



BÖRNSEN

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Börnsen

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im Januar 2018

Verfasser:

BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

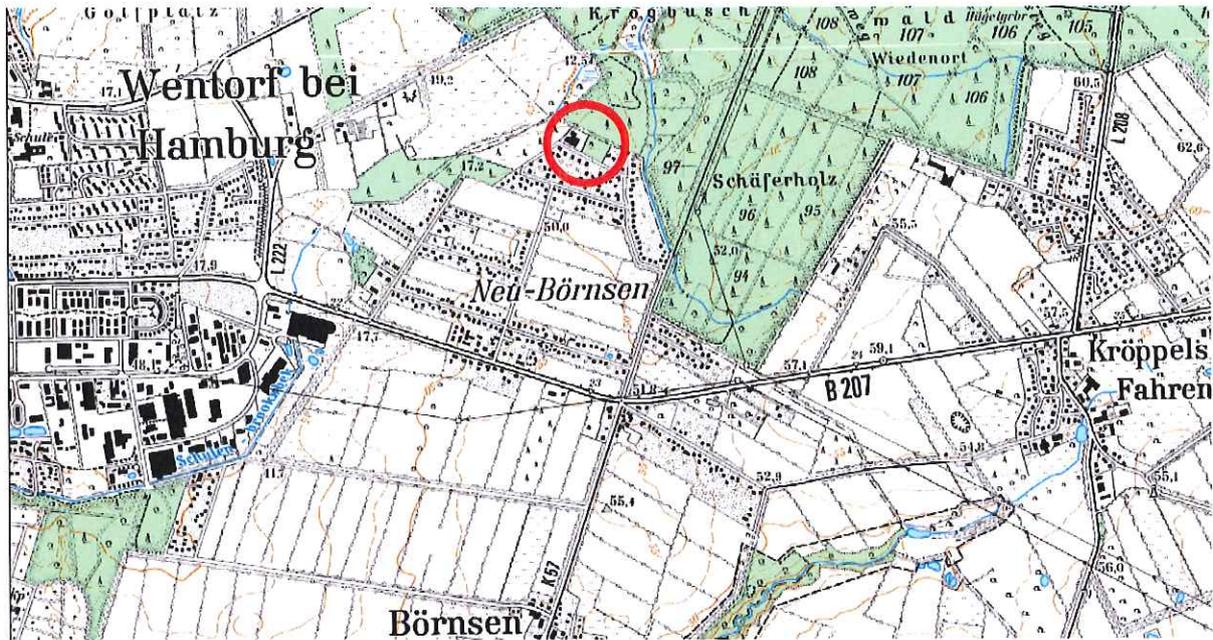
Bearbeitung:

Horst Kühl
Marion Apel
Lena Lichtin

Auftraggeber:

Gemeinde Börnsen

über das
Amt Hohe Elbgeest
Christa-Höppner Platz 1
21521 Dassendorf



INHALTSVERZEICHNIS

1. Planung
2. Rechtsgrundlagen
3. Planungsvorgaben
 - 3.1 Landschaftsplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
4. Verkehr/ Erschließung
5. Ver- und Entsorgung
6. Denkmalschutz
7. Naturschutz und Landschaftspflege
8. Waldabstand / Waldumwandlung
9. FFH – Vorprüfung
10. Artenschutzprüfung
11. Störfallbetrieb
12. Beschluss

1. PLANUNG

PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Die Gemeinde Börnsen hat in ihre Sitzung der Gemeindevertretung am 13.10.2016 beschlossen für das Gebiet „Nördlich des Waldweges“ der Bebauungsplan Nr. 31 aufzustellen.

Planungsziel ist die Wiedernutzbarmachung des Grundstückes des, seit längerer Zeit leer stehenden, ehemaligen katholischen Schullandheims, mit der Ausweisung von ca. 7 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser.

Der Ortsteil Neu-Börnsen ist im Wesentlichen geprägt mit einer Bebauung, die mit Gebäuden bebaut ist, die nicht mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude haben.

Das Schullandheim stand nicht im städtebaulichen Einklang der umliegenden Bebauung. Um diesen Missstand zu beseitigen, weist die Gemeinde eine Wohnbaufläche aus, deren Bebauung sich mit der Nutzung und dem Maß der Bebauung in die Struktur des Ortsteiles einfügt.

Unabhängig vom Planungsanlass sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierte Grundsätze der Bauleitplanung zu beachten, die eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung einfordern. Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen sollen miteinander in Einklang gebracht und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Das Planverfahren § 13a BauGB erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren des § 13 BauGB und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei einer Grundfläche kleiner als 20.000 m² kann ein Verfahren nach § 13a BauGB ohne zusätzliche Prüfung durchgeführt werden, dies ist mit einer Grundfläche von 1.780 m² bei diesem Bebauungsplan der Fall.

Es entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig.

Durch diesen Bebauungsplan wird erreicht, dass dieser der Innenentwicklung dient und zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen und damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft verhindert werden.

FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsgebietes ist ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 3 BauNVO, im nordöstlichen Bereich eine Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB sowie zwischen dem Wohngebiet und dem Wald eine private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, (6) BauGB)

Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 3 Abs.2 BauNVO:

-Wohngebäude

-Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

-Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
-sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe (TH) ist festgesetzt mit einer Höhe von 6,00 m.

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstücks, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Außenkante der Fassade.

Die maximale Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist festgesetzt mit einer Höhe von 9,80 m. unterer Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Fläche, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

Aus städtebaulichen Gründen ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) 6 BauGB festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Es sind Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für die erste Wohnung muss mindestens 1.250 m² betragen und zusätzlich 500 m² für die zweite Wohnung.

Die Außenwände der Wohngebäude sind in Verblendmauerwerk und/oder Putz in gedeckten Farben und weiß zulässig.

Als Dachformen sind Walm-, Sattel-, und Krüppelwalmdächer zulässig.

Dachaufbauten dürfen 30% der Dachlänge nicht überschreiten.

Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer und bepflanzte Flachdächer zulässig.

