PLANZEICHNUNG (TEIL A) - M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

Gemarkung Stolpe, Flur 4 und 5

MI	
II	o
GRZ 0,6	FH 10,50 m über Bezugspunkt
SD, WD, KWD	DN 20 - 45°

WA1	
II	o
GRZ 0,4	FH 11,00 m über Bezugspunkt
SD, WD, KWD	DN 18 - 28°

WA2	
I	o / H
GRZ 0,4	FH 7,00 m über Bezugspunkt
SD, WD, KWD	DN ≥ 20°

WA3	
I	o / ED
GRZ 0,3	FH 8,50 m über Bezugspunkt
SD, WD, KWD	DN ≥ 28°

WA4	
II	o / ED
GRZ 0,3	FH 9,00 m über Bezugspunkt
SD, WD, KWD, ZD	DN ≥ 18°

Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan
Dipl. Ing. Gerhard Krause, Juni 2019
ergänzt: Vermessungsbüro de Vries, Juli 2020

Gemeinde:	Stolpe
Gemarkung:	Stolpe
Flur:	4, 5
Maßstab:	1:1.000
Höhenbezug:	NHN

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017 -

PLANZEICHEN — ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
   - I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
   - FH 9,00 m über Bezugspunkt — Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß über einem Bezugspunkt, Firsthöhe z.B. FH 9,0 m
   - TH 6,50 m — Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß über einem Bezugspunkt, Traufhöhe z. B. TH 6,50 m
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - O — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
   - E — Nur Einzelhäuser zulässig
   - ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - H — Nur Hausgruppen zulässig
   - Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
   - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Straßenverkehrsfläche
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
   - Zweckbestimmung: Fernwärme (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - V — Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
    - Wasserflächen
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
    - Baum erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - C — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Kennzeichnungsbuchstaben C, D (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - A — Mit Gehrechten zu belastende Flächen mit Kennzeichnungsbuchstaben A, B (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - GSt — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
    - SD, WD KWD — Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)
    - DN 20°- 45° bzw. DN ≥ 20° — Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)
    - Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)
    - 43.20 — Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN (Normalhöhennull), Höhensystem DHHN2016 (§§ 16 Abs. 2 + 3 und 18 BauNVO)

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Erhaltung des Knickbestandes (§ 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)
- AVZ — Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG); 40; Fahrbahnkante A 21
- Sichtdreieck nach Richtlinie RASt 06, Ziffer 6.3.9.3 (Gelb hinterlegte, schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 56/6 — Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- (1) — Nummerierung der Grundstücke
- Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude
- künftig entfallende bauliche Anlagen

IV. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt
Zulässige Dachform	Zulässige Dachneigung

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6, § 6 BauNVO)

Das gemäß § 6 BauNVO festgesetzte 'Mischgebiet' (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

a) Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m², wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

b) Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

c) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teile der Mischgebiete) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten 'Allgemeinen Wohngebiete' (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) dienen vorwiegend dem Wohnen.

a) Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Zulässigkeit baulicher Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die das in der Planzeichnung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitenden Anlagen im MI sind für die Dauer ihres Bestandes zulässig. Dies betrifft auch etwaige Nutzungsänderungen in den bisherigen Ausmaßen der betreffenden Anlagen, nicht aber deren Erweiterungen.

03. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

a) Die Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

b) Die mit GFL-Rechten belasteten Flächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.

c) Für die Grundstücke im WA 1 und WA 2 wird festgesetzt, dass gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze und Flächen mit Geh-Rechten) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen sind.

d) Im WA 1 ist aufbauend auf den zwei zulässigen Vollgeschossen innerhalb der äußeren Baugrenzen die Errichtung eines zurückspringenden Geschosses innerhalb der inneren Baugrenzen zulässig.

04. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

a) Bezugspunkt für das MI ist die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche 'Am Pfeifenkopf' im Bereich der Grundstückszufahrt.

b) Bezugspunkte in den WA-Gebieten für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen sind die für jedes Baugrundstück angegebenen Höhenbezugspunkte (HBP). Bei abweichender Parzellierung gilt der dem Hauptgebäude am nächsten gelegene HBP.

c) Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

05. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a) Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise.

b) Im WA 3 und WA 4 sind ausschließlich Einzelhäuser mit einem Wohngebäude oder Doppelhäuser mit zwei Wohngebäuden (Doppelhaushälften) zulässig. Im WA 2 sind Hausgruppen (Reihenhäuser) mit jeweils maximal vier Wohngebäuden zulässig.

c) Hauptgebäude im WA 1 sind gemäß der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten. Es sind ausschließlich giebelständige Gebäude zulässig.

06. Abstandstiefen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen ist - abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) - ein Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

07. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

a) Im WA 1 sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Im WA 2 ist pro Wohngebäude einer Hausgruppe nur eine Wohnung zulässig. Im WA 3 und WA 4 sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, in Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

b) Im gesamten Mischgebiet (MI) ist je 1.000 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.

08. Sichtflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

09. Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 (1) Satz 3 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

10. Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

a) Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) C und D sind festgesetzt zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Gemeinde Stolpe. Das GFL-Recht D ist darüber hinaus festgesetzt zugunsten der Anlieger und Besucher des Mischgebietes (MI). Für die GFL-Flächen sind ausschließlich Materialien mit hoher Wasserdurchlässigkeit (mind. 10^{-4} bis 10^{-6} m/s) zu verwenden.

b) Das in der Planzeichnung festgesetzte Gehrecht (G) A gilt zugunsten der Grundstücke 14, 15, 16 und 17 im WA 2. Das in der Planzeichnung festgesetzte Gehrecht (G) B gilt zugunsten der Grundstücke 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 und 21 im WA 2.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

a) Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

b) Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

c) Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 nur auf maximal 3 % der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Fortsetzung TEXT (TEIL B)

13. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

a) Der in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Wurzelbereich (= Krone zzgl. 1,50 m) der zu erhaltenen Linde im Bereich des GFL ist mit wasser- und luftdurchlässigem Untergrund herzustellen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers im Wurzelbereich muss sichergestellt sein.

b) Die im Bereich der Planstraße festgesetzten Einzelbäume sind als heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zu pflanzen. Die Standorte können, sofern dies Grundstückszufahrten oder Parkbuchten erforderlich machen, verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

14. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Der in der Planzeichnung am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Lärmschutzwall ist nach folgenden Kriterien auszubilden:

Lärmschutzwall

Länge	Höhe	Kronenbreite	Neigung straßenseitig	Neigung bebauungsseitig
100 m	3 m	1 m	1 : 1,5	1 : 1,0

b) Auf dem Lärmschutzwall ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 3 m zu errichten. Die Lärmschutzwand ist hochabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von 8,0 dB auszubilden.

c) Zum Schutz vor Außenlärm sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III , IV und V mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens den nachfolgend genannten Lärmpegelbereichen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109, Ausgabe Juli 2016, entsprechen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches gesamtes Schalldämm-Maß R'w, ges für Aufenthaltsräume in Wohnungen
III	35 dB
IV	40 dB
V	45 dB

d) Im Plangebiet ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich III und IV der DIN 4109-1 für alle der Bundesautobahn A 21 zugewandten oder senkrecht zu diesen liegenden Fassaden bis einschließlich des ersten Obergeschosses vorzusehen.

e) Bei einer Bebauung mit drei Geschossen wird für das 2. OG (Dachgeschoss) im WA 1 eine Einstufung gemäß Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-1 erforderlich. Dort sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen an allen der Bundesautobahn A 21 zugewandten und seitlich an diese anschließenden Außenfassaden die erforderlichen gesamten Bau-Schalldämmmaße der Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereichs IV der DIN 4109-1 vorzusehen.

f) Bei einer Bebauung mit drei Geschossen wird für das 2. OG (Dachgeschoss) im MI eine Einstufung gemäß Lärmpegelbereich V der DIN 4109-1 erforderlich. Dort sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen an allen der Bundesautobahn A 21 zugewandten und seitlich an diese anschließenden Außenfassaden die erforderlichen gesamten Bau-Schalldämmmaße der Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereichs V der DIN 4109-1 vorzusehen.

g) An den jeweiligen der Bundesautobahn A 21 abgewandten Gebäudefassaden kann das zugeordnete Bau-Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.

h) Für Bebauung, für die eine Lärmsituation gemäß den Lärmpegelbereichen IV und V vorliegt, sind die an den Straßenzug direkt angrenzenden schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1 mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

i) Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

j) Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Dächer
Die Dachneigung muss im MI zwischen 20° und 45° betragen. Im WA 1 ist die Dachneigung auf 18 - 28°, im WA 2 auf ≥ 20°, im WA 3 auf ≥ 28° und im WA 4 auf ≥ 18° festgesetzt. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Im WA 4 sind zusätzlich auch Zeltdächer zulässig. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

02. Doppelhäuser und Hausgruppen
Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf ihre Außenwände, Traufhöhe, Dachform und -eindeckung jeweils einheitlich zu gestalten.

03. Stellplätze/Garagen
Pro Wohnung mit einer Wohnfläche < 65 m² ist mindestens ein Pkw-Einstellplatz, pro Wohnung ab 65 m² Wohnfläche sind mindestens zwei Pkw-Einstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

04. Dachbegrünung Carports und Garagen
Die Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulenten) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht.

C. Hinweise

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

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

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

04. Naturschutzfachlicher Ausgleich
a) Als Ausgleich für die Beseitigung von insgesamt 209 m (Ausgleich 1 : 2) und die Beeinträchtigung von 40 m (Ausgleich 1 : 1) langen Knickabschnitten werden 458 m Knick auf den Flurstücken 151, 158 und 162 der Flur 6 in der Gemarkung Stolpe (Hofstelle Wittmaaßen) neu angepflanzt.

b) Als Ausgleich für den Eingriff in Habitate geschützter Arten (Beseitigung von Folienteichen) wird ein Ersatzgewässer mit einer Größe von 1.270 m² auf der Hofstelle Wittmaaßen neu angelegt.

c) Der Ausgleich von 5.694 m², der für das Schutzgut Boden erforderlich ist, wird folgenden Ökokonten zugeordnet:

- 2.000 Ökopunkte Techelsdorf-2, Kreis Rendsburg-Eckernförde (Az. 67.20.35),
- 1.500 Ökopunkte Techeldsorf-2, Kreis Plön (Az. 3/081/0129),
- 2.194 Ökopunkte Ökokonto der Gemeinde Stolpe.

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

06. Schutz des Oberbodens
Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

07. Eingriffsfristen
Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

08. Passiver Lärmschutz
Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 und 2 zur DIN 4109, Ausgabe: Juli 2016, können beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II - Finanzen, Bauen und Schulen, Kampstraße 1, 24601 Wankendorf, eingesehen werden.

Im Rahmen der zulässigen Arten der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet darauf hinzuweisen, dass sich dieses aus Gründen des Lärmschutzes für die umliegende Wohnbebauung nicht für die Ansiedlung von Nutzungen eignet, die mit Fahrzeugbewegungen zur Nachtzeit verbunden sind (z. B. Gastronomie, Gartenbaubetriebe mit Winterdienst, etc.).

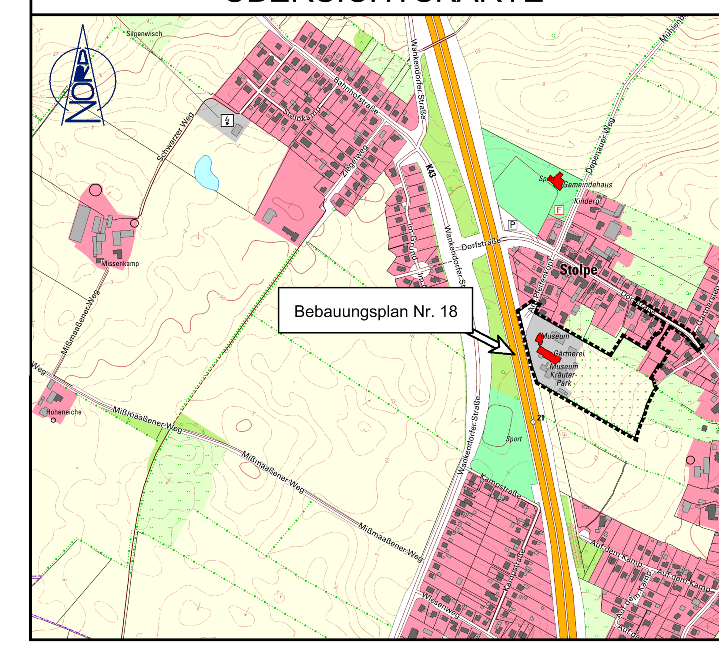
09. Brandschutz
Im Baugenehmigungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass die örtliche Feuerwehr der Gemeinde Stolpe nur bis zu einer Höhe von 7,20 m anleitern kann.

Satzung

SATZUNG
DER
GEMEINDE STOLPE
KREIS PLÖN
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 18
"Kräuterpark"

für das Gebiet östlich der A 21, südlich der Dorfstraße, westlich und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen (Kräuterpark Stolpe) und nordöstlich anschließender Flächen

ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Stolpe vom 30.06.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.09.2019 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau am 24.10.2019 und durch Veröffentlichung im Internet erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 06.11.2019 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 24.02.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.04.2021 bis zum 28.05.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 08.04.2021 durch Veröffentlichung im Internet und am 08.04.2021 durch Abdruck in der Bockhorst-Wankendorfer Rundschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-bokhorst-wankendorf.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Stolpe, den 30.06.2021 — L.S. Siegel — gez. Bajorat, Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 05.07.2021, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Der Gebäudebestand vor Ort wurde nicht überprüft.

Neumünster, den 12.07.2021 — L.S. Siegel — gez. Carsten de Vries, öffentl. best. Verm.-Ing.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.06.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.06.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Stolpe, den 30.06.2021 — L.S. Siegel — gez. Bajorat, Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Stolpe, den 30.06.2021 — L.S. Siegel — gez. Bajorat, Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 18 durch die Gemeindevertretung Stolpe sowie die Internetadresse des Amtes und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.07.2021 durch Veröffentlichung im Internet und am 29.07.2021 durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 30.07.2021 in Kraft getreten.

Stolpe, den 31.07.2021 — L.S. Siegel — gez. Bajorat, Bürgermeister

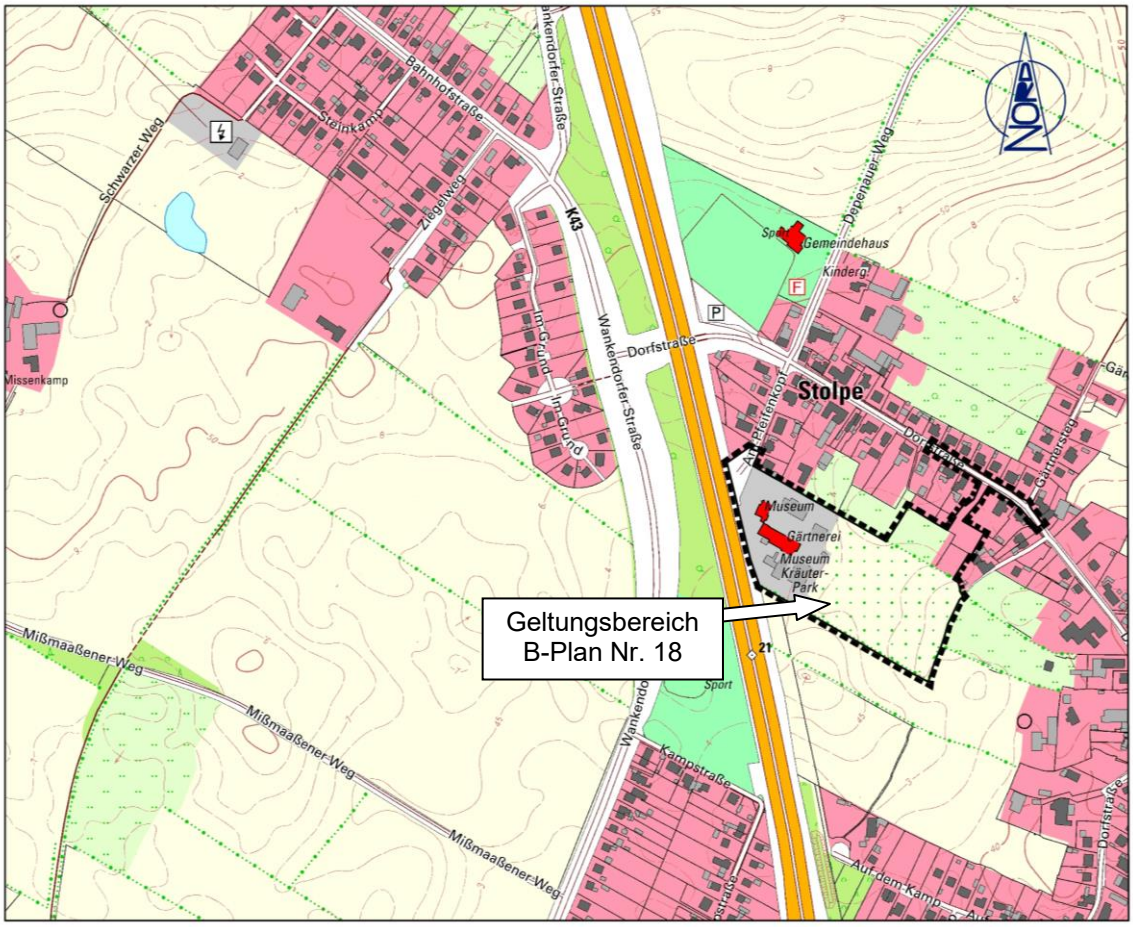
Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Stolpe übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II, Bauleitplanung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Bebauungsplan Nr. 18

"Kräuterpark'

für das Gebiet östlich der A 21, südlich der Dorfstraße, westlich und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen(Kräuterpark Stolpe) und nordöstlich anschließender Flächen

<u>Begründung</u>



GEMEINDE STOLPE

Kreis Plön

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen 5

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf 5

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen 5

1.3 Räumlicher Geltungsbereich 8

1.4 Angaben zum Bestand 8

2. Anlass und Ziele der Planung 9

2.1 Anlass der Planung 9

2.2 Ziele der Planung 12

3. Inhalte des Bebauungsplans 12

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc. 12

3.2 Grünordnung 19

3.4 Immissionsschutz 21

3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung 24

3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden 26

3.7 Hinweise 26

4. Flächen und Kosten 28

5. Umweltbericht (Verfasser: ALSE GmbH) 29

5.1 Einleitung 29

5.1.1 Anlass und Zielsetzung 29

5.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplans 29

5.1.3 Lage im Raum 30

5.1.4 Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 31

5.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden 32

5.2.1 Fachgesetze und Vorgaben 32

5.2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben 32

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden 34

5.3.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 34

5.3.2 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter 35

5.3.3 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben..... 45

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 46

5.4.1 Prognose bei Durchführung der Planung..... 47

5.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 48

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 49

5.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für den B-Plan 50

5.6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes 50

5.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes 50

5.7 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Festsetzungen aus dem B-Plan 50

5.8 Zusätzliche Aspekte 50

5.8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 50

5.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 50

5.8.3 Hinweise auf weitergehende Emissionen 51

5.8.4 Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes 51

5.9 Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans (Monitoring) 51

5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung 52

5.11 Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung 53

5.12 Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff–Ausgleich..... 53

5.12.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffaspekten..... 53

5.12.2 Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs 54

5.12.3 Ermittlung der internen Ausgleichsmaßnahmen 61

5.12.4 Übersicht / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich..... 61

5.12.5 Bereitstellung des Ausgleichs 63

5.13 Hinweise zur weiteren Umsetzung 64

5.14 Hinweise zur Entwicklung der Grünstrukturen..... 64

5.15 Festsetzungsvorschläge..... 65

Pläne/Karten: Bestandskarte (M 1 : 500)
Externe Ausgleichsflächen

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. Sch.-H. S. 398).

Verfahrensschritte:	**Datum:**
Aufstellungsbeschluss	25.09.2019
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	06.11.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	18.10.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	24.02.2021
TöB- Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	21.04.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB	26.04. - 28.05.2021
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB)	30.06.2021

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Stolpe ist dem Nahbereich der Gemeinde Wankendorf zugeordnet, die nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05.09.2019 als ländlicher Zentralort eingestuft ist.

Die Gemeinde Stolpe ist im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) 2010 als ländlicher Raum ausgewiesen. Im LEP werden die ländlichen Räume als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume beschrieben, die gestärkt werden sollen. "Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen."

Die Gemeinde Stolpe liegt im Einflussbereich der Landesentwicklungsachse, die sich südlich Kiels in Richtung Bad Segeberg erstreckt. Zusätzlich liegt die Gemeinde nach dem LEP 2010 im 'Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft' sowie im 'Entwicklungsraum für Tourismus und Naherholung'. Dieser umfasst

Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. […] In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

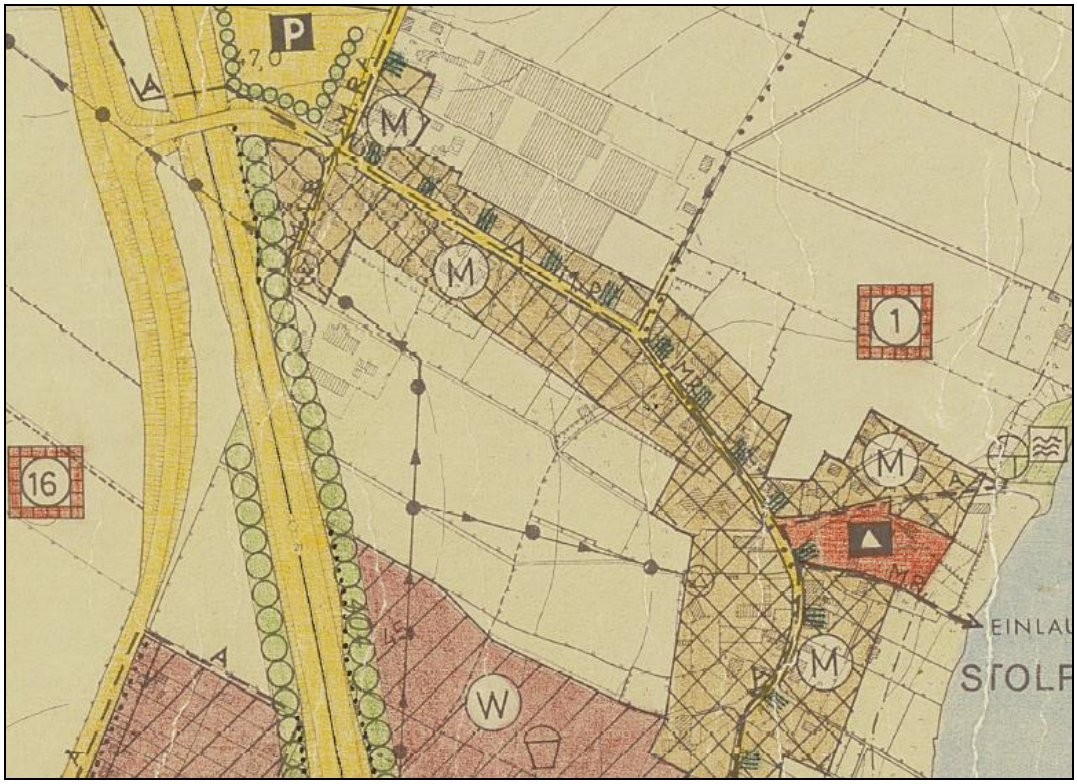
Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion decken im Hinblick auf die Wohnraumversorgung den örtlichen Bedarf ab. Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt für die Gemeinde Stolpe ein Wohnungsbau-entwicklungsrahmen im Zeitraum von 2010 bis 2025, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009, im Umfang von bis zu 10 %.

Am 27.11.2018 wurde der Entwurf zur Fortschreibung des Landes-entwicklungsplanes beschlossen. Als Sofortmaßnahme, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, wurde mit Offenlegung des Planentwurfes der wohnbauliche Entwicklungsrahmen aktualisiert. In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, wie die Gemeinde Stolpe, können bezogen auf ihren höheren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2017 wieder 10 % zusätzliche Wohnungen errichtet werden. Das Kontingent des Wohnbauentwicklungsrahmens wurde damit wieder auf null gesetzt.

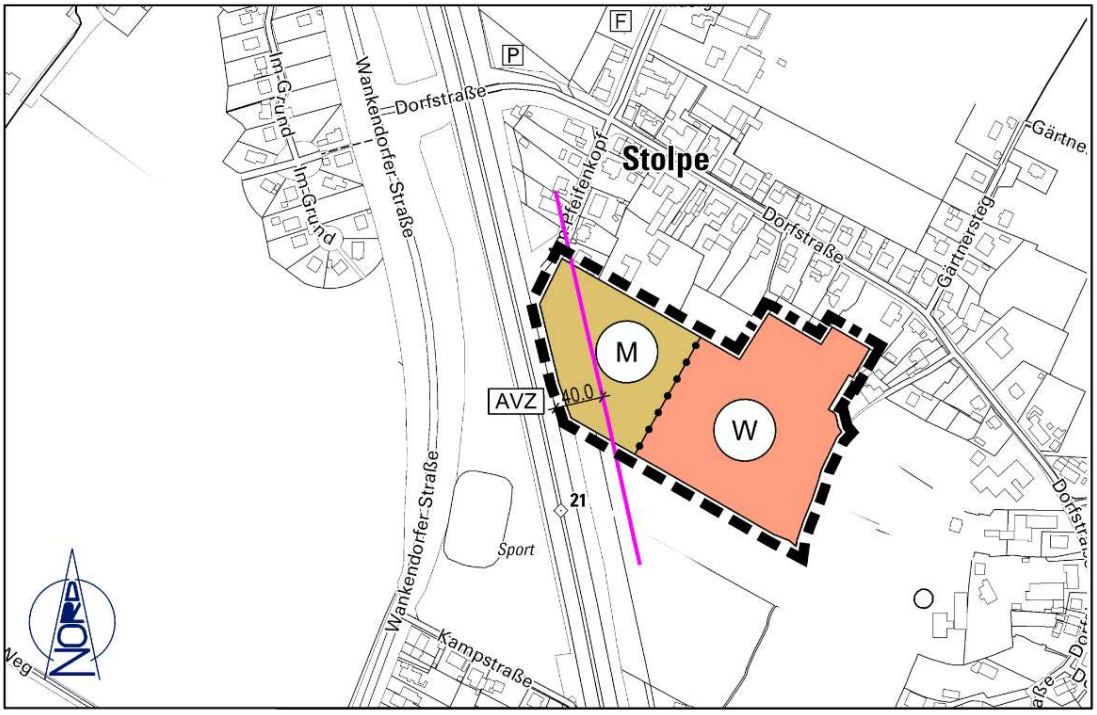
Nach dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt), Stand: Fortschreibung 2000, befindet sich das Plangebiet in einem bis zur Ostsee reichenden Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie östlich der bebauten Bereiche in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der Flächennutzungsplan in seiner Ursprungsfassung aus dem Jahr 1979 stellt das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' (L) dar. Da das Plangebiet im westlichen Bereich künftig als 'Gemischte Baufläche' (M) und im östlichen Bereich als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt werden soll, musste der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies erfolgte anfangs parallel zu dieser Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stolpe, die zwischenzeitlich mit Erlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 13. November 2020 genehmigt wurde. Durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 18 dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.

Ausschnitt aus dem Ursprungs-Flächennutzungsplan



Darstellung in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich der Autobahn A 21 eingerahmt von baulichen Strukturen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,5 ha, wovon sich ca. 1,06 ha auf das künftige 'Mischgebiet' (MI) und ca. 1,55 ha auf das künftige 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) verteilen. Die übrigen 0,89 ha verteilen sich auf Verkehrsflächen und Grünstrukturen. Konkret handelt es sich um das Gebiet östlich der A 21, südlich der 'Dorfstraße', westlich und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen ('Kräuterpark Stolpe') und nordöstlich anschließender Flächen.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet teilt sich in zwei Teilbereiche: ein künftiges 'Mischgebiet' (MI) im westlichen Bereich und ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) im östlichen Bereich. Das Gebiet des zukünftigen 'Mischgebietes' (MI) wird gegenwärtig von dem Betriebsgeländes des ehemaligen 'Kräuterparks Stolpe' eingenommen. Das Gebiet ist bereits durch mehrere Gebäude bebaut. Auf dem Gelände befinden sich u. a. ein Wohnhaus, ein ehemaliges Museumsgebäude, eine Halle, ein Schuppen, ein Gewächshaus, überdachte Lagerflächen sowie befestigte Hofflächen und zugehörige Gartenflächen mit einem Foliengartenteich. Die Nutzung als Museumsgelände mit zugehörigem botanischen Garten wurde aufgegeben. Vorher handelte es sich um ein Kräutermuseum, das die Geschichte von Kräutern und ihrer Verwendung aufzeigte. Zu sehen waren antike pharmazeutische Geräte wie u. a. eine Rezepturmühle, die von der früheren Arbeitsweise der Apotheker berichtete. Das Angebot wurde durch ein Café und einen Kräuterladen ergänzt. Der Kräuterladen bot neben Tees, ätherischen Ölen und Kräuterlikören unter anderem diverse Heilkräuterprodukte an.

Der Teilbereich des Plangebietes, der künftig zu einem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) entwickelt werden soll, wird gegenwärtig von einem ehemaligen botanischen Garten des ehemaligen Kräuterparks eingenommen. Hier konnten rund 600 verschiedene Heil- und Nutzpflanzen betrachtet werden. Auf der Gartenfläche finden sich darüber hinaus verschiedene, künstlich angelegte Foliengewässer, Pflanzspiralen und ein Pavillon. Der übrige Bereich des künftigen 'Allgemeinen Wohngebiets' (WA) wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist von mehreren Knicks umrahmt und von einzelnen Knickstrukturen durchzogen, die überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.

Westlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A 21. Zum Schutz der Bebauung vor Straßenverkehrslärm sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden und -wällen vorhanden. Ostseitig der A 21 befindet sich eine Lärmschutzwand zwischen der Brücke, die die 'Dorfstraße' über die A 21 führt, und dem geplanten 'Mischgebiet'. Südlich angrenzend an das geplante 'Mischgebiet' befinden sich Lärmschutzwälle bis zur Straße 'Wiesenweg'. Eine Lücke in den bestehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen befindet sich im Bereich des geplanten 'Mischgebietes' zwischen der nördlich gelegenen Lärmschutzwand und dem südlich beginnenden Lärmschutzwall.

Großräumig betrachtet handelt es sich bei dem Plangebiet um den Innenbereich. Das Plangebiet ist in Richtung Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung, die überwiegend aus lockeren Einfamilienhausstrukturen mit dazugehörigen Gärten besteht, umgeben. Zwischen dem Plangebiet und der Wohnbebauung finden sich z. T. noch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet leicht bewegt, es fällt aus Richtung Nordwesten in Richtung Südosten leicht ab.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Nachdem der 'Kräuterpark Stolpe' geschlossen worden ist, soll das Gelände nun zwei unterschiedlichen Nachnutzungen zugeführt werden. Zum einen soll ein Wohngebiet für den örtlichen Bedarf entwickelt werden. Daneben soll die Verlagerung des Urzeithofes aus der Gemeinde Fehrenbötel in die Gemeinde Stolpe planerisch ermöglicht werden. Beabsichtigt auf dem Gelände ist ein Museumsbetrieb, der sich insbesondere an Schulklassen richtet. Gleichzeitig soll das Angebot durch weitere Nutzungen wie Wohnen, Gastronomie etc. ergänzt werden. Dem Urzeithof sollen auf dem vorhandenen bebauten Gelände geringfügige Entwicklungsspielräume ermöglicht werden.

Der Urzeithof Fehrenbötel ist ein Museum im Ortsteil Fehrenbötel der Gemeinde Rickling und die größte privat geführte Fossiliensammlung in Schleswig-Holstein. Auf einer Fläche von rund 300 m² werden auf dem ehemaligen Gelände in Fehrenbötel neben Fossilien auch Mineralien, Gesteine, Funde aus der Steinzeit und rezente Tiere auf dem ausgebauten Heuboden einer ehemaligen Scheune ausgestellt. Die Idee des Urzeithofes ist es, die Erdgeschichte, vor allem für Kinder und Jugendliche, begreifbar zu machen. Der vorhandene Standort in Fehrenbötel soll aufgegeben werden und das Museum in die Gemeinde Stolpe umziehen. Da das Gelände vorher bereits durch ein Museum mit Café und weiteren Angeboten genutzt wurde, kann das geplante Vorhaben als standortverträglich eingestuft werden. Durch die klare Nutzungsabgrenzung zum künftigen Wohngebiet und einer geplanten getrennten Erschließung sind hier ebenfalls keine Konflikte zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 verfolgt ergänzend die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven ortsplanerischen Steuerung die wohnbauliche Entwicklung zu fördern und das Angebot für den örtlichen Wohnungsbedarf zu verbessern. Das Plangebiet befindet sich in guter Erreichbarkeit der zentralen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Stolpe. Durch den Bebauungsplan Nr. 18 können weitere dringend benötigte Wohngrundstücke für den örtlichen Bedarf geschaffen werden. Insgesamt könnten bis zu 54 Wohneinheiten im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) entstehen, bei kompletter Ausnutzung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten. Bedingt durch die Lage im ländlichen Raum und der durch Einfamilienhausstrukturen geprägten Umgebung ist zu erwarten, dass trotz der Möglichkeit von in der Regel zwei Wohneinheiten je

Wohngebäude im WA 3 und WA 4 doch überwiegend Einfamilienhäuser mit nur einer Wohneinheit entstehen werden.

Darüber hinaus bietet das 'Mischgebiet' (MI) ebenfalls geringfügige wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Durch die Insellage des Plangebietes zwischen der Autobahn und baulichen Strukturen zu den anderen Seiten, kann hinsichtlich der Fläche, bei einer großräumigen Betrachtungsweise, von einer Innenentwicklung gesprochen werden. Durch die Planung werden Baulandreserven aktiviert, ohne weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Durch die Planung findet ein entsprechender Lückenschluss statt.

Ergänzend wird die Planung zum Anlass genommen, die Lücke im Bereich der aktiven Lärmschutzmaßnahmen auf Höhe des ehemaligen Kräuterparks durch die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit integrierter Lärmschutzwand zu schließen.

In § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Stolpe zunächst die vorhandenen Innenbereichspotenziale ermittelt (siehe Abbildung). Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass unabhängig der planungsrechtlichen Beurteilung in der Gemeinde Stolpe insgesamt 11 Baulücken zum Zwecke der Bebauung theoretisch zur Verfügung stehen. Die Baulücken befinden sich alle in privater Hand und werden überwiegend als Gartenland oder landwirtschaftlich genutzt sowie zum Teil für den Eigenbedarf vorgehalten. Das Baurecht besteht überwiegend schon seit vielen Jahren; dennoch hat auf den entsprechenden Grundstücken keine Entwicklung stattgefunden. Eine Umsetzung aller Potenziale in den nächsten Jahren ist als sehr unwahrscheinlich anzusehen.

Bei einer durchschnittlich anzunehmenden Umsetzungswahrscheinlichkeit von 8 bis 12 % steht nur eine Baulücke in den nächsten Jahren zur Verfügung. Damit kann die örtliche Nachfrage nach Wohngrundstücken für den örtlichen Bedarf nicht befriedigt werden. Der Nachfrage nach dringend benötigten Wohngrundstücken will die Gemeinde Stolpe mit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes begegnen. Großräumig betrachtet handelt es sich bei dem Plangebiet um den Innenbereich. Das Plangebiet ist zu drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Im Süden und Südwesten schließen zwar landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet; direkt unmittelbar hinter den landwirtschaftlichen Flächen befindet sich jedoch Wohnbebauung. Im Westen ist das Plangebiet durch die Autobahn A 21 begrenzt. Auf der westlichen Seite der Autobahn befindet sich sowohl nördlich als auch südlich Wohnbebauung.

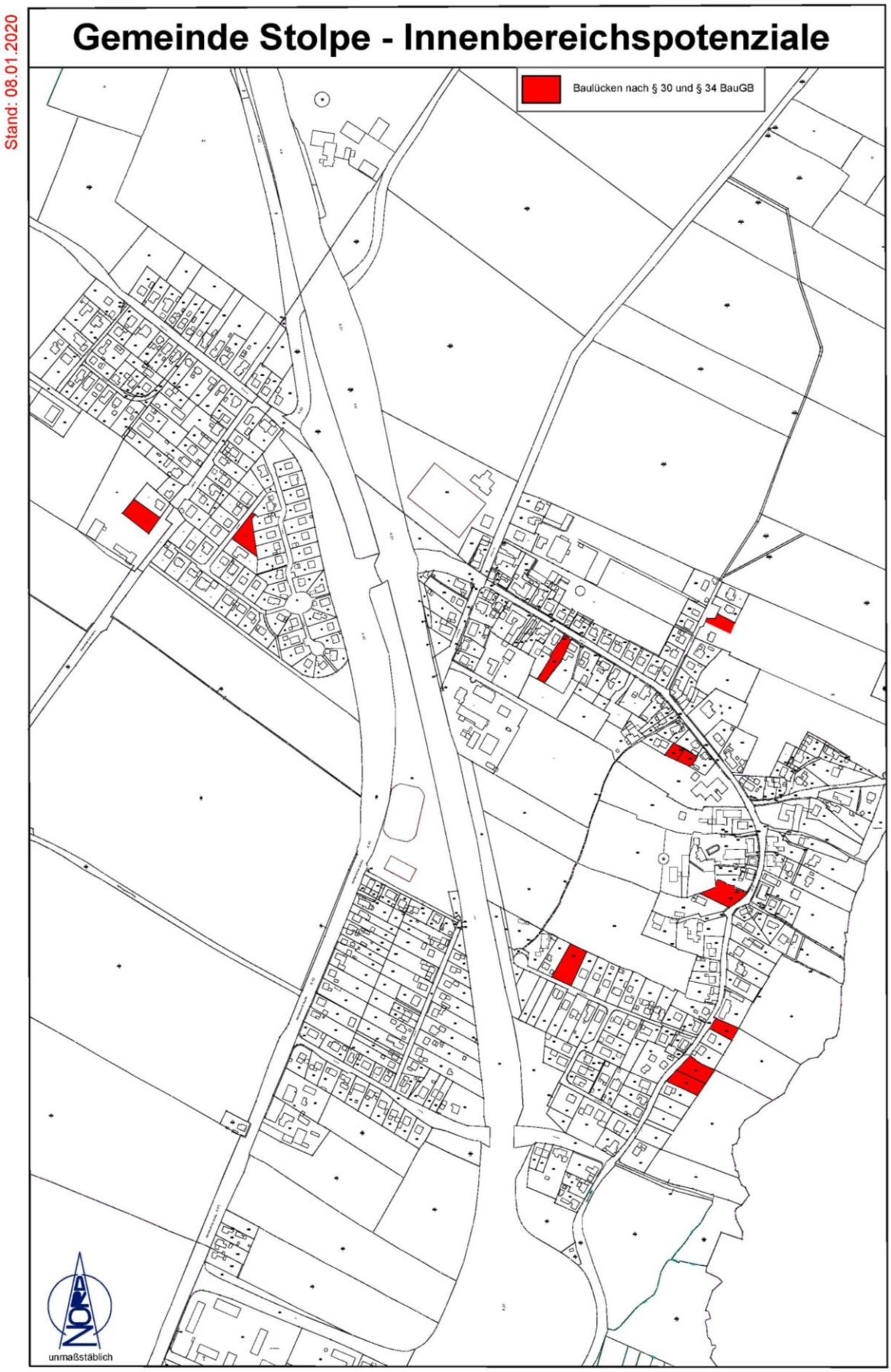


Abb.: Analyse der Innenbereichspotenziale (Stand: 08.01.2020)

2.2 Ziele der Planung

Für den Teilbereich des Plangebietes, den die Gemeinde, treuhänderisch vertreten durch die Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH, erworben hat, soll ein Wohngebiet entwickelt werden, um die örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken befriedigen zu können. Mit einbezogen in diese Planung werden angrenzende landwirtschaftliche Flächen. Der mit Gebäuden bebaute Teil des ehemaligen 'Kräuterparks Stolpe' soll einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Im Vordergrund steht die Verlagerung eines in der Region etablierten Museumsbetriebes in die Gemeinde Stolpe. Der Urzeithof aus dem Ortsteil Fehrenbötel der Gemeinde Rickling soll in die Gemeinde Stolpe umziehen, um hier einen Museumsbetrieb, der sich insbesondere an Schulklassen richtet, aufzunehmen. Daneben sollen in diesem Teil des Gebietes aber auch das Wohnen, Gastronomie (Café) sowie Geschäfts- und Büronutzungen zulässig sein.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Festsetzung eines 'Mischgebietes' (MI) im westlichen Teil des Plangebietes und eines 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) im östlichen Teil des Plangebietes;

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Betreiben eines Museums;

- Bereitstellung von Wohngrundstücken für den örtlichen Bedarf;

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;

- Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse;

- Berücksichtigung des Immissionsschutzes durch Schließung der Lücke zwischen den aktiven Lärmschutzmaßnahmen an der Autobahn durch einen Lärmschutzwall mit integrierter Lärmschutzwand sowie Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen;

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden ein ‚Mischgebiet’ (MI) gemäß § 6 BauNVO sowie mehrere 'Allgemeine Wohngebiete' (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird ein **'Mischgebiet' (MI)** festgesetzt. Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung entspricht den Nutzungsstrukturen in dem gewachsenen Gebiet. Neben dem Erhalt der bestehenden Betriebe und der Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten ist es gemeindlicher Planungswille, innerhalb des Mischgebietes nicht nur dem Museumsbetrieb mit ergänzenden Nutzungen, sondern auch einen Anteil an Wohnnutzung Raum zu bieten.

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m², wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Schank- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören, werden die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen nicht zugelassen. Sie widersprechen hinsichtlich ihrer teilweise extensiven Platzansprüche und ihres Erscheinungsbildes den Schutzansprüchen und Zielsetzungen der hiesigen Planung.

Die in überwiegend gewerblich geprägten Teilen gemäß § 6. Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein, ansonsten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ebenfalls, um einen Attraktivitätsverlust des Gebietes zu vermeiden, ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen, insbesondere die Qualitäten des benachbarten Wohnstandortes, beeinträchtigen. Hinzu kommt, dass die im Plangebiet und dessen Umgebung gelegene Wohnbebauung insbesondere vor nächtlicher Ruhestörung geschützt werden soll.

Unter dem Begriff 'Vergnügungsstätte' im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnügungsweise:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen;
- Diskotheken;
- Spiel- und Automatenhallen;
- Wettbüros und
- Swinger-Clubs.

Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen (z. B. einmal im Monat) sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen und somit zulässig.

Im **'Allgemeinen Wohngebiet'** (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sämtliche der in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da explizit die wohnbauliche Nutzung Ziel der Planung ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), die Grundflächenzahl (GRZ), die Höchstzulässigkeit von maximal einem bzw. zwei Vollgeschossen und die maximale Firsthöhe (FH). Die das in der Planzeichnung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitenden Anlagen im MI sind für die Dauer ihres Bestandes zulässig. Dies betrifft auch etwaige Nutzungsänderungen in den bisherigen Ausmaßen der betreffenden Anlagen, nicht aber deren Erweiterungen.

Angepasst an die umliegende Bebauung und um einer unerwünschten Verdichtung entgegenzuwirken, wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** im MI 0,6 festgesetzt. Im WA 1 und WA 2 wird die GRZ auf 0,4, in den WA 3 und WA 4 auf 0,3 festgesetzt. Im WA 2 ist wegen der typischerweise kleineren Grundstücke bei Reihenhäusern (Hausgruppen) eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die erhöhte GRZ im WA 1 gegenüber den WA 3 und WA 4 begründet sich mit der hier angedachten verdichteten Bauweise in Form zweier kleinerer Mehrfamilienhäuser, während im WA 3 und WA 4 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind.

Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Im Mischgebiet ist allerdings die Kappungsgrenze von 0,8 zu beachten. Die Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden sind bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche unberücksichtigt zu lassen, da von derartigen Flächen nicht die Wirkung wie von Gebäuden ausgeht. Die Flächen der vorerwähnten Terrassen sind allerdings bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, der sog. GRZ II, zu berücksichtigen.

Die mit GFL-Rechten belasteten Flächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen. Für die Grundstücke im WA 1 und WA 2 ist festgesetzt, dass gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen sind. Dies betrifft die mit Geh-Rechten belastete Flächen und die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze.

Die **Baugrenzen** im WA 1 bis WA 4 sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezonen möglich sind. Darüber hinaus sind die Baugrenzen so gewählt, dass die vorhandenen Knicks nicht beeinträchtigt werden. Der Abstand der Baufenster zu diesen Knicks beträgt mindestens 1 H (H= Höhe baulicher Anlagen). Die Baugrenzen im MI orientieren sich an den Bestandsgebäuden und schaffen geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der 40 m breiten Anbauverbotszone entlang der Autobahn A 21 und des festgesetzten Teiches in der Mitte des Gebietes. Das vorhandene erhaltenswerte Backhaus im östlichen Bereich des Mischgebietes wird ebenfalls in seinem Bestand mit entsprechenden **Baulinien** versehen, um dieses in seiner jetzigen Ausprägung zu erhalten und planungsrechtlich abzusichern. Um den Erhalt zu stärken, wird das Backhaus mit seinem besonderen Nutzungszweck versehen. Im WA 1 sind doppelte Baufenster dargestellt. Dort ist aufbauend auf den zwei zulässigen Vollgeschossen innerhalb der äußeren Baugrenzen die Errichtung eines zurückspringenden Geschosses innerhalb der inneren Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzung dient dem Brandschutz, da die örtliche Feuerwehr nur bis zu einer Höhe von 7,20 m anleitern kann. Durch das Zurückspringen des Gebäudes zu mindestens drei Seiten ist dieser Bereich im Brandfall betretbar.

Im WA 2 und WA 3 ist maximal ein **Vollgeschoss** als Höchstmaß zulässig. Im WA 1, wo die Möglichkeit für eine etwas verdichtete Bebauung geschaffen werden soll, um ein differenziertes Wohnungsangebot bereitzustellen, sind maximal zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Ebenfalls im WA 4, wo die Möglichkeit eröffnet werden soll, auch den Haustyp Stadtvilla zu realisieren, sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Im MI sind, angepasst an den Bestand, zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.

Die **Firsthöhe (FH)** der baulichen Anlagen darf im MI maximal 10,50 m betragen. Im WA 1 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen 11,00 m, im WA 2 7,00 m, im WA 3 8,50 m und im WA 4 9,00 m. Zur Sicherstellung des Brandschutzes wird zusätzlich im WA 1 für die zwei Vollgeschosse eine **Traufhöhe (TH)** von 6,50 m festgesetzt. Aufbauend auf den zwei Vollgeschossen ist die Errichtung eines Geschosses, welches gegenüber mindestens drei Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens insgesamt ein Viertel ihrer Wandhöhe zurücktritt und damit

keinen Charakter eines Vollgeschosses aufweist, zulässig. Dies wird ergänzend über die Festlegung von Baufenstern geregelt.

Im Plangebiet sind gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO Höhenbezugspunkte (HBP) festgesetzt. Bezugspunkt für das MI ist die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche 'Am Pfeifenkopf' im Bereich der Grundstückszufahrt. Bezugspunkte in den WA-Gebieten für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen sind die für jedes Baugrundstück angegebenen Höhenbezugspunkte (HBP). Sollte es zu einer abweichenden Parzellierung als derjenigen, die in der Planzeichnung vorgeschlagen ist, kommen, ist der dem Hauptgebäude am nächsten gelegene HBP maßgeblich.

Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal zulässige Höhe anzurechnen.

Die Differenzierung der Firsthöhen (FH) begründet sich durch die Bereitstellung von unterschiedlichen Angeboten an Wohnformen im Plangebiet. Im MI orientiert sich die Festsetzung an den vorhandenen Bestandsgebäuden. Im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) soll ein differenziertes Angebot an verschiedenen Wohnformen bereitgestellt werden. So ist im WA 1 eine gegenüber der übrigen Bebauung verdichtete Bauweise vorgesehen. Hier ist die Entwicklung zweier kleiner Mehrfamilienhäuser denkbar. Dies begründet die höhere Firsthöhe gegenüber dem übrigen Gebiet. Im WA 2 ist die Errichtung von Hausgruppen mit kleineren, barrierearmen Wohneinheiten, z. B. für Senioren, denkbar. In diesem Bereich sind tendenziell ebenerdige Gebäude vorgesehen, die eine geringere Firsthöhe gegenüber den anderen Bereichen des Wohngebietes aufweisen. Die Höhendifferenzierung zwischen dem WA 3 und WA 4 begründet sich darin, dass im WA 4 die Errichtung von klassischen Stadtvillen zulässig ist, die in der Regel, anders bei einem typischen Einfamilienhaus, zwei Vollgeschosse aufweisen und damit trotz geringerer Dachneigung höher sein können.

Im WA 3 und WA 4 sind ausschließlich **Einzelhäuser** mit einem Wohngebäude oder **Doppelhäuser** mit zwei Wohngebäuden (Doppelhaushälften) zulässig. Die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäusern) ist hier unzulässig, um den gewünschten Gebietscharakter einer lockeren Bebauung sicherzustellen. Im WA 2 sind **Hausgruppen (Reihenhäuser)** mit jeweils maximal vier Wohngebäuden zulässig. Für das WA 1 wird kein Haustyp vorgegeben, da hier eine verdichtete Bauweise angestrebt wird. Gleiches gilt für das MI im Hinblick auf die bereits vorhandene Nutzungsstruktur. Im gesamten Plangebiet gilt die **offene Bauweise**.

Bedingt durch die angrenzende Mischgebietsnutzung sind im WA 1 aus immissionsschutzrechtlichen Gründen Festsetzungen zur **Stellung der baulichen Anlagen** getroffen worden. Die Hauptgebäude im WA 1 sind gemäß der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten. Es sind ausschließlich giebelständige Gebäude zulässig.

Um einen für das Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird die **Anzahl der Wohnungen** begrenzt. Im WA 1 sind je Wohngebäude

maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Möglich ist hier z. B. der Bau von zwei kleinen Mehrfamilienhäusern unter Beachtung der dörflichen Strukturen. Im WA 2 ist pro Wohngebäude einer Hausgruppe nur eine Wohnung zulässig, pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte) eines Doppelhauses sind zwei Wohnungen zulässig. Im WA 3 und WA 4 sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, in Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig. So werden innerhalb des Plangebietes differenzierte Wohnangebote für verschiedene Ansprüche bereitgestellt. Im gesamten Mischgebiet (MI) ist je 1.000 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.

Innerhalb des Plangebietes ist für **Terrassen und Überdachungen von Freisitzen** festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, nach der LBO keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie wären damit innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, wird für das zukünftige Wohngebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung im Bebauungsplan festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

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

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL)** C und D sind festgesetzt zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Gemeinde Stolpe. Das GFL-Recht D ist darüber hinaus festgesetzt zugunsten der Anlieger und Besucher des Mischgebietes (MI). Für die GFL-Flächen sind ausschließlich Materialien mit hoher Wasserdurchlässigkeit (mind. 10^{-4} bis 10^{-6} m/s) zu verwenden.

Das in der Planzeichnung festgesetzte **Gehrecht (G)** A gilt zugunsten der Grundstücke 14, 15, 16 und 17 im WA 2. Das in der Planzeichnung festgesetzte Gehrecht (G) B gilt zugunsten der Grundstücke 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 und 21 im WA 2.

Im WA 1 und WA 2 ist jeweils eine **Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt)** festgesetzt. Diese ist über eine gemeinsame Zufahrt zu errichten. Besonders im WA 1 ist die Errichtung einer Carportanlage als Abschirmung zum angrenzenden Mischgebiet denkbar. Am östlichen Rand des Mischgebietes ist ebenfalls für die Besucher des Urzeithofes eine Gemeinschaftsstellplatzanlage (Gst) festgesetzt.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht Mindestregelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen **Dächer, Doppelhaushälften/Hausgruppen, Stellplätze und die Dachbegrünung von Carports und Garagen.**

Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird durch die maximale Firsthöhe und die Dachneigung bestimmt. Die Dachneigung hat im MI zwischen 20° und 45° zu betragen. Im WA 1 ist die Dachneigung auf 18° bis maximal 28°, im WA 2 auf größer gleich 20°, im WA 3 auf größer gleich 28° und im WA 4 auf größer gleich 18° festgesetzt. Der vorhandene Anblick geneigter Dächer der umliegenden Bebauung wird somit aufgenommen. Gleichzeitig bieten die verschiedenen Festsetzungen Gestaltungsspielräume. So ist z. B. im WA 4 die Errichtung von klassischen zweigeschossigen Stadtvillen mit gering geneigten Dächern zulässig, während dies insbesondere in den WA 2 und WA 3 ausgeschlossen ist.

Zulässig sind entsprechend der Bestandssituation Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Im WA 4 sind darüber hinaus Zeltdächer zulässig. Nebengebäude, Garagen und Carports sind von den Vorgaben zur Dachneigung ausgenommen. Für sie sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden.

Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in Bezug auf ihre Außenwände, Traufhöhe, Dachform und -eindeckung jeweils einheitlich zu gestalten.

Bedingt durch die hohe Motorisierungsquote in der Gemeinde Stolpe und um den öffentlichen Straßenraum möglichst vom ruhenden Verkehr freizuhalten, sind im MI, WA 3 und WA 4 pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzuhalten. Im WA 1 und WA 2 sind pro Wohnung mit einer Wohnfläche < 65 m² mindestens ein Pkw-Einstellplatz, pro Wohnung ab 65 m² Wohnfläche mindestens zwei Pkw-Einstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück bereitzustellen.

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulenten) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht.

Gründächer puffern hohe Niederschlagsmengen ab. Es handelt sich um eine an Bedeutung gewinnende Funktion auf die aufgrund des Klimawandels

zukünftig absehbar häufiger auftretenden Starkregenereignisse. Gründächer leisten weiter einen Beitrag zur Verminderung der Aufheizung von Siedlungsräumen, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und können innerörtliche Insektenpopulationen fördern.

3.2 Grünordnung

Das Plangebiet besteht gegenwärtig aus dem Betriebsgelände des ehemaligen Kräuterparks Stolpe mit Kräutermuseum, Café, Kräutershop und Botanischem Garten / Kräuterpark mit Foliengewässern. Die übrigen Bereiche des Plangebietes bestehen derzeit aus Flächen für Pflanzenanzucht / Gärtnerei, landwirtschaftlichen Flächen bzw. Hausgärten.

Das Plangebiet ist von Knicks eingefasst und z. T. durchzogen. Zum Schutz der Knicks erhalten diese einen 3,0 m breiten Knickschutzstreifen. Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG innerhalb des Plangebietes geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Durch die in der Randeinfassung vorhandenen Knicks, die erhalten werden sollen, ist eine Eingrünung des Plangebietes sichergestellt. Um den Knick nördlich der mit einem GFL-Recht belasteten Fläche zu schützen, wird darüber hinaus auf der Länge des Knicks ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 kann ein Knick als unbeeinträchtigt beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Für bauliche Anlagen wird hier 1 H (H = Höhe baulicher Anlagen) als Abstand empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Dieser Mindestabstand ist durch die Knickschutzstreifen gewahrt. Außerdem haben die Baugrenzen einen ausreichenden Abstand zum Knickwallfuß von 5,50 bzw. 6,00 m (3,00 m Schutzstreifen, 5,50 bzw. 6,00 weitere Meter Abstand zur Baugrenze), so dass demzufolge der Abstand 1 H eingehalten wird. Die Knicks können gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 daher als unbeeinträchtigt beurteilt werden. Ein Ausgleich für eine Beeinträchtigung wird demnach nicht erforderlich.

Um eine Zufahrt zum Wohngebiet mit einer Ringerschließung zu erhalten, wird ein Knickdurchbruch von ca. 60 m Breite im Norden des Plangebietes zwischen dem WA 3 und WA 4 erforderlich. Der restliche Knickabschnitt von ca. 23 m zwischen den Grundstücken 23 und 11 im Osten soll ebenfalls, da er bereits heute in seiner Funktion beeinträchtigt ist, entfernt werden. Zwei weitere Knickdurchbrüche in einer Breite von jeweils 8 m in Richtung Süden und Osten werden planerisch vorbereitet, sollte es einmal zu einer baulichen Weiterentwicklung in eine oder beide dieser Richtungen kommen. Im Plangebiet selber befinden sich ebenfalls zwei Knickabschnitte von ca. 58 und

52 m, die beseitigt werden müssen. Die Knickabschnitte sind entsprechend im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Es werden ca. 209 m Knick beseitigt und 40 m Knick beeinträchtigt. Insgesamt wird damit eine Knickneuanlage von ca. 458 m erforderlich. Es werden ca. 458 m Knickneuanlage auf den Flurstücken 151, 158 und 162 der Flur 6 in der Gemarkung Stolpe (Hofstelle Wittmaaßen) neu angepflanzt. Dort findet auch der Ausgleich für den Eingriff in Habitate geschützter Arten (Beseitigung von Folienteichen) statt durch Anlage eines Ersatzgewässers mit einer Größe von 1.270 m². Der Ausgleich von 5.694 m², der für das Schutzgut Boden erforderlich ist, wird teils dem gemeindeeigenen Ökokonto (2.194 Ökopunkte), teils dem Ökokonto Techelsdorf-2 der Firma ecodots (3.500 Ökopunkte) zugeordnet.

Im Nordwesten des Plangebietes stockt eine Linde. Dieser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Wurzelbereich (= Krone zzgl. 1,50 m) der zu erhaltenen Linde im Bereich der GFL-Fläche ist mit wasser- und luftdurchlässigem Untergrund herzustellen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers im Wurzelbereich muss sichergestellt sein.

Die im Bereich der Planstraße festgesetzten Einzelbäume sind als heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zu pflanzen. Die Standorte können, sofern dies Grundstückszufahrten oder Parkbuchten erforderlich machen, verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 auf maximal 3 % der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten weitgehend zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grünflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Darüber hinaus ist eine Festsetzung zur Dachbegrünung von Carports und Garagen mit aufgenommen worden. Die Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulenten) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen

Widerspruch zum Nutzungszweck steht. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn Dachflächen für Belichtungszwecke dienen.

Bei üblichen Dächern ohne Begrünung wird der Großteil des anfallenden Niederschlagwassers abgeleitet, während bei begrünten Dächern ein Großteil auf den Dächern verbleibt. Dort wird es zum Teil gespeichert sowie durch Verdunstung wieder an die Luft abgegeben. Weitere positive thermische Effekte bringt eine Dachbegrünung bei Spitzentemperaturen im Sommer und im Winter mit sich. Temperaturen und Temperaturschwankungen auf Gründächern fallen deutlich moderater aus, als auf Referenzdächern, die mit Kies oder Bitumen bedeckt sind. Zusätzlich bieten begrünte Dächer dauerhafte Lebensräume für Tiere und Pflanzen, die Rast-, Futter-, Nist- und Brutgelegenheiten benötigen und tragen damit zur Artenvielfalt innerhalb der bebauten Bereiche bei.

3.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich östlich der Autobahn A 21. Zum Schutz der Bebauung vor Straßenverkehrslärm sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden und Lärmschutzwällen vorhanden. Ostseitig der Autobahn A 21 befindet sich eine Lärmschutzwand zwischen der Brücke, die die 'Dorfstraße' über die A 21 führt, und dem geplanten 'Mischgebiet'. Südlich angrenzend an das geplante 'Mischgebiet' befinden sich Lärmschutzwälle mit einer Höhe von mindestens 6,00 m bis zur Straße 'Wiesenweg'. Eine Lücke in den bestehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen befindet sich im Bereich des geplanten 'Mischgebietes' zwischen der nördlich gelegenen Lärmschutzwand und dem südlich beginnenden Lärmschutzwall. Zur Beurteilung der Immissionsbelastung wurde vom Büro 'Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH' eine schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 im Dezember 2018 durchgeführt.

Die Lärmtechnische Untersuchung vom 11.12.2018 berücksichtigt einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 21.417 Kfz/24h, wie er zusammen mit der Tag-/Nachtaufteilung und den Lkw-Anteilen durch die Straßenverkehrszählung 2015 angegeben wird. Diese Verkehrsstärke behält auch zukünftig ihre Gültigkeit, denn eine „erhebliche Zunahme des Verkehrs auf der A 21“ ist nach bisheriger Kenntnis und Information nicht zu erwarten. Dies wird durch das Verkehrsgutachten 'Verkehrsuntersuchung für den 4-streifigen Ausbau der B 404 (A 21) im Abschnitt Kiel bis zur bestehenden A 21' in den Bearbeitungsständen November 2009 und September 2011 bestätigt, das der Planfeststellung der A 21 im Abschnitt 3 zugrunde liegt. Dort wird für den planfestgestellten Planfall Pb2a südlich Anschlussstelle Nettelsee (L 49 / L 67) ein DTV von 21.600 Kfz/24h (Bearbeitungsstand November 2009, Bild 6) ausgewiesen. Dieser Abschnitt entspricht dem betreffenden Teilstück der A 21, an dem der Bebauungsplan gelegen ist. Auch die weitere Fortschreibung des Verkehrsgutachtens zum Bearbeitungsstand 2011 zeigt keine erhebliche Zunahme der Verkehre gegenüber der Straßenverkehrszählung 2015. Hier zeigt der einzig vergleichbare Planfall Pb2a+ eine unveränderte Verkehrsstärke zwischen den Bearbeitungsständen

von 2009 und 2011. Darüber hinaus bedarf es für eine lärmtechnisch wahrnehmbare erhebliche Zunahme der Steigerung des Beurteilungspegels um 3 dB(A). Um dies zu erreichen, ist eine Verdoppelung der Verkehrsstärke nötig, die sicher nicht erreicht wird, zumal die A 21 in ihrer Verbindungsfunktion zwischen der Metropolregion Hamburg und dem Oberzentrum Kiel mit der A 7 konkurriert. Diese wurde bereits auf schleswig-holsteinischem Gebiet 6-streifig ausgebaut und der 8-streifige Ausbau befindet sich in Hamburg in Umsetzung.

Für den Bereich des Wohngebietes zeigen die Ergebnisse der Berechnung in den 2. Obergeschossen am Rand der überbaubaren Flächen Beurteilungspegel bis 60 dB(A) im Beurteilungszeitraum Tag und bis 53 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht. Es liegen hier Überschreitungen der Orientierungswerte vor. Auf der Fläche des geplanten 'Mischgebietes' wird keiner der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte eingehalten. Aufgrund der Überschreitung sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Beabsichtigt ist ein Lückenschluss der aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des 'Mischgebietes'. Aus räumlichen Zwangspunkten durch die Bebauung und deren Zuwegung wird eine Kombination von Lärmschutzwand auf Lärmschutzwall erforderlich. Um einen Abstand des Wallfußes zur nächstgelegenen Bebauung von ca. 4 m zu gewährleisten, wird die Wallhöhe auf 3 m beschränkt. Um die gleiche Schutzwirkung wie der südlich angrenzende 6 m hohe Lärmschutzwall zu erzielen, wird auf dem geplanten Wall eine Lärmschutzwand in Höhe von weiteren 3 m festgesetzt. Der in der Planzeichnung am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Lärmschutzwall ist nach folgenden Kriterien auszubilden:

Lärmschutzwall				
Länge	Höhe	Kronenbreite	Neigung straßenseitig	Neigung bebauungsseitig
100 m	3 m	1 m	1 : 1,5	1 : 1,0

Auf dem Lärmschutzwall ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 3 m zu errichten. Die Lärmschutzwand ist hochabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von 8,0 dB (A) auszubilden. Die Maßnahme führt zu einer Minderung der Lärmbelastung durch den Verkehr der A 21 bis zu 3 dB (A) im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA). Im 1. OG des 'Mischgebietes' (MI) ergibt sich eine Reduzierung des Beurteilungspegels um 9 dB(A) (Beurteilungszeitraum Tag) bzw. 14 dB(A) (Beurteilungszeitraum Nacht).

Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche erfolgt unabhängig der Gebietsnutzungen und den dazu gehörigen Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerten. Zum Schutz vor Außenlärm sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens den nachfolgend genannten Lärmpegelbereichen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109, Ausgabe Juli 2016, entsprechen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109		erforderliches gesamtes Schalldämmmaß R'w, ges für Aufenthaltsräume in Wohnungen
III		35 dB
IV		40 dB
V		45 dB

Im Plangebiet ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß den Lärmpegelbereichen III, IV und V der DIN 4109-1 für alle der Bundesautobahn A 21 zugewandten oder senkrecht zu diesen liegenden Fassaden bis einschließlich des ersten Obergeschosses vorzusehen. An den der Bundesautobahn A 21abgewandten Gebäudefassaden kann das zugeordnete Bau-Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.

Teilbereiche des WA 1 liegen im Lärmpegelbereich III. Im WA 1 ist die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss möglich. Bei einer Bebauung mit drei Geschossen wird für das 2. OG (Dachgeschoss) eine Einstufung gemäß Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-1 erforderlich. Dort sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen an allen der Bundesautobahn A 21 zugewandten und seitlich an diese anschließenden Außenfassaden die erforderlichen gesamten Bau-Schalldämmmaße der Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereichs IV der DIN 4109-1 vorzusehen. An den der Bundesautobahn A 21abgewandten Gebäudeseiten kann das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches III gewählt werden. Dies entspricht einer Absenkung von 5 dB.

Teilbereiche des MI liegen im Lärmpegelbereich IV. In beiden 'Mischgebieten' ist die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss möglich. Bei einer Bebauung mit drei Geschossen wird für das 2. OG (Dachgeschoss) eine Einstufung gemäß Lärmpegelbereich V der DIN 4109-1 erforderlich. Dort sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen an allen der Bundesautobahn A 21 zugewandten und seitlich an diese anschließenden Außenfassaden die erforderlichen gesamten Bau-Schalldämmmaße der Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereichs V der DIN 4109-1 vorzusehen. An den der Bundesautobahn A 21 abgewandten Gebäudeseiten kann das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches IV gewählt werden. Dies entspricht einer Absenkung von 5 dB.

Für Bebauung, für die eine Lärmsituation gemäß des Lärmpegelbereichs IV und V vorliegt, sind die an den Straßenzug direkt angrenzenden schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1 mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen zu erbringen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung
Das 'Mischgebiet' (MI) und das 'Wohngebiet' (WA) werden jeweils separat erschlossen. Das 'Mischgebiet' (MI) wird über die Straße 'Am Pfeifenkopf' erschlossen. Das 'Wohngebiet' (WA) wird über eine neue Erschließungsstraße erschlossen, die an die 'Dorfstraße' anbindet. Die Straße 'Am Pfeifenkopf' mündet ebenfalls in die 'Dorfstraße', über die ein direkter Anschluss an die überörtlichen Verkehrsanbindungen (A 21 und K 43) gewährleistet wird.

Das 'Wohngebiet' wird über eine Ringerschließung erschlossen. Darüber hinaus wird eine fußläufige Anbindung zwischen dem 'Mischgebiet' (MI) und dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) geschaffen. Diese steht notfalls als zweiter Rettungsweg zur Verfügung und dient zusätzlich den öffentlich und privaten Ver- und Entsorgungsträgern. Der Grund dafür besteht darin, dass bei eventuellen Problemen (Unfall, Straßenschäden usw.) es sein kann, dass die Straße gesperrt werden muss. Die Anwohner und eventuelle Rettungskräfte könnten ohne eine zweite Zufahrt dann das Plangebiet nicht mehr erreichen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, eine Notzufahrt für den Bedarfsfall über die festgesetzte GFL-Fläche vorzuhalten.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu berücksichtigen, dass mittel- bis langfristig auch die gegenwärtig südlich bzw. östlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erschlossen und zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden könnten. Zwei entsprechende 8,00 m breite Verkehrsflächen sind vorgesehen.

Westlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A 21. Hier ist ein Anbauverbot gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) beachtlich. § 9 Abs. 1 FStrG sagt Folgendes aus:

"Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der

Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn […]".

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle 'Stolpe, Pfeifenkopf' befindet sich in maximal 500 m Entfernung. Von hier verkehrt die Buslinie 410 zwischen den Städten Bad Segeberg und Kiel über die Gemeinden Trappenkamp und Bornhöved.

Wasserversorgung
Die Gemeinde Stolpe betreibt ein eigenes Leitungsnetz für die Wasserversorgung, das in das Plangebiet verlängert werden muss. Bezogen wird das Wasser aus der Gemeinde Wankendorf.

Löschwasserversorgung
Nach § 2 BrSchG (Brandschutzgesetz) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Merkblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden soll aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung in einem Radius von 300 m Umkreis, bezogen auf die vorhandenen und zukünftigen Gebäude, entnommen werden.

Um die vorgenannten Vorgaben einhalten und eine Rettung von Menschen nach Maßgabe des § 15 LBO jederzeit gewährleisten zu können, ist es erforderlich, dass eine ausreichende Anzahl an Hydranten in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr innerhalb des Plangebietes gesetzt werden. Nach dem derzeitigen Stand der Erschließungsplanung werden 3 Unterfluhydranten im Plangebiet neu gesetzt.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser
Im Hinblick auf das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist festgesetzt, dass es auf den Grundstücken zu versickern ist. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen. Das Niederschlagswasser, das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfällt, soll über das vorhandene Leitungsnetz in der 'Dorfstraße' entsorgt werden. Das anfallende Regenwasser auf der Mischgebietsfläche wird in die vorhandenen Teiche eingeleitet. Zusätzlich wird ein Notüberlauf der Teiche über die GFL-Flächen C und D eingerichtet und an die Regenwasserleitung der künftigen Planstraße des Wohngebietes angeschlossen. Für die zusätzlich anfallenden Regenwassermengen weist der Kanal in der 'Dorfstraße' ausreichend Kapazität auf.

b) Schmutzwasser
Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in den Straßen 'Am Pfeifenkopf' und 'Dorfstraße'. Hierzu müssen die Leitungen in das Plangebiet verlängert werden.

Fernmeldeeinrichtungen
Die Gemeinde Stolpe ist an das Netz der Telekom Deutschland AG und der Deutschen Glasfaser angeschlossen.

Gas und Elektroenergie
Die Versorgung mit Gas und Elektroenergie wird in der Gemeinde Stolpe über den Leitungsbestand der Schleswig-Holstein Netz AG durchgeführt. Überlegungen über eine alternative Versorgungsform des Plangebietes sind noch nicht abgeschlossen.

Abfall
In der Gemeinde Stolpe gilt gemäß § 16 Abs. 8 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für alle Abfallbehälter (Bio- und Restabfall, Papier, gelbe Wertstoffsäcke) die Hofplatzentsorgung. Die Behälter werden am Tag der Entleerung bis zu 20 m von der nächsten mit einem Müllfahrzeug befahrbaren Straße entfernt vom Grundstück geholt. Sperrmüll sowie andere Stoffe, die im Rahmen von Sonderaktionen entsorgt werden, sind am Rand der befahrbaren Straße bereitzustellen (Straßenrandentsorgung). Für die Entsorgungsfahrzeuge soll die Möglichkeit zur Nutzung der GFL-Fläche bestehen, so dass innerhalb des 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) auf die Anlage einer für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegten Wendeanlange verzichtet werden kann.

3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstücks-kaufverträge geschehen.

3.7 Hinweise

Bodendenkmale
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche

Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

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

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

Eingriffsfristen
Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Naturschutzfachlicher Ausgleich
Als Ausgleich für die Beseitigung von insgesamt 209 m (Ausgleich 1 : 2) und die Beeinträchtigung von 40 m (Ausgleich 1 : 1) langen Knickabschnitten werden 458 m Knick auf den Flurstücken 151, 158 und 162 der Flur 6 in der Gemarkung Stolpe (Hofstelle Wittmaaßen) neu angepflanzt.

Als Ausgleich für den Eingriff in Habitate geschützter Arten (Beseitigung von Folienteichen) wird ein Ersatzgewässer mit einer Größe von 1.270 m² auf der Hofstelle Wittmaaßen neu angelegt.

Der Ausgleich von 5.694 m², der für das Schutzgut Boden erforderlich ist, wird folgenden Maßnahmenflächen zugeordnet:

- 1.500 m^2 Kirchnüchel, Kreis Plön (Az. 3106-3/081/0129),
- 2.000 m^2 Techelsdorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde (Az. 67.20.35-Techelsdorf-2),
- 2.194 m^2 Stolpe, Kreis Plön (Az.: 3106-3/080/0038).

Knickschutz
Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04

'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

Schutz des Oberbodens
Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

Passiver Lärmschutz
Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 und 2 zur DIN 4109, Ausgabe: Juli 2016, können beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II - Finanzen, Bauen und Schulen, Kampstraße 1, 24601 Wankendorf, eingesehen werden.

Im Rahmen der zulässigen Arten der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet darauf hinzuweisen, dass sich dieses aus Gründen des Lärmschutzes für die umliegende Wohnbebauung nicht für die Ansiedlung von Nutzungen eignet, die mit Fahrzeugbewegungen zur Nachtzeit verbunden sind (z. B. Gastronomie, Gartenbaubetriebe mit Winterdienst etc.).

Brandschutz
Im Baugenehmigungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass die örtliche Feuerwehr der Gemeinde Stolpe nur bis zu einer Höhe von 7,20 m anleitern kann.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	**Fläche in m²**	**Prozent**
Mischgebiet (MI)	9.670	27,5
Allgemeines Wohngebiet (WA)	16.490	46,9
Verkehrsflächen mit Verkehrsbegleitgrün	5.125	14,6
Fläche für Ver- und Entsorgung	18	0,1
Lärmschutz	885	2,5
Knicks und Knickschutzstreifen	2361	6,7
Wasserflächen	580	1,7
Gesamtfläche	**35.129**	**100,0**

Die Gemeinde Stolpe, vertreten durch die Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH, trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), einschließlich der erforderlichen Nebenleistungen (Vermessung, Gutachten etc.).

5. Umweltbericht (Verfasser: ALSE GmbH)

5.1 Einleitung

5.1.1 Anlass und Zielsetzung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen, umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d.h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d.h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter. Im Rahmen des Umweltberichts wird zudem die Eingriffsregelung behandelt und in einer Bilanzierung Eingriff-Ausgleich dargelegt.

5.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist etwa 3,51 ha groß und soll in seinem südöstlichen Flächenanteil als Wohngebiet sowie im nordwestlichen Anteil als Mischgebiet planungsrechtlich Darstellung finden. Während für den Flächenanteil Mischgebiet ein umfangreicher Gebäudebestand mit einer Nutzung für Information, Bildung und begrenzte Veranstaltungen bereits langjährig betrieben wurde und weiterhin in neuer Schwerpunktausrichtung - jetzt ohne integrierte Gärtnereinutzung - vorgesehen ist, wird das angrenzende Wohngebiet neu auf bisherigem Grün- und Gartenland sowie einem Sichtungsgarten „Kräuterpark“ entwickelt.

Anteilig werden somit bedeutende Gartenlandflächen, umfangreiche naturnah angelegte Folienteiche sowie gliedernde Grünstrukturen betroffen und durch Siedlungsland für unterschiedliche Haustypen und Wohnformen ersetzt.

Die verkehrliche Erschließung für das Wohngebiet erfolgt aus nordöstlicher Richtung von der Dorfstraße ausgehend und mündet in einen Erschließungsring, von dem jeweils ein verlängerter Anschluss nach Süden und nach Osten Optionen für eine ergänzende Fortführung der Verkehrserschließung angrenzender Flächen begründen. Nach Nordwesten in Richtung der Stichstraße *Am Pfeifenkopf* reicht lediglich eine Geh-, Fahr- und Leitungstrasse (GFL), die nur im Falle außergewöhnlicher Ereignisse ein Durchfahren mit Pkw gestattet.

Für Nutzer und Besucher ist die Einrichtung im Mischgebiet und der hier bereits etablierten Angebotsstruktur des *Urzeithofs* ausschließlich aus nordöstlicher Richtung über die Stichstraße *Am Pfeifenkopf* erreichbar und bietet hierbei für Besucher-Pkw eine entsprechende Stellplatzanlage. Auch beim Wohngebiet wird südöstlich angrenzend zu vorstehend genannten Stellplätzen eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage ausgewiesen.

Ein Großteil der am Rand des Plangebiets vorhandenen Großbäume und Gehölzstrukturen bleibt erhalten; allerdings erfolgt eine Beseitigung intern verlaufender Knickstrukturen und hierin stehender Altbäume.
Da die am Westrand vorbeiführende A 21 eine beträchtliche Emissionsquelle darstellt, müssen hier abschnittweise ggf. noch nicht ausreichende Lärmschutzmaßnahmen vervollständigt werden, was allerdings baurechtlich unabhängig vom neu erstellten B-Plan bereits zulässig war. Insofern sind auch die Eingriffe in die dort wachsenden, dichten Gehölzbestände bereits genehmigungsrechtlich geregelt.

5.1.3 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich in der zentralen Ortslage östlich der Trasse der A 21, und südlich der Bebauung an der Dorfstraße. Südlich und südöstlich grenzen Acker- bzw. Grünland an, westlich die Autobahntrasse und nördlich Grünland, Gärten und die besiedelte Ortslage an.

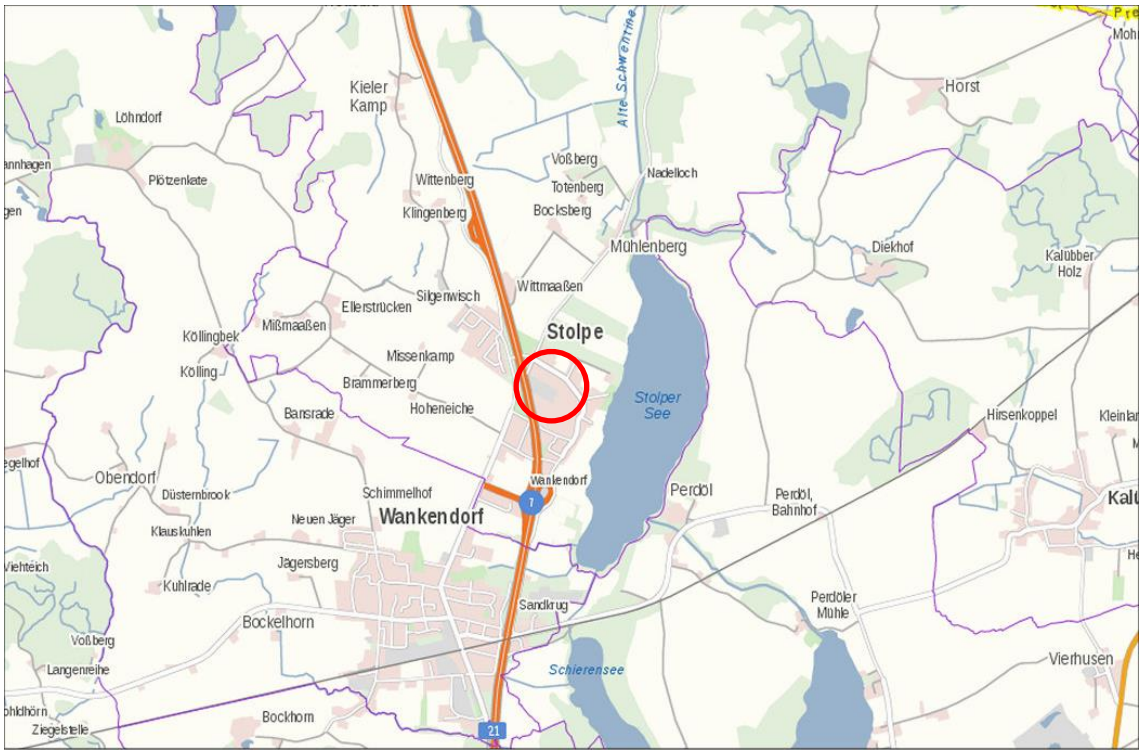


Abb.: Lage im Raum (Abbildung: DAN, © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

5.1.4 Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

- Abriss eines kleineren Pferdestalls für die nördliche Zufahrt;
- Beseitigung eines großen, zwischenzeitlich verwilderten und in Anteilen ausgeräumten Sichtungsgartens „Kräuterpark“ mit artenreicher Vegetation an alten Gartenstauden und heimischen Wildblumen;
- Beseitigung von zahlreichen (10 von 12), teilweise sehr naturnah angelegten und bepflanzten oder mit Weidendickicht zugewachsenen Folienteichen;
- Beseitigung von zwei das künftige Wohngebiet untergliedernden Knicks mit einigen größeren Bäumen (Wildkirschen);
- Beseitigung von drei weiteren Knickabschnitten für die geplante Erschließung;
- Beseitigung eines Gärtnereigeländes mit Anzuchtmatten und Dachbegrünungspflanzen sowie einer kleinen Plantage mit Weidenbüschen für die Gewinnung von Flechtruten;
- Neubau einer Straßenerschließung sowie von Stellplatzanlagen, zwei Gemeinschaftsstellplätzen für Wohnanlagen und einer für Besucher des Urzeithofs im Mischgebiet;
- Beseitigung von Grün- und Gartenland im nördlichen Flächenanteil;
- Versiegelung durch Zuwegungen zu den Hausgrundstücken und Nebenanlagen.

5.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

5.2.1 Fachgesetze und Vorgaben

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten, die durch Festsetzungen in Planzeichnung und Text im Rahmen des Bebauungsplanes Berücksichtigung findet. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 und dem Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz vom 24. Juni 2016) und das Ausgleichserfordernis werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Die im Bundesnaturschutzgesetz genannten Grundsätze des Naturschutzes, die Regelungen zum europäischen Habitatschutz und zum Biotop- und Artenschutz werden über einen biologischen Fachbeitrag zum Artenschutz geprüft. Darüber hinaus sind die Vorgaben des §1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau -, § 1 a Wasserhaushaltsgesetz und §1 Bundes-Bodenschutzgesetz zu beachten.

Im Hinblick auf Eingriff-Ausgleich gelten zudem: Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Umweltministeriums - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht in der mit Gültigkeit ab 01.01.2014 aktualisierten Fassung sowie unter Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange vom 30.03.2011, ferner der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017.

5.2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

1. Lage des Plangebiets im *Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung* (Ziffer 3.7.2)
2. Lage des Plangebiets im *Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft* (Ziffer 2.2.2)
3. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine *Biotopverbundachse - Landesebene* (Ziffer 5.2.2)

Regionalplan Planungsraum III (2000)

Lage des Plangebietes im *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung* (Ziffer 5.6)

Landschaftsprogramm (1998 - 2000)

1. Lage des Plangebiets im Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Böden und Gesteinen; *Geotop* (Landschaftsprogramm, Kapitel 4.2)

2. Das Plangebiet grenzt im Osten an ein *Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum* (Landschaftsprogramm, Kapitel 4.2 und 3.4.2.2)
3. Das Plangebiet grenzt im Norden, im Osten sowie im Süd-Osten an *Schwerpunkträume des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene* (Landschaftsprogramm, Kapitel 4.2)

Landschaftsrahmenplan Planungsraum II (2020)
Das Plangebiet liegt innerhalb eines großräumig für das westliche Kreisgebiet ausgewiesenen Dichtezentrums für Seeadlervorkommen.

Landschaftsplan der Gemeinde Stolpe (2000)
Die Gemeinde Stolpe verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 2000. In der Bestandskarte ist das Plangebiet als Bestandteil der besiedelten Ortslage mit dem Zusatz *Gärtnereigelände* gekennzeichnet. Lediglich die östlich angrenzende Wiese ist als Grünland aufgenommen.

Die Vielzahl der künstlich angelegten Kleingewässer war bereits seinerzeit gegeben und im Plan vermerkt. Die umgebenden Knicks sind hierin gleichfalls dargestellt. Die Knicks im inneren Bereich des Plangebietes weisen hingegen einige Abweichung zum aktuellen Bestand auf. Ebenso finden sich Abweichungen zu den damals im Bereich der Gärtnerei aufgenommenen Gebäuden. Hier ist vermutlich ein Abbruch von zumindest einem der Bauwerke erfolgt. Die Entwicklungskarte gibt keine Aussage zum Plangebiet.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Stolpe (1979)
Der im Parallelverfahren zum B-Plan bereits geänderte Flächennutzungsplan der Gemeinde Stolpe aus dem Jahr 1979 stellt in seiner Ursprungsfassung für das Plangebiet eine *Fläche für die Landwirtschaft* mit Gebäuden dar, die am westlichen Rand durch die Bundesautobahn A 21 und einen Schirmgürtel begrenzt und durch zwei (heute nicht mehr existierende) Freileitung mit Masten durchkreuzt wird.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Stolpe (Quelle: Bauleitportal Kreis Plön)

Biotopverbundplanung (LLUR 2019)
Schwerpunktbereiche des regionalen Biotopverbundsystems befinden sich in ca. 1.700 m Entfernung südlich sowie in ca. 1.500 m Entfernung nördlich des Plangebiets. Eine Nebenverbundsachse des regionalen Biotopverbundsystems

verläuft ca. 350 m nordöstlich und eine Hauptverbundachse des regionalen Biotopverbundsystems verläuft ca. 200 südöstlich des Plangebietes. Das Plangebiet selbst liegt jedoch nicht im regionalen Biotopverbundsystem.

Schutzgebiete
Das Plangebiet liegt außerhalb von europäischen Schutzgebieten i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet). Im räumlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht.

Das Landschaftsschutzgebiet „Bornhöveder Seenplatte“ befindet sich nördlich, östlich sowie südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 100 - 400 Metern. Im räumlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine weiteren Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

5.3.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Überblick (vgl. Bestandskarte M. 1 : 500)
Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Untersuchungsgebiet umfasst die Beschreibung des Bestandes und dessen Funktionsfähigkeit. Die Ermittlung der Vorbelastungen, der Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Belastungen sowie die mit der Verwirklichung der Planung verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes sind Grundlagen für die Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen.

Der derzeitige Gebäudebestand im nordwestlichen Plangebiet beinhaltet ein Wohnhaus, das Kaffee- und Museumsgebäude, mehrere Scheunen und Schuppen, ein Glashaus, eine Anordnung von großen Betonbecken für Anzucht und Verkauf von Wasserpflanzen und ein kleines Backhaus. Auf dem Gelände und nach Südosten angrenzend befinden sich etwa 10 unterschiedlich große Folienteiche, die in ihrem Bewuchs teilweise sehr naturnah ausgestattet oder wiederum mit Weidengebüsch völlig zugewachsen sind.

Innerhalb der Gebäudestrukturen finden sich ferner reich strukturierte Innenhöfe; ebenso sind Anbauten und Vordächer mit extensiver Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung ausgestattet. Zur A 21 hin grenzt ein intensiv mit Gehölzen überwachsener Wall, teilweise mit zusätzlicher Lärmschutzwand das Gelände ab.

Im zentralen Geltungsbereich befindet sich der heute stark verwilderte ehemalige Kräuterpark mit großer Vielfalt an Wildblumen und Gartenstauden sowie Kräutern und Natursteinmauern. Daran wiederum anschließend befindet

sich ein durch Knicks umsäumtes Gärtnereigelände, das der Anzucht der Dachbegrünungspflanzen diente. Der nordöstliche Anteil des Plangebietes setzt sich aus Grünlandkoppeln, Anteilen von Gartengrundstücken bzw. wassergebundenen Flächen und Grundstückszufahrten zusammen.

Bis auf den Bereich mit dem Gebäudebestand des ehemaligen Kräuterparks wird die Mehrzahl der Gehölze und vielfältigen Gartenstrukturen im künftigen Wohngebiet sowie 10 der 12 Folienteiche für die Siedlungsentwicklung beseitigt werden. Zwei große, naturnah ausgestattete Folienteiche im Mischgebiet werden über Vorgabe des B-Plans erhalten. Auch im Mischgebiet werden für erweiterte Stellplatzanlagen bisherige Garten- und Gewässeranteile (Betonbecken zur Wasserpflanzenvorhaltung östlich vom Gewächshaus) entfallen und eine maßvolle bauliche Ergänzung ermöglicht.

Funktionszusammenhänge
Wichtig hinsichtlich Biotopverbundfunktionen ist der das Plangebiet untergliedernde und umsäumende Knick- und sonstige Gehölzbestand. Dennoch sind das Plangebiet und die südlich und östlich anschließenden Freiflächen durch die Verkehrstrasse der A 21 und verschiedene Siedlungsstrukturen der Ortslage Stolpe in einer Art Insellage weitgehend eingefasst und von der umgebenden, freien Landschaft isoliert gelegen.

Besiedlung
Das Plangebiet ist durch das Gebäudeensemble mit altem Wohnhaus und diversen Nutzbauten, ehemaligen Stallungen, Scheunen, Nebenanlagen und Lagerbauten in seinem nordwestlichen Anteil besiedelt. Auch im Nordosten reicht der Geltungsbereich bis in den Siedlungsbereich an der Dorfstraße hinein. Generell ist der zum Plangebiet nördlich angrenzende Bereich als Siedlungsland mit Hausgärten charakterisiert.

5.3.2 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Bei der Bewertung wird unterschieden zwischen ‚allgemeiner Bedeutung' und ‚besonderer Bedeutung' für den Naturhaushalt.

Boden und Relief
Das Relief des Plangebietes bewegt sich im Nordwesten bei 45 bis 47 m über NHN. Die südöstliche Hälfte des Plangebiets grenzt zum geplanten Mischgebiet hin über einen Höhenversatz von etwa 1 m und weist hier ein Höhenniveau um 43 m über NHN. Verschiedene Aufschüttungen befinden sich in Abgrenzung zur Autobahntrasse sowie in Einfassung zum südöstlichen Plangebiet. Hier wurden teilweise in jüngerer Vergangenheit Knickstrukturen überschüttet oder mit Kompost und Oberboden aus dem Gärtnereibetrieb angeschüttet. Auch gegenüber dem nördlich an den Knick anschließenden Grünlandflächen besteht ein Höhensprung über etwa 1 m auf 43 m über NHN.

Die Böden im nordwestlichen Plangebiet sind durch Besiedlung und gärtnerische Nutzung geprägt. Vermutlich wurde bei der Anlage des

Kräuterparks der nährstoffreiche Oberboden über anstehendem Sandboden teilweise abgeschoben. Nach Südosten hin auf der Gärtnereifläche ist der Boden sandig-lehmig. Auch hier wurde anteilig der Oberboden offenbar abgeschoben. Nach Norden hin auf den Grünlandflächen bis in die Gartenflächen an der Dorfstraße besteht der Untergrund aus sandigem Lehm (sL), über dem Aufschüttungen für einen größeren Lagerplatz vorgenommen wurden (vgl. Teilversiegelung in der Darstellung der Bestandskarte).

Aus der Baugrunduntersuchung (Eickhoff und Partner, vom 11.09.2019 ergeben sich folgende Hinweise: Über 10 im Plangebiet verteilt vorgenommenen Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von 6 m unter Geländeoberfläche finden sich im Allgemeinen etwa 0,7 m mächtige Auffüllungen aus Oberboden und in Siedlungsnähe von Ziegelresten, Bauschutt und Geschiebelehmgeröllen. Darunter bis in etwa 1,7 m Tiefe folgen bindige Bodenschichten aus Geschiebelehm und -mergel. Unterhalb dieses Horizontes bis in die Tiefe von 6 m wiederum folgen ausschließlich Sande unterschiedlicher Konsistenz.

Wasserstände wurden ausschließlich in einer Bohrung am Südrand bei 4 m festgestellt. Allerdings könnte in entsprechenden Niederschlagszeiten auch andernorts über bindigen Schichten ein Wasserstand vorliegen.

Bewertung
Das höhere Geländeniveau um die Gebäude im nordwestlichen Plangebiet lässt annehmen, dass das ursprüngliche Relief hier überformt wurde. Weiter südöstlich im Kräuterpark und der Gärtnereifläche scheint hingegen der Oberboden abgeschoben worden zu sein. Aufschüttungen bestehen hier wiederum in den Randlagen.

Eine Versickerungsfähigkeit für Oberflächenwasser ist aufgrund der bindigen Schichten in wesentlichen Teilflächen nur begrenzt gegeben, kann aber bei Anlage entsprechender Sickerschächte durch den Sperrhorizont hindurch hergestellt werden. Einfacher ist die Situation bei durchgängig sandigen Teilflächen.

Anteilig im Gebiet aufgefüllte Böden, humose Sande und Bauschuttreste sind als Baugrund nicht geeignet und führen zu erforderlichem Bodenaustausch im Bereich der an diesen Standorten geplanten Gebäude.

Boden und Relief sind von 'allgemeiner Bedeutung' für den Naturschutz. Es bestehen keine Hinweise auf seltene Bodenarten und Bodenbelastungen.

Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen Bodenstrukturen und Geländeverhältnisse im Zuge von Flächendarstellungen aus dem B-Plan durch Versiegelung, Überbauung, Denaturierung oder Abgrabung in erheblichem Umfang beeinträchtigt werden.

Fläche
Im Plangebiet ist die Fläche anteilig durch Gebäude und Zuwegungen überbaut und versiegelt und in dem Sinne bereits hinsichtlich Flächenverbrauch vorbelastet.

Bewertung
Das Schutzgut Fläche ist im Plangebiet bereits beansprucht und von 'allgemeiner Bedeutung' für den Naturschutz.

Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen das Schutzgut Fläche in Folge von Darstellungen des B-Plans in erheblichem Umfang beeinträchtigt wird.

Wasser
Grund- und Oberflächenwasser
Im Plangebiet bestehen zwar zahlreiche, anteilig auch größere und naturnah bewachsene Oberflächengewässer. Allerdings sind diese sämtlich über Teichfolie künstlich abgedichtet. In diese Teiche wird zumindest anteilig das Regenwasser der Dachflächen aus dem Gebäudebestand des Kräuterparks eingeleitet. Zudem erfolgte aus dem größten Gewässer eine Entnahme für Bewässerungszwecke im Kräuterpark und der Gärtnerei.

Über die Tiefe des unter Flur anstehenden Grundwassers bestehen noch keine Erkenntnisse. Hinsichtlich Grundwasserbildung und Trinkwasser bestehen gleichfalls keine planungsrelevanten Hinweise.

Bewertung
Wie bereits unter Boden beschrieben, besteht nur eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit für Oberflächenwasser. Das Plangebiet hat keine ‚besondere Bedeutung' für den Grundwasser- und Oberflächenwasserschutz.

Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen die Bewältigung des Oberflächenwassers in Folge von Darstellungen des B-Plans erheblich beeinträchtigt werden oder einer wesentlichen Veränderung unterliegen könnten.

Klima, Luft
Das Plangebiet weist aufgrund der geschützten Lage umgeben von Baumbestand und mit seinen zahlreichen Wasserflächen ein gemäßigtes und relativ feuchtes Lokalklima auf. Durch den Strukturreichtum der Fläche entstehen warme, besonnte sowie im Schatten von Gebäuden und Bäumen kühlere, feuchtere Bereiche.

Bewertung
Durch den Gehölzbestand besteht ein ausgeprägter Windschutz innerhalb der umgebenden Landschaft. Das Lokalklima im Plangebiet hat für den Naturschutz lediglich eine ‚allgemeine Bedeutung', bietet jedoch für Wohnzwecke eine gute Eignung.

Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen durch geänderte landschaftliche Strukturen in Folge von Darstellungen des B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen auftreten könnten.

Flora/Fauna, biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften
Das Plangebiet ist geprägt durch hohen Strukturreichtum von unterschiedlichen Freiflächen, Knickreihen und Laubbäumen, ferner flächigen Gehölzbeständen aus Weiden, sowie Gebüschen und Hecken, Stauden- und Blütenfloren im Rahmen einer ursprünglich großflächig angelegten speziellen Gartenanlage des „Kräuterparks“. Daraus ergibt sich eine insgesamt hohe biologische Vielfalt. Die Anordnung und Verteilung der Bestandssituation mit bestehenden Wegen, Bauwerken, sonstigen Flächenversiegelungen sowie Gewässern ist aus der Bestandskarte ersichtlich.

Gesetzlich nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG geschützte Biotope bestehen in Form der das Grundstück einfassenden sowie der mittig in südwestlicher Richtung und im südöstlichen Verlauf das Gelände gliedernden Knicks.

Der im Südosten das Gebiet begrenzende Knick befindet sich nicht im Geltungsbereich. Hier erfolgte eine Bodenaufschüttung des gesamten Knickwalls, die den Unterwuchs überlagerte. Eine besonders massive Bodenaufschüttung im nordöstlichen Winkel des Plangebiets führte hier zu einem Absterben einzelner Weißbuchen. Auch der Knick am Südostrand weist eine Vorschüttung mit Boden und Kompost an den Knickwall auf.

Alle Knicks sind durch unterschiedliche Gehölzarten wie Rot- und Weißbuche, Feldahorn, Hasel, Wildkirsche, Holunder, Weiden) geprägt und weisen eine längere Zeit ohne Knickpflege auf.

Unter den Baumpflanzungen sind eine Anordnung von 5 Linden zwischen den Teichen, 4 Linden neben der Betriebshalle im Westen, eine aus individuell zusammengestellten Bäumen ausgebildete Reihenpflanzung mit einem Abschluss durch eine Birkengruppe am Ostrand des Kräuterparks hervorzuheben.

Durch Weidenbewuchs dicht und hoch überwachsen sind sechs der Folienteiche, daneben steht eine kleine Weidenplantage zur Gewinnung von Flechtruten, sowie mittig im Kräuterpark ein Weidendom und eine Ansammlung unterschiedlicher Gehölze besonderer Herkunft und Artenzusammenstellung.

Der Knick im Südwesten bis an den Lärmschutzwall weist darüber hinaus einige alte Obstbäume, eine mächtige Eiche und einen im Stammwuchs außergewöhnlich ausgeprägten Weißdorn auf. Im Verlauf der Gehölzausbildung am Rand der A 21 dominieren Spitzahorn, Flieder, wilde Mirabelle, die zu einem Dickicht aus Brombeer, Wildrosen und Knöterich zusammengewachsen sind. Hiervor findet sich mit einer Eibe auch eine größere Konifere sowie neben dieser zwei alte Apfel- und Kirschbäume mit hohem Totholzanteil.

Von ihrem Stammdurchmesser > rd. 0,6 m her erreichen die größeren der innerhalb der in den Knicks im südöstlichen Gärtnereigelände stehenden Bäume (Wildkirschen), ebenso wie in den umgebenden Knicks vorhandene Überhälter den Schutzstatus als „das Landschafts- und Ortsbild prägende Bäume“. Bedeutendster Baum im Plangebiet mit einem Stammdurchmesser von etwa 2,5 m ist zweifellos die große Linde im nördlichen Plangebiet an der Zufahrt zum heutigen Urzeithof. Deren Standort ist durch die Einfahrt und Umfahrung zum Parkplatz am Nordrand vor dem durch Hasel bestimmten Grenzknick eingeengt. Drei weitere, als Kopfbäume gepflegte Linden markieren auf dem Hofplatz den Winkel zwischen den Hauptgebäuden.

Hinsichtlich Flora sind im Plangebiet aufgrund der Jahrzehnte währenden Ansammlung seltener Stauden, Kräuter und Wildpflanzen auch Vorkommen von Rote-Liste-Arten zu verzeichnen. Allerdings resultiert diese Pflanzenvielfalt aus der gärtnerischen Konzentration von entsprechenden Pflanzen, die ein besonderes Markenzeichen des Kräuterparks darstellten.

Entsprechend vielfältig wie die Pflanzen- und Blütenvielfalt ist auch die der darauf ausgerichteten Insekten und anderer, in der Nahrungskette profitierender, nachfolgend angesprochener Tierarten der Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Vogelarten. Innerhalb der gärtnerisch angelegten Habitatstrukturen, wie trockener Steinwälle, Totholzwände, sandig-kiesiger Wegabschnitte sowie im Zuge des Gärtnereibetriebs abgelagerter Samenstände und abgeschnittener Pflanzenteile, zeigen sich zahlreiche Insekten, darunter der Tag- und Nachtfalter, Käfer, Wildbienen, Spinnen und in den naturnah bewachsenen Folienteichen Libellen und andere Gewässerbewohner.

Die Folienteiche sind unterschiedlich ausgebildet:
Die beiden im westlichen Gebäudezusammenhang bestehenden und auch weiterhin erhalten bleibenden Teiche sind vielfältig mit eingesetzten Wasser- und Sumpfpflanzen bewachsen. Sie verfügen dabei trotz weitgehender Freihaltung von Gehölzbewuchs und Verschattung durch Schwimm- und Tauchpflanzen, Uferstauden und -gräsern nur reduziert über Freiwasser und stellen zudem geeignete Habitate für Amphibien dar.

Innerhalb des zentral im Plangebiet angeordneten Komplexes aus 9 Folienteichen sind 3 der westlichen und nochmals 3 der östlichen Teiche massiv durch Weidenbuschwerk und Schilf über- und durchwachsen und weitgehend verschattet. Es ist dabei auch nicht mehr mit Sicherheit zu beurteilen, ob die Folienabdichtung bereits durch die Gehölze durchwachsen nur mehr bedingt Wasserstände mit einem hohen Schlammanteil vorhält.

Südlich zu den vorgenannten Teichen befindet sich jeweils ein gleichgroßer Teich, der hingegen durch erfolgte Pflege weitgehend frei von Gehölzüberlagerung verblieb und somit auch für Amphibien einen geeigneteren Lebensraum darstellt.

Die westlichen 3 Teiche befinden sich in ihrer wesentlichen Fläche im Gelände des *Urzeitshofs* bzw. im Mischgebiet und mit ihrem Ostrand im künftigen Wohngebiet.

Der in der Fläche bei weitem größte Teich liegt mittig zwischen den vorgenannten Teichen und diente zu Zeiten im Kräuterpark und innerhalb der Gärtnereinutzung als Wasserreservoir zur Bewässerung der Pflanzen. Hier befand sich eine dauerhaft installierte Pumpe. Allerdings gab es dem Bericht nach auch trockene Sommer, in denen der Wasserstand über Zupumpen aus dem Stolper See verbessert wurde. Dieser Teich verfügt über kaum naturnah bewachsene, relativ steile Ufer und ebenso bis auf Seerosen kaum über Schwimmblattpflanzen, jedoch aufgrund guter Belichtung über Unterwasserpflanzen, was einer Habitateignung für Molche entgegenkommt.

Ein weiterer kleinerer Teich mit angebautem Wasserlauf befindet sich auf der Südseite des ehemaligen Kräuterparks.

Die künstlich mit Folie abgedichteten Teiche weisen zwar den Charakter geschützter Biotope auf, erfüllen jedoch nicht die formalen Kriterien. Allerdings ermöglichen hierin die Habitatbedingungen ein Vorkommen vieler, darunter auch streng geschützter Tierarten, für die sich Ausgleichsrelevanz ergibt.

Bewertung
Die gärtnerische Anordnung einer derartigen Vielfalt an unterschiedlichen, darunter auch seltenen Wildpflanzen und der sich aus dieser Biotopgrundlage ergebenden Habitatdichte für Tiere entspricht nicht einer natürlichen Biotopstruktur, sondern ist Resultat der Konzeption, Entwicklung und Pflege in der Art eines botanischen Gartens im Naturgartencharakter. Dieser bei aller Naturnähe künstlich hergestellte Zustand war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme bereits einige Jahre aus der Betreuung genommen und entsprechend verwildert. Seitdem wurden Ende 2019 und über Frühjahr und Sommer 2020 von unterschiedlicher Seite Pflanzen entnommen und Steinsetzungen und andere Installationen demontiert. Gleichzeitig überwuchern wüchsige Gewächse die kleinräumig differenziert angelegten Kräuterflächen. Aus alledem hat sich die Vielfalt bereits sukzessive reduziert.

Streng und besonders geschützte Arten (§§ 44, 45 BNatSchG)
Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans ist ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt (ALSE und Grell 2020). Hierfür erfolgten in 2019 Aufnahmen der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten.

Streng geschützte Arten
Das Plangebiet dient verschiedenen Fledermausarten als Jagdhabitat. Entlang des Knicks an der Südgrenze verläuft eine bedeutende Flugroute, die den Tieren als wichtige Leitstruktur zwischen Teillebensräumen dient. Eine Nutzung von Strukturen, die im Zuge der Planung verändert werden, konnte nicht festgestellt werden. Alle Fledermausarten sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt.

Ein Vorkommen der Haselmaus konnte nicht belegt werden.

Die 12 unterschiedlich großen, allesamt durch Folie künstlich abgedichteten Teiche sind sehr vielfältig hinsichtlich Wasserständen, Uferausbildung, Bewuchs mit Schwimm- und Tauchpflanzen und teilweise mit Überwuchs von Weidendickicht ausgebildet und nehmen einen beträchtlichen Flächenanteil im Plangebiet ein. Einige sind als Laichgewässer für Amphibien von Bedeutung, darunter auch für den streng geschützten Kammmolch. Auch in den Anzuchtbecken für Wasserpflanzen neben dem Glashaus ist die Art zu verzeichnen, obwohl diese rechteckig angelegten Betonbecken über keinen flachen Ufersaum verfügen und ohne die angelegten Bretter eine Tierfalle darstellen würden.

Besonders geschützte Tierarten

Besonders geschützte Amphibien der Arten Teichmolch, Teichfrosch und Grasfrosch konnten ebenfalls in fünf Gewässern nachgewiesen werden. Die Gewässer dienen als Laichgewässer im Verbund mit dem als Ganzjahresquartier geeigneten Lebensraum.

Reptilienvorkommen konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Vorkommen einzelner euryöker Individuen der besonders geschützten Arten Ringelnatter, Blindschleiche und Waldeidechse, die sich temporär im Plangebiet aufhalten, sind nicht auszuschließen.

Das Plangebiet bietet somit mit seinem umfangreichen Gehölzbestand und seinen vielfältigen Blütenfloren, Samenständen und Gewässern Insekten einen geradezu idealen Lebensraum.

Die vielfältig gestaltete Gartenanlage mit naturnahen Gewässern, Gehölzen in Form von Knicks, Einzelbäumen und Sträuchern sowie die artenreiche Gras- und Staudenflur im ehemaligen Kräuterpark bieten Vögeln sowohl der Gilden der *Gehölzfreibrüter*, *Nischenbrüter*, b*odennah brütende Vögel der Gras- und Staudenfluren*, *Bodenbrüter* als auch für einige Arten der *Binnengewässerbrüter und Röhrichtbrüter* und *Brutvögel menschlicher Bauten* geeignete Brutplatzstrukturen. Die Vogelarten sind als europäische Brutvögel gemäß BNatSchG besonders geschützt.

Bewertung

Das Plangebiet mit seinen verschiedenartigen Habitatbedingungen weist insbesondere für die Artengruppen der Fledermäuse, Vögel, Amphibien sowie für Insekten geeignete Lebensraumfunktionen auf. Diese Struktur- und Artenvielfalt beruht allerdings auf künstlicher Anlage durch die weit über eine normale Landschaftsgärtnerei hinausgehende Initiative des früheren Betreibers der Kräuterparkanlage. Hier wurde bewusst zu Ausstellungszwecken ein Maximum an Wild-, Heil-, Gewürz und Kulturpflanzen angelegt und gepflanzt. Ein Vorkommen von streng und besonders geschützten Tierarten, die sich zumindest zeitweise im Plangebiet aufhalten, ist bereits festgestellt und darüber hinausgehend anzunehmen.

Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen für Vegetation, Flora, Fauna, Lebensgemeinschaften und biologische Vielfalt durch Überbauung, Abgrabung,

Nutzungsintensivierung, Biotopbeseitigung, verursachte Zerschneidungseffekte, dauerhafte Störungen oder aus Änderung der Flächennutzung in Folge von Darstellungen des B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen auftreten könnten.

Landschaftsbild
Durch die langjährige Nutzung des nördlichen Plangebietsanteils mit seinem Charakter einer alten Hofstelle als Ausstellungs-, Veranstaltungs- und Gärtnereigelände mit Kaffeegarten und dem weitläufigen Kräuterpark ist dieser Gebietsanteil in seinem Landschafts- und Ortsbild in vielfältiger Art und Weise attraktiv. Dieser Feststellung steht die sich fortsetzende Verwilderung und Ausplünderung des ursprünglich intensiv gepflegten Kräuterparks insofern entgegen, als sich hier im Sommerhalbjahr zwar noch immer eine intensive Blütenvielfalt darstellt, aber keine erkennbar geordnete Parkstruktur. Das gilt auch für die Gruppe der Folienteiche, die zur Hälfte nunmehr als Weidengebüsch mit Schilfbewuchs zu erahnen sind. Strukturell deutlich überschaubarer sind die östlichen Flächenanteile mit Grünland und teilversiegelten Flächen. Das südöstlich anschließende, bisherige Gärtnereigelände bietet einen Charakter als extensiv genutztes Grünland. Das Gebiet ist gegenwärtig demnach für Besucher nunmehr im Anteil des Urzeithofs zugänglich und erlebbar.

Aus der Umgebung ist das Plangebiet von angrenzenden Hausgärten und von den Straßen *Am Pfeifenkopf* sowie aus Richtung der *Dorfstraße* durch die Knickeinfassung und Gehölzgliederung nur begrenzt einsehbar.

Bewertung
Das Landschaftsbild des Plangebiets ist vielfältig und trotz zunehmender Verwilderung der Kräuterpark- und Gärtnereiflächenanteile attraktiv, ländlich und von besonderer Bedeutung. Während der nordwestliche Anteil weitgehend unverändert bleibt, wird der Wandel des bisherigen Kräuterparks, der Gärtnereifläche und des östlichen Grünlandes zu Siedlungsfläche eine deutliche Veränderung bewirken.

Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen für Landschaftsbild und Landschaftscharakter, Eigenart und Erscheinungsbild durch insbesondere Überbauung, Beseitigung von Ein- und Durchgrünung oder Änderung der Flächennutzung in Folge von Darstellungen des B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen auftreten könnten.

Mensch, menschliche Gesundheit
Die in Privatbesitz befindliche Fläche ist im Bereich des heutigen Urzeithofs mit dem Kaffeebetrieb für Besucher zugänglich, nicht mehr jedoch der ehemalige Kräuterpark und das angrenzende Gärtnereigelände. Auch die nördlichen Grünlandflächen sind aus den angrenzenden Gärten einsehbar, jedoch nicht für die Öffentlichkeit erlebbar. Für Anwohner wie auch Besucher bietet das hier wieder neu mit dem *Urzeithof* installierte Erlebnisangebot ein geeignetes Naherholungsziel und ein attraktives Umfeld.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft der Trasse der Autobahn A 21 befindet sich hier eine Emissionsquelle. Der südliche Anteil der Trasse ist allerdings bereits beim Autobahnbau durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt worden und im Abschnitt des Kräuterparks wird jetzt der erforderliche Schallschutz errichtet, dessen Bauvoraussetzungen bereits vor Jahren hergestellt worden waren. Diese Ergänzung schließt im Norden an eine hier am Wendehammer der Straße *‚Am Pfeifenkopf'* bereits bestehende Lärmschutzwand an.

Im Zusammenhang mit der Planung des vorliegenden B-Plans und hierbei insbesondere das Wohngebiet sowie weiterer Planungen weiter südlich an der Verkehrstrasse, wurde auch eine lärmtechnische Untersuchung hinsichtlich Verkehrslärm nach DIN 18005 (WVK, Dez. 2018) vorgenommen.

Bewertung
Das Plangebiet ist von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Durch den Verkehr auf der Autobahntrasse ergibt sich für das Plangebiet und darin des nordwestlichen Mischgebietes die Einhaltung einer Anbauverbotszone in einem Abstand von 40 m ab dem Fahrbahnrand. Innerhalb dieses stehen Bauwerke unter Bestandsschutz.

Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen durch Vorhaben mit Nutzungsänderungen in Folge von Darstellungen des B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen für hier lebende, arbeitende oder sich erholende Menschen auftreten könnten.

Kultur- und sonstige Sachgüter
Im Plangebiet befinden sich <u>weder</u> festgestellte archäologische Denkmale, <u>noch</u> Gebäude oder Freianlagen unter Denkmalschutz. Allerdings liegt der nördliche Anteil des Plangebiets in einem Archäologischen Interessengebiet (vgl. Abb.), bei dem entsprechend auch §15 DSchG SH 2015 (Mitteilungs- und Erhaltungspflicht bei Funden) zu beachten sind.

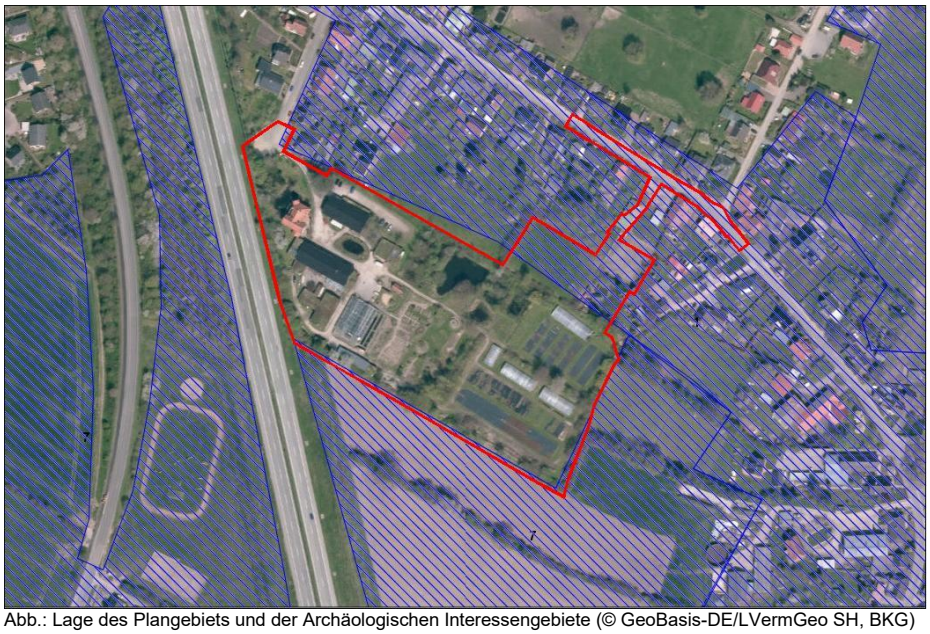


Abb.: Lage des Plangebiets und der Archäologischen Interessengebiete (© GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

Bewertung
Keine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Matrix: Wechselbeziehungen der Schutzgüter untereinander

	Boden / Relief	Fläche	Wasser	Klima / Luft	Flora / Fauna / biol. Vielfalt	Land-schafts-bild	Mensch / menschl. Gesund-heit	Kultur- & sonstige Sach-güter
Boden / Relief		X_1	X_2		X_3			
Fläche			X_4	X_5	X_6	X_7		
Wasser				X_8	X_9	X_{10}	X_{11}	
Klima / Luft							X_{12}	
Flora / Fauna / biol. Vielfalt						X_{13}		
Land-schafts-bild							X_{14}	
Mensch / menschl. Gesund-heit								
Kultur- & sonstige Sach-güter								

Zutreffende Wechselwirkung $X_{1\text{-}14}$: nähere Anmerkungen siehe nachfolgende Tabelle

Nähere Anmerkungen zu den Wechselbeziehungen der Schutzgüter untereinander (vgl. Tabelle)

Anmerkungen 1 - 14:	
1	Boden und Fläche stehen hinsichtlich Landschaftsverbrauch und Versiegelungsausmaß in unmittelbarer Wechselbeziehung Der Verlust an belebtem, wasser- und luftdurchlässigen Boden bildet eine zentrale, erhebliche Umweltbeeinträchtigung und Entzug an Lebensraumfunktion für Flora und Fauna.
2	Zusammen mit 1 steht auch Wasser in starker Wechselbeziehung bei einer übermäßig versiegelten Fläche
3	ebenso stark wie vorgenannt
4	Die Fläche steht in Wechselbeziehung mit Wasser
5	übermäßige Flächenversiegelungen verstärken Staubbildung, Erwärmung
6	Der Flächenverbrauch steht in erheblicher Wechselbeziehung mit Flora/Fauna
7	für übermäßig durch Pflasterungen, betonierte/versteinte Mauern und durch Steinschotter charakterisierte Siedlungen verliert das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich
8	Wasser steht in Wechselbeziehung mit Klima und Luft
9	Wasser steht auch in unmittelbarer Wechselbeziehung mit Flora und Fauna, indem hier spezifische Lebensraumtypen begründet sind
10	Wasser bzw. die vielfältig strukturierten Gewässer beleben erheblich das örtliche Landschaftsbild
11	die Kontrolle des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen steht neben der menschlichen Gesundheit auch mit Hab und Gut der Immobilie
12	generell in Wechselbeziehung mit dem Vorgenannten stehen Luft und Klima auch mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit
13	reich strukturierte und durchgrünte wie eingegrünte Siedlungslandschaft steht mit Flora/Fauna in Wechselbeziehungen - in toten Flächen, Gärten und Versiegelungsflächen gibt es hingegen keinerlei Biodiversität
14	innerhalb einer gewissen Biodiversität wird auch menschliche Gesundheit gefördert und ein vielfältiges Ortsbild steht auch mit der menschlichen Gesundheit incl. spezifisch der für hier aufwachsende Kinder in Wechselbeziehung

5.3.3 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben

Die Überplanung bedingt eine zusätzliche Bodenversiegelung bzw. einen damit verbundenen Landschaftsverbrauch. Durch die Beseitigung des vielfältig strukturierten Kräuterparks, der zahlreichen, teilweise naturnah bewachsenen Kleingewässer sowie einiger Knicks im Innern ergeben sich nachteilige Umweltauswirkungen.

Bau des geplanten Vorhabens (der geplanten Entwicklung)
Im Plangebiet ist schon vor der Neubauphase mit einer umfangreichen Gehölzbeseitigung zu rechnen, im Bereich des Kräuterparks mit Entfernung von Bodenmaterial mit vielfältigen Pflanzenanteilen an Stauden und Kräutern sowie allerhand Materialstrukturen. Zudem bedingen die aufgehobenen

Folienteiche ein Abpumpen und Entschlammen, bevor die umfangreichen PVC-Folien aufgenommen und zur Entsorgung abgefahren werden. Gerade bei der Gewässerbeseitigung werden Kammmolche als streng geschützte Amphibien fachgerecht in Ersatzgewässer umzusiedeln sein.

Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle
Zu Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können insofern Angaben gemacht werden, als hier zunächst die mit den beseitigten vorgenannten Foliengewässern, Materialanhäufungen, Gehölzen und Aufschüttungen erhebliche Fahrzeugbewegungen im Gelände erfolgen müssen. In diese Phase zählt auch die Beseitigung des Pferdestalls im Bereich der östlichen Plangebietszufahrt. Danach wird das neue Planum erstellt und die neue Verkehrserschließung als Voraussetzung für den weiteren Bau- und Erschließungsbetrieb vorgenommen.

Der dann sukzessive erfolgende Bau der geplanten Siedlungseinheiten, Carports etc. bildet schließlich den Abschluss der Bauphase.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Keine besonderen Verfahren und Stoffe sind derzeit bekannt; auf der Planungsebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

Auf dem Gelände eingesetzte Beleuchtungsanlagen werden gezielt auf die Fläche ausgerichtet und nicht weiter in die Umgebung abstrahlend installiert.

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht kein besonders unfallträchtiges Vorhaben, ebenso wenig bestehen im Umfeld besonders gefahrenträchtige Nutzungen für die Planungsinhalte im Geltungsbereich. Dem Gefahrenaspekt des Brandschutzes wird bei Gebäuden in unmittelbarer Nähe zu Baumbestand besonders Rechnung getragen.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

In der Prognose der Umweltauswirkungen wird zwischen einer Zukunft mit einer Realisierung und einer Zukunft ohne Realisierung des Vorhabens unterschieden.

5.4.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Boden und Relief
Durch den Bau der Gebäude kann das Relief in Teilen geringfügig verändert werden. Veränderungen des Bodens sind außerhalb der Gebäudestandorte und deren Verkehrs- bzw. Wegeanbindung nicht anzunehmen. