

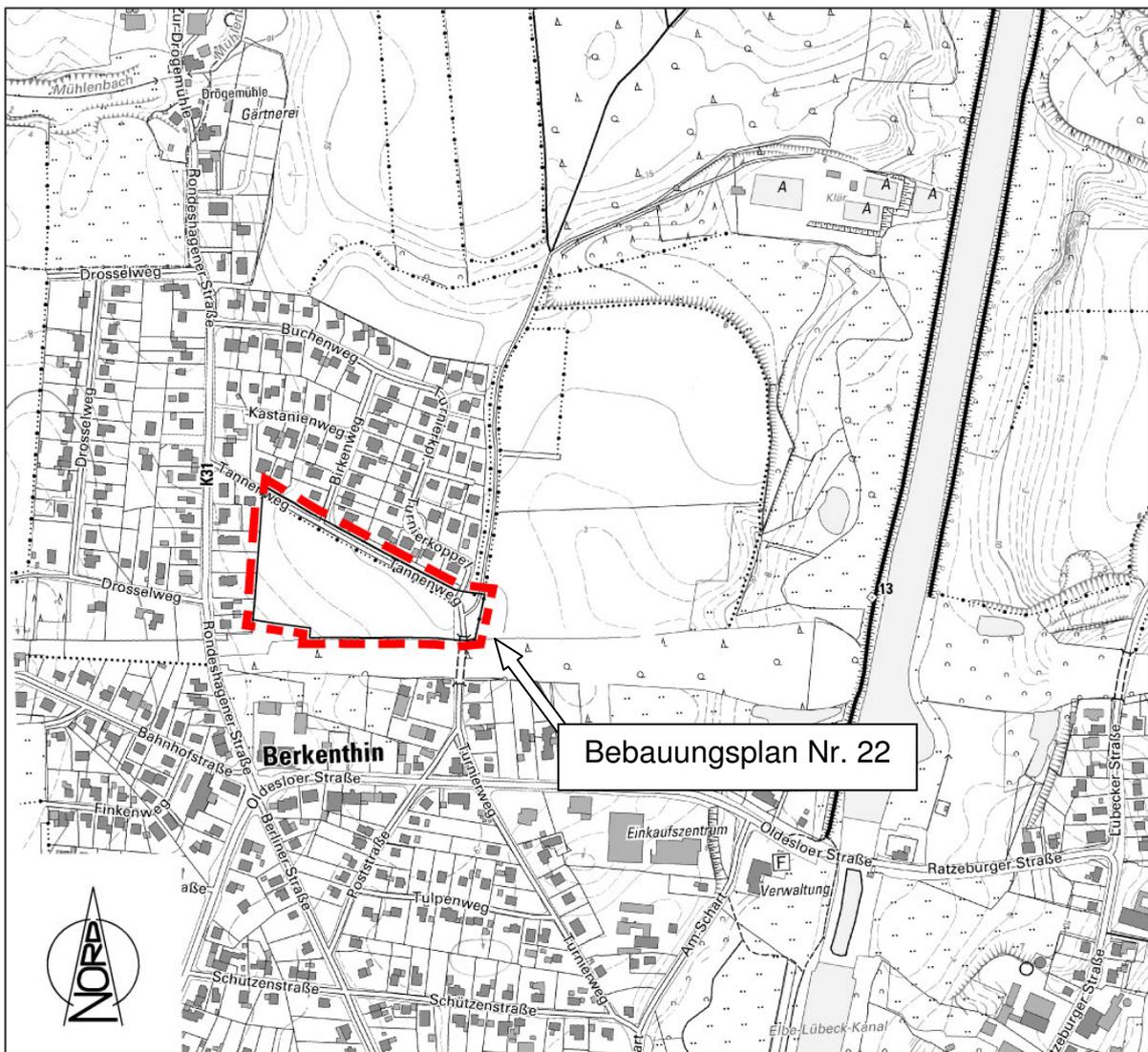
Gemeinde Berkenthin

Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 22

für das Gebiet südlich des 'Tannenweges', östlich der Wohnbebauung 'Rondeshagener Straße', nördlich des Bahndammes und westlich des 'Turnierweges'

Begründung



Stand: Sitzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.4 Angaben zum Bestand	6
2. Anlass und Ziele der Planung	6
2.1 Anlass der Planung	6
2.2 Ziele der Planung	6
3. Inhalte des Bebauungsplans	7
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	7
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz	9
3.3 Hinweise	14
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	15
4. Flächen und Kosten.....	17

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Sch.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei dem Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Berkenthin für das Gebiet 'südlich des 'Tannenweges', östlich der Wohnbebauung 'Rondeshagener Straße', nördlich des Bahndammes und westlich des 'Turnierweges' handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Ferner ist das Plangebiet vollständig umbaut und entwickelt sich nicht in den Außenbereich hinein. Daran ändert auch die Tatsache, dass südlich an das Plangebiet der ehemalige Bahndamm grenzt, nichts. Der Bahndamm unterteilt die Ortslage Berkenthins zwar in zwei Bereiche, hat jedoch keine so trennende Wirkung, dass die äußere Grenze des Siedlungsbereiches an ihm entlang verlief. Die äußere Grenze des Siedlungsbereiches verläuft vielmehr um beide Siedlungsbereiche herum, was auch durch den Eindruck vor Ort bestätigt wird.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in formeller Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	31.10.2016
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	04.12 - 22.12.2017
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	20.11.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	21.02.2018
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	12.03.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	14.03. - 17.04.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	02.05.2018

Für den Flächennutzungsplan, der derzeit zum größten Teil eine Wohnbaufläche (W) darstellt und in einem kleinen Bereich eine Maßnahmenfläche, bedarf es keines eigenständigen Verfahrens, er kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst werden.

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Berkenthin ist nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als ländlicher Zentralort eingestuft. Sie ist laut dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, "ein ländlicher Zentralort, dessen zentrale Funktionen durch die Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen zu stärken ist."

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt dazu unter Ziffer 2.2.4 aus:

"Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln."

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden sowohl in der 4., als auch in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, beide genehmigt im Jahr 2013, dokumentiert. Darin heißt es u. a.:

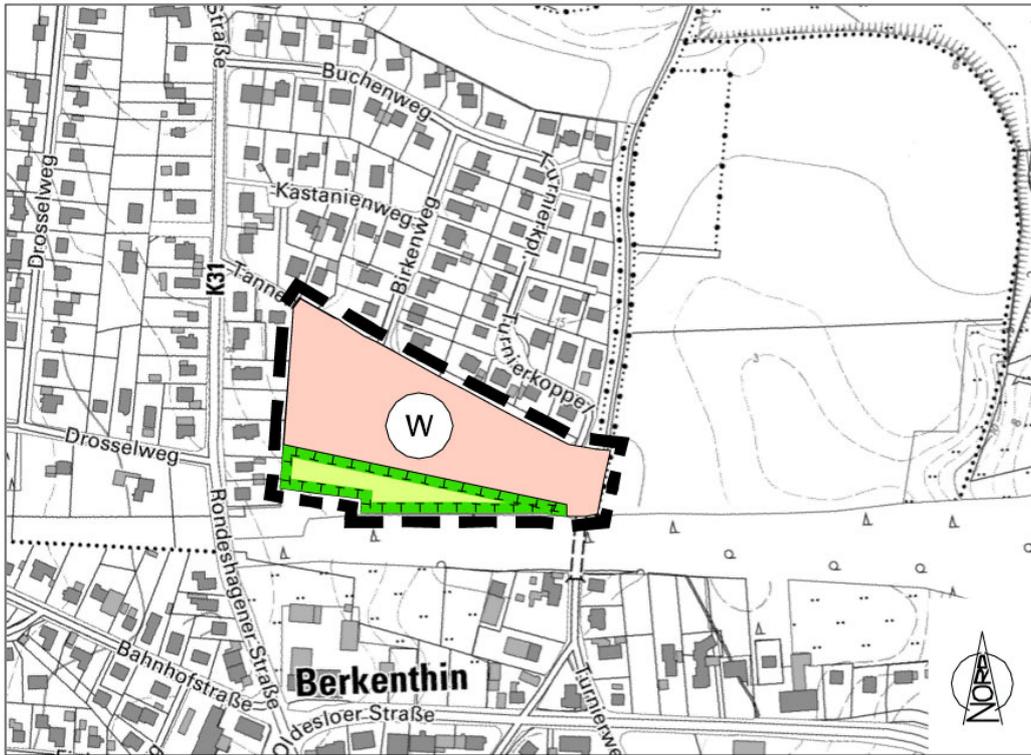
'In der Gemeinde Berkenthin existieren ca. 10 tatsächlich bebaubare Baulücken. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche nördlich des Bahndamms ist in absehbarer Zeit nicht aktivierbar.'