Dacheindeckungen sind nur in den Farben Ziegelrot, Rot, Rotbraun, Braun und Anthrazit zulässig. Hochglänzende Pfannen sind unzulässig. Weiche Bedachungen sind unzulässig.

Die zur Straße liegenden Gebäudeseiten sind mit einer maximalen Länge von 18,00 m festgesetzt.

Auf jedem Grundstück sind für die 1. Wohnung 2 Stellplätze mit einer Gesamtnettostellplatzfläche von mindestens 30 m² und für die 2. Wohnung 1 Stellplatz mit einer Gesamtnettostellplatzfläche von mindestens 15 m² vorzusehen.

Zulässig sind Solarthermie und Photovoltaikanlagen zur eigenen Nutzung als nicht störende Anlage.

In der privaten Grünfläche, zwischen der Wohnbaufläche und dem Wald, sind bauliche Anlagen bzw. Vorhaben gemäß § 24 Landeswaldgesetz S.-H. nicht zulässig.

Bauliche Anlagen, auch nicht genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude, sind innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig. Sie dürfen nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Das Planverfahren § 13a BauGB erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren des § 13 BauGB und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei einer Grundfläche weniger als 20.000 m² kann ein Verfahren nach § 13a BauGB ohne zusätzliche Prüfung durchgeführt werden, dies ist bei der Bebauungsplanänderung der Fall.

Es entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung. Die Festsetzungen können von den Flächennutzungsausweisungen abweichen, der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Planverfahrens durch Berichtigung der Bebauungsplanänderung angepasst. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird erreicht, dass diese der Innenentwicklung dient und zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen und damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft verhindert werden.

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

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVObI. S. 369)

3. PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landschaftsplan

Ergebnisse der Landschaftsplanung für den Abweichungsbereich:

Der Landschaftsplan der Gemeinde Börnsen konkretisiert die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege der Gemeinde. Der Landschaftsplan ist von 1993. Die erste Teiländerung ist 2003 durchgeführt worden. Der Landschaftsplan stellt die Planfläche im Westen als SBe (Einzel- und Reihenhausbauung) und im Osten und Norden als WLb (Birken- Eichenwald) dar. Eine Entwicklung dieser Fläche ist im Landschaftsplan nicht vorgesehen bzw. der Landschaftsplan trifft keine Aussagen zur Entwicklung in diesem Bereich. Die Planung weicht somit vom Landschaftsplan ab.

Begründung der Abweichung von den Ergebnissen der Landschaftsplanung:

Die Planung beinhaltet die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) in einer Breite von 30 m im südlichen Planbereich. Ganz im Süden, zum Waldweg hin, ist eine 7,70 m breite private Grünfläche mit Erhalt von Hecke und Bäumen festgesetzt. Im Norden ist eine 22 m breite Waldfläche festgesetzt. Der Waldabstand ist im Westen in einer Breite von 20 m und im Norden in einer Breite von 25 m als private Grünfläche festgesetzt. Mit diesen

Festsetzungen muss zwar ein Teil von der vorhandenen Waldfläche umgewandelt werden, auf der anderen Seite wird durch die Festsetzungen von privaten Grünflächen im Norden, Süden und Westen ein großer Teil der vorhandenen Gehölzstrukturen geschützt, was im Landschaftsplan im Bereich der SBe-Fläche nicht der Fall ist. Die Siedlungsentwicklung erfolgt mit Schonung des Bestandes. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden mit der Planung somit ausreichend Berücksichtigung. Eine Abweichung vom Landschaftsplan ist hiermit begründet.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Im Ursprungsflächennutzungsplan ist der Bereich der Planfläche als Fläche für den Gemeinbedarf - Jugendheim ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird für die Fläche Gemeinbedarf – Jugendheim im Rahmen der Berichtigung angepasst, die Fläche wird durch die Berichtigung als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG

An der südwestlichen Plangeltungsbereichsgrenze verläuft die Straße „Waldweg“ entlang.

Die Erschließung wird über die Straße „Waldweg“ gesichert, ein Ausbau dieser Straße ist nicht vorgesehen. Das Straßenprofil entspricht dem jetzigen Straßenaufbau.

Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzstreifen darf pro Grundstück um eine maximale Breite von 4,00 m für die Ein- und Ausfahrt durchbrochen werden.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt bei Neubauten über die Gas- und Wärmedienst BörnSEN GmbH (GWB).

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zentrale Anlagen des Abwasserverbandes der Lauenburgischen Bille- und Geestrandgemeinden.

Unbelastetes Regenwasser ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich) und/oder auf den jeweiligen Grundstücken mit geeigneten Vorrichtungen zu versickern.

Hinweis

Sollte es sich in der weiteren Planung ergeben, dass Niederschlagswasser in Verbandsgewässer eingeleitet werden muss, ist die Schäferholzbeek ein berichtspflichtiger Wasserkörper, mit dem Ziel einen guten ökologischen Zustand zu erreichen. Es ist unbedingt zu beachten, dass der Eintrag von Feinsedimenten und Nähr- und Schadstoffen vermieden werden muss.

Zur Vermeidung von hydraulischem Stress darf die einzuleitende Abflussmenge den landwirtschaftlichen Abfluss von $1,2 \text{ l / s x ha}$ nicht überschreiten. Es sind daher geeignete Maßnahmen zur Drosselung der Einleitmengen vorzunehmen. Die Berechnungsunterlagen und Unterlagen über die technischen Anlagen (Zeichnungen) sowie die Lage der Einleitstelle in das Verbandsgewässersind dem Gewässerunterhaltungsverband zur Zustimmung vorzulegen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird in Börnsen von der Gemeinde über die Gas – und Wärmedienste Börnsen GmbH (GWB) sichergestellt. Die Gemeinde besitzt ein eigenes Wasserwerk nördlich des Rathauses.

Abfallentsorgung

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

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

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

Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von $48 \text{ m}^3/\text{h}$, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten. Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen und/oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände geplant (mittlere bis große Brandausbreitungsgefahr), ist eine Löschwassermenge von bis zu $96 \text{ m}^3/\text{h}$ für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Tiefbauarbeiten

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei den zuständigen Betriebsstellen der Versorgungsträger zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31, in 23554 Lübeck und/oder anderen Anbietern, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6. DENKMALSCHUTZ

§ 15 DSchG - Funde:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder 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 auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

7.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Gemeinde Börnsen, am Waldrand, direkt an der nördlichen Gemeindegrenze zum Forstgutsbezirk Sachsenwald. Das Plangebiet umfasst das Grundstück des ehemaligen katholischen Schullandheims (Flurstück 24/8) sowie ein Teilbereich der Straße „Waldweg“.

Die Planfläche ist insgesamt 15.666 m² groß. Von den 15.666 m² Planfläche sind insgesamt 5.085 m² als WR-Gebiet (reines Wohngebiet) festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,35 festgesetzt. Das führt zu einer Grundfläche von insgesamt 1.780 m², welche deutlich weniger als 20.000 m². Das Verfahren wird somit nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind dennoch im beschleunigten Verfahren, auch wenn kein Ausgleich erforderlich ist, zu ermitteln und darzustellen.

Gesamtfläche:	15.666 m ²
Bestand:	
Waldfläche	7.500 m ²
Gebäude	1.357 m ²
Gehölze	814 m ²
Wiese/Rasen	4.537 m ²
Straßenraum	1.458 m ²
Planung:	
Reines Wohngebiet	5.085 m ²
Grünfläche privat	5.668 m ²
Waldfläche	3.455 m ²
Straßenraum	1.458 m ²

Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in Waldrandlage. Im westlichen Planbereich befindet sich das leerstehende, ehemalige katholische Schullandheim mit einer verwilderten Außenfläche. Es handelt sich um ein Flachdachgebäude in verfallenem Zustand, das abgerissen werden soll. Der östliche und der nördliche Planbereich bilden den Waldrand und bestehen aus Birken-Eichen-Buchenwald mit jüngeren und älteren Exemplaren. Die Grünfläche besteht überwiegend aus verwildertem

Rasen/Wiese, die an einigen Stellen, im wesentlichen zum Waldrand hin, mit vereinzelt Bäumen bewachsen ist. Der Waldweg bildet die südliche Plangrenze. Ein Gehölzstreifen bestehend aus Buchenhecke und aus der Buchenhecke als Bäume ausgewachsenen Buchen grenzt das Gelände zum Waldweg hin ab. Außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich im Westen und Norden weitere Waldflächen. Direkt östlich und südlich des Plangeltungsbereichs schließt sich gehölzreiche Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern unterschiedlicher Größe, direkt an. Im Norden grenzt ein Wald mit hohem Nadelholzanteil an, im Westen eine Aufforstung mit Laubgehölz.

Mit dem Waldgebiet, unmittelbar nördlich sowie 100 m westlich des Geltungsbereiches, beginnt das Europäische Vogelschutzgebiet „Sachsenwald-Gebiet“ (EGV DE 2428-492). Um die Planung auf eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes zu überprüfen, ist eine FFH-Vorprüfung von Büro BBS Greuner-Pönicke im April 2017 durchgeführt worden.

Planungsziel

Das Planungsziel für das Gebiet ist die Wiedernutzbarmachung des Grundstückes des, seit längerer Zeit leerstehenden, ehemaligen katholischen Schullandheims, mit der Ausweisung von ca. 7 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Für das Wohngebiet wird ein „Reines Wohngebiet“ (WR) mit Einzelhäusern mit einer Wohnung und Mindestgrundstückgröße von 1.250 m² festgesetzt. Für eine zweite Wohneinheit wird eine zusätzliche Mindestgröße des Grundstückes von 500 m² festgesetzt. Ferner werden eine Zweigeschossigkeit und eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Ferner ist das Planungsziel - im nördlichen Planbereich einen 20 m breiten Waldstreifen als Schutzzone zum direkt außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Vogelschutzgebiet, als Waldfläche zu erhalten. Dieser Streifen wird nicht den Grundstücken, sondern der Stiftung Naturschutz als Eigentümer der Waldfläche, außerhalb des Plangebietes, zugeordnet. Der Waldstreifen wirkt somit als „Pufferzone“ zum direkt im Norden angrenzenden EGV-Gebiet 2428-492.

Der Bereich innerhalb des Waldabstandes von 20 m Breite im Westen und 25 m Breite im Norden, wird dem jeweiligen Grundstück zugeordnet und als private Grünfläche festgesetzt.

Um den Charakter des Gebietes in das Ortsbild zu integrieren werden ortsbildprägenden Großbäume und die Buchenhecke zum „Waldweg“ hin zum Erhalt festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines Wohngebietes wird eine Waldfläche betroffen. Für den gesamten Waldgürtel innerhalb des Waldabstandes (private Grünfläche) und der Wohnbaufläche ist eine Waldfläche von 4.325 m² betroffen. Das Landeswaldgesetz (LWaldG S-H), in der letzten Fassung, regelt u. a. die Umwandlung von Waldflächen. Für die Umwandlung der Waldfläche ist eine Genehmigung zur Waldumwandlung nach § 9 LWaldG, einzuholen. Eine entsprechende Erstaufforstung als Ausgleich im Verhältnis 1:2 ist zu leisten. Für die Erstaufforstung ist ebenfalls eine Genehmigung, Aufforstungsgenehmigung nach § 10 LWaldG, einzuholen.

7.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Böden erfüllen eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt.

Der Boden im Plangebiet gehört, gemäß Regionalatlas des Kreises Herzogtum Lauenburg, zu den Böden der Altmoränen – (Parabraunerde- Braunerde-) Pseudogley - Gesellschaft. Das sind Böden aus lehmigem Sand bis sandigem Lehm über Geschiebelehm.

Der westliche Teil der Planfläche ist mit dem ehemaligen Schullandheim zum größten Teil schon bebaut, erschlossen bzw. versiegelt. In diesem Bereich führt die Planung zu keiner Erhöhung der Versiegelung. Im östlichen und nördlichen Bereich dagegen, ist die Fläche noch nicht bebaut bzw. versiegelt. Hier sind eine Wiese sowie Waldflächen vorhanden. Die Festsetzung einer Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,35 zuzüglich 50 % für Nebenflächen führt hier zu einer Versiegelung des Bodens von ca. 2.670 m² bzw. zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die vorhandenen, abzureißenden Gebäude haben eine Fläche von 1.357 m² (ohne Nebenflächen). Da aber die betroffene Fläche relativ klein ist und durch eine Minimierung der vollversiegelten Flächen bei eventuellen neuen Zufahrtswegen und Stellplätzen z.B. durch breittufige Pflasterung, Schotterrasen oder Rasengitter, kann davon ausgegangen werden, dass die Betroffenheit des Schutzguts Boden so gering wie möglich gehalten wird.

Schutzgut Wasser

Eine versiegelte Fläche führt grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung in das Schutzgut Wasser. Der Versiegelungsgrad wird beim Bebauungsplan Nr. 31, im Vergleich zur Ursprungssituation, etwas erhöht. Entsprechend werden die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser geringfügig verändert.

Eine Versickerung des von den Dachflächen anfallenden, gering verschmutzten Niederschlagswassers ist auf den Grundstücken, aufgrund der Bodenverhältnisse (Parabraunerde- Braunerde-) Pseudogley - Gesellschaft möglich. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden ist mittel einzustufen.

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist somit zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Durch offenporige Versiegelung und Beschränkung der versiegelbaren Flächen reduziert sich die Intensität der Belastung und die Beeinträchtigungen werden minimiert.

Schutzgut Landschaftselemente (Tier, Vegetation)

Der Eichen-Birkenwald nördlich des Plangeltungsbereiches, streckt sich über den nördlichen und den östlichen Planbereich hinein. Hier wachsen überwiegend Eichen, Birken und Buchen in verschiedenen Alter und Größen. In einigen Bäumen sind mehrere Höhlen vorhanden. Davon werden ein paar Einzelbäume auf der geplanten privaten Grünfläche zum Erhalt festgesetzt. Eine Hecke aus Buchen, in der z.T. Exemplare als Bäume ausgewachsen sind, grenzt das Gelände zur Straße ab. Die Hecke mit ein paar der ausgewachsenen Bäume wird zum Erhalt festgesetzt. Zum Westen hin befindet sich ein Gehölzstreifen, überwiegend aus verschiedenen Ziergehölzen. Um das Gebäude herum und östlich davon sind nicht mehr gepflegte bzw. extensiv genutzte Rasen-/Wiesenflächen vorhanden.

Um das Planungsziel zu erreichen, muss ein Teil des Waldes im Norden sowie im Westen des Plangebietes gerodet werden. Hierfür ist eine Waldumwandlung zu beantragen und durchzuführen. Insgesamt wird eine Waldfläche von 4.325 m² betroffen. Hierzu ist ein Ausgleich im Verhältnis von 1:2 durch Neuaufforstung einer Fläche, die vorher nicht Wald war, erforderlich.

Es ist vorgesehen, die erforderliche Fläche zur Waldneubildung von 8.650 m² auf dem Flurstück 108/65, Flur 6 in der Gemarkung Güster, über die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein zu erbringen. Die Fläche liegt direkt nördlich des Elbe-Lübeck-Kanals. Eine Genehmigung zur Erstaufforstung dieser Fläche liegt seit November 2012 vor. Ein Streifen von 22 m Breite an der nördlichen Plangrenze bleibt als Wald unberührt.

Zur Beurteilung der Fauna im Plangebiet und der artenschutzrechtlichen Betroffenheit hat das Büro BBS Greuner-Pönicke eine artenschutzrechtliche Prüfung im März/April 2017 durchgeführt.

Die standortheimischen Bäume und Gehölze bieten potenziellen Brutplatz und Nahrungsraum für u.a. Brutvögel der Gehölze sowie für Fledermäuse. Vor allem die älteren Bäume sowie die höhlenreichen Birken bieten auch Brutraum für anspruchsvollere Höhlenbrüterarten wie z.B. der Trauerschnäpper (RL SH 3) sowie für Fledermausarten als Sommerquartiernutzung (Tagesquartiere und Fortpflanzungsquartiere). Es wurden keine Höhlenbäume gefunden, deren Höhlen sich im Bereich eines Stammdurchmessers von > 50 cm befinden. Daher können hier Vorkommen von Fledermaus-Winterquartieren ausgeschlossen werden.

Das seit längerer Zeit leerstehende Flachdachgebäude bietet Nistraum für Vogelarten der Gebäude. Außerdem sind hier Vorkommen von Tages- und Fortpflanzungsquartieren („Wochenstuben“) für kleine Fledermausarten möglich.

Weitere europäische geschützte Tierarten sowie Pflanzenarten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

Um eine Betroffenheit der genannten Tierarten zu vermeiden sind verschiedene Maßnahmen zu treffen. Ein Abriss der Gebäude ist zwischen dem 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen. Auch Eingriffe in die Gehölze sind nur zwischen dem 01. Dezember und 28./29. Februar zulässig. Sofern durch eine Vogel- und Fledermauskartierung nachgewiesen werden kann, dass keine Quartiernutzung der Gebäude erfolgt („Negativnachweis“), ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich. Dies ist im Einzelfall mit der UNB abzustimmen.

Ein Töten und Verletzen von Tieren kann vermieden werden, indem das Fällen der Gehölzbestände außerhalb der Brut und Jungenaufzucht durchgeführt wird. Zusätzlich um die Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Gehölzbeständen zu ersetzen, sind Nistkästen (3 spezielle Nistkästen für Trauerschnäpper, vor dem Fällen der Bäume, 3 Höhlenkästen für Fledermäuse und direkt neben den Fledermauskästen - 3 Meisenkästen (CEF-Maßnahme) im Norden des verbleibenden Waldteils aufzuhängen.

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für das abzureißende Gebäude und die betroffenen Brutvögel der Gebäude, sind 5 spezielle Nistkästen für Nischenbrüterarten fachgerecht an den neuen Gebäuden oder an Bäumen im unmittelbaren Umfeld anzubringen.

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für das abzureißende Gebäude sind ferner für die betroffenen Fledermausarten 2 Verschalungen oder 3 Spaltkästen an Gebäuden oder anderen Bauwerken anzubringen.

Als artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Verlust von Gehölzen (häufige und ungefährdeter Brutvögel der Gehölze) ist ein multifunktionaler Ausgleich zusammen mit dem Ausgleich für die Waldumwandlung ausreichend.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in Waldrandlage und wird von einem verfallenen Gebäude, in Flachdachbauweise mit einer Außenanlage bestehend aus extensiv genutzte Rasen-/Wiesenflächen und in Richtung Norden und Osten von dem Eichen-Birkenwald eingenommen bzw. charakterisiert.

Die Buchenhecke mit z.T. ausgewachsenen Exemplaren als Einzelbäume bildet die Abgrenzung des Geländes zum Waldweg hin bzw. bildet von der Straße aus eine straßenbegleitende Kulisse.

Östlich und südlich des Plangebietes werden die Flächen durch gehölzreiche Siedlungsbereiche mit freistehenden z.T. großen villenartigen Wohngebäuden charakterisiert.

Durch die Festsetzung eines Wohngebietes muss der östliche Teil und ein Teil des nördlichen Waldrands umgewandelt bzw. gerodet werden. Ein 22 m breiter Streifen zum restlichen Wald im Norden bleibt von der Planung unberührt. Dieser neue Waldrand bildet somit eine markante Kulisse in Richtung Norden. Ferner wird die Hecke mit ein paar Einzelbäumen zum größten Teil zum Erhalt festgesetzt. Somit verbleibt diese markante straßenbegleitende Kulisse an der Stelle erhalten und das neue Wohngebiet erhält eine ortsbildgerechte Eingliederung.

7.3 Grünordnerische Maßnahmen

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist für diese Eingriffe nicht erforderlich. Außen vor dieser Regelung bleiben die Regelung der artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen gemäß den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sowie die Regelung zur Umwandlung von Wald nach dem § 9 des Landeswaldgesetzes. Ferner verbleibt aber weiter die Möglichkeit, nach den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB im Baugebiet erlaubte Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, zum Beispiel für Grünflächen, Bepflanzungen oder für die Entwicklung von Natur und Landschaft, zu treffen. Die Gemeinde ist aber immer noch verpflichtet einen landschaftsgerechten Übergang bzw. eine von der Bebauung zur offenen Landschaft, in diesem Fall eine ortsbildgerechte Eingliederung zu schaffen.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe gesetzlicher Vorschriften, die eine Minimierung von Eingriffen fordern:

1. Baugesetzbuch:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln.
- Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, sind zu berücksichtigen.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
- Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden besonders geschützt.

2. Das Landeswassergesetz fordert den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

3. DIN 18.300, Ziffer 3.4 führt aus:

- Oberboden ist besonders zu sichern, keine Verdichtung, keine Vermengung mit anderen Böden oder gar Schutt.

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Einzelbäume und Hecke:

- Die zu erhaltende Bäume sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Als Schädigung des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich) gelten insbesondere
 - Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke
 - Abgrabungen, Ausschachtungen, (z.B. durch Ausheben von Gräben) oder Aufschüttungen
 - Lagern oder Ausschütten von Salzen, Ölen, Säuren, oder Laugen
 - Austreten von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen
 - Unsachgemäße Anwendung von Düngemitteln und Unkrautvernichtungsmitteln.

- Anwendung von Streusalzen, soweit der Kronenbereich nicht zum befestigten Verkehrsraum gehört.
- Jedem Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu gewährleisten und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Die Bäume sind aus Gründen des Faunaschutzes nur in Ausnahmefällen baumchirurgisch zu behandeln. Auf die Verkehrs-Sicherheitspflicht ist zu achten. Art und Umfang der Verkehrssicherungsmaßnahmen sind von dem Zustand des Baumes, dem Standort des Baumes, der Art des Verkehrs und der Verkehrserwartung abhängig. Dabei darf der Charakter des Baumes nicht beeinträchtigt werden.
- Bei Abgang von Bäumen sind diese durch Ersatzpflanzungen von einem oder mehreren Bäume vorzunehmen. Bis 1,00 Meter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) (=32 cm Durchmesser) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum, gleicher oder standortgerechter Art von mindestens 16 cm Stammumfang in der Baumschulqualität Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Danach ist für jede weitere 100 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je einen weiteren Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.
Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach dem Zeitpunkt des Fällens vollständig vorzunehmen und nachzuweisen.
- Die Hecke ist so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Astbereich der Heckenpflanzen entstehen. Bei Abgang von Heckenteilen sind Ersatzpflanzungen aus Heckenpflanzen gleicher Art (*Fagus sylvatica*), in der Größe von 80 – 100 cm, in Baumschulqualität, mit Anwuchspflege für 2 Jahre, vorzunehmen.
Die Hecke darf pro Grundstück für Zufahrten um jeweilig 4 m unterbrochen werden.
Lücken in der Hecke sind mit Heckenpflanzen (*Fagus sylvatica*), in der Größe von 80 – 100 cm, in Baumschulqualität, Pflanzung von 3 Stück/ lfdm, mit Anwuchspflege für 2 Jahre, zu schließen.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

Die Bäume sowie die Hecke sind, soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der Bauphase vor Beschädigung fachgemäß zu schützen und zu sichern. Die Bäume und die Hecke sind zu den Bauflächen hin, in einem Schutzabstand von 3 m, durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig

Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

Mit dem vorhandenen Oberboden (Mutterboden) ist während der Baumaßnahmen fachgerecht umzugehen.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts

Unbelastetes Regenwasser ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich) und/oder auf den jeweiligen Grundstücken mit geeigneten Vorrichtungen zu versickern.

Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die verschiedenen Erhalt- und Gestaltungsmaßnahmen im Planungsgebiet dienen der Einbindung des Gebietes in das Ortsbild und schaffen einen harmonischen Übergang zu umliegenden Siedlungsbereichen.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25 a/b BauGB)Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Auf den Grundstücken ist jeweils ein klein- bis mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Gehölzart:

Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>)
Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aria Majestica</i>)
Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Obsthochstämme	

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

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

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Private Grünflächen

Die private Grünfläche ist langfristig als waldfreie Fläche zu entwickeln, zu pflegen und zu unterhalten. Eine Neuentstehung von Wald (z.B. durch natürliche Sukzession) ist durch pflegerische Maßnahmen zu unterbinden.

Innerhalb der privaten Grünfläche (reduzierte Waldabstandsbereiche) sind, nach § 24 LWaldG, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, auch nicht genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude (z.B. Garagen, Carports usw.), die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

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

Der Wald ist zu den Grundstücken hin durch einen Zaun abzugrenzen, der dazu geeignet ist, diese Fläche vor einem Betreten der Bewohner, einer Nutzung als Abfalllager (u.ä.) und vor dem Eindringen von Hunden und Katzen zu schützen.

Nebenflächen

Die versiegelten Flächen im privaten und öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Empfehlungen zur Bepflanzung der BaugrundstückeAnpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für die Wohngrundstücke wird empfohlen, Anpflanzungen vor allem mit geeigneten standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen:

Ahornarten (<i>Acer spec.</i>)	Kirschenarten (<i>Prunus spec.</i>)
Hartriegelarten (<i>Cornus spec.</i>)	Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>)
Birke (<i>Betula pendula</i>)	Strauch- und Wildrosenarten (<i>Rosa spec.</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Weißdornarten (<i>Crataegus spec.</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Heckenkirschenarten (*Lonicera spec.*)
 Obsthochstämme

Vogelbeerarten (*Sorbus spec.*)
 Schneeball (*Viburnum opulus*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)

ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*).

Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!!

Gründächer und Kletterpflanzen

Für Flachdächer von Garagen, Carports usw. wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer mind. 10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und zu bepflanzen.

Für die Gliederung von Gebäuden wird empfohlen, Kletterpflanzen anzupflanzen.

Geeignete Arten sind:

Bergwaldrebenarten (<i>Clematis montana spec.</i>)	Echtes Geißblatt (<i>Lonicera caprifolium</i>)
Gemeine Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>)	Waldgeißblatt (<i>Lonicera periclymenum</i>)
Gemeiner Efeu (<i>Hedera helix</i>)	Wilder Wein (<i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i>)
Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>)	Kletterrosen (<i>Rosa spec.</i>).

Für Nebengebäude mit Flachdächern und mit geringer Dachneigung wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer 8-10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und mit Extensivbegrünung aus Kräutern und ca. 20 % Gräsern zu bepflanzen. Moose wandern als Pionierpflanzen meist von selbst ein. Sedum- Arten sind Hauptbestandteil der Begrünung.

Geeignete Arten sind z.B.:

Schnittlauch (<i>Allium schoenopr.</i>)	Weißer Mauerpfeffer (<i>Sedum album</i>)
Schöner Lauch (<i>Allium pulchellum</i>)	Fetthenne (<i>Sedum floriferum</i>)
Zittergras (<i>Briza media</i>)	Mongolen- Sedum (<i>Sedum hybridum</i>)
Aufrechte Trespe (<i>Bromus erectus</i>)	Tripmadam (<i>Sedum rupestre</i>)
Schaf-Schwingel (<i>Festuca ovina</i>)	Milder Mauerpfeffer (<i>Sedum sexangulare</i>)
Horst-Rotschwingel (<i>Festuca rubra</i>)	Kaukasus- Fetthenne (<i>Sedum spurium</i>)
Hauswurz (<i>Jovibarba globifera</i>)	Dachwurz (<i>Sempervivum tectorum</i>)
Kleine Kammschmiele (<i>Koeleria glau.</i>)	

8. WALDABSTAND / WALDUMWANDLUNG

Waldabstand

Durch die Festsetzungen der Baugrenzen wird der 30 m – Abstand (Waldschutzstreifen) gem. § 24 Absatz 1 Landeswaldgesetz zum angrenzenden Wald unterschritten. Die Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Regelabstandes sind unter Berücksichtigung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2013 gegeben.

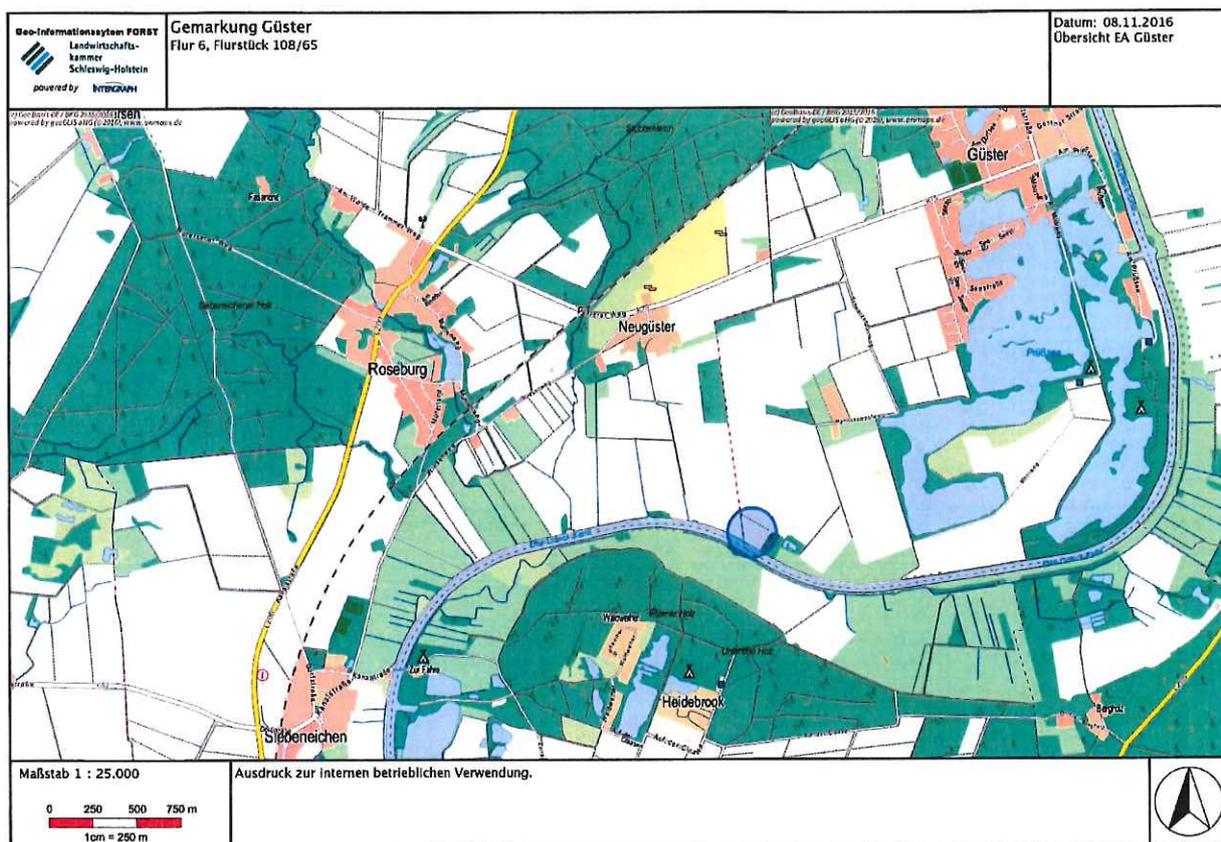
Der angrenzende Wald ist als unterdurchschnittlich brandgefährdet zu beurteilen und von einer verminderten Standfestigkeit der Bäume ist bei der vorhandenen standortgerechten Bestockung nicht auszugehen. Auch die Punkte 4.3 (Walderhaltung), 4.4 (Waldbewirtschaftung) und 4.5 (Naturschutz) des gemeinsamen Runderlasses werden durch eine Abstandsunterschreitung nicht wesentlich berührt. Der eingetragene Waldabstand in diesem Bereich von 25 m im Nordosten, bzw. 20 m im Nordwesten kann daher seitens der Forstbehörde, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der erfolgten Abstimmungsgespräche, als ausreichend angesehen werden und das forstbehördliche Einvernehmen wurde nach § 24 Absatz 2 Landeswaldgesetz hierzu erteilt.

Innerhalb der reduzierten Waldabstandsbereiche sind, nach § 24 LWaldG, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, auch nicht genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude (z.B. Garagen, Carports usw.), die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Waldumwandlung

Für die Waldflächen im nördlichen und im östlichen Plangeltungsbereich ist für die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets sowie für den erforderlichen Waldabstand eine Umwandlung von insgesamt 4.325 m² Wald nach § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) erforderlich. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde wurde das Ausgleichsverhältnis der Neuwaldbildung / Erstaufforstung bei der Waldumwandlung im Verhältnis von 1:2 festgelegt; insgesamt eine Fläche für Neuwaldbildung von 8.650 m².

Die Fläche für Neuwaldbildung, insgesamt 8.650 m² erfolgt über die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein extern, auf dem Flurstück 108/65, Flur 6 in der Gemarkung Güster. Das Flurstück befindet sich direkt nördlich des Elbe-Lübeck-Kanals, südlich des Ortsteils Neugüster. Mit dem Bescheid vom 19.11.2012 (Az: 7411.51/7424.5) hat die Untere Forstbehörde Stormarn, Lübeck, Ratzeburg, Waldhallenweg 11, 23879 Mölln, des Landes Schleswig-Holstein die Genehmigung zur Erstaufforstung für diese Fläche erteilt. Die gesamte Größe der Fläche beträgt ca. 1.9395 ha.



9. FFH - VORPRÜFUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Börnsen befindet sich am Rande des EU-Vogelschutzgebietes Sachsenwald-Gebiet (DE 2428-492).

Aufgrund der Lage im Nahbereich dieses Natura-2000-Gebietes wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich. Das BBS Büro Greuner-Pönicke aus Kiel hat im April 2017 die FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Vorhaben durchgeführt.

Die Störungen, die in dem geplanten Wohngebiet mit nur wenigen Wohneinheiten zu erwarten sind, sind als vergleichsweise gering einzuschätzen, zumal hier aktuelle und frühere Vorbelastungen zu berücksichtigen sind (Nutzung Landschulheim, Wanderweg an der Nordgrenze des Untersuchungsraums).

Der als Pufferzone zu erhaltende Waldstreifen im Norden wird durch einen Zaun abgegrenzt, der geeignet ist, diese Fläche vor einem Betreten der Bewohner, einer Nutzung als Abfalllager (u.ä.) und vor dem Eindringen von Hunden und Katzen zu schützen.

Die Ermittlung und Bewertung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebietes „Sachsenwald-Gebiet“ (DE 2428-492) kann daher erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausschließen. Auch Summationswirkungen mit weiteren Vorhaben in diesem Bereich können ausgeschlossen werden.

10. ARTENSCHUTZ

Die Gemeinde Börnsen erstellt den Bebauungsplan Nr. 31 um die Planungsgrundlage für die bauliche Weiterentwicklung des Grundstücks nördlich des Waldweges zu schaffen.

Zur Berücksichtigung der Fauna im Planverfahren, gemäß den Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG, ist eine Potenzialanalyse zur artenschutzrechtlich relevanten Fauna durchgeführt und für das Vorhaben - eine Artenschutzprüfung vom BBS Büro Greuner-Pönicke aus Kiel im März 2017 erstellt worden.

Auf dem Gelände besitzen die vorhandenen Gebäude sowie z.T. auch ältere Bäume eine (z.T. bedingte) Eignung als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel. Bei Entfernung dieser Strukturen durch Gebäudeabriss und Fällungen von Bäumen entstehen artenschutzrechtliche Konflikte. Durch die Umsetzung von verschiedenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Bauzeitregelungen, zeitliche Vorgaben für die Entfernung der Gehölze, externe Gehölzneuentwicklung, künstliche Nistkästen und Fledermausquartiere) kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände jedoch vermieden werden.

Unter Berücksichtigung der unten aufgezeichneten Maßnahmen, sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf:

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Die Eingriffe in Gebäude und in den Baumbestand mit potenziellen Fledermausquartieren sind zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen und Vögeln und des Zerstörens von Eiern außerhalb der Zeit, der Sommerquartierzeit und der Brut und

Jungenaufzucht durchzuführen. Die Zeitvorgaben sind zusammengefasst in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Vogelarten	Vermeidungsmaßnahme 1 und 2: Die Eingriffe in Gehölzbestände und der Abriss der Gebäude sind nur außerhalb der Brutzeit vom 01.10. bis 28./29.02 zulässig
Fledermäuse	Vermeidungsmaßnahme 2 und 3: Der Abriss der Gebäude und das Fällen von Bäumen mit Höhlen oder Spalten ist nur außerhalb der Sommerquartierzeiten vom 01.12. bis 28./29.02 zulässig
Erforderliche Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse:	Der Abriss der Gebäude ist zwischen dem 01. Dezember und 28/29. Februar durchzuführen. Eingriffe in die Gehölze sind zwischen dem 01. Dezember und 28/29. durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen kann das Töten oder Verletzen von Fledermäusen und Vögeln vermieden werden.

Sofern durch eine Vogel- und Fledermauskartierung nachgewiesen wird, dass keine Quartiernutzung der Gebäude erfolgt („Negativnachweis“), ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich. Dies ist im Einzelfall mit der UNB abzustimmen.

Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion

Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, indem die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten im räumlichen Zusammenhang durch Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden.

CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Funktionalität)

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionstätigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben sein muss.

Künstliche Sommerquartiere für die Fledermausarten der Gehölze

Vor Durchführung der Fällarbeiten werden 3 Höhlenkästen für Fledermäuse fachgerecht im Norden des verbleibenden Waldteils aufgehängt (z.B. <http://www.nistkasten-hasselfeldt.de/fledermauskaesten/fledermaushohle-mit-dreifacher-vorderwand-14mm.html>).

Neben den Kästen ist je ein Höhlenkasten für Brutvögel anzubringen (Meisenkasten) um zu verhindern, dass Vögel die Fledermauskästen besetzen.

Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr gewartet (Reinigung, Prüfung auf Schadhafteit, ggf. Ersatz des Kastens, ggf. Freischneiden des Anflugraumes).

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Bei artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Gegensatz zu den CEF-Maßnahmen eine Funktionsfähigkeit zu Beginn des Eingriffs nicht zwingend erforderlich, weil kein gravierender Habitatengpass für die betroffenen Arten zu befürchten ist.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1: Künstliche Nistkästen für den Trauerschnäpper

Spätestens im März nach Durchführung der Fällarbeiten werden 3 spezielle Nistkästen für Trauerschnäpper (mardersicherer Kasten mit rundem Loch mit 30 mm Ø ohne tiefen Giebel) fachgerecht im Norden des verbleibenden Waldteiles aufgehängt (z.B. <http://www.nistkasten-hasselfeldt.de/nisthohle-fur-trauerschnaapper.html>). Optimal als Aufhängorte geeignet sind eher hochstämmige Bäume, die teilweise unbelastet sind und gute Anflugmöglichkeiten bieten. Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr gewartet werden (Prüfung auf Schadhaftigkeit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung, ggf. Freischneiden des Anflugraumes).

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 2: Gehölzausgleich für Gehölzbrüterarten

Es erfolgt ein multifunktionaler Ausgleich zusammen mit dem Ausgleich für die Waldumwandlung. Für den Ausgleich der Waldumwandlung wird eine „Erstaufforstungsfläche“ geschaffen. Dies ist auf dem Flurstück 108/65, Flur 6 in der Gemarkung Güster“, direkt nördlich des Elbe-Lübeck-Kanals (Genehmigung zur Erstaufforstung liegt seit November 2012 vor) vorgesehen. Es werden ca. 4.325 m² Waldumgewandelt. Bei einem Ausgleich 1:2 ergibt dies 8.650 m² Neuwaldbildung.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 3: Künstliche Nistkästen für Nischenbrüterarten

Es werden 5 spezielle Nistkästen für Nischenbrüterarten fachgerecht an den neuen Gebäuden oder an Bäumen im unmittelbaren Umfeld aufgehängt.
(z.B. <http://www.nistkasten-hasselfeldt.de/vogelkaesten/nischenbrueterhoele.html>)

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 4: Künstliche Quartiere für die Fledermausarten der Gebäude

Es werden 2 Verschalungen (mind. 1 m²) oder 3 Spaltenkästen (z.B. Fledermausfassaden-Flachkasten mit Rückwand FFAK-R von hasselfeldt-naturschutz) fachgerecht an Gebäuden oder anderen Bauwerken (möglichst im Geltungsbereich) angebracht.

Hinweise zur Eingriffsregelung

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen sollte im Rahmen der weiteren Planung, bei der Konkretisierung von Straßen- und Außenbeleuchtung dieser Aspekte berücksichtigt werden. Lichtquellen sollten nach unten gerichtet und in möglichst geringer Höhe vorgesehen werden, um unnötige Abstrahlungen zu vermeiden. Auch Gebäudebeleuchtung sollte, sofern erforderlich, nach unten ausgerichtet werden. Ggf. denkbar sind auch temporäre Beleuchtungen mit einem Lichtspektrum mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil, da diese nachtaktive Insekten weniger anziehen als andere Leuchtmittel. Zu bevorzugen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtdioden.

11. STÖRFALLBETRIEB

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete), Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes ist bei der vorliegenden Planung nicht zu begründen.

12. BESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Börnsen hat den Bebauungsplan Nr. 31 am 25.01.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Börnsen, den 07.06.2018




-Bürgermeister-