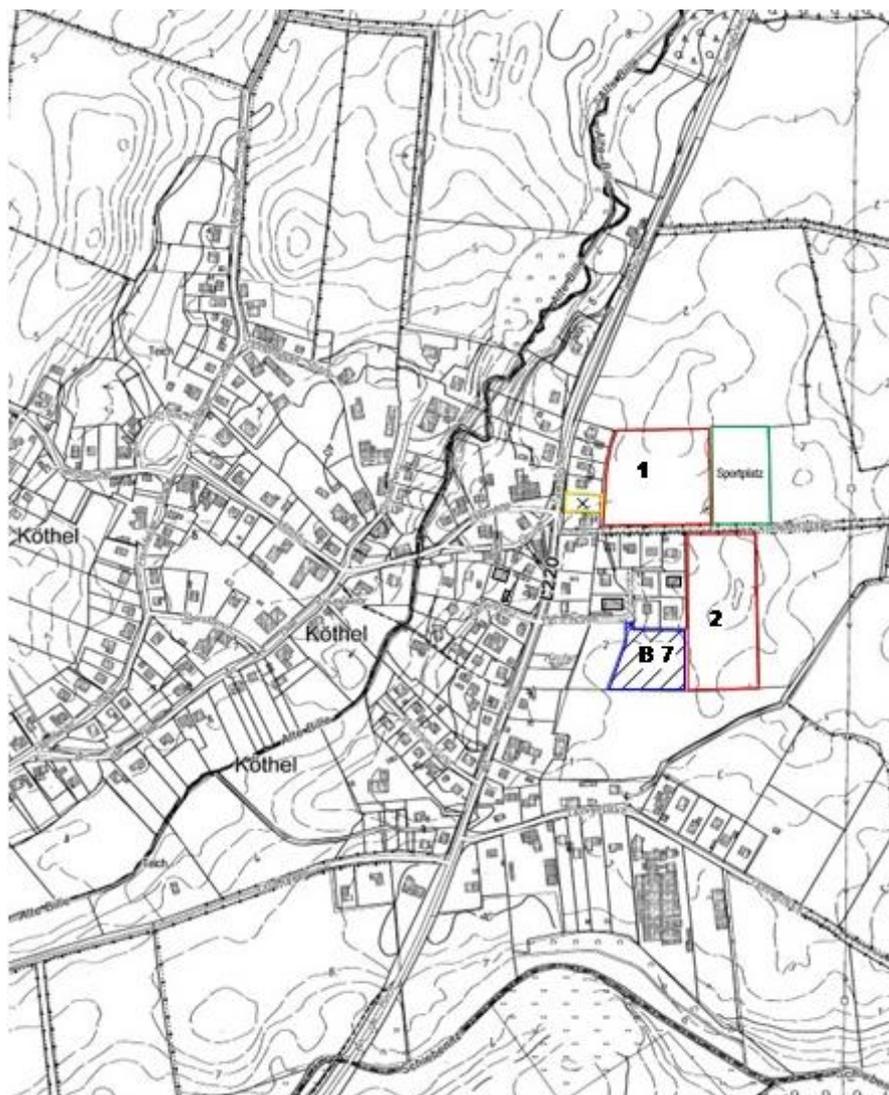
Zweck des Bebauungsplanes ist es für die Vorhaben innerhalb seines Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Das heißt die Nutzung und Überbauung der Grundstücke, die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln sowie eine ordnungsgemäße Erschließung zu gewährleisten.

Alternativplanungen wurden von der Gemeinde im Vorwege vorgenommen. In der Ortslage der Gemeinde Köthel/Herzogtum Lauenburg befinden sich keine freien Baugrundstücke, mit Ausnahme eines an der L 220/Twerblöcken, Flurstück 47/6, (in der Anlage gelb mit einem x gekennzeichnet). Dieses Grundstück steht dem Markt jedoch nicht zur Verfügung. Weitere Grundstücke stehen nicht zur Verfügung. Auch der Versuch im nördlichen Bereich von Köthel, westlich der L 220, zwei Bauplätze zu erreichen, ggf. über eine Einbeziehungssatzung, sind sinnvollerweise gescheitert.

Die Planungen der Gemeinde beinhalteten unterschiedliche Zielsetzungen, wie Schaffung eines Dorfgemeinschaftshauses, Schaffung eines Kindergartens und Schaffung von Wohnbauflächen für Kötheler Bürger. In der Anlage dargestellt als

Fläche 1 war die Vorrangfläche die auch noch mit einem Biotop belegt ist. Alternativ hierzu wurde die Fläche 2 in die Planungen einbezogen, ggfls. auch mit Überlegungen den Sportplatz auf die Fläche 2 zu legen und die Sportplatzfläche in die Bauflächen mit einzubeziehen, um diese drei Ziele verwirklichen zu können. Alle Planungen sind an der Maßgabe „nicht ausreichende Erschließungsmöglichkeiten“ gescheitert. Der Schmiederedder als Zufahrt für Neubaugebiete ist zu schmal und für Größenordnung der geplanten Bebauung auch eindeutig zu dicht an der vorhandenen Wohnbebauung. Auch die Versuche, dass nördlich der Bebauung belegene Flurstück 47/6 zu erwerben, um hier eine Erschließungstrasse für das Neubaugebiet anordnen zu können, sind gescheitert. Auch gestalteten sich die Verhandlungen mit der Nachbargemeinde Köthel/Stormarn, zur Erstellung eines gemeinsamen Dorfgemeinschaftshauses und eines gemeinsamen Kindergartens als schwierig.

Weiter hat sich eine Flächenfindung als schwierig dargestellt, da große Teile des Gemeindegebietes sich in einem regionalen Grünzug gelegen sind.



Insofern sind die Ursprungsplanungen für die Bereiche 1+2 und Sportplatz nicht durchführbar. Als Alternative, um wenigsten einen kleinen Bereich mit den jetzigen Zielen zu erhalten, wurde die Fläche östlich des Friedhofes mit Erschließung über die Straße „Up`n Ruhm“ gewählt. Da dieser Standort eine zentrale Lage hat und dennoch vom Straßenverkehr unbelastet ist und eine sehr ruhige Lage darstellt, ohne in die freie Landschaft einzugreifen. Langfristig ist auch eine geringfügige Erweiterung in Richtung Süden möglich.

(siehe Grundlage mit den farblichen Eintragungen.)

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Die neu zu schaffenden Gebäude sollen sich in Art, Maß, Nutzung und auch Gestaltung den vorhandenen Gebäuden im Umfeld angleichen. Es werden Sockel-, Trauf- und Firsthöhen, Dachneigungen, -formen und –eindeckungen sowie Fassaden festgesetzt.

4.20 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

4.30 Baugrenzen

Für das allgemeine Wohngebiet sind die Baugrenzen so gewählt, dass den zukünftigen Bauherrn größtmöglicher Spielraum gegeben wird, jedoch werden die überbaubaren Flächen als Briefmarken festgesetzt um eindeutig die offene Bauweise zu dokumentieren und ein zukünftiges Zusammenschmelzen von Grundstücken zur baulichen Verdichtung zu verhindern.

4.40 Bauweise

Entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung wurde offene Bauweise festgesetzt.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

Es ist eingeschossige Bauweise zulässig, entsprechend der überwiegend vorhandenen und umliegenden Bebauung.

5.00 Verkehrserschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen über die BAB 24 Hamburg – Berlin erschlossen. Der Plangeltungsbereich wird über die L 220/Twerblöcken erschlossen.

Die direkte Anbindung des Neubaugebietes erfolgt über die Straße Up`n Ruhm. Die einzelnen Grundstücke werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.

5.20 Private und öffentliche Parkplätze

Private Parkplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken einzurichten.

Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen besteht nicht.

5.30 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Schulbuslinie 564 (Nusse-Köthel-Trittau) erschlossen. An der fußläufig zu erreichenden Haltestelle „Köthel/Lauenburg Billen Hof“ verkehren die Buslinien 8760 und 8763. Zudem bietet die Anrufsammeltaxi-Linie 8769 (Hohenfelde-Trittau) ein Angebot im 60 Minuten-Takt.

6.00 Versorgungsanlagen

6.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch den Zweckverband Wasserversorgung Sandesneben.

6.20 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Köthel.

6.30 Regenwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers in den Verkehrsflächen erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Köthel.

Das Oberflächenwasser auf den Wohnbauflächen wird gemäß ATV-A 138 zur Versickerung gebracht soweit dies möglich ist. Eine Prüfung von Möglichkeiten der Versickerung wurde vorgenommen. Es ist ein Erschließungsplaner eingeschaltet

worden, der die ersten Vorabstimmungen bereits vorgenommen hat. Es sind auch Alternativtrassen über fremden privaten Grund überprüft worden. Jedoch wird voraussichtlich ein Anschluss an die Mischwasserkanalisation erforderlich werden.

6.40 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Anlagen der Vereinigten Stadtwerke GmbH.

6.50 Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Köthel ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

6.60 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG.

6.70 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die AWSH - Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.

6.80 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz wird gewährleistet durch die freiwillige Feuerwehr Köthel.

7.00 Lärmimmissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Beeinträchtigungen liegen nicht vor, sodass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die Schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigefügt.

8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Im Einmündungsbereich wird für die Zufahrt ein kleines Dreieck, der gemeinschaftlichen Erweiterungsfläche des Friedhofes Köthel/Stormarn und Köthel/Lauenburg,

benötigt. Hier ist die Übernahme durch die Gemeinde Köthel/Lauenburg erforderlich.

Weitere Erschließungskosten fallen für die Gemeinde nicht an.

Die Gemeinde beabsichtigt jedoch innerhalb des Baugebietes ein kleines Mehrfamilienhaus zu erstellen und wird die Erschließung für dieses Haus, einschließlich der Zufahrt und Erschließungsleitungen für die fünf neuen Baugrundstücke herstellen.

9.00 Hinweise

- Die Gemeinde Köthel liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.
Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitliche begrenzt auf das Plangebiet einwirken.
- Im Umfeld des Bauleitplanes befindet sich kein Störfallbetrieb.

10.00 Umweltprüfung/Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dabei für den Bebauungsplan Nr. 7 fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

10.10

Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte der Bauleitplanung

Anlass und Ziele der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Köthel dient der Schaffung von Wohnbauflächen für den Mietwohnungsbau unterer Einkommensgruppen sowie der Ausweisung von weiteren Baugrundstücken zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs. Innerhalb des Ortes stehen keine weiteren, für eine Bebauung geeigneten Flächen zur Verfügung. Zweck des Bebauungsplanes ist es, innerhalb des Geltungsbereichs rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Diese betreffen die Nutzung und Überbauung der Grundstücke, die Gestaltung, die Erschließung sowie die Durchführung von Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Inhalt der Planung

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 5.770 m². Für die Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Baugrenzen werden als „Briefmarken“ festgesetzt.

Es wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wird eine eingeschossige Bauweise zulässig sein. Das neue Baugebiet soll sich in Art, Maß, Nutzung und Gestaltung den vorhandenen Gebäuden im Umfeld anpassen. Es werden als gestalterische Festsetzungen Sockel-, Trauf- und Firshöhen, Dachneigungen, -formen und -eindeckungen sowie Fassaden festgesetzt.

Die Erschließung von außerhalb erfolgt über die BAB 24 Hamburg - Berlin. Der Plangeltungsbereich wird über die L 220/Twerblöcken erschlossen. Die direkte Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Straße Up'n Ruhm. Dafür muss auf einer Breite von 8 m eine Lücke in den Knick geschlagen werden. Die Zufahrt durch die vorhandene Lücke auf dem benachbarten Grundstück ist nicht möglich, da das Flurstück dafür nicht zur Verfügung steht. Die einzelnen Grundstücke werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.

Die Entsorgung des Oberflächenwassers von den Verkehrsflächen erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Köthel. Das Oberflächenwasser von den allgemeinen Wohnbauflächen wird zur Versickerung gebracht, soweit dies möglich ist.

Die zwei Eichen im Zufahrtsbereich des Wohngebietes bilden eine Torsituation. Davon wird eine Eiche zur Erhaltung festgesetzt, da sie sich im Plangebiet befindet. Die andere Eiche befindet sich nicht im Plangebiet. Auch für diese Eiche ist aber die Erhaltung geplant.

Auf der Nordseite wird ein Schutzstreifen für den nördlich des Plangebietes vorhandenen Knick vorgesehen. An der östlichen Grenze des Gebietes wird ein 6 m

breiter Streifen als Knick einschließlich Knickschutzstreifen neu angelegt. Eine Eingrünung zur südlich gelegenen Landschaft erfolgt nicht, da das Gelände als Erweiterungsfläche zum Baugebiet vorgesehen ist.

10.20 Ziele des Umweltschutzes gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Eingriffsregelung gemäß BauGB/BNatSchG

Es ist die Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen. Diese wird berücksichtigt, indem ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt wird.

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Schutzgebiete und -objekte

Schutzbestimmungen nach dem BNatSchG / LNatSchG

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem ausgewiesenen Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Der Knick nördlich des Gebietes ist ein gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützter Biotop. Weitere besonders geschützte Biotop sind nicht vorhanden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

Es sind keine geschützten FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete gemäß dem Europäischen Netz Natura 2000 betroffen.

Übergeordnete Fachpläne

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I¹ macht folgende Aussagen zum Geltungsbereich:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Geotops „Subglaziales Tal der Bille“, in einem „Schwerpunktbereich für Erholung“ und in einem „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“.

¹ Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (1998): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan ist für die Gemeinde Köthel nicht vorhanden.

Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange

Die Vorgaben aus den Fachgesetzen und Fachplanungen werden berücksichtigt durch die Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

- Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl (0,30) und der Baugrenzen als „Briefmarken“, um den Versiegelungsgrad zu begrenzen und eine aufgelockerte Bauweise sowie den dörflichen Charakter zu erhalten
- Eingrünung des neuen Baugebietes durch die Anpflanzung eines Knicks an der Ostgrenze des Geltungsbereichs
- Entwicklung einer externen Kompensationsfläche zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

10.30 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Köthel. Er ist Teil des Wohnumfeldes und der Erholungslandschaft für die Ortslage.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Von wesentlichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch ist nicht auszugehen. Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsnutzung der angrenzenden Ortslage Köthel sind nicht zu erwarten.

Lärmimmissionen

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung für den Plangeltungsbereich erstellt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Außerhalb des Plangeltungsbereichs ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr aufgrund der geringen Zunahmen nicht beurteilungsrelevant. Zusammenfassend ist festzustellen, dass innerhalb des Plangeltungsbereichs im Tages- und Nachtzeitraum sowohl die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als auch die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Im gesamten Plangeltungsbereich gilt Lärmpegelbereich II. Eine Festsetzung von passivem Schallschutz ist nicht erforderlich, da die Anforderungen bereits durch Fenster erreicht werden, die der Wärmeschutzverordnung genügen.

Da im gesamten Plangeltungsbereich der jeweils geltende Orientierungswert um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird, ergeben sich für die Anordnung der Außenwohnbereiche keine Einschränkungen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die örtliche Bestandsaufnahme wurde im April 2016 durchgeführt. Die festgestellten Nutzungen und Biotoptypen sind im Plan Nr. 1 (Bestand) dargestellt.

Der Geltungsbereich und die westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen werden zum überwiegenden Teil als Intensivgrünland genutzt. Nördlich grenzt ein Knick an. Zum überwiegenden Teil befindet sich dieser auf den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken. Ein Teil des Knicks liegt im Geltungsbereich, da er durch die geplante Zufahrt zum Baugebiet gequert wird. Die Straße Up'n Ruhm ist im Zufahrtbereich als Pflasterstraße ausgeprägt mit beidseitiger Wegrandvegetation und Straßenbäumen.

Umweltauswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Es soll eine ca. 0,6 ha große, bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland (Weide) genutzte Freifläche in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Die Fläche geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen der freien Feldflur dauerhaft verloren. Jedoch handelt es sich um eine Fläche mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und geringer ökologischer Wertigkeit. Als Zufahrt zu dem Gebiet muss ein Knickabschnitt von 8 m Breite beseitigt werden.

Faunistisches Potenzial und Artenschutz

Fledermäuse

Höhlenbäume mit einer Eignung als Fledermausquartier sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Das weitere Umfeld ist für Fledermäuse als potenzielles Jagdgebiet geeignet. Dies umfasst den Bestand aus einheimischen Bäumen und Gebüsch entlang des weiter östlich gelegenen Bachlaufes und auch das gesamte Grünland. Potenzielle Quartier- und Tagesversteckbäume werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die potenziellen Nahrungsflächen werden nur im Hinblick auf das verloren gehende Grünland (ca. 0,6 ha) verkleinert. Aufgrund ihres großen Aktionsradius können die potenziell vorhandenen Fledermausarten bei der Nahrungssuche in die Umgebung ausweichen.

Haselmaus

Ein Vorkommen der Haselmaus im Untersuchungsgebiet ist nicht anzunehmen.

Weitere Arten des Anhangs IV

Weitere Artengruppen mit Arten des Anhangs IV können ausgeschlossen werden, da keine für diese Arten geeigneten Lebensräume (Gewässer, Hochmoore, Küsten, Seeufer, Trockenrasen und Heiden) im Plangebiet oder seiner Umgebung vorhanden sind.

Brutvögel

Typische Arten des Offenlandes werden aufgrund der intensiven Nutzung nicht erwartet. Von Bedeutung für die Vögel (Arten der halboffenen Kulturlandschaft) ist der Flächenverlust des Grünlandes, den diese als Nahrungsraum nutzen. Die Vögel können jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes auf benachbarte Flächen ausweichen. Gehölze gehen nur in dem zu beseitigenden Knickabschnitt verloren. Eine Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstadien (Beschädigung von

Nestern, Tötung von Jungvögeln) kann daher durch eine entsprechende Bauzeitenregelung vermieden werden (Begrenzung der Gehölzrodung auf die Zeit vom 01.10. bis 28.02.).

Artenschutz

Ein Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch die Verwirklichung der Planung liegt nicht vor. Um Verstöße gegen das Tötungsverbot zu vermeiden, ist die Gehölzrodung auf dem Knickabschnitt auf die Zeit vom 01.10. bis 28.02. zu begrenzen.

Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund im Plangebiet wird gemäß der geologischen Übersichtskarte „Lübeck“² eingenommen von einer Grundmoräne (Geschiebelehm, Geschiebemergel – Schluff, tonig, sandig, kiesig) aus dem Quartär.

Die Bodenkarte³ gibt für den Geltungsbereich einen Braunerde-Podsol über Lehm an. Die Bodenarten sind Sand und lehmiger Sand über Lehm.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Als eine wesentliche Auswirkung des geplanten Bauvorhabens ist die Inanspruchnahme von gewachsenem Boden zu nennen. Durch die Versiegelung von Flächen bzw. durch die Überbauung mit Gebäuden gehen die zahlreichen und vielfältigen Funktionen und Eigenschaften der Böden wie z. B. Wasser- und Nährstoffspeicherfunktion, Puffer- und Filterfunktion usw. vollständig und unwiederbringlich verloren. Durch die Versiegelung wird der charakteristische Verlauf von Wasserzufuhr zum Boden durch Niederschläge und Kondensation einerseits und Wasserverluste aus dem Boden durch Verdunstung andererseits gestört. Es findet also ein nachhaltiger Eingriff in den Bodenwasserhaushalt statt. Durch den Einsatz schwerer Maschinen können Bodenverdichtungen entstehen, welche wiederum ungünstige Auswirkungen auf den Wasser- und Lufthaushalt sowie auf die Bodenorganismen verursachen. Unmittelbar durch die Baumaßnahme wird auch das natürlich gewachsene Bodengefüge überformt, dadurch dass der Oberboden abgetragen wird, was i. d. Regel zur Verschlechterung der Bodenfruchtbarkeit führt.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Daten über die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die geplante Neuversiegelung werden die Funktionen des Wasserhaushalts für den Naturhaushalt verändert. Dem Naturhaushalt werden Flächen für die Wasserfilterung, Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung entzogen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund von stark bindigen Schichten im Untergrund nicht möglich. Daher erfolgt die Entsorgung des Oberflächenwassers

² Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (1987): Geologische Übersichtskarte 1 : 200.000 – Blatt CC2326 Lübeck

³ Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein (1981): Bodenkarte von Schleswig-Holstein 1 : 500.000, Kiel

über das vorhandene Leitungsnetz in die Mischwasserkläranlage der Gemeinde Köthel.

Schutzgut Luft und Klima

Die durch die geplante Überbauung in Anspruch genommenen Flächen haben keine besondere klimatische Funktion, sondern werden geprägt durch das Klima des Ortsrandes „kleinerer Ortslagen“ im Übergang zur Feldflur.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Es ergibt sich eine Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch die zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten. Klimabedeutsame Flächen sind nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist durch die Lage am Ortsrand geprägt. Nördlich grenzt die Bebauung Up´n Ruhm an. Südlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die als Intensivgrünland genutzt werden. Die großflächigen, ebenen Grünlandflächen erlauben weitläufige Blicke bis zur Niederung des gehölzgesäumten Bachlaufes im Osten. Westlich befindet sich ebenfalls Grünland, an das der Friedhof anschließt. Das Landschaftsbild ist durch die weitläufigen Blickbeziehungen von hoher Attraktivität.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Es kommt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes am östlichen Ortsrand von Köthel. Ein Teil einer großen Grünlandfläche wird umgewandelt in ein Allgemeines Wohngebiet. Durch die sensible Lage am Ortsrand ist eine landschaftliche Einbindung durch Gehölzpflanzungen erforderlich.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung der Planung

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

10.40 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Realisierung der Planung kann das Gelände nicht als allgemeines Wohngebiet genutzt werden. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung als Intensivgrünland bleibt voraussichtlich erhalten. Die bisherigen Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung für die Bodenstruktur, Pflanzen und Tiere bleiben bestehen. Die Bodenfunktionen und die Bedeutung der geplanten Baufläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie das Kleinklima werden erhalten.

10.50 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Folgende allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen ergeben sich durch die Bewertung des Umweltzustandes und die bei der Realisierung der Planung zu erwartenden, nachteiligen Umweltauswirkungen:

- Festlegung von Maßnahmen für eine geringe bauliche Verdichtung
- Festlegung von Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Knicks
- Herstellen einer landschaftsgerechten Eingrünung des neuen Ortsrandes
- Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege außerhalb des Plangebietes.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgut Mensch

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind nicht erforderlich, da für das Schutzgut Mensch keine Beeinträchtigungen entstehen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Um Verstöße gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) in Bezug auf die im Knick vorkommenden Brutvögel zu vermeiden, sind die Gehölzrodungen im Bereich des zu beseitigenden Knickabschnitts nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
- Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sind bei der gesamten Bau durchführung anzuwenden. Dies dient dem Schutz des nördlich angrenzenden Knicks und der zu erhaltenden Bäume.

- Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei seinem natürlichen Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich des Baumes (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine neuen Versiegelungen oder Aufschüttungen zulässig. Ist dies nicht zu vermeiden, so ist die Tragschicht als durchwurzelbares Substrat herzustellen und es sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden. Im Falle eines natürlichen Abgangs des Baumes ist für Ersatz zu sorgen. Bei der Ersatzpflanzung ist ein standortheimischer Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, zu verwenden.
- An der Ostgrenze des Geltungsbereichs wird zur Ortsrandeingrünung auf einer Länge von ca. 70 m ein Knick angelegt. Für den Knick ist ein Knickwall in einer Höhe von 0,8 - 1,0 m und einer Breite von 2,5 - 3,0 m herzustellen. Der Knick ist zweireihig anzulegen. Die Pflanzabstände in der Reihe und zwischen den Reihen sollen 0,75 m betragen. Die Knickpflanzung ist in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Danach ist der Verbissschutz zu entfernen. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölzarten nach Maßgabe des Fachbeitrags zur Eingriffsregelung zu verwenden.
- Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als offene Vegetationsfläche zu erhalten sowie als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv durch eine Mahd zweimal im Jahr zu pflegen. Die Knickschutzstreifen sind von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie das Ablagern von Garten- und sonstigen Abfällen sind unzulässig.
- Die erforderliche externe Kompensation des im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelten Ausgleichsdefizits soll auf einer 3.209 m² großen Teilfläche des Flurstücks 62/28, Flur 1, Gemarkung Köthel, erfolgen. Als Ausgangsbiotop wurde hier mesophiles Grünland festgestellt. Entwicklungsziel für die Fläche ist eine extensive Grünlandnutzung. Es ist eine Mahd pro Jahr nach dem 15.07. mit Abfuhr des Mähgutes vorzusehen. Es dürfen keine Düngemittel und Biozide eingesetzt werden. Ebenso sind eine Bodenbearbeitung und Entwässerungsmaßnahmen nicht zulässig. Der vorhandene Tierunterstand ist abzubauen. Die Ausgleichsfläche ist mit einem landschaftsgerechten Zaun nach Osten und Norden abzugrenzen. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Köthel.

Schutzgut Boden

Als Vermeidungsmaßnahme für das Schutzgut Boden werden vergleichsweise geringe Grundflächenzahlen festgesetzt, so dass die zukünftige Versiegelung auf einem geringen Maß gehalten wird. Eingriffe in das Schutzgut Boden, die durch Überbauung und Versiegelung entstehen, sollen auf der externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund von stark bindigen Schichten im Untergrund nicht möglich. Daher erfolgt die Entsorgung des Oberflächenwassers über das vorhandene Leitungsnetz in die Mischwasserkläranlage. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zum Ausgleich für das Schutzgut Wasser erforderlich. Daher werden 20 % des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Boden als zusätzliche Kompensation für das Schutzgut Wasser angesetzt und auf der externen Ausgleichsfläche ausgeglichen.

Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft werden keine besonderen Schutzmaßnahmen vorgesehen.

Schutzgut Landschaft

Zur landschaftlichen Einbindung wird an der Ostgrenze des Geltungsbereichs ein Knick angepflanzt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

10.60 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativplanungen wurden von der Gemeinde im Vorwege vorgenommen. Diese werden unter Punkt 3.00 ausführlich erläutert.

10.70 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs.1 und 2 BNatSchG wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

Folgende Bestandsaufnahmen von Natur und Landschaft wurden als Grundlagen für die Umweltprüfung herangezogen:

- Bestandsaufnahme der Vegetation und Nutzungen im April 2016 (Bestandteil des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung)

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Dennoch werden die Beurteilungskriterien als hinreichend erachtet.

10.80 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde nach Realisierung des Bebauungsplanes überprüft.

Im Weiteren wird sich die Gemeinde der bestehenden Monitoring- und Umweltinformationssysteme übergeordneter Behörden zur Umweltüberwachung bedienen, da sie selbst nur über eine eingeschränkte Kompetenz in der Umweltüberwachung verfügt.

10.90 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht ermittelt und beschreibt die Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Köthel für das Gebiet: „Östlich des Friedhofes, südlich der vorhandenen Bebauung Up'n Ruhm“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Köthel dient der Schaffung von Wohnbauflächen für den Mietwohnungsbau unterer Einkommensgruppen sowie der Ausweisung von weiteren Baugrundstücken zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs. Innerhalb des Ortes stehen keine weiteren, für eine Bebauung geeigneten Flächen zur Verfügung.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 5.770 m². Für die Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die direkte Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Straße Up'n Ruhm. Dafür muss auf einer Breite von 8 m eine Lücke in den Knick geschlagen werden. Die Zufahrt durch die vorhandene Lücke auf dem benachbarten Grundstück ist nicht möglich, da das Flurstück dafür nicht zur Verfügung steht. Die einzelnen Grundstücke werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund von stark bindigen Schichten im Untergrund nicht möglich. Daher erfolgt die Entsorgung des Oberflächenwassers über das vorhandene Leitungsnetz in die Mischwasserkläranlage.

Die zwei Eichen im Zufahrtsbereich des Wohngebietes bilden eine Torsituation. Davon wird eine Eiche zur Erhaltung festgesetzt, da sie sich im Plangebiet befindet. Die andere Eiche befindet sich nicht im Plangebiet. Auch für diese Eiche ist aber die Erhaltung geplant.

Auf der Nordseite wird ein Schutzstreifen für den nördlich des Plangebietes vorhandenen Knick vorgesehen. An der östlichen Grenze des Gebietes wird ein 6 m breiter Streifen als Knick einschließlich Knickschutzstreifen neu angelegt. Eine Eingrünung zur südlich gelegenen Landschaft erfolgt nicht, da das Gelände als Erweiterungsfläche zum Baugebiet vorgesehen ist.

Der Umweltzustand des Planungsraumes zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt und bewertet.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung werden zusammengestellt.

Als wesentliche Umweltauswirkungen sind zu nennen:

- Inanspruchnahme einer ca. 0,6 ha großen Intensivgrünlandfläche
- Verlust der ökologischen Funktionen, insbesondere der Bodenfunktionen und der Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere der Feldflur
- Rodung eines 8 m breiten Knickabschnitts
- Veränderung des Landschaftsbildes am Ortsrand in exponierter Lage.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen werden vorgesehen:

- Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl (0,30)
- Rodung des Knickabschnitts außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September)
- Anwendung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) bei der gesamten Baudurchführung
- Anpflanzung eines Knicks an der Ostgrenze des Geltungsbereichs zur landschaftlichen Einbindung
- Festsetzung von Knickschutzstreifen zum vorhandenen und zum geplanten Knick
- Kompensation der flächenhaften Eingriffe in den Naturhaushalt auf dem Flurstück 62/28, Flur 1, Gemarkung Köthel, auf einer Teilfläche von 3.209 m² in Form der Entwicklung von Extensiv-Grünland.

11.00 Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Köthel wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt.

Der Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigelegt.

12.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Köthel am 12.10.2017 gebilligt.

Köthel, den 19.02.2018

gez. T. Peters

Bürgermeister