Bei dem mit dem Bebauungsplan Nr. 22 überplanten Bereich handelt es sich um diese benannte Innenbereichsfläche nördlich des Bahndamms, die nun aktiviert werden konnte, nachdem die Preisvorstellungen des Grundeigners mit denen der Gemeinde in Übereinstimmung gebracht werden konnten.

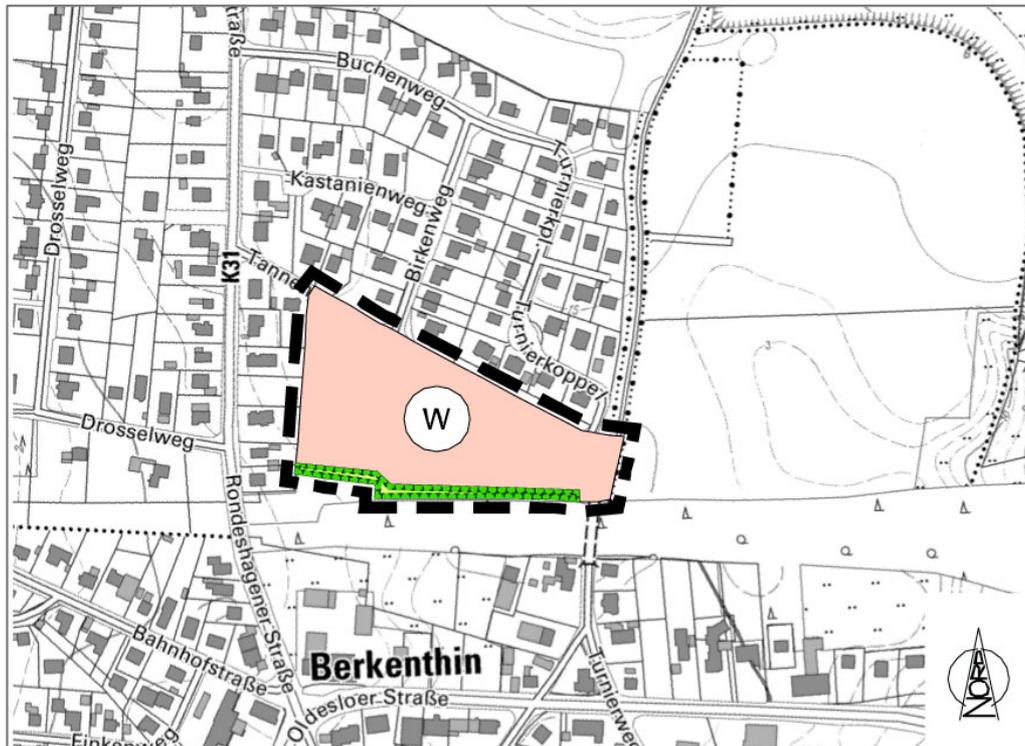
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Berkenthin stellt das Plangebiet zurzeit überwiegend als Wohnbaufläche (W) dar, einen kleinen Teil als Maßnahmenfläche. Da die dargestellte Maßnahmenfläche (nicht umgesetzt) zukünftig entlang des Bahndammes verkleinert und der Bereich der jetzigen Maßnahmenfläche

größtenteils als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden F-Plan.

Derzeitige Darstellung im F-Plan



Zukünftige Darstellung im F-Plan (7. Änderung durch Berichtigung)



Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (7. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 22 erstreckt sich auf das Gebiet südlich des 'Tannenweges', östlich der Wohnbebauung 'Rondeshagener Straße', nördlich des Bahndammes und westlich des 'Turnierweges'. Das ca. 2,1 ha große Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des besiedelten Gemeindegebietes.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet besteht aus zwei Ackerflächen, die im Süden an den Bahndamm grenzen. Ebenso grenzen die beiden Ackerflächen im Norden an einen Knick, der das Plangebiet vom 'Tannenweg' trennt. Im Westen grenzt die Wohnbebauung an der 'Rondeshagener Straße', im Osten befindet sich der 'Turnierweg'.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet leicht bewegt. Es steigt von Nordost nach Südwest um ca. 3 m an. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 16 m über NHN.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Das zuletzt in der Gemeinde ab dem Jahr 2013 entwickelte Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 am westlichen Ortseingang nördlich der Bundesstraße 208 ist, was die Wohn- und Mischgebietsgrundstücke angeht, vollständig vermarktet und zum größten Teil bebaut. Es hat sich erneut eine örtliche und regionale Nachfrage nach Wohngrundstücken aufgebaut, die durch kleinteilige Innenbereichspotentiale nicht befriedigt werden kann. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, für das in ihrem Eigentum stehende Plangebiet den Bebauungsplan Nr. 22 aufzustellen.

2.2 Ziele der Planung

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen und regionalen Bedarfs an Wohngrundgrundstücken;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Bereitstellung von nahbereichstypischen Baugrundstücken mit einer festgesetzten Mindestgröße;
- örtliche Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung;
- Berücksichtigung des Biotopschutzes (Knick im Norden, Bahndamm als artenreicher Steilhang außerhalb des Plangebietes im Süden).

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die sich anschließende Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks zu setzen. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Grundstücksgrößen mindestens 600 m² zu betragen haben. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Darüberhinaus sind die Flächen von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen.

Innerhalb des WA ist für **Überdachungen von Freisitzen** festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie wären damit ohne Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um dort die gebotenen

Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten und eine lockere Bebauung zu gewährleisten, wird für das gesamte Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

An der Himmelsrichtung ausgerichtete **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezone möglich sind.

Im Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser in **offener Bauweise** zulässig. Die **Dachneigung** muss mindestens 16 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt 8,50 m, jeweils über den in der Planzeichnung grundstücksbezogen festgesetzten Höhenbezugspunkten (HBP).

Um einen für dieses Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. So sind maximal **zwei Wohnungen pro Wohngebäude** zulässig.

Um einer unerwünschten Verdichtung entgegen zu wirken, ist darüber hinaus eine **Mindestgröße der Baugrundstücke** festgesetzt. Diese beträgt 600 m².

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Stellplätze/Garagen, Werbeanlagen sowie Sockel.

Pro Wohnung sind mindestens zwei **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen innerhalb und in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m² zulässig.

Die **Sockelhöhe** baulicher Anlagen darf maximal 0,50 m betragen, jeweils über den in der Planzeichnung grundstücksbezogen festgesetzten Höhenbezugspunkten (HBP).

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die folgende Ausweisung:

Gebiet mit besonderer Erholungseignung

Die 'Gebiete mit besonderer Erholungseignung' zeichnen sich dadurch aus, dass zum einen eine landschaftliche Vielfalt gegeben ist und zum anderen die Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung (u. a. Wandern, Radfahren) erschlossen ist. Die Entwicklung eines Baugebietes innerhalb eines 'Gebietes mit besonderer Erholungseignung' ist zulässig.

Geotop Nr. 57 - Bachtal der Stecknitz - Delvenau mit Nebentälern (Elbe-Lübeck-Kanal)

"Das Stecknitz - Delvenau - Tal ist neben dem Elbtal ein bedeutendes Abflusstal weichselzeitlicher Schmelzwässer aus dem Raum Lübeck in das Elbe-Urstromtal. Für einen Teilbereich bei Mölln wird auch eine subglaziale Entstehung angenommen."

Geplantes Landschaftsschutzgebiet

Im Bestandsplan des Landschaftsplanes aus dem Jahr 1993 ist das Plangebiet als Ackerfläche, im Entwicklungsplan als Siedlungsfläche dargestellt.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der größte Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche, ein kleiner Teil als Maßnahmenfläche ausgewiesen. Da der Maßnahmenfläche keine Maßnahmen zugeordnet sind und sie zukünftig in dieser Form nicht mehr benötigt wird, wird sie verkleinert. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Plangebiet umfasst zwei Ackerflächen.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Knick. Der Knick ist nach § 21 LNatSchG geschützt.

Im Süden außerhalb des Plangebietes befindet sich zudem ein ehemaliger Bahndamm. Der Bahndamm ist dicht mit Gehölzen bewachsen.

Nördlich des Plangebietes, im Anschluss an den Knick, verläuft die Straße 'Tannenweg', im Westen der 'Turnierweg'. Noch weiter nördlich und östlich des Plangebietes sind Wohngrundstücke vorhanden.

Laut dem geotechnischen Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros Dr. Lehnert und Wittorf vom 22.08.2017 wurde oberflächennah "sandiger Mutterboden in 0,3 m bis 0,5 m Mächtigkeit angetroffen. Unterhalb des Mutterbodens wurden Sande erbohrt, deren Kornverteilungen auch schluffige und kiesige Beimengungen in unterschiedlicher Ausprägung aufweisen. Die Sande werden bis zu den Endtiefen der Sondierungen nicht durchteuft. An den Untersuchungspunkten B 9/17 und B 10/17 ist ab 1,8 m bzw. 3,3 m unter OK Gelände eine 0,2 m dicke Beckenschluffschicht in den Sanden zwischengelagert. Der Beckenschluff wurde in steifer Konsistenz erkundet."

Im Plangebiet existiert kein Oberflächengewässer. Grundwasser wurde laut dem geotechnischen Untersuchungsbericht nur in einer Probe festgestellt, dies in 3,0 m unter OK Gelände. Das Plangebiet hat daher eine 'allgemeine Bedeutung' für den Wasserhaushalt.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der Ackerflächen führen. Ein Knickdurchbruch von ca. 11,0 m Breite ist aufgrund des Baus der Straße und deren sicherer Einmündung in den 'Tannenweg' notwendig (Sichtdreieck). Der restliche Knick im Norden ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Er verbleibt im gemeindlichen Eigentum, erhält einen Knickschutzstreifen und wird dauerhaft abgezäunt. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 kann der Erhalt und die Pflege der Knicks optimal gewährleistet werden, wenn diese im öffentlichen Eigentum stehen bzw. verbleiben. Dies ist vorliegend der Fall. Zudem kann ein Knick laut den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 als unbeeinträchtigt beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Für bauliche Anlagen wird hier $1 H$ (H = Höhe baulicher Anlagen) als Abstand empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Dieser Mindestabstand ist durch den Knickschutzstreifen gewahrt. Außerdem hat die Baugrenze einen ausreichenden Abstand zum Knickwallfuß von mindestens 7 m (3 m Schutzstreifen im öffentlichen Eigentum, 4 weitere Meter Abstand zur Baugrenze). Nicht definiert in den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ist, ob mit der Höhe baulicher Anlagen die First- oder die Traufhöhe gemeint ist. Vorliegend wird eine Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Zudem werden geneigte Dächer festgesetzt, sodass von einem Mittelwert zwischen Trauf- und Firsthöhe ausgegangen werden kann. Mit den 7,0 m wird demzufolge der Abstand $1 H$ eingehalten. Der Knick kann gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 daher als unbeeinträchtigt beurteilt werden. Ein Ausgleich für eine Beeinträchtigung wird demnach nicht erforderlich.

Bei dem Erhalt und der Pflege der Knicks wird ausdrücklich auf den Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 hingewiesen. In diesem ist der Umgang mit den gesetzlich geschützten Biotopen beschrieben und geregelt.

Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist auf den Wohngrundstücken die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Der Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur zu entwickeln mit einmaliger Mahd ab dem 20. Juli eines Jahres.

Aufgrund eines Hinweises der unteren Naturschutzbehörde gelten dieselben Vorgaben, die für den Knickschutzstreifen im Norden des Plangebietes gelten, auch für den Pufferstreifen gegenüber dem außerhalb des Plangebietes gelegenen Steilhang am Bahndamm im Süden. Lediglich der Bereich, der an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt, bedarf keiner Abzäunung.

Die Gemeinde hat anhand städtebaulicher Vorentwurfs-Skizzen verschiedene Erschließungsmöglichkeiten (Einfahrt vom Turnierweg, Planstraße mit Wendehammer ohne Ausfahrt auf den Tannenweg) geprüft. Dabei spielten neben den naturschutzfachlichen Belangen auch die Verkehrssicherheit und die Erreichbarkeit des Plangebietes für Rettungsfahrzeuge im Fall eines Unfalls oder einer Havarie im Einmündungsbereich der Planstraße in den Turnierweg eine Rolle. Es war allgemeine Meinung, dass die Gesichtspunkte 'allgemeine Sicherheit und Ordnung' und 'jederzeitige Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge' dazu führen, dass ein Eingriff in den Knick unvermeidbar ist. Dieser unvermeidbare Eingriff wird aber dadurch minimiert, dass eine vorhandene Koppelzufahrt für die Einmündung in den 'Tannenweg' genutzt und nur in dem Maße aufgeweitet wird, wie dies nach der Richtlinie für den Ausbau von Stadtstraßen (RASt 06) für das Sichtdreieck erforderlich ist.

Der ca. 11,0 m breite Knickabschnitt, der aufgrund des Straßenbaus beseitigt werden muss, ist laut den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen.

Es ergibt sich folgender Ausgleichbedarf:

Knickbeseitigung im Norden: 11 m	Verhältnis 1 : 2	22 m
Ausgleichsbedarf Knick:		<u>22 m</u>

Ein entsprechender Antrag auf Knickbeseitigung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg zu stellen.

Der erforderliche Ausgleich für die Beseitigung von einem insgesamt 11 m langen Knickabschnitt (Ausgleich 22 m) wird in der Gemeinde Steinhorst erbracht. Hierfür werden auf dem Flurstück 7/1 der Flur 7, Gemarkung Steinhorst, insgesamt ca. 200 m Knick neu angelegt, wovon 22 m diesem Bebauungsplan Nr. 22 zugeordnet

werden. Die Lage des zukünftigen Knicks kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

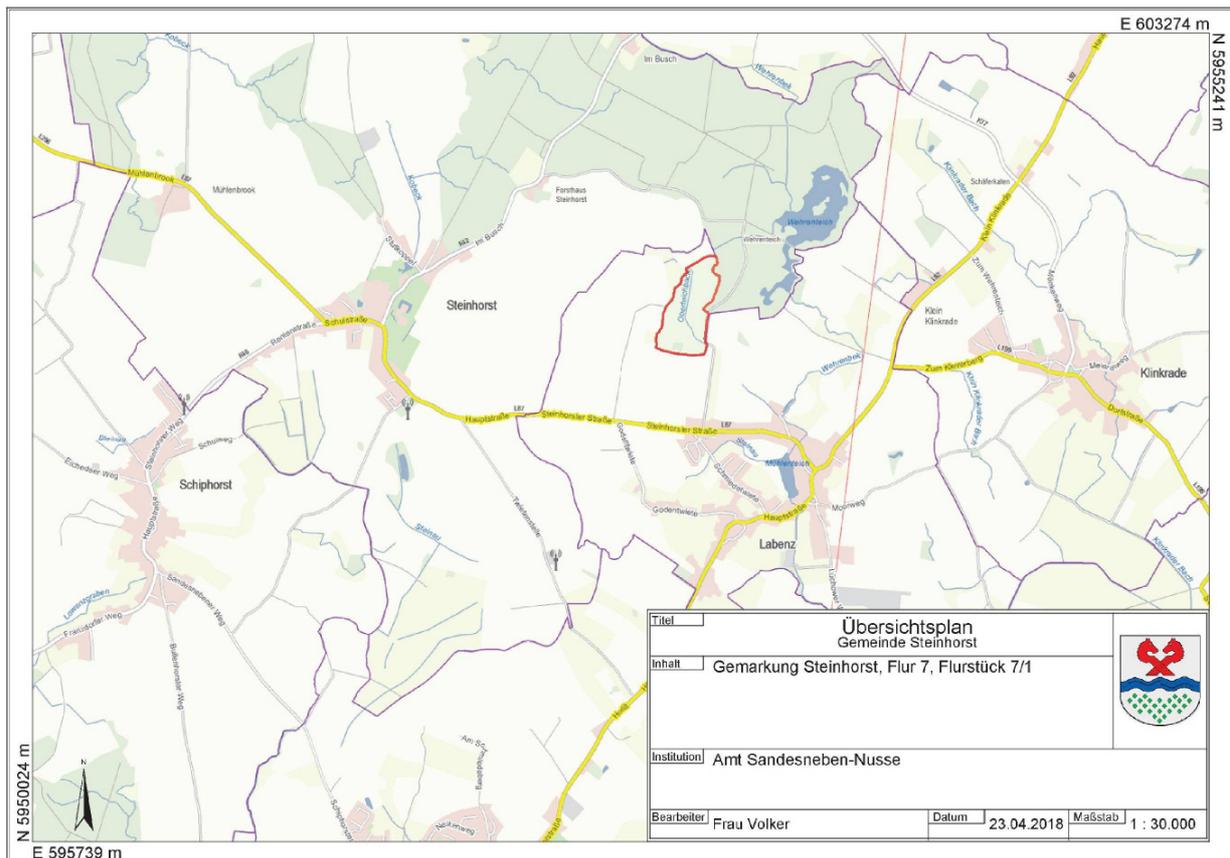


Abbildung: Lage des Knick-Ausgleichs

Es werden Bäume festgesetzt, die angepflanzt und erhalten werden müssen, um eine Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Die Lage der Bäume ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Standorte an der Planstraße können, sofern dies Grundstückszufahrten oder Parkbuchten erforderlich machen, verschoben werden. Die im Bereich der Planstraße festgesetzten Einzelbäume sind als heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zu pflanzen.

Um den Erhalt der Eichen im Norden des Plangebietes im Mündungsbereich der Planstraße in den Tannenweg zu gewährleisten, ist der Untergrund im Wurzelbereich (= Krone zzgl. 1,50 m) der zu erhaltenden Eichen mit wasser- und luftgebundenem Untergrund herzustellen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers im Wurzelbereich muss sichergestellt sein.

Die Bereiche westlich und östlich des Turnierweges werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Prüfung der Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Die Knicks und deren Überhälter sowie die Gehölzstrukturen auf dem Bahndamm bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie *Amsel*, *Zaunkönig*, *Rotkehlchen*, *Heckenbraunelle* sowie verschiedene *Grasmücken-Arten* zu erwarten. In den Überhängen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (*Buchfink*, *Ringeltaube*, *Elster*), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (*Kohlmeise*, *Blaumeise*, *Buntspecht*, *Kleiber*). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Der zu beseitigende Knickabschnitt ist aufgrund seiner Gehölz-Zusammensetzung als Lebensraum für die Haselmaus geeignet. Es handelt sich deshalb um einen potentiellen Lebensraum. In der Planung muss davon ausgegangen werden, dass in dem Knickabschnitt eine Haselmaus vorkommen kann. Durch die geplante Teil-Rodung des Knicks geht ein potentieller Lebensraum der Haselmaus verloren. Aufgrund des Rote Liste - Status und zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG müssen die folgenden Auflagen eingehalten werden:

- Der Knickabschnitt ist in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar auf den Stock zu setzen. In dieser Zeit befinden sich Haselmäuse in ihren unterirdischen Winterquartieren, wo sie Winterschlaf halten.
- Eine Rodung der Wurzeln und Wurzelstöcke der Knickabschnitte darf erst nach dem 31. Mai erfolgen. Die Haselmäuse erwachen spätestens im Mai aus dem Winterschlaf. Da sie keine geeigneten Gehölze mehr vorfinden, werden sie abwandern und einen anderen Knickabschnitt aufsuchen, der nicht auf den Stock gesetzt ist.

Die Ackerfläche dient verschiedenen Tierarten, insbesondere Säugetieren und Vögeln, als Nahrungshabitat. Ackerflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. *Kiebitz*, *Feldlerche*) darstellen. Die Eignung einer Ackerfläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die Knicks im Norden, der dicht bewachsene Bahndamm im Süden und die Bebauung im Westen die Eignung der Ackerfläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen wie Knicks. Sie besiedeln weiträumige offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die *Feldlerche* einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder hohen Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Ackerfläche als Bruthabitat für diese Art ungeeignet ist. Ein Vorkommen der *Feldlerche* oder des *Kiebitz* ist demnach nicht zu erwarten.

Eine Art, die ebenfalls zu den Offenlandbrütern zählt, aber weniger empfindlich auf hohe Gehölzstrukturen reagiert, ist die *Schafstelze*. Diese Art ist ein potentieller

Brutvogel auf der Fläche. Die *Schafstelze* weist einen günstigen Erhaltungszustand auf. Da im Umfeld des Plangebietes zahlreiche Ackerflächen vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass für die Schafstelze ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die Besetzung eines neuen Brutplatzes bestehen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist somit nicht zu erwarten.

Sollte es erforderlich sein, dass zu dem Knickabschnitt zusätzlich einzelne Gehölze beseitigt werden, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen.

Wenn die genannten Fristen eingehalten werden, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Sollten die vorgegebenen Fristen nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob sich durch das Vorhaben artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren.

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Ein Wohngebiet birgt keine Risiken für die Umwelt. Einige hundert Meter nördlich entfernt vom Plangebiet befindet sich zwar die gemeindliche Kläranlage, jedoch liegt diese topographisch deutlich tiefer, sodass - selbst im Falle eines Unfalls - keine Risiken für das Wohngebiet entstehen.

3.3 Hinweise

Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst: Abfall und Bodenschutz, anzuzeigen.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. In dieser Zeit ist die Baufelddräumung ebenso unzulässig. Sollte eine oder beide der genannten Fristen nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Für den erforderliche Ausgleich für die Beseitigung eines 11 m langen Knickabschnitts (Ausgleich 22 m) werden auf dem Flurstück 7/1 der Flur 7, Gemarkung Steinhorst in der Gemeinde Steinhorst Knicks im erforderlichen Umfang neu angelegt.

Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege des Knicks zu beachten.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Das Plangebiet wird von Osten her über den 'Turnierweg' und von Norden her über den 'Tannenweg' erschlossen. Das Wohngebiet erhält hierbei eine eigene Erschließungsstraße. Der 'Tannenweg' wird bis zu seiner Einmündung in die 'Rondeshagener Straße' im Zuge der Erschließung mit ausgebaut.

Um den Autofahrern, die die Planstraße verlassen, ein sicheres Einmünden in den 'Turnierweg' und den 'Tannenweg' zu ermöglichen, sind Sichtflächen festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

Der Verkehr aus dem Wohngebiet wird über den 'Tannenweg' geleitet, der im Westen auf die 'Rondeshagener Straße' (K 31) mündet.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich nordwestlich des Plangebietes an der 'Rondeshagener Straße' / 'Buchenweg', südwestlich des Plangebietes an der 'Rondeshagener Straße' / 'Bahnhofstraße' und südöstlich des Plangebietes an der 'Oldesloer Straße' / 'Turnierweg'.

Wasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Wasserbeschaffungsverband Kastorf zuständig. Das im benachbarten Baugebiet vorhandene Leitungsnetz ist mit hydraulisch ausreichend dimensionierten Querschnitten in das Plangebiet zu erweitern.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden im Umkreis von 300 m. Löschwasser in ausreichender Menge kann zum einen aus vorhandenen Hydranten in den umliegenden Straßen entnommen werden. Zum anderen wird im Rahmen der Erschließungsplanung in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr zu prüfen sein, wie viele weitere Hydranten innerhalb des Plangebietes zu setzen sind.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Das auf den Baugrundstücken Nr. 1 - 15 anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen. Das Regenwasser von den Baugrundstücken Nr. 16 und 17 wird aufgrund der Bodenverhältnisse zusammen mit dem Wasser der Planstraße einem Sickerboxensystem zugeführt. Das neu zu errichtende Sickerboxensystem im Osten des Plangebietes ist so angelegt, dass die ca. 20 cm dicke Schluffschicht durchbrochen wird und das Oberflächenwasser so versickert werden kann. Von der Absicht, einen Teil des Niederschlagswassers in die vorhandene Kanalisation im Birkenweg abzuleiten, wurde aufgrund hydraulischer Engpässe im Bereich der vorhandenen Kanalisation Abstand genommen.

b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über das Kanalnetz, das in den öffentlichen Straßen und Wegen der benachbarten Baugebiete vorhanden ist, entsorgt werden. Hierfür muss das Kanalnetz in das Plangebiet verlängert werden.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Berkenthin ist an das Netz der Telekom AG angeschlossen. Die Erweiterung des vorhandenen Netzes ist erforderlich. Der Versorgungsträger ist rechtzeitig in die Planungsabläufe einzubeziehen.

Gas

Die Gemeinde Berkenthin wird von den Vereinigten Stadtwerken Netz GmbH mit Erdgas versorgt. Die Erweiterung des vorhandenen Netzes ist erforderlich. Der Versorgungsträger ist rechtzeitig in die Planungsabläufe einzubeziehen.

Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht über die Schleswig-Holstein Netz AG. Die Erweiterung des vorhandenen Netzes ist erforderlich. Der Versorgungsträger ist rechtzeitig in die Planungsabläufe einzubeziehen.

Abfall

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. An den Einmündungen der drei öffentlichen Wohnwege in die Planstraße sind 'Stellorte für Müllgefäße' festgesetzt, auf der die jeweiligen Hinterlieger ihre Müllsammelgefäße an den jeweiligen Abfuhrtagen bereitstellen können.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Die Gemeinde ist Eigentümerin sämtlicher Flächen des Plangebietes und wird Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht im Wege notarieller Verträge durchführen.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	12.816	60,4
Straßenverkehrsfläche	4.535	21,4
Entsorgungsfläche (Sickerboxen)	465	2,2
Grün- und Maßnahmenflächen, Knicks	3.419	16,0
Gesamtfläche	21.235	100,0

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 27. März 2017 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 18. April 2017 erteilt.

Die Gemeindevertretung Berkenthin hat diese Begründung zur Bebauungsplan Nr. 22 in ihrer Sitzung am 02. Mai 2018 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Berkenthin, den 16.07.2018

gez.
Michael Grönheim
.....
Michael Grönheim
(Bürgermeister)