



Begründung und Umweltbericht

zum B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Dänischenhagen,
Kreis Rendsburg Eckernförde

Für das Gebiet „nordöstlich der Mühlentaustraße/K19, Bereich Hof Uhlenhorst“ in Dänischenhagen, Gemarkung Uhlenhorst, Flur 1, Flurstücke 1/3, 4/2, 4/4 teilweise und Gemarkung Dänischenhagen, Flur 2, Flurstück 121/5 teilweise

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel – Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71, 24161 Altenholz info@matthiesen-schlegel.de

Stand: 29.04.2013, redaktionell ergänzt gemäß Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung am 20.06.2013

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Parallelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) – Vereinf. Verfahren (13 BauGB) –
Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3(1) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Aufstellungsbeschluss.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung.....	5
1.3	Anlass der Planung	5
1.4	Ziele und Inhalte der Planung	5
1.5	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
1.5.1	Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	6
1.5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000)	7
1.5.3	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (2009).....	8
2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19	8
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen	9
2.2.1	Bauweise, Baugrenzen	9
2.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	10
2.2.3	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	10
2.3	Baugestalterische Festsetzungen	10
2.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	12
2.4.1	Sichtdreiecke	12
2.4.2	Erschließung, fließender Verkehr	12
2.4.3	Stellplatzflächen und Nebenanlagen	13
2.4.4	Mit Rechten zu belastende Flächen	13
2.5	Emmissionen	14
2.5.1	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen	14
2.6	Grünordnung.....	14
2.6.1	Artenschutz (gem. §44 Abs. 1 BNatSchG)	15
2.6.2	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§1a Abs. 3 BauGB), Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	15
2.6.3	Anpflanzungen Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB i.V.m. § BNatSchG)	15
2.6.4	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	16
2.6.5	Oberflächenbefestigung, Aufschüttungen und Abgrabungen.....	17
2.7	Ver- und Entsorgung.....	18
2.7.1	Wasserversorgung.....	18
2.7.2	Löschwasserversorgung	18
2.7.3	Energieversorgung.....	19
2.7.4	Fernmeldeversorgung	19
2.7.5	Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser	19
2.7.6	Müllentsorgung	19
2.8	Altlasten archäologische Bodenfunde und Kampfmittel.....	19
2.9	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	20
2.9.1	Denkmalschutz	20

2.9.2	Anbauverbotszone	20
2.10	Bodenordnende Maßnahmen.....	20
2.11	Kosten.....	20
3	AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG	20
4	UMWELTBERICHT	21
5	ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG	22

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 24.11.2005 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Dänischenhagen für das Gebiet „nordöstlich der Mühlenstraße/K19, Bereich Hof Uhlenhorst“ in Dänischenhagen, Gemarkung Uhlenhorst, Flur 1, Flurstücke 1/3, 4/4 teilweise gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2585), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, Geltung ab 01.03.2012 und dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010.

Stand des Verfahrens

Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und kann sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB und der Behörden gem. § 4(1) BauGB wurde im Dezember 2006 durchgeführt.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (so genanntes Scoping), in dem Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt. Am 24.01.2013 wurde durch die Gemeindevertretung Dänischenhagen der Entwurfs- und Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 19 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 05.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.02.2013 aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und den Trägern öffentlicher Belange haben gemäß § 3 (2) und § 4 (2) Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 14.02.2013 bis 15.03.2013 abzugeben.

Aufgrund der v.g. Beteiligungsverfahren gem. der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB haben sich Änderungen ergeben. Am 29.04.2013 wurde durch die Gemeindevertretung Dänischenhagen der erneute Entwurfs- und Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 19 gefasst. Auf der Grundlage des § 4a Abs. 3 BauGB wird die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 07.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2013 aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben. Die Öffentlichkeit hat gemäß § 3 (2) Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 04.05.2013 bis 31.05.2013 abzugeben. Die Anregungen und Hinweise sind allerdings nur zu den geänderten und in den Unterlagen gekennzeichneten Teilen zulässig. Des Weiteren erfolgen diese v.g. erneuten Beteiligungsverfahren in verkürzter und beschränkter Form gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Dänischenhagen liegt ca. 10 Kilometer von der Landeshauptstadt Kiel und ca. 3 Kilometer von der Ostsee entfernt. Sie wird im Norden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Süden durch den „Golf- & Landclub Gut Uhlenhorst“ eingefasst. Die B 503 grenzt im Osten unmittelbar an die Gemeinde Dänischenhagen und ist eine direkte Verbindung in die Landeshauptstadt Kiel und die umliegenden Gemeinden sowie nach Eckernförde (26 km) und Gettorf (14 km).

Dänischenhagen ist die größte Gemeinde des Amtsgebietes Dänischenhagen, derzeit leben ca. 3.600 Einwohner in der Gemeinde. Sie umfasst die Ortsteile Freidorf, Kaltenhof, Kuhholzberg, Lehmkatzen, Scharnhagen und Uhlenhorst.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt im Ortsteil Uhlenhorst und umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Er grenzt unmittelbar südöstlich an die Bebauung des Wohngebietes „Parkwinkel“. Die vorhandene Bebauung und die geplante Bebauung werden lediglich durch den vorhandenen Wanderweg und einen vorhandenen offenen Graben („Seitenarm der Mühlenau“) voneinander getrennt. Der Geltungsbereich beinhaltet zudem einen Teil des Gutes Uhlenhorst.

1.3 Anlass der Planung

Die Gemeinde Dänischenhagen ist durch Ihre gute Verkehrsanbindung, die Nähe zu Eckernförde und der Landeshauptstadt Kiel für Berufspendler als Wohnstandort von Interesse. Gleichzeitig bieten der Golfplatz „Uhlenhorst“ und die landschaftlich reizvolle Lage eine attraktive Umgebung für Urlauber in der Gemeinde Dänischenhagen. Angesichts der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauflächen will die Gemeinde Dänischenhagen dieser durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen nachkommen. Des Weiteren ist das letzte größere Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 15), bis auf einzelne Restgrundstücke, weitgehend bebaut.

1.4 Ziele und Inhalte der Planung

Ziel der Planung ist, die unbebaute Freifläche innerhalb des Gutsbereiches Uhlenhorst als Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 + § 4 BauNVO) auszuweisen, um bedarfsorientiert Wohnbauflächen ortsarrondierend innerhalb der Gemeinde Dänischenhagen zu entwickeln.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) entstehen auf 5 Bauflächen (BFL 1-5) insgesamt ca. 12 Einzelhäuser [E].

Aufgrund der orthogonalen Grundstruktur des Gebietes und um den im Osten angrenzenden, denkmalgeschützten Gutspark mit identitätsstiftender Allee optisch nicht zu beeinträchtigen, ist eine relativ geordnete Siedlungsentwicklung geplant, welche die Außenwirkung der Gesamtanlage stärkt und die vorhandenen einzelnen Elemente, wie die Lindenallee und die „Mühlenau“, in ihrer Eigenart nicht beeinträchtigt. Die gegliederte Gebietsstruktur wird gleichzeitig durch breite, parallel zur Lindenallee, „Mühlenstraße“ (K19) und zum Seitenarm der „Mühlenau“ verlaufende Streifen privater Grünflächen (PG₁, PG₂, PG₃) unterstützt, die von einer Bebauung frei zu halten sind. Durch den so entstehenden Puffer zwischen den Gebäu-

den des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und den genannten Landschaftsstrukturen wird die Fernwirkung Letzterer erhalten.

1.5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB). Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

1.5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt. Der LEP enthält im Hinblick auf den Plangeltungsbereich folgende Darstellungen bzw. Aussagen, die zu berücksichtigen sind:

Die Gemeinde Dänischenhagen ist im LEP dem „Ordnungsraum“ des Oberzentrums Kiel zugeordnet (*Anhang 2 des LEP*) und befindet sich innerhalb eines Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung.

Aussagen zur Siedlungsentwicklung

Gemäß LEP soll die Siedlungsentwicklung innerhalb der Ordnungsräume vorrangig entlang der Siedlungsachsen ausgerichtet werden. Die Grundrichtungen der Siedlungsachsen sowie die äußeren Siedlungsachsenschwerpunkte sind in der Hauptkarte dargestellt (2.4.1, 1Z, LEP). Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind die Zentralen Orte (*Zi. 1.3, 3G/ Z LEP*). Dänischenhagen liegt auf der Siedlungsachse *Zentraler Bereich Kiel-Westufer – Altenholz – Dänischenhagen* und gehört damit zu den Schwerpunkten für den Wohnungsbau (*Zi. 2.5.2, 2Z LEP*). Auf den Siedlungsachsen sind in bedarfsgerechtem Umfang Siedlungsflächen auszuweisen. Die bauliche Entwicklung darf nicht über die Abgrenzung der Siedlungsachsen hinausgehen (2.4.1, 3Z LEP). Eine planmäßige Erweiterung über den vorhandenen baulichen Siedlungszusammenhang hinaus ist dabei nicht vorzusehen (2.4.1, 4Z, LEP).

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB (2.5.2, 6Z, LEP).

Die Gemeinde Dänischenhagen folgt den Aussagen des Landesentwicklungsplanes 2010 indem sie durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 19 die Eigenheiten der Umgebung stärkt und weiter ausarbeitet. Die Gemeinde Dänischenhagen gehört auf Grund ihrer Lage auf der Siedlungsachse zu den Schwerpunkten für den Wohnungsbau. Das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) ist eine ortsarrondierende Siedlungsflächenerweiterung. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Kiel bietet es durch die gute Verkehrsanbindung einen interessanten Wohnstandort für Berufspendler, was der Nachfrage von Baugrundstücken innerhalb des Quartiers zu Gute kommt.

Aussagen zu Tourismus und Erholung

Die Gemeinde Dänischenhagen liegt innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung (*Karte des LEP*).

1.5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungs- bzw. Entwicklungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan jedoch älter, als der Landesentwicklungsplan (LEP). Aus diesem Grund ist bei widersprüchlichen Aussagen vorrangig den Ausführungen des LEP zu folgen.

Aussagen zur Siedlungsentwicklung

Der Regionalplan folgt in allen Aussagen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes 2010. Die wohnbauliche Entwicklung auf der Achse *Kiel – Dänischenhagen* ist vor allem auf den Stadtrandkern II. Ordnung Altenholz zu konzentrieren; diese soll über die bestehenden Planungen hinaus südlich der Landesstraße 254 fortgesetzt werden (6.3, 3G, *RP 2000*).

Die wohnbauliche Entwicklung in Altenholz ist parallel zur Entwicklung in Dänischenhagen im Ortsteil Dänischenhagen zu sehen. Die besondere Lage in unmittelbarer Nähe zum Golfclub und dem Gut „Uhlenhorst“ machen das Allgemeine Wohngebiet (WA) zu einem exklusiven Wohnstandort. Die beiden Wohnstandorte werden unterschiedliche Bauinteressenten ansprechen und durch ihre verschiedenen Eigenschaften in keiner Konkurrenz zueinander stehen.

Aussagen zu Tourismus und Erholung

Der Regionalplan weist Dänischenhagen nicht als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung aus.

Aussagen zu regionaler Freiraumstruktur

Im Ordnungsraum Kiel sind zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung regionale Grünzüge ausgewiesen (*Karte RP*). Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Beeinträchtigungen der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren vermieden werden. In den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen.

Die Gemeinde Dänischenhagen grenzt im Osten an einen regionalen Grünzug. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt innerhalb der Siedlungsachsen und ist somit

von dem regionalen Grünzug im Ordnungsraum Kiel durch den räumlichen Abstand nicht betroffen.

1.5.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (2009)

Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dänischenhagen wurde die rechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 19 geschaffen. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche (W) (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) dargestellt.

Die Gemeinde Dänischenhagen hat den Flächennutzungsplan hinsichtlich des Vorhabens des Bebauungsplanes Nr. 19 angepasst und die landwirtschaftlichen Flächen in eine Wohnbaufläche (W) umgewandelt, um die wohnbaulichen Ziele von Dänischenhagen zu entwickeln.



2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Dänischenhagen sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung des denkmalgeschützten Gutsparks einfügen und das Planungsziel der Gemeinde umsetzen (s. Punkt 1.4).

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Nutzung ist für den Geltungsbereich des Gutes Uhlenhorst ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzungen: nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen unzulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich in die direkte Umgebung (denkmalgeschützter Gutspark mit Lindenallee) harmonisch einfügt, zu folgen. Zudem wird die unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung des „Parkwinkel“ überwiegend wohnbaulich genutzt, so dass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten. Die Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie der verursachte Ziel- und Quellverkehr durch Kunden und die Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen

2.2.1 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3, 6 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Um sich der kleinteiligen Wohnbebauung innerhalb des angrenzenden Wohngebietes „Parkwinkel“ anzupassen und das Kulturdenkmal „Lindenallee“ weiterhin zur Geltung kommen zu lassen, sind als Bauweise innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nur Einzelhäuser [E] festgesetzt. Gleichzeitig wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen innerhalb der Bauflächen (BFL) 4 + 5 auf zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] begrenzt. In Verbindung mit einer Mindestgrundstücksgröße von 700m² werden somit sowohl eine zu dichte Bebauung, als auch größere Wohnkomplexe ausgeschlossen. Diese würden sich weder in das Umgebungsbild des Gutsparks noch in die landschaftlich reizvolle Lage einfügen und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Fremdkörperwirkung gegenüber der restlichen Gemeinde verleihen. In den Bauflächen (BFL) 1 – 3 sind pro Einzelhaus [E] maximal 6 Wohnungen zulässig, um einen barrierefreien und altengerechten Geschosswohnungsbau oder Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird für die Bauflächen (BFL 1 - 5) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches und geordnetes Siedlungsbild zwischen dem neuen Wohngebiet und der Bebauung im „Parkwinkel“ zu schaffen. Die Festsetzung entspricht in etwa den angrenzenden Einzelhausgrößen im benachbarten Wohngebiet und bleibt unterhalb der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3 , § 18 und § 20 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Höhe der baulichen Anlagen mit einer maximalen Höhe (GHmax) über Höhenbezugspunkt festgesetzt. Als Bezugshöhe dient der auf dem Grundstück festgesetzte Höhenbezugspunkt. Die Wahl der Höhenfestsetzungen mit Höhenbezugspunkt ü. N.N. wurde getroffen, da diese leichter zu kontrollieren und einzuhalten ist. Damit ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung in das umgebende Ortsbild und Landschaftsstrukturen einfügt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax) werden differenziert für den nördlichen und südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches festgesetzt. Hierbei dient die umliegende Bebauung zum Bebauungsplan Nr. 19 als Bezugswert für die Höhenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (BFL1 - 3) ist die maximale Gebäudehöhe (GHmax) auf 11,00m festgesetzt und orientiert sich damit an den Gebäudehöhen der angrenzenden Lagerhallen des Gutes Uhlenhorst. Durch die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird ein zusätzliches Staffelgeschoss zulässig, was dem Mehrgenerationenwohnen zu Gute kommt.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches (BFL 4+5) beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) in Anlehnung an die benachbarte Wohnbebauung des „Parkwinkel“ 9,00m. Durch die angepassten Gebäudehöhen fügt sich das Allgemeine Wohngebiet (WA) in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein.

Um eine gewisse Flexibilität in der baulichen Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen ist eine Unter- bzw. Überschreitung des festgesetzten Höhenbezugspunktes durch die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF EG) des Erdgeschosses um maximal 0,50m unter oder über dem auf den jeweiligen Baugrundstücken festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig. Somit wird gleichzeitig ein einheitliches und geordnetes bauliches Bild innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in Bezug auf die Zugänglichkeit des Hauses geschaffen.

2.3 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Der städtebaulichen Konzeption folgend, werden gestalterische Festsetzungen vorgenommen, und zwar für die Fassadenflächen, Dacheindeckungen und oberirdische Lagerbehälter.

Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen für das Haupthaus sind nur nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine in der Farbe Anthrazit zulässig. Die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carpots), Garagen und Nebenanlagen sind wie beim Hauptgebäude oder als Gründach (mit lebenden Pflanzen) herzustellen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Vegetationswachstum auch in ferner Zukunft insbesondere in der Fernwirkung immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgegeben. Es wird dementsprechend eine ortstypische, optisch „zurückhaltende“ Farbe der Bedachung festgesetzt (in Anlehnung an das vorhandene Gutshaus). Verschiedenfarbige Dachziegel und –steine würden das Bild des denkmalgeschützten Gutshofes beeinträchtigen. Glänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortes. Für die Dacheindeckungen der Nebenanlagen sind, im Hinblick auf die ländliche Umgebung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zusätzlich zu den nichtglänzenden Dachsteinen in der Farbe Anthrazit auch Gründächer zulässig. So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines einheitlichen Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden. Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit zugelassen.

Fassaden

An mindestens 60% der fensterlosen Fassade sind nur Sichtmauerwerk und Putz zulässig. An den übrigen Fassadenflächen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Die Fassadenflächen der Nebenanlagen (Stellplatzüberdachungen, Garagen, Abstellräume) sind wie beim Hauptgebäude herzustellen.

Für die Fassadengestaltung werden ebenfalls Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) optisch an das Gutshaus und die Wohnbebauung im „Parkwinkel“ anzupassen. Durch die Eingrenzung der Fassadenmaterialien und ein Mindestmaß Ihrer Verwendung ist trotz einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ein harmonisches Erscheinungsbild des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gewährleistet. Durch einheitliche Materialien und eine strukturierte Verwendung erhält das geplante Wohngebiet das Bild eines in sich geschlossenen Quartiers und passt sich gleichzeitig durch die abgestimmten Materialien an die angrenzende Wohnbebauung und das Gutshaus an.

Holzblockbohlenhäuser und Holzhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig, da sie durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) besitzen würden und sich weder an die angrenzende Wohnbebauung im „Parkwinkel“ noch an das Gutshaus anpassen würden.

Oberirdische Lagerbehälter

Um das strukturierte Bild innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) weiter zu stärken, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe besitzen keine ansprechende Fernwirkung. Das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Allgemeinen Wohngebietes (WA) würde durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbe-

ziehungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und in die umliegende Umgebung unterbrochen werden.

2.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.4.1 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind im Bereich der Kreuzung Lindenallee/Kreisstraße (K19) von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,7m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen. Der Plangeltungsbereich wird von der Mühlenstraße (K19) über die vorhandene Lindenallee aus erschlossen. Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrt zur K 19 werden im Teil A (Planzeichnung) dargestellt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die erforderlichen Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, die ein sicheres Einfahren in das und Ausfahren aus dem Allgemeine(n) Wohngebiet (WA) ermöglichen.

2.4.2 Erschließung, fließender Verkehr

Aufgrund der topografischen Lage des Geltungsbereiches ist die Erschließung über die Lindenallee erforderlich. Dies erfolgt durch eine öffentliche Verkehrsfläche gem. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die Verkehrsfläche wird im Bereich der Lindenallee als öffentliche Verkehrsfläche und im weiteren Verlauf der Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt und gewidmet.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird im Westen und Süden durch einen offenen Graben („Seitenarm der Mühlenau“) und im Osten durch die Lindenallee begrenzt. Die Zufahrt zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) im nördlichen Bereich der Lindenallee ist die einzige Möglichkeit das Gebiet ohne größeren Aufwand zu erschließen.

Der Straßenquerschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) wird in Anlehnung an die RaSt 06 ausgeführt, damit eine problemlose Erschließung der Grundstücksflächen gewährleistet wird. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen auf der alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeugverkehr) gleichberechtigt sind. Aufgrund der topografischen Lage des Geltungsbereiches ist die Erschließung über die Lindenallee erforderlich. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird im Westen und Süden durch einen offenen Graben („Seitenarm der Mühlenau“) und im Osten durch die Lindenallee begrenzt. Die Zufahrt zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) im nördlichen Bereich der Lindenallee ist die einzige Möglichkeit das Gebiet ohne größeren Aufwand zu erschließen. Diese Aufteilung der Verkehrsfläche bietet bei der geringen Größe des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die Möglichkeit, die Dimensionierung der Verkehrsflächen relativ gering auszuführen. Durch die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer verringert sich das Risiko von Verkehrsunfällen und es wird insgesamt ein ruhiger Umgang im Straßenraum erzielt.

2.4.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 11, 12, 14 und 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind straßenbegleitend zu der Planstraße und im südlichen Bereich innerhalb einer Verkehrsinsel mit öffentlichem Verkehrsgrün (V_{ÖG}) Parkplätze festgesetzt. Diese Parkplätze stellen sicher, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausreichender Parkraum für Besucher zur Verfügung steht. Damit wird einem unkontrollierten Parken entlang der Grundstücke sowie einer damit einhergehenden Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit innerhalb der Mischverkehrsfläche vorgebeugt.

Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Eine Regelung der überdachten Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen wird dahingehend vorgenommen, dass v.g. Anlagen nur in den auf den Grundstücken gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Festsetzungen dienen ebenso dazu, wie die Festsetzungen zu den öffentlichen Parkplätzen, den ruhenden Verkehr innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu strukturieren. Durch die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen entlang der Planstraße auf den Grundstücken, wird sichergestellt, dass die privaten Grünflächen (PG) zum offenen Graben (Seitenarm der „Mühlenau“) und zur geschützten Lindenallee von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Die privaten Grünflächen (PG), die als Schutzstreifen dienen (S1-S3), werden durch die unbebauten rückwärtigen Grundstücksflächen optisch vergrößert, wodurch das Allgemeine Wohngebiet (WA) deutlich strukturiert und von dem Seitenarm der „Mühlenau“ und der geschützten Lindenallee separiert werden. Somit wird die Schutzfunktion der Schutzbereiche (S1-S3) noch verstärkt.

2.4.4 Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Leitungsrechte (GL)

Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage befindet sich im Umgebungsbereich des Gutes Uhlenhorst Wegebeziehungen von Rad- und Wanderwegen. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es werden fußläufige Verknüpfungen an die vorhandenen Wegebeziehungen eingeplant.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs zwischen den Bauflächen 1 und 2 (BFL 1+2) wird ein Geh- und Leitungsrecht (GL) zugunsten der Allgemeinheit, der Ver- und Entsorgungsbetriebe der Gemeinde Dänischenhagen, sowie der Rettungsdienste festgesetzt. Diese fußläufige Verbindung schließt an den Rad- und Wanderweg entlang der Mühlenau an. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches zwischen den Bauflächen 4 und 5 (BFL 4+5) wird eine fußläufige Verbindung vom Allgemeinen Wohngebiet (WA) zur Lindenallee mit einem Geh- und Leitungsrecht (GL) zugunsten der Allgemeinheit, der Ver- und Entsorgungsbetriebe der Gemeinde Dänischenhagen, sowie der Rettungsdienste festgesetzt.

Beide Verbindungen zielen darauf ab, das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit der Umgebung zu verknüpfen. Da die Erschließungsstraße für das Allgemeine Wohngebiet (WA) aufgrund des offenen Grabens (Seitenarm der „Mühlenau“) und der geschützten Lindenallee als Stich-

straße ohne Durchfahrtmöglichkeit ausgebildet wird, ist der Weg bis zur „Mühlenstraße“ (K19) relativ weit. Durch die fußläufigen Verbindungen vom Allgemeinen Wohngebiet (WA) zur Lindenallee im Osten des Geltungsbereiches und zum Wanderweg, westlich des Geltungsbereiches, wird der Weg bis zu nächstgrößeren Verbindungsstraße deutlich verkürzt. Da die Wegebeziehungen nicht zu den einzelnen Grundstücken zugeordnet werden, bleibt die Flächen aufgrund der ursprünglichen Eigentumsverhältnisse im Besitz des Investors. Um dennoch eine Nutzung für die Allgemeinheit, die Ver- und Entsorgungsbetriebe der Gemeinde Dänischenhagen und die Rettungsdienste zu ermöglichen, wird das Geh- und Leitungsrecht (GL) auf den fußläufigen Wegeverbindungen im nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt.

2.5 Emissionen

2.5.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Um die angrenzende Bebauung weitestgehend vor Lärmimmissionen zu schützen, wurde der Plangeltungsbereich hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbelärm des landwirtschaftlichen Betriebes untersucht (Anlage 2).

Aufgrund der errechneten Emissionen des zu erwartenden Verkehrslärmes und des Gewerbelärms des landwirtschaftlichen Betriebes wird den Empfehlungen der lärmtechnischen Untersuchung gefolgt, so dass passive Lärmschutzmaßnahmen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 festgesetzt werden (Anlage 2).

Darüber hinaus wird zur Ausschöpfung der planerischen Möglichkeiten des Bebauungsplanes die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen in BFL 1 und BFL 3 zur Seite des landwirtschaftlichen Betriebes hin (Ost bzw. Nord) grundsätzlich ausgeschlossen. Bei ausnahmsweise zugelassenen schutzbedürftigen Räumen dürfen die, dem landwirtschaftlichen Fassaden keine für die Belüftung notwendigen Fenster erhalten.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn, wie durch den Betreiber angekündigt, Lärminderungsmaßnahmen direkt am landwirtschaftlichen Betrieb erfolgen oder gar eine Einstellung des Betriebes der Getreidetrocknung erfolgt.

Das Schallgutachten, bezogen auf den zu erwartenden Verkehrslärm und den Gewerbelärm des landwirtschaftlichen Betriebes, weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19 im Einflussbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes liegt. Von diesem können zeitweilig, in der Erntezeit auch während der Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr), störende Geräusche ausgehen.

2.6 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Dänischenhagen wird im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt, somit ist eine Umweltprüfung (UP) mit Umweltbericht (UB) bezüglich des Vorhabens erforderlich, der Bestandteil dieser Begründung (Teil II) ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 sind darauf ausgerichtet die landschaftlich reizvolle Umgebung auch innerhalb des Plangebietes einzubinden und gleichzeitig die schützenswerten Bestandteile zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

2.6.1 Artenschutz (gem. §44 Abs. 1 BNatSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde hinsichtlich der Abschätzung der Belange des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG untersucht (*UB*). Aufgrund der hohen Bedeutung der Lindenallee für die dort festgestellten zahlreichen Fledermausarten wird darauf hingewiesen, dass auf eine stärkere Beleuchtung im Vergleich zur jetzigen Situation verzichtet werden sollte. Diese Regelung sollte Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Dänischenhagen und dem Investor sein.

2.6.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§1a Abs. 3 BauGB), Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Zu dieser Bauleitplanung wurde parallel ein Grünordnungsplan aufgestellt, in der u.a. eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den vorgenommen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB vornimmt. Entsprechende Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen werden dort aufgezeigt. Neben den geplanten Maßnahmenflächen und grünordnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich wird eine externe 7050m² große Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt (die genaue Lage ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen (*Anlage 1*)). Alle weiteren Vorgaben zu Anpflanzungen und zu Erhaltung von Grünstrukturen werden soweit B-Planrelevant in die Satzung übernommen.

2.6.3 Anpflanzungen Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB i.V.m. § BNatSchG)

Entlang der Planstraße sind mindestens 14 Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, um die geschützte Lindenallee entlang der „Mühlenstraße“ als prägendes Element innerhalb des Geltungsbereiches in ihrer Wirkung zu unterstützen.

Diese Maßnahme soll die prägende Lindenallee in das Allgemeine Wohngebiet (WA) fortsetzen und die starke Grünstruktur innerhalb des Geltungsbereiches unterstützen.

Die Allee ist ein wichtiger Bestandteil im Gesamtensemble des Gutsparks und muss aus diesem Grund vor Beschädigungen während der Baumaßnahmen geschützt werden. Baufahrzeuge könnten durch die hohen Aufbauten die Bäume der Allee beschädigen. Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches ist ein identitätsstiftendes Element des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und unterliegt aus diesem Grund besonderer Beachtung. Im Traufbereich der Allee und der zu erhaltenen Bäume sind deshalb keine Nutzungen und Veränderungen mit negativen Auswirkungen auf den Baumbestand zulässig. Die zusätzlichen Baumanpflanzungen verstärken den grünordnerischen Gebietscharakter und betonen die landschaftlich reizvolle Lage in der sich der Geltungsbereich befindet.

Im westlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) entlang des offenen Grabens (Seitenarm der „Mühlenau“) mindestens 12 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwar soll das Allgemeine Wohngebiet (WA) so gut es geht mit der bestehenden Bebauung im „Parkwinkel“ verknüpft werden, dennoch ist eine klare Einfassung des geplanten Gebietes erforderlich um die exklusive Lage in unmittelbarer Nähe zum Gutspark deutlich zu machen.

Um eine nahezu komplette Grüneinfassung des Gebietes zu erlangen, die dennoch strukturiert wirkt, sind die genauen Standorte der zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Eine Verschiebung der Baumstandorte bezogen auf die Darstellung in der Planzeichnung und dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist bis zu einem Maß von 2,00m zulässig. Die zu pflanzenden Baumarten und Pflanzqualitäten sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen. Diese zu pflanzende Baumreihe entlang des Seitenarms der „Mühlenau“ soll mit den Bäumen auf der gegenüberliegenden Seite des offenen Grabens das Gegengewicht zur Lindenallee entlang der „Mühlenstraße“ bilden und das Gebiet einrahmen. Die Baumreihe entlang der Au im Westen des Geltungsbereiches, sowie die Bäume im Süden entlang der „Mühlenstraße“ und die Lindenallee am östlichen Rand fassen das Allgemeine Wohngebiet (WA) ein und rücken es in eine besondere Stellung innerhalb der landschaftlich reizvollen Umgebung.

2.6.4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Unterteilung der privaten Grünflächen (PG 1-3) ist erforderlich um ihre unterschiedlichen Funktionen zu definieren.

Private Grünfläche (PG1) mit der Zweckbestimmung naturnaher gewässerbegleitender Saum

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans stellt im Randbereich des Gewässers eine Maßnahmenfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dar. Da dieser Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 65 den privaten Grundstücksflächen zugeordnet wird und somit eine Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB nicht umsetzbar ist, wird der Randbereich des Gewässers der „Mühlenau“ als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher gewässerbegleitender Saum ausgewiesen.

Die privaten Grünflächen (PG1 +2) der Grundstücke entlang des offenen Grabens (Seitenarm der „Mühlenau“) sind zweistufig differenziert.

Unmittelbar an der Uferkante verläuft eine 5m breite, private Grünfläche 1 (PG1) mit der Zweckbestimmung naturnaher gewässerbegleitender Saum (S1). Der 5m breite Streifen (S1) zur „Mühlenau“ dient als Schutzabstand zu dem offenen Graben und ist als naturnahe Wiese mit Vorkommen gewässertypischer Sumpf- und Röhrichtpflanzen zu entwickeln. Eine intensive Gartennutzung dieses Bereiches ist ausgeschlossen.

An sie schließt eine weitere private Grünfläche 2 (PG2) mit der Zweckbestimmung Nutzgarten (S2) an. Beide Grünflächen (PG 1+2) sind gleichzeitig als Schutzbereiche (S1+S2) ausgewiesen und dienen umlaufend als Pufferzonen zur „Mühlenau“ und zu der geschützten Lindenallee.

Private Grünfläche (PG2) mit der Zweckbestimmung Nutzgarten (Obstgarten)

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird, außer im nördlichen Bereich, von einer umlaufenden privaten Grünfläche 2 (PG2) umschlossen. Jedem der Grundstücke wird ein Teil der privaten Grünfläche 2 (PG2) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) zugeordnet, um den Grundstücke die größtmöglichen Abmessungen zu geben. Die an das Allgemeine Wohngebiet (WA) angrenzende private Grünfläche 2 (PG2) kann als private Gartenfläche genutzt werden in der beispielsweise Obstbäume angepflanzt werden und eine typische Gartennutzung vorgenommen werden darf. Die anschließende private Grünfläche 2 (PG2) dient dem harmonischen Übergang des Gebietsrandes in die Umgebung und ist ohne bauliche Anlagen zu nutzen. Im südlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches dient die private Grünfläche 2 (PG2) mit der

Zweckbestimmung Nutzgarten als Schutzbereich (S2) zur „Mühlenstraße“ und Lindenallee. Dieser Bereich kann ebenfalls als private Gartenfläche genutzt werden in der bauliche Anlagen unzulässig sind. Dieser Pufferbereich dient als Abgrenzung zwischen den baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und den Bäumen der Lindenallee sowie den Bäumen entlang der „Mühlenstraße (K19)“. Durch den Abstand der baulichen Anlagen zu den einfassenden Bäumen, werden diese betont, was vor allem in Bereich der prägenden Lindenallee von großer Bedeutung ist.

Private Grünfläche (PG3) mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Aufgrund der wichtigen Stellung der Allee im Gesamtensemble des Gutsparks wird zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet (WA), dem Schutzbereich S2 und der Lindenallee ein weiterer Schutzbereich (S3) festgesetzt. Die private Grünfläche 3 (PG3) mit der Zweckbestimmung Parkanlage unmittelbar an der Allee ist im privaten Besitz des Investors und aus diesem Grund durch eine Hecke von der privaten Grünfläche 2 (PG2) mit der Zweckbestimmung Nutzgarten (S2) der Grundstückseigentümer unterteilt. Sie ist als Abgrenzung zur geschützten Lindenallee als 2-reihige Laubgehölzhecke durchgängig zu pflanzen und dauerhaft in einer Höhe zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die private Grünfläche 3 (PG3) mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird als extensive Wiesenfläche ausgebildet. Durch den Verzicht auf höheren Gewächsen in dem Schutzbereich (S3) wird die Lindenallee zusätzlich betont, da keine weiteren Baumkronen oder Sträucher ihre optische Wirkung mindern.

2.6.5 Oberflächenbefestigung, Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberflächenbefestigung

Auf den Privatgrundstücken sind Stellplätze, Zugänge, Zufahrten, Wege und Lagerflächen wasserdurchlässig herzustellen, mit z.B. Schotterrassen, wassergebundener Wegedecke und mit breiten Fugen verlegte Pflaster, um den natürlichen Charakter der Umgebung wieder aufzugreifen und eine Verbindung zu ihr zu schaffen. Es muss sichergestellt werden, dass das anfallende Regenwasser in ausreichendem Maße versickern kann, aus diesem Grund müssen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) Wasser aufnahmefähige Materialien für die Flächenversiegelung gewählt werden. Durch die Wahl v.g. Materialien wird trotz der erforderlichen Versiegelung der natürliche Charakter der Flächen bewahrt. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist von einer landschaftlich reizvollen Lage umgeben, von Baumpflanzungen und Wanderwegen eingefasst und grenzt unmittelbar an ein kleines Fließgewässer (Seitenarm der „Mühlenau“). Durch die Verwendung von Schotterrassen oder einer wassergebundenen Wegedecke werden die natürlichen Materialien der Umgebung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wieder aufgenommen und so eine direkte Verknüpfung der umgebenen Landschaft geschaffen.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Bereich der Grundstücksfreiflächen eine Überschreitung des festgesetzten grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkt um maximal 0,50m zulässig. Der Schutz der bestehenden Vegetation im Geltungsbereich und in der angrenzenden Umgebung ist ein wichtiger Bestandteil bei den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Dänischenhagen.

Durch größere Aufschüttungen auf den Grundstücken entstehen Geländeänderungen, die das Bild des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ungewollt verändern. Größere entstehende Höhenunterschiede haben Auswirkungen auf das umliegende Gelände. Die Erstellung der Erschließung würde erheblich höhere Kosten verursachen, wenn ungeplante bodenbewegende Maßnahmen erforderlich werden.

In den Schutzstreifen S 1 und S 3 sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Vor allem in den Schutzbereichen zum offenen Graben (Seitenarm der „Mühlenau“) (S1) und zur Lindenallee (S3) haben Aufschüttungen und Abgrabungen Auswirkungen auf die zu schützenden Bereiche. Der naturnahe gewässerbegleitende Saum (S1) entlang des offenen Grabens ist festgesetzt, um seinen Erhalt in der derzeitigen Form sicherzustellen. Eine Veränderung des Bodens hat Einfluss auf den Verlauf des Grabens und beschädigt die vorhandene Vegetation.

Ähnliches gilt für den Schutzbereich entlang der Allee (S3). Bodenverändernde Maßnahmen könnten die Wurzeln der Bäume oder die Baumaßnahmen selbst, die Kronen der Allee beschädigen. Die eigentliche Funktion der Bereiche, als Schutzstreifen und Pufferzone zwischen den baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und der zu schützenden Allee und des Grabens wäre hinfällig. Aus diesem Grund sind die Schutzbereiche (S1 + S2) in ihrer Eigenart so zu belassen, wie sie bei Beginn der Baumaßnahmen vorgefunden werden.

2.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind auf dem Gut Uhlenhorst zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

2.7.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Kiel. Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 befindet sich eine DN 200 PVC Wasserversorgungsleitung, die grundbuchlich gesichert ist.

Baumpflanzungen und Abstände:

Die Leitungstrassen müssen für den Versorgungsträger jederzeit zugänglich sein. Bei Bauungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m, bei Baumpflanzungen von 1,0 m zu den vorhandenen oder evtl. neuen Versorgungsanlagen einzuhalten. Im Bereich der Leitungen dürfen keine nennenswerten Höhenveränderungen vorgenommen werden.

2.7.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt. Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Kiel ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser genutzt werden, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405.

2.7.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas wird durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt.

2.7.4 Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von Fiete.Net hergestellt.

2.7.5 Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Dänischenhagen geleitet.

Entsprechend dem überarbeiteten Erschließungskonzept für den B-Planbereich ist eine Einleitung des mittels Entwässerungsleitungen abgeführten Niederschlagwassers nördlich des Planungsgebietes in den vorhandenen Graben vorgesehen (Anlage 6).

Oberflächenwasser

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde bereits in der Genehmigung und Erlaubnis zur Sanierung der Einleitungsstelle E02 berücksichtigt. Die Einleitungsstelle wird gemäß der Stellungnahme (Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB Februar-März 2013) des Büros Petersen & Partner nach Nordosten verschoben.

Grundwasser

Eine nennenswerte Veränderung der Grundwasserverhältnisse ist laut der hydrogeologischen Stellungnahme der IBG – Ingenieurgesellschaft (Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB Februar-März 2013) nicht zu erwarten.

2.7.6 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch Abfallentsorgung des Kreises Rendsburg-Eckernförde (WAR) sichergestellt. Sie erfolgt im Wesentlichen über die vorhandene Lindenallee und die geplante Erschließungsstraße (siehe Ausführungen im Pkt. 5.1). Bezüglich der Größenordnung und Ausgestaltung der benötigten Wendeanlagen für das Müllfahrzeug oder die gewählte Art der Müllentsorgung ist die Wendeanlage im südlichen Teil des Geltungsbereiches so ausgebildet (Radius 11,00m), dass ein Müllfahrzeug in diesem Bereich ohne Hindernisse wenden bzw. herumfahren kann, um jedes der geplanten Grundstücke zu erreichen. Die Baumpflanzungen und die Lage der Stellplätze wurden durch den Erschließungsplaner geprüft und so gewählt, dass die Umfahrt um die Mittelinsel konfliktfrei möglich ist.

2.8 Altlasten archäologische Bodenfunde und Kampfmittel

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

In dem o.a. Gebiet sind Kampfmittel aus den Kriegsjahren nicht vollständig auszuschließen. Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist daher die Fläche auf Kampfmittel untersuchen bzw. im Vorwege prüfen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger ist darauf hinzuweisen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit evtl. Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

2.9 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan zu übernehmen.

2.9.1 Denkmalschutz

Entsprechend v.g. Ausführungen übernimmt der Bebauungsplan im weiteren Verfahren die nach § 5 Abs. 1 und 2 Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein (DSchG) geschützten Anlagen.

Innerhalb des Plangebietes liegt die Zufahrtsallee zum Gut Uhlenhorst, ein einfaches Kulturdenkmal nach § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz. In unmittelbarer Umgebung befindet sich die Villa Sindt mit ihrem Villengarten, beides nach § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz als besondere Kulturdenkmale zur Eintragung in das Denkmalsbuch vorgesehen. Der eigentliche Gutspark ist kein Kulturdenkmal.

Der Denkmalschutz wird bei dieser Planung durch die relativ hohe Festsetzungsdichte berücksichtigt, so dass optische Beeinträchtigungen (Auswirkungen), die durch die geplante Bebauung entstehen können, weitgehend ausgeschlossen sind.

2.9.2 Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, in der nach gem. § 29 StrWG + § 9 FStrG die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen nicht zulässig ist, ist in der Planzeichnung dargestellt. Sie beträgt an der Kreisstraße (K19) 15,00m.

2.10 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind – falls erforderlich – auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

2.11 Kosten

Durch die Planung und Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Dänischenhagen keine Kosten.

3 AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG

Aus dieser Planung sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich hier um eine relativ kleine Siedlungsfläche handelt und die Fläche zudem derzeit als

landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Die Erschließung ist zu einem großen Teil (vorhandene Lindenallee) vorhanden. Der zusätzliche Ausbau wird für die Anzahl der geplanten Grundstücke daher nur zu einer reduzierten Versiegelung von Flächen führen. Die Belastungen durch zusätzlichen Fahrverkehr können durch die vorhandenen Straßen ohne Probleme aufgenommen werden. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht fachgerecht untersucht und werden als gesonderter Teil in diese Begründung aufgenommen. Die Auswirkungen auf den denkmalgeschützten Bereich sollen gem. der v.g. Ausführungen weitgehend minimiert werden. Hierzu hat es Anfang 2005 auch eine Ortsbegehung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde gegeben, in der einige Punkte (z.B. ein ausreichender Abstand der Bebauung zur Allee) diskutiert und besprochen wurden. Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist für die Gemeinde Dänischenhagen eine Möglichkeit im verträglichen Maß eine stimmige Ortsarrondierung der vorhandenen Siedlungsfläche zu entwickeln und dabei ein exklusives und in die reizvolle Landschaft eingefasstes Wohngebiet zu schaffen.

4 UMWELTBERICHT

Gemeinde Dänischenhagen

B-Plan Nr. 19

für den Bereich „Hof Uhlenhorst“

Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag

Bearbeiter:

**Freiraum- u. Landschaftsplanung
Matthiesen · Schlegel
Landschaftsarchitekten
Allensteiner Weg 71**

24 161 Altenholz

Aufgestellt:

Altenholz, 06.12.2012, redaktionelle Anpassungen im April und Juli 2013

Inhalt

1 Einleitung	1
1.1 Anlass und Lage des Plangebietes	1
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans	1
1.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet	2
1.3.1 Rechtliche und planerische Bindungen	2
1.3.2 Schutzgebiete und -objekte nach LNatSchG und BNatSchG	2
1.3.3 Entwicklungsziele	3
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands	4
2.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten	4
2.1.2 Plangebietsbeschreibung	4
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	9
2.2.1 Wirkungen der geplanten Maßnahme	9
2.2.2 Auswirkungen auf Umweltbelange	9
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13
2.4 Bilanzierung von Eingriff und erforderlichem Ausgleich	15
2.5 Planungsalternativen	16
3 Zusätzliche Angaben	16
3.1 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse	16
3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	17
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

1 Einleitung

1.1 Anlass und Lage des Plangebietes

Dieser Umweltbericht bezieht sich auf den B-Plan Nr. 19, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaufläche in Dänischenhagen am Gut Uhlenhorst schaffen soll. Dieser B-Plan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich in der 10. Änderung vorliegt. Der überplante Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha und grenzt unmittelbar östlich an die vorhandene Bebauung des Wohngebietes „Parkwinkel“ an. Die vorhandene Bebauung und die geplante Bebauung werden lediglich durch den vorhandenen Wanderweg und einem offenen Graben (Seitenarm der Mühlenau) voneinander getrennt. Im Südwesten grenzt das zukünftige Baugebiet an die Mühlenstraße (K 19). Der Geltungsbereich reicht bis an das Herrenhaus des Gutes Uhlenhorst und dem anschließenden historischen Park heran.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde diese Wohnbaufläche im westlichen Anschluss an das Herrenhaus Uhlenhorst und den Gutspark vorbereitet. Dieser B-Plan nimmt die Planung auf und regelt die konkrete Bebauung.

Es ist beabsichtigt, die unbebaute Freifläche im westlichen Anschluss an die alte Lindenallee des Hofes Uhlenhorst als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Die Bebauung soll sich an dieser exklusiven Stelle der Umgebung und insbesondere dem wertvollen Ensemble aus Herrenhaus und Gutspark anpassen.

Kurzbeschreibung des Vorhabens

Um in das allgemeine Wohngebiet zu gelangen, wird die Allee am östlichen PG-Rand bis zu ihrem Ende befahren. Dort führt ein neuer, mit Bäumen und Parkplätzen gegliederter Weg aus dem rückwärtigen Teil des Areals zu den Baugrundstücken. Die städtebauliche Konzeption sieht in dem Wohngebiet ca. 13 Grundstücke mit einer festgeschriebenen Größe von mindestens 700 m² vor. In der nördlichen Hälfte des Plangebietes ist neben den Einzelhäusern auch barrierefreier Wohnungsbau möglich, im südlichen Teil dagegen sind nur Einzelhäuser zulässig.

In beiden Teilbereichen ist die Errichtung von Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster bzw. auf den besonders gekennzeichneten Bereichen zulässig, um eine optische Beeinträchtigung durch eine ungeordnete bauliche Nutzung zu verhindern.

Das Gebiet wird über die schon genannte rückwärtige Erschließungsstraße erschlossen. Eine Fußwegverbindung wird am nordwestlichen Rand das Wohngebiet an den vorhandenen Wanderweg entlang der Au anschließen. Damit umgibt ein nahezu komplett geschlossener „Grüngürtel“ das zukünftige Wohngebiet.

Die Allee und auch der westliche Graben erhalten breite Pufferzonen, die überwiegend/ganz den zukünftigen Baugrundstücken zugeordnet werden. Diese Zonen bilden das Grüngerüst und stellen am Siedlungsrand die landschaftliche Einbindung sicher. Der vollständige Ausgleich der Folgen der Baumaßnahme für Natur und Landschaft wird durch die Schaffung eines Biotops auf einer externen Fläche am westlichen Ufer des Fuhlensees erreicht.

Auf die Lärmbelastung durch die Kreisstraße und durch die gewerbliche / landwirtschaftliche Nutzung auf dem Gutshof wird mit passivem Lärmschutz reagiert. Auf das Schallgutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

1.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

1.3.1 Rechtliche und planerische Bindungen

Der Landesentwicklungsplan von 2010 weist die Umgebung der Landeshauptstadt Kiel als Ordnungsraum aus. Die Gemeinde Dänischenhagen liegt innerhalb dieses Ordnungsraumes, in dem ein ausgewogenes Fortschreiten des Verdichtungsprozesses angestrebt wird, und der so zu ordnen und zu fördern ist, dass bei einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sichergestellt bleiben. Der Dänische Wohld, in dem Dänischenhagen liegt, ist als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 trifft für das PG keine für das Verfahren relevanten Planungsaussagen.

Die Fortschreibung 2000 des Regionalplans für den Planungsraum III zeigt, dass die Gemeinde Dänischenhagen im nördlichen Siedlungsachsenbereich liegt, der auch Altenholz einschließt.

Auf Höhe des Golfplatzes, unmittelbar südlich des PG, ist ein Grünzug bzw. eine Grünzäsur dargestellt, die in Ost- West-Richtung verläuft. Für die Planungen zu diesem Bauvorhaben ist sie jedoch nicht relevant.

Dem Landschaftsrahmenplan von 2000 sind folgende Darstellungen zu entnehmen: Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und des Landschaftsbildes sind große Bereiche südwestlich und südöstlich von Dänischenhagen als **Gebiet mit besonderer Erholungseignung** dargestellt. Die Zone tangiert den südlichen Ortsrand schließt jedoch das PG nicht ein.

Ein ausgedehntes **Wasserschongebiet**, das das Wasserwerk Krusendorf mit erfasst, erstreckt sich in südliche Richtung über Dänischenhagen und Altenholz bis ins Kieler Stadtgebiet. Wasserschongebiete haben im Gegensatz zu Wasserschutzgebieten keinen rechtsverbindlichen Charakter, stellen jedoch einen Hinweis auf schutzbedürftige Gebiete dar.

Im Bereich der Mühlenau befindet sich ein Korridor, der sich besonders zum **Aufbau eines Biotopverbund- und Schutzgebietssystems** eignet.

Der gültige Flächennutzungsplan für den betreffenden Bereich in Form der 10. Änderung weist das betreffende Gelände als Wohnbaufläche aus. Diese Ausweisung wurde durch die 1. Teilfortschreibung des örtlichen Landschaftsplanes nachvollzogen.

1.3.2 Schutzgebiete und -objekte nach LNatSchG und BNatSchG

Im PG bzw. in seiner Umgebung existieren nach § 21 LNatSchG geschützte Biotope:

- Die gleichzeitig als einfaches Kulturdenkmal gemäß dem Denkmalschutzgesetz verzeichnete alte Lindenallee im Gutsgarten Uhlenhorst,
- ein artenreicher gehölzbestandener Steilhang südlich des Gutsgartens.

Wie die Lindenallee ist das Herrenhaus als einfaches Kulturdenkmal verzeichnet. Zumindest nach dem vorangegangenen Denkmalschutzgesetz des Landes SH wird der Gutsark den historischen Garten- und Parkanlagen zugerechnet und ist entsprechend geschützt nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Streng und besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurde bereits im Sept. 2009 im Rahmen der vorangegangenen vorbereitenden Bauleitplanung vom Dipl.-Biologen D. Hammerich eine artenschutzrechtliche Einschätzung vorgelegt.

Die Erkenntnisse aus der vom Biologen am 10.09.2009 durchgeführten Ortsbesichtigung sind u. a. im Kap. 2.1.2 unter dem Schutzgut ‚Tiere und Pflanzen‘ zusammengefasst. Darüber hinaus wurde der vorgenannte Biologe im Rahmen dieser verbindlichen Bauleitplanung ein weiteres Mal hinzugezogen und wesentliche Aussagen der aktuellen Einschätzung sind in diesem Umweltbericht ebenfalls wiedergegeben.

1.3.3 Entwicklungsziele

Übergeordnete Zielsetzung des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist der Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft für eine nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Pflanzen- und Tierwelt sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft [§ 1 BNatSchG].

Im Sinne eines Leitbildes für die Entwicklung von Natur und Landschaft im PG und seiner näheren Umgebung lassen sich folgende Zielsetzungen ableiten, die auch als Maßstab für die Bewertung herangezogen werden:

- Geordnete, landschaftsgerechte Siedlungsentwicklung,
- Erhaltung und Entwicklung des Biotopverbunds,
- ökologische Aufwertung der Mühlenau und ihrer Seitengewässer,
- sensibler Umgang mit der historisch gewachsenen, denkmalgeschützten Gutsanlage,
- landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung des Baugebietes,
- attraktive Gestaltung des südöstlichen Ortseingangsbereiches von Dänischenhagen.

Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem Schleswig-Holstein

Im Bereich des Küstensaumes und angrenzender Wald- und Niederungskomplexe besteht eine besondere Eignung zum Aufbau eines übergeordneten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems; das PG liegt zwar außerhalb dieses wichtigen Verbundkorridores, die Mühlenau und ihr Seitenarm sind aber wichtige Bestandteile eines untergeordneten Feuchtbiotopverbundes.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

2.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich liegt das PG im Dänischen Wohld, der dem Östlichen Hügelland zugeordnet wird.

2.1.2 Plangebietsbeschreibung

Das überplante Areal ist fast komplett von Baumbestand eingefasst: Als herausragend ist in diesem Zusammenhang die vollständig erhaltene alte Allee aus vitalen Linden zu bezeichnen, die in Verbindung mit dem Herrenhaus und dem Gutspark ein denkmalpflegerisch wertvolles Ensemble darstellt. Der Park unterliegt als historische Garten- und Parkanlage den Schutzbestimmungen des Denkmalrechtes (§ 5 (2) des vorangegangenen Denkmalschutzgesetzes des Landes S-H). Die Beseitigung und Veränderung von Allee und Park sind mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen unzulässig. Die Au am westlichen Gebietsrand war vor den schon vor Jahren erfolgten Rodungsarbeiten von einer alten geschnittenen Hecke gesäumt, die eine markante Begrenzungslinie zwischen dem geplanten Baugebiet und dem naturnahen Areal entlang des Fließgewässers bildete. Die an der K 19 ausgebildete Straßenböschung ist fast vollständig von Gehölzen (u. a. auch von größeren Bäumen) bestanden, an der K 19 existiert eine Eichenreihe. Schließlich befindet sich ein waldartiger Gehölzbestand am nördlichen PG-Rand. Hier ist, integriert in den Gehölzbestand, eine zeitweise wassergefüllte Senke vorhanden. Die Senke und ein Teil des Gehölzbestandes sind zwischenzeitlich beseitigt worden.

Die überplante Freifläche im westlichen Anschluss an die Lindenallee wurde früher mit Weihnachtsbäumen bepflanzt, lag dann einige Zeit als Nadelbaumbestand brach bzw. wurde für die Schnittgründergewinnung genutzt und wurde schließlich abgeräumt.

Als fachliche Grundlage für diese Ausarbeitung erfolgte erstmalig im Mai/Juni 2006 eine Ortsbesichtigung mit einer Erfassung der wichtigsten Strukturen im PG.

Detaillierte Untersuchungen zu den einzelnen Schutzgütern sind nicht durchgeführt worden, sondern die mit dem örtlichen Landschaftsplan vorliegenden Daten wurden als Grundlage verwendet. Soweit nicht auf vorliegende Unterlagen zurückgegriffen werden konnte, wird die folgende Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter daher aus den erfassten Biotoptypen und ihren Standortmerkmalen abgeleitet. Zu den Bodenverhältnissen liegen konkrete Daten aus einer Untersuchung vor.

Tiere und Pflanzen

Zur Beschreibung und Bewertung der Tierwelt des PG wird auf der Basis der kartierten Biotoptypen das faunistische Potential abgeschätzt. Angaben zum tatsächlichen Vorkommen liegen zum Teil aus der Geländebeobachtung durch einen Biologen für den sog. Artenschutzbericht vor.

Die schon vor Jahren abgeräumte Kultur aus nicht heimischen Nadelbäumen war für das übliche Artenspektrum von Wald- und Singvögeln von Bedeutung. Arten wie

beispielsweise Wintergoldhähnchen, Tannenmeise und Blaumeise fanden in der Tannenschonung einen Teillebensraum.

Nach Abräumen der überalterten Weihnachtsbaumkultur und der nachfolgenden Bodenbearbeitung sind auf dem Areal grünlandähnliche Verhältnisse geschaffen worden. Die Fläche wird zur Offenhaltung und zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs in regelmäßigen Abständen gemäht und hat folglich für Tiere und Pflanzen die Qualität von Grünland bzw. Rasen. Eine bemerkenswerte Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist nicht gegeben.

Die Allee ist ein wichtiger Bestandteil im Komplex des von Altbäumen durchzogenen Gutsparks. Sie hat eine Bedeutung als Ansitzwarte für Greif- und andere Vögel und als Brutplatz sowie Nahrungsstätte für zahlreiche Singvögel des Wald-Feld-Komplexes. Altbäume sind z. B. Lebensraum für anspruchsvollere Arten, wie Buntspecht, Grauschnäpper, Gartenbaumläufer und Star sowie für auf Holzmulm spezialisierte Insekten. Es ist nicht ausgeschlossen, dass in den Altbäumen Höhlenbrüter wie Kleiber und Meisen sowie Eulenarten (möglicherweise auch in den alten Gebäuden) vorkommen.

Die Verzahnung der Allee mit den übrigen waldartigen Beständen in der nahen Umgebung macht den besonderen Wert dieses Gebietes als Lebensraum aus.

Fledermäuse nutzen das Gebiet für Jagdflüge zur Nahrungssuche, wobei die Lindenallee in diesem Zusammenhang als wichtige Leitstruktur anzusehen ist.

Feuchte Senken und Gräben wie die westliche Au stellen Lebensräume dar, die eine artenreiche Tierwelt beherbergen können. Allerdings ist der westlich des PG verlaufende Teil der Mühlenau im Gegensatz zu der weiter östlich verlaufenden Fließstrecke faunistisch weniger bedeutsam. Das zeitweilig trockenfallende Gewässer hat für Fischarten keinerlei Bedeutung, bietet jedoch Lebensraum für Amphibienarten, wie z. B. Grasfrosch oder Teichmolch. Die Lebensraumqualität und Besiedlung durch gewässertypische Tier- und Pflanzenarten ist von den Faktoren Nährstoffversorgung, Struktureichtum und dem Verbund mit ähnlichen Biotoptypen abhängig.

Daher ist die Au trotz ihrer im PG relativ strukturarmen Ausprägung als Element für den **Feuchtbiotopverbund** mit den Teichen (südwestlich der K19) bedeutsam.

Erkenntnisse aus der **artenschutzrechtlichen Betrachtung** zum Thema Fauna:

Fledermäuse

Das B-Plangebiet ist für Fledermäuse u. a. als Nahrungshabitat von Bedeutung. Über der eigentlichen Freifläche sind vor allem Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler als regelmäßige Nahrungsgäste zu erwarten. Die kleineren Arten dürften sich vorzugsweise an den nahen Gehölzrändern der Allee bzw. des Gutsparks und den umgebenden linearen Gehölzen zur Jagd aufhalten. Im Gutspark und der alten Lindenallee ist grundsätzlich mit dem Auftreten zahlreicher Fledermausarten zu rechnen. Die linearen Gehölzzüge am Rande des Plangebiets sind potenziell wertvolle Jagdhabitats und bedeutsame Flugleitlinien gleichermaßen für einen größeren Zwergfledermaus-Lokalbestand. In älteren Bäumen können sich aber durchaus auch Tageseinstände oder sogar die Balzquartiere der Männchen befinden! Konkret konnten am 10.09.2009 in der Allee jagende und balzende Zwergfledermäuse sowie jagende und transferierende Myotis-Art(en) erfasst werden. Letztere konnten nicht exakt bis zur Art bestimmt werden, es ist jedoch relativ sicher, dass es sich bei diesen um

mindestens zwei Arten (vermutlich Wasser- und Fransenfledermäuse) handelte. Für beide sind das Gutsgelände mit der Allee und den auf der anderen Seite der K 19 (Mühlenstraße) gelegenen Teichen hervorragende Lebensräume. Nach Aussagen von Herrn Sindt im Jahr 2009 befand sich seinerzeit im Gutsgebäude ein größeres Fledermausquartier, welches vermutlich der Zwerg-, Mücken- und / oder Breitflügelfledermaus zuzuordnen ist. Letztlich kann dort aber sogar das Vorkommen der Teichfledermaus nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Kurzbewertung hinsichtlich Fledermäuse:

Mit neun potenziell auftretenden Arten ist das Artenspektrum im übergeordneten Vergleich als überdurchschnittlich einzustufen. Die Allee am Ostrand des PG übernimmt eine bedeutende Funktion als potenzieller Quartierstandort (Wochenstuben, Tageseinstände und Balzquartiere) für zahlreiche Arten wie die Zwerg-, Mücken-, Wasser- und Fransenfledermaus, Großer Abendsegler und das Braune Langohr sowie als Jagdgebiet. Für das potenzielle Vorkommen der Teichfledermaus hat die Allee Bedeutung als Flugstraße. Vom Großen Abendsegler können in geeigneten Höhlen dickstämmiger Alleebäume sogar Winterquartiere auftreten.

Im übergeordneten Vergleich ist das Plangebiet aufgrund der randlichen Gehölzstrukturen, die weitgehend erhalten bleiben, als von hoher Wertigkeit (Wertstufe IV in einem 5-stufigen Bewertungssystem) einzuschätzen.

Brutvögel

Auf der Grundlage der Freilandbegehung sowie der naturräumlichen Ausstattung wird für das B-Plangebiet ein potenzielles Brutvogelinventar von 35 Arten angenommen (vgl. Tab 1 im Artenschutzbericht). Dabei ist die zentrale Offenlandfläche, die eine grünlandähnliche Struktur aufweist, für Brutvögel weitgehend bedeutungslos. In den randlichen Gehölzbeständen ist allerdings mit einem reichhaltigen Brutvogelrepertoire zu rechnen. Die Avifauna des B-Plangebietes setzt sich aus einigen „Bodenbrütern“ (Fasan, Fitis, Dorngrasmücke, Rotkehlchen, Goldammer), die ausnahmslos am Rand der Gehölze nisten dürften, sowie zahlreichen Gehölzfrei- und Gehölzhöhlenbrütern zusammen. Insgesamt ist das B-Plangebiet als durchschnittlich artenreicher Vogellebensraum zu charakterisieren, in dem jedoch ausnahmslos häufige bis sehr häufige und weit verbreitete Arten der Kulturlandschaft auftreten. Analog zur biotopspezifischen Ausstattung finden sich dort vorwiegend typische Vögel der Siedlungsränder, Parks und der schleswig-holsteinischen Knicklandschaft wieder.

Alle einheimischen Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Streng geschützte oder gar gefährdete Arten kommen im B-Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vor.

Kurzbewertung hinsichtlich Brutvögel:

Die grünlandähnliche Freifläche des B-Plangebietes ist für Brutvögel bedeutungslos. Nur in den unmittelbaren Randbereichen der Gehölze können gelegentlich Bodenbrüter in geringer Zahl auftreten. Vor allem die angrenzende Allee beherbergt jedoch eine arten- und individuenreiche Brutvogelgemeinschaft, in der Gehölzfrei- und Gehölzhöhlenbrüter dominieren. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch den Straßen- und Fußgängerverkehr sind störungsanfällige Vogelarten jedoch nicht zu

erwarten. Insgesamt ist die Bedeutung als Brutvogellebensraum als durchschnittlich (mittlere Wertstufe III) einzuordnen.

Boden

Im PG dominieren als geologisches Ausgangsgestein der Geschiebelehm und der Geschiebemergel im Untergrund.

Typische Bodentypen über den lehmigen und zum Teil kalkhaltigen Moränenablagerungen sind Parabraunerden. Es handelt sich um verbrauchte Böden mit humusangereichertem, tonverarmten Oberboden und einen durch sickerwasserinduzierte Tonverlagerung (Lessivierung) mit Tonen angereicherten Mineralhorizont.

Die am 16.02.2006 vorgelegte Baugrunduntersuchung (Neumann Baugrunduntersuchungen GmbH) fasst die Verhältnisse folgendermaßen zusammen:

Unter einer in der Regel 0,3 bis 0,9 m starken Oberbodenschicht finden sich in Tiefen zwischen minimal 1,1 m und max. 6 m rollige Böden; es handelt sich dabei um Fein-, Mittel- und Grobsande mit unterschiedlichen Anteilen der übrigen Kornfraktionen. Diese Sande werden bis zur Endteufe von bindigen Böden unterlagert, wobei hierbei überwiegend Beckenschluffe und Geschiebemergel in steifer Konsistenz anstehen. An zwei Stellen wurden davon abweichend Geschiebelehme in weicher bzw. weich-breiiger Konsistenz festgestellt.

Ausführungen in Bezug auf die Versickerungsfähigkeit des untersuchten Bodens im PG sind in dem Gutachten nicht enthalten.

Wasser

Bei der vorliegenden Baugrunduntersuchung wurden Schichtwasserstände zwischen 1,10 m und 1,40 m unter Geländeoberkante gemessen. In Abhängigkeit von Niederschlägen muss mit Wasserspiegelschwankungen um mehrere Dezimeter gerechnet werden.

Luft

Das PG gehört zu einem Raum mit geringen Luftbelastungen; die einzigen Emissionsquellen stellen die landwirtschaftliche Nutzung auf umliegenden Flächen und der Verkehr auf der nahe gelegenen überörtlichen Straße dar.

Klima

Aus kleinklimatischer Sicht übernimmt das PG nach den Rodungsmaßnahmen aufgrund des Fehlens einer dauerhaft vorhandenen, Frischluft produzierenden Gehölzdecke keine besonderen Funktionen. Dennoch wirkt sich der umgebende umfangreiche Baumbestand positiv auf die klimatischen Verhältnisse aus.

Landschaft

Das überplante Areal ist fast komplett von Baumbestand eingefasst: Als herausragend ist in diesem Zusammenhang die vollständig erhaltene alte Lindenallee zu bezeichnen, die in Verbindung mit dem Herrenhaus und dem Gutspark ein denkmalpflegerisch wertvolles Ensemble darstellt.

Die Au an dem von Einfamilienhaus-Grundstücken geprägten Siedlungsrand war – vor Beginn der Rodungsmaßnahmen – von Gehölzen und einer alten geschnittenen Hecke gesäumt. Das Gewässer bildet eine markante Begrenzungslinie zwischen Siedlung und dem großzügig angelegten Gutsgelände.

Das Landschaftsbild rund um das PG zeichnet sich durch eine parkartige Anlage mit Altbaum- und Waldbestandteilen aus. Im Ensemble mit dem Herrenhaus, weiteren historischen Gebäuden, dem Gutspark und einem weiter östlich gelegenen Waldstück spielen Altbäume sowie großzügige Freiflächen für diesen Landschaftsausschnitt eine prägende Rolle. Auch der Allee kommt eine ganz besondere optische Bedeutung zu.

Folglich sind die gestalterischen Anforderungen an das Bauvorhaben hoch.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist aufgrund der Siedlungslage und der einzelnen naturnahen Strukturen als mittel einzustufen.

FFH- und Vogelschutzgebiete

In der Nähe des PG existieren keine vorhandenen oder geplanten Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie oder Europäischen Vogelschutzgebiete.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Die bestehende landwirtschaftliche und die übrige Nutzung des Gutsgeländes beinhalten u. a. eine Lärmbelastung durch Traktoren und Lkw; insbesondere während der Erntezeit.

Daher stellt der Lärmschutz in dieser Bauleitplanung einen wichtigen Aspekt dar; ein schalltechnisches Gutachten untersucht diese Thematik.

Kulturgüter, sonstige Sachgüter

Im PG selbst befindet sich die alte Lindenallee, die in Verbindung mit dem Herrenhaus und dem Gutspark ein denkmalpflegerisch wertvolles Ensemble darstellt. Wie die Lindenallee ist das Herrenhaus als einfaches Kulturdenkmal verzeichnet. Zumindest nach dem vorangegangenen Denkmalschutzgesetz des Landes SH wird der Gutspark den historischen Garten- und Parkanlagen zugerechnet und ist entsprechend geschützt nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Die Beseitigung und Veränderung von Allee und Park sind mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen unzulässig. Demnach kommt den denkmalpflegerischen Aspekten bei der bevorstehenden Planung eine große Bedeutung zu.

Objekte / Bereiche mit Bedeutung aus archäologisch-denkmalpflegerischer Sicht kommen im Eingriffsbereich nicht vor. Im Gelände des südlich gelegenen Golfplatzes befinden sich drei als Bodendenkmale ausgewiesene Hügelgräber.

Vorbelastung durch Emissionen, Abfällen und Abwässern

Nennenswerte und für dieses Vorhaben bedeutsame Vorbelastungen durch Emissionen sind nicht vorhanden; auf die oben genannten landwirtschaftlichen / gewerblichen Emissionsquellen wird verwiesen.

Nutzung erneuerbarer Energie

Aktuell wird im eng begrenzten PG keine Energie aus regenerativen Quellen genutzt.

Wechselwirkungen / Wechselbeziehungen

Den Naturhaushalt betreffende Wechselwirkungen sind insofern vorhanden, als dass die offene Bodenfläche der zukünftigen Wohnbaufläche eine gewisse Lebensraumfunktion für Tierarten des obersten Bodenhorizontes übernimmt, der Boden den Pflanzenarten als Lebensraum dient und das Regenwasser vom Boden

gefiltert und gespeichert wird sowie auch eine gewisse Grundwasserneubildung stattfindet. Für einige siedlungstypische und Gehölze bewohnende Tierarten übernimmt das bisher unbebaute Areal Funktionen, weil sie dort Nahrung, Unterschlupf sowie Nist- und Brutmöglichkeiten finden. Trotz der auf den ersten Blick wenig spektakulären Erscheinung der bisher unbebauten PG-Teile sind doch einige Funktionen vorhanden, die zueinander in Beziehung stehen. Die waldartigen Gehölzstrukturen am nördlichen Gebietsrand, die Allee sowie die Gehölze an der Böschung und der Au dienen nicht nur als Lebens- und Nahrungsraum, sondern tragen auch zur Lebensraum-Vernetzung bei.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Wirkungen der geplanten Maßnahme

Zusammengefasst sind folgende Wirkungen aus der Aufstellung des B-Planes Nr. 19 zu erwarten:

- Mit der Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes und dessen Erschließung wird eine grünlandähnliche Fläche überbaut. Da aber die vorhandenen und als zu Erhalten festgesetzten Randstrukturen von höherer Bedeutung für den Biotopschutz sind, sind wirksame Schutzmaßnahmen dieser Strukturen erforderlich.
- Eingriffe in den umliegenden Gehölzbestand sind bereits erfolgt oder werden während der Bauphase erfolgen. Die meisten älteren ortsbildprägenden Bäume im PG bleiben erhalten. Die vergleichsweise jungen Gehölze im Nordosten der zukünftigen Baufläche können teilweise versetzt werden bzw. sind schon versetzt worden.
- Das Ortsbild wird ebenfalls eine Veränderung erfahren. In den B-Plan werden verbindliche Vorgaben hinsichtlich der Gebäudeanordnung, -gestaltung und hinsichtlich der Abstände zur Lindenallee und zu dem westlichen Gebietsrand mit der Au aufgenommen. Mit den im B-Plan festgesetzten Begrünungen in Form von Hecken- und Baumpflanzungen sowie der Errichtung von Pufferzonen wird darüber hinaus zu einer ansprechenden Gestaltung dieses unter Denkmalgesichtspunkten wertvollen Bereiches beigetragen.

2.2.2 Auswirkungen auf Umweltbelange

Tiere und Pflanzen

Durch die großzügig angelegten Pufferflächen zur Allee und zur westlichen Au bleiben die wertvollsten Strukturen des PG voraussichtlich intakt. Es können besondere Folgen für die Tierwelt ausgeschlossen werden, insbesondere deshalb, weil die alte Lindenallee vom Vorhaben nicht berührt ist. Wie bei derartigen Vorhaben üblich, wird der Bewuchs abgeräumt, werden Bodenflächen versiegelt und anschließend Begrünungen durchgeführt. Dennoch wird das vorher unversiegelte Gelände als Lebensraum für (Boden)lebewesen und Pflanzen im Großen und Ganzen verloren gehen.

Aus der **artenschutzrechtlichen Betrachtung** können folgende Erkenntnisse gewonnen werden:

Nach der vorliegenden Planung sind keine Eingriffe in den besonders hochwertigen Vogel- und Fledermauslebensraum der Lindenallee zu erwarten. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind diese ohnehin grundsätzlich zu vermeiden, da die Allee als Quartierstandorte von Fledermäusen und Neststandort von europäischen Vogelarten von besonderer Bedeutung sein dürfte. In der als Zufahrt zum neuen Baugebiet vorgesehenen Allee sind jedoch Vorkehrungen zu treffen, dass diese weiterhin ihrer hohen Bedeutung als Fledermauslebensraum gerecht werden kann. Dazu gehört insbesondere ein **Verbot der nächtlichen Beleuchtung**, da die Allee als Quartierstandort, Jagdgebiet und Flugstraße für die lichtscheuen Braunen Langohren, Wasser- und Fransenfledermäuse (evtl. sogar für die Teichfledermaus) eine herausragende Bedeutung besitzen dürfte. Es ist daher unbedingt dafür Sorge zu tragen, dass weder eine direkte Beleuchtung der Allee erfolgt noch indirekte Lichtquellen aus dem benachbarten späteren Wohngebiet die Allee oder sogar den Gutspark in der Nacht erhellen können. Dies umfasst auch temporäre Beleuchtungen während der Bauphase in den Aktivitätsmonaten der Fledermäuse (März bis einschl. Oktober).

In den betroffenen Gehölzstrukturen vor allem im Norden des PR sind einige regelmäßig genutzte Brutreviere von Gehölzfreibrütern und Bodenbrütern, evtl. auch von einigen wenigen Gehölzhöhlenbrütern betroffen. In den mittelalten Baumbeständen können sich dort ferner Tagesquartiere und Balzreviere von Kleinfledermäusen vor allem der Gattung Pipistrellus befinden. Großquartiere wie Wochenstuben oder Winterquartiere werden in den Gehölzen jedoch ausgeschlossen.

Für die bereits erfolgte bzw. noch vorgesehene Beseitigung der Gehölzstrukturen in einer Größenordnung von ca. 1.500 m², die als Niststätten häufiger Gehölzbrüter fungieren, ist orts- und zeitnah ein funktioneller Ersatz im Verhältnis von ca. 1 : 2 zu schaffen. Die in diesem Umweltbericht zur Kompensation der Umweltauswirkungen vorgesehene Gehölzneuanpflanzung von rd. 3.000 m² am westlichen Ufer des Fuhlensees wird für den artenschutzrechtlich notwendigen Ausgleich als ausreichend eingeschätzt. Diese Maßnahme ist daher gleichzeitig auch als Artenschutzmaßnahme zu verstehen. Für die Planierung einer Fläche von ca. 570 m² mit Ruderalflur, Röhrriecht und Strauchbewuchs ist eine Kompensation aufgrund der geringen Flächengröße und der nur wenigen ggf. dort betroffenen Vogelbrutpaare aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

Da die ggf. betroffenen Tagesverstecke und Balzquartiere der Fledermäuse i. d. R. nicht zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) S. 3 BNatSchG zu zählen sind und darüber hinaus vor Ort zahlreiche Ausweichmöglichkeiten für die betroffenen Individuen vorhanden sind, ist eine Kompensation für einen möglichen Quartierverlust der Fledermäuse ebenfalls nicht notwendig.

Damit es allerdings weder für die europäischen Vogelarten noch die betroffenen Fledermausarten zum Eintritt des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 S. 1 BNatSchG kommen kann, sind alle Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldfreimachung grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis einschl. 14.03. des Folgejahres und alle Baumbeseitigungen (Bäume mit einem Stammdurchmesser von 20 cm und mehr) außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse in der Zeit vom 01.12. bis 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (Bauzeitenregelung zur Vermeidung des Tötungsverbots gem. § 44 (1) S. 1).

Sofern die Bauzeitenregelung beachtet und die Kompensation für den Verlust der Gehölzbestände orts- und zeitnah umgesetzt wird, stehen den Planungen

nach gegenwärtiger Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

Boden

Das Bauvorhaben ist mit einem Eingriff in den Boden und den Wasserhaushalt verbunden. In der Bauphase sind nicht nur die später mit Gebäuden und Verkehrsflächen überbauten und vollständig versiegelten Bereiche betroffen, sondern auch angrenzende Zonen werden als Lagerplatz für Maschinen und Baustoffe verwendet oder mit Baumaschinen und anderen Transportgeräten befahren. Der Boden wird auf diese Weise verdichtet, umgelagert und möglicherweise auch verschmutzt und kann seine vielfältigen Funktionen nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt erfüllen. Darüber hinaus geht der vorhandene wertvolle belebte Oberboden verloren.

Wasser

Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung und Verdichtung haben regelmäßig auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, weil das Regenwasser über die Oberfläche abgespült wird, statt dem Grundwasser zugeführt zu werden.

Durch die Überbauung und die Herstellung von versiegelten Flächen kann das Regenwasser nicht in dem bisherigen Maße versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Die Bodenverdichtung wirkt sich ebenfalls auf die Versickerungsfähigkeit, auf die im Boden verfügbare Wassermenge und den Bodenlufthaushalt ungünstig aus.

Das im zukünftigen Wohngebiet anfallende Regenwasser soll in die westliche Au eingeleitet werden, um u. a. die Gewässerfunktion zu stärken. Zeitweise führt die Au nur wenig Wasser, andererseits kommt es zeitweise zu hohen Wasserständen in der Au in der regenreichen Zeit.

Lt. einer aktuellen hydraulischen Berechnung kann die westliche Au das im zukünftigen Baugebiet anfallende Regenwasser aufnehmen, zuvor sind jedoch eine Räumung des Gewässers und die Wiederherstellung des Abflussprofils erforderlich. Auf einer Länge von ca. 150 m übernimmt der Graben gewisse Rückhaltefunktionen. In dieser aktuellen gutachtlichen Einschätzung wird eine Geländeanhebung im zukünftigen Baugebiet zur Vermeidung von Schäden durch Überschwemmungen als nicht erforderlich angesehen.

Luft

Bemerkenswerte Folgen für das Schutzgut Luft werden nicht erwartet, denn es werden weder Frischluftschneisen zugebaut noch wird ein besonderes Frischluftentstehungsgebiet beansprucht.

Klima

Durch Bodenversiegelung und Gebäudeerrichtung sind im unmittelbaren Umfeld der Baumaßnahme Veränderungen des Kleinklimas in geringem Umfang zu erwarten.

Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird ebenfalls eine Veränderung erfahren. Der Siedlungsrand verschiebt sich in östliche Richtung und rückt dichter an das Herrenhaus heran. Das von großen Freiflächen, linearen Strukturen und Altbäumen geprägte Gutshof-Ensemble wird verändert.

Mit den im B-Plan festgesetzten Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen in Form von eng gefassten baulichen Vorgaben, Hecken- und Baumpflanzungen wird eine ansprechende Gestaltung dieses sensiblen Bereichs angestrebt.

Biologische Vielfalt

Da durch das Vorhaben keine für Natur und Landschaft wertvollen Lebensräume beseitigt werden, sind keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Derartige Schutzgebiete liegen nicht in der Nähe, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Menschen, Gesundheit, Bevölkerung

Beeinträchtigungen für die Anwohner ergeben sich während der Bauphase durch Lärm und Staubentwicklungen sowie möglicherweise auch durch Verkehrsbehinderungen. Wegen der vergleichsweise kleinen Baumaßnahme halten sich diese Folgen jedoch im kleinen Rahmen.

Zur Beurteilung der Emissions-/Immissionssituation wurde der zukünftige Wohnstandort vom Ing.-Büro ‚Wasser- und Verkehrskontor GmbH‘ aus Neumünster lärmtechnisch begutachtet (Stand 11.12.2006). Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der DIN 18005 bildeten dabei die Grundlage.

Lt. schalltechnischem Gutachten sind negative Auswirkungen von der überörtlichen Straße (K19) auf die angrenzenden Wohngrundstücke zu erwarten. Daher müssen Abstände eingehalten werden. Die saisonal stattfindende Emission durch gewerbliche / landwirtschaftliche Nutzung (landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge und das Gebläse der Getreidetrocknung in der nördlich angrenzenden Lagerhalle) ist bei der Planung zu berücksichtigen: Es sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden vorgesehen.

Mit den Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes und anderen Vorkehrungen (passiver Lärmschutz) wird dem Schutzbedürfnis der zukünftigen Bewohner Rechnung getragen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand werden Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Maßnahme nicht direkt beeinträchtigt.

Die für die historische Gartenanlage wertvolle und nach Naturschutzrecht geschützte Allee ist zukünftig als Erschließungsstraße für das Neubaugebiet einer höheren Verkehrsbelastung ausgesetzt. Daher sind regelmäßige Baumkontrollen (vgl. Pkt. 3.2, Monitoring) zur Feststellung von Beeinträchtigungen durchzuführen. Die Notausfahrt durch die Allee sowie die dort gleichzeitig vorgesehene fußläufige Verbindung von der Allee auf kurzem Weg in das Baugebiet hinein sind so auszubilden, dass es zu keiner Störung / Beschädigung der geschützten Bäume kommt.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das unbelastete Oberflächenwasser soll, sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, möglichst im Gebiet verbleiben und versickert werden. Das Regenwasser (mit einer gewissen Verschmutzung) wird über einen Sandfang (fertiges Bauteil) zum westlichen Pufferstreifen geleitet; dort gelangt das Wasser in die vorbeifließende Au. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist diese Vorgehensweise als positiv zu bewerten, weil die

westliche Au in den Sommermonaten zeitweise wenig Wasser führt; d. h. die Gewässerfunktion wird gestärkt durch das Einleiten von Regenwasser.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers über das Kanalnetz ist sichergestellt.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer Umgang mit Energie

Die vorgenannten Aspekte finden in vollem gesetzlich gefordertem Umfang durch ressourcenschonendes Bauen Berücksichtigung.

Auswirkungen auf LP-Darstellungen sowie sonstige umweltbezogene Pläne

Um die an dieser Stelle vorgesehene bauliche Entwicklung zu ermöglichen, wurde gleichzeitig mit der 10. Änderung des F-Planes die 1. Teilfortschreibung des gemeindlichen Landschaftsplanes vorgenommen. Daher entwickelt sich dieser Bauleitplan aus der vorbereitenden Planung der Gemeinde Dänischenhagen.

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Dieser Aspekt findet in vollem gesetzlich gefordertem Umfang Berücksichtigung.

Wechselwirkungen und -beziehungen

Aufgrund der Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen gehen die oben beispielhaft beschriebenen Wechselwirkungen / -beziehungen zum Teil verloren. Die überbauten oder befestigten Flächen können nur noch sehr eingeschränkt Funktionen für die Schutzgüter wie Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen übernehmen, so dass damit die Wechselbeziehungen folglich stark vermindert sind. Die geplanten Gehölzpflanzungen tragen zur Kompensation der Folgen bei.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Folgende Maßnahmen sind zur Eingriffsvermeidung bzw. -verringerung sowie zum Ausgleich vorgesehen:

- Die als Biotopstruktur geschützte Lindenallee sowie die übrigen dargestellten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Straßenbäume (mind. 14 Stück) sind zu pflanzen. Eine mindestens 6,0 m² große, offene wasserdurchlässige Baumscheibe ist herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Alle Bäume sind bei Baumaßnahmen wirksam durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Im Traufbereich der Allee und der übrigen zu erhaltenden Bäume sind keine Nutzungen und Veränderungen mit negativen Auswirkungen auf den Baumbestand zulässig. Die übrigen Baumpflanzungen (mind. 12 Stück) am westlichen Gebietsrand zur Au hin sind gem. der Planzeichnung und den Vorgaben hinsichtlich Art und Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Baumstandorte ist bis zu einem Maß von 2,00 m zulässig. Die zu pflanzenden Baumarten und Pflanzqualitäten sind der Planzeichnung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu entnehmen.
- Damit sich das neue Wohnquartier in das Umfeld harmonisch einfügt, sind zu den Rändern des Baugebietes Abstands-/Pufferstreifen festgesetzt, die jedoch überwiegend den neuen Grundstücken zugeordnet werden. Diese in der

Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind als naturbetonte Flächen anzulegen und zu pflegen und gem. den Vorgaben dieses landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu entwickeln. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (S 3) im Bereich der geschützten Lindenallee ist ausschließlich als offene Wiese zu unterhalten. Entlang der westlichen Au ist ein 5 m breiter Streifen (S 1) der privaten Grünfläche als naturnaher gewässerbegleitender Saum zu entwickeln. Zielsetzung dieses Geländestreifens ist eine naturnahe Wiese mit Vorkommen gewässertypischer Sumpf-/Röhrichtpflanzen. Damit sich keine höheren Gehölze etablieren, ist eine gelegentliche Mahd (max. 1-mal jährlich) zulässig. Eine intensive Gartennutzung ist in diesem Bereich ausgeschlossen. Der Schutzbereich (S 2) dient am Gebietsrand dem harmonischen Übergang und ist als private Gartenfläche ohne bauliche Anlagen zu nutzen. In den Schutzstreifen S 1 und S 3 sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

- Die Wohngebäude werden nach derzeitigem Kenntnisstand mit passivem Lärmschutz ausgestattet, diese Maßnahme wirkt sich günstig auf den Schallschutz bezüglich der Emissionen von Kreisstraße und landwirtschaftlichem Gewerbe aus.
- Am östlichen Rand des neuen Wohnquartiers ist als Abgrenzung zur geschützten Lindenallee eine 2-reihige Laubgehölzhecke durchgängig zu pflanzen und dauerhaft in einer Höhe von 1,5 m zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind der Planzeichnung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu entnehmen. Eine durchgängige Laubgehölzhecke stellt einen einheitlichen Abschluss der Grundstücke in Richtung Herrenhaus und Gutspark dar und trägt dem Denkmalschutz und dem Ortsbild Rechnung.
- Auf den Privatgrundstücken sind die Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Lagerflächen wasserdurchlässig herzustellen, um die Störungen des Boden- und Wasserhaushaltes zu mindern. Diese Voraussetzung erfüllen Beläge wie z. B. Schotterrassen, wassergebundene Decke und mit breiten Fugen verlegtes Pflaster.
- Aus Gründen des Ortsbildschutzes sind im Bereich der Grundstücksfreiflächen nur Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m über dem festgesetzten grundstücksbezogenen Höhenfestpunkt zulässig.
- Die zur vollständigen Kompensation der vorhabensbedingten Folgen für Natur und Landschaft erforderliche Anlage einer Biotopfläche erfolgt außerhalb des Baugebietes: Auf einer Ackerfläche von 7.050 m² am westlichen Ufer des Fuhlensees wird eine Gehölzfläche aus standortgerechten, autochthonen Arten in einer Größe von mindestens 3.000 m² angelegt und mit einem Pufferstreifen versehen. Diese Gehölzpflanzung stellt gleichzeitig eine Kompensationsmaßnahme im artenschutzrechtlichen Sinne dar. Der Kern der Gehölzfläche setzt sich aus Arten wie heimische Traubenkirsche, Weißdorn, Gemeiner Schneeball, Hainbuche, Schwarzerle sowie als randlicher Abschluss Hundsrose und Schlehe zusammen. Mindestens 10 Stieleichen sind einzustreuen und zu Überhälterbäumen zu entwickeln. Die Gehölzfläche ist für einen Zeitraum von mind. 5 Jahren gegen eine Schädigung durch Wildtiere mittels eines 1,80 m hohen Wildschutzzaunes zu sichern. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Die Herrichtung und Bepflanzung der externen Ausgleichsfläche hat spätestens ein Jahr nach Beginn des Siedlungsvorhabens zu erfolgen. Die Anlage ist der UNB zur Abnahme anzuzeigen.

Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

A. Vermeidungsmaßnahmen

- Alle notwendigen Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 20 cm und mehr in Brusthöhe sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeiten der Fledermäuse im Zeitraum vom 1. Dezember bis zum 01. März durchzuführen.
- Alle übrigen Gehölzbeseitigungen sowie Tätigkeiten zur Baufeldfreimachung haben außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschl. 14. März zu erfolgen.
- Eine Beleuchtung der Allee ist zum Schutz der dort potenziell vorkommenden lichtempfindlichen Fledermausarten zu vermeiden.

B. nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- Zur mittel- bis langfristigen Wiederherstellung der Lebensstätte für alle betroffenen europarechtlich geschützten Vogelarten ist die ortsnahe Neuanlage eines qualitativ vergleichbaren Gehölzbestandes im Verhältnis von ca. 1 : 2 vorzusehen. Die am Westufer des Fuhlensees vorgesehene Gehölzneupflanzung von 3.000 m³ ist dazu grundsätzlich geeignet. Der räumliche Bezug zum Vorhabensraum ist gegeben. Sie ist daher zusätzlich als Artenschutzmaßnahme zu kennzeichnen und innerhalb von max. 2 Jahren nach Vorhabensbeginn umzusetzen.

C. CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig!

2.4 Bilanzierung von Eingriff und erforderlichem Ausgleich

Auf der Grundlage des B-Plan-Entwurfes aus November 2012 wurde entsprechend den Bestimmungen des sog. Eingriffserlasses des Landes S-H von Juli 1998 eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Als Freifläche am Gutshof Uhlenhorst ist das vom Bauvorhaben B-Plan Nr. 19 betroffene Gelände den sog. Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für Natur und Landschaft zuzurechnen. Lt. dem Bodengutachten von Februar 2006 liegt der Grundwasserstand tiefer als 1,0 m unter Flur, so dass kein ‚hoher‘ Grundwasserstand (d. h. geringer als 1,0 m Tiefe) vorliegt, aus dem ein erhöhter Ausgleichsbedarf resultieren würde.

Im Plangebiet des zukünftigen Baugebietes existieren jedoch Gehölzbestände unterschiedlicher Ausprägung und andere Biotoptypen, die aus naturschutzfachlicher Sicht eine besondere Bedeutung besitzen. Teilflächen davon werden infolge des Bauprojektes verloren gehen, so dass ein gleichwertiger Ausgleich zu erbringen ist.

Nach derzeitigem Kenntnisstand beträgt der Ausgleichsflächenbedarf, der außerhalb des Baugebietes durch die Schaffung einer Biotopfläche mit einer Gehölzinsel auf einer externen Fläche zu begleichen ist, **7.050 m²** (bei einer Ackerfläche mit einer Anrechenbarkeit von 100 %). Wird jedoch eine Fläche mit einem gewissen Vorwert (z. B. Grünland) bereitgestellt, erhöht sich der Ausgleichsflächenbedarf.

Die externe Ausgleichsfläche muss dauerhaft für den Naturschutz bereitgestellt werden. Auf der Fläche ist eine Gehölzinsel aus heimischen standortgerechten Arten in einer Größe von mindestens 3.000 m² anzulegen und zu erhalten.

Herleitung des Bilanzierungsergebnisses:

Überbaubare Grundstücksflächen mit GRZ 0,3: 11.927 m², bei 50 % Überschreitung der GRZ = Ausgleichsbedarf 2.683,58 bei einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 für vollständig versiegelte Flächen;

neue Fahrbahnfläche und sonstige befestigte Wegeflächen: 1.482 m² x 0,5 (Ausgleichsverhältnis) sowie wassergebundene Flächen 128 m² x 0,3 = 779,40 m²

Gehölzflächenverlust am nördl. Gebietsrand ca. 1.500 m² x 2 (Ausgleichsverh., weil mittelalter Bestand) = 3.000 m²

Gerodeter und planierter Geländestreifen entlang des westlichen Gewässers (auf der östlichen Seite des Grabens) mit Ruderalflur, Röhricht und Strauchbewuchs: 190 m x 3 m (Breite) = 570 m², Ausgleichsverhältnis 1 : 1 = 570 m²

Gesamtsumme: gerundet **7.050 m²** (bei Acker als Ausgangsfläche)

2.5 Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden bereits in der vorbereitenden 10. Änderung des F-Planes der Gemeinde Dänischenhagen untersucht: Die geplante Wohnbaufläche ist auch über Fußwege gut an das Zentrum von Dänischenhagen angebunden und liegt an attraktiver Stelle. Auch für Nutzer des nahe gelegenen Golfplatzes dürfte das neue Wohnquartier attraktiv sein. Wegen der guten fußläufigen Anbindung können die entstehenden Wohnungen für ältere Mitbürger interessant sein, da in der Nähe bereits auf Senioren zugeschnittene Angebote existieren.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse

Über die im B-Plan festgesetzte überbaubare Flächengröße und den Abgleich dieser Planung mit der durch die beschriebenen Schutzgüter charakterisierten Ausgangssituation ist eine exakte Abschätzung der Folgen für Natur und Landschaft möglich. In einem lärmtechnischen Gutachten sind die Auswirkungen auf die Wohngebäude untersucht worden sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung dargestellt.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens existieren Erkenntnislücken.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Lt. § 4 c BauGB sind die Gemeinden aufgefordert, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieses Monitorings ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

In diesem Zusammenhang soll besonders auf die Maßnahmen zur Verminderung der Folgen für die geschützten Alleebäume Wert gelegt werden. Regelmäßige Baumkontrollen, insbesondere innerhalb der Bauphase, sind vom Vorhabenträger zu veranlassen und langfristig beizubehalten.

Die Entwicklung der externen Ausgleichsfläche am westlichen Ufer des Fuhlensees sollte regelmäßig beobachtet und dokumentiert werden.

Die vorgenannten Aspekte hinsichtlich eines Monitorings werden durch eine geeignete Regelung (z. B. einen Vertrag) zwischen der Gemeinde Dänischenhagen und dem Vorhabenträger / dem Grundstückseigentümer verbindlich vereinbart.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um auf der ehemaligen „Hauskoppel“ des Gutes Uhlenhorst im Ortseingangsbereich von Dänischenhagen, die sich auf der dem Herrenhaus gegenüberliegenden Alleeseite befindet, ein Wohngebiet entwickeln zu können, stellt die Gemeinde Dänischenhagen den B-Plan Nr. 19 auf. Dieser Planung ist die 10. Änderung des F-Planes sowie die 1. Teilfortschreibung des örtlichen Landschaftsplanes vorausgegangen, so dass sich der B-Plan aus dem F-Plan entwickelt.

Die Bebauung muss zurückhaltend gestaltet werden, um sich gestalterisch dem durch das Gutshaus und die historischen Gartenstrukturen vorgegebenen Charakter anzupassen, so dass das bestehende Ensemble harmonisch ergänzt wird.

Dazu gehört auch, dass die zukünftige Bebauung einschließlich der intensiv genutzten Gärten zu der geschützten Lindenallee einen so großen Abstand einhält, dass das Ensemble aus Herrenhaus, Gutspark und Allee zukünftig als Einheit erkennbar bleibt.

Die vom Vorhaben verursachten Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind als weniger erheblich einzustufen, weil keine besonders naturschutzbedeutsamen Flächen betroffen sind. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass auch zur westlichen Au ein ausreichender Abstand eingehalten und eine Eingrünung festgesetzt wird.

Aktuell stellt sich das Gelände nach einer schon länger zurückliegenden Rodung als Grünland / Rasen dar. Alter Baumbestand ist am Rand des Plangebietes vorhanden, wobei die nach Naturschutzrecht geschützte Lindenallee besonders herausragt. Auch an der K 19 und stellenweise an der westlichen Au existiert auffälliger Baumbestand.

Die beabsichtigte landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung des Geländes trägt zusammen mit der angepassten Gestaltung des neuen Wohnquartiers zu einem harmonischen Ortsbild bei, sodass nach derzeitigem Kenntnisstand keine optische Beeinträchtigung des Ortseingangsbereiches von Dänischenhagen zurückbleibt.

Ein Schallschutzgutachten prognostiziert die negativen Auswirkungen der angrenzenden Kreisstraße und der gewerblichen / landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Gutshofgelände. Die ermittelten Schutzmaßnahmen in Form von passivem Lärmschutz werden umgesetzt.

Erheblich sind die Folgen für die Schutzgüter Boden und Wasser, weil die Versiegelung und Überbauung die Funktionsfähigkeit dieser Schutzgüter verhindert.

Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer externen Fläche erforderlich. Die zur Verfügung gestellte Ackerfläche liegt am nordöstlichen Rand der Gemeinde Dänischenhagen am Heischer Tal zwischen dem Fuhlensee und dem bis Bülk reichenden Abwasserkanal der Landeshauptstadt Kiel. Dort wird ein 7.050 m² großer Teil des Ackers aus der Nutzung genommen, 3.000 m² davon werden naturnah und standortgerecht mit Gehölzen bepflanzt und die Gesamtfläche ist dauerhaft dem Naturschutz zu widmen.

Aufgestellt:

Altenholz, 06.12.2012, ergänzt im April u. Juli 2013

Freiraum- und Landschaftsplanung

Matthiesen · Schlegel

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71-24 161 Altenholz

Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 32 37 65

5 ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG

- Anlage 1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, *erstellt durch Freiraum- u. Landschaftsplanung, Matthiesen Schlegel, Altenholz*
- Anlage 2 Artenschutzbericht,
erstellt durch Bioplan, Dipl.-Biol. Detlef Hammerich, Neumünster
- Anlage 3 Lärmtechnische Untersuchung nach DIN 18005 (Verkehrslärm, Gewerbelärm des landwirtschaftlichen Betriebes, Lärmschutzmaßnahmen), *erstellt durch Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Frau Schlotfeld, Neumünster*
- Anlage 4 Stellungnahme zur RW-Hydraulik *erstellt durch das Ingenieurbüro Böhm*
- Anlage 5 Bemessung eines Regenrückhaltespeichers (Graben),
erstellt durch das Ingenieurbüro Böhm
- Anlage 6 Bemessung und Konzeptentwicklung einer 2. Variante für die Beseitigung des Oberflächenwassers, *erstellt durch das Ing.-Büro Petersen und Partner*

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Gemeinde Dänischenhagen

Unterschrift / Siegel

Datum

.....

- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel 24.01.2013, ergänzt 29.04.2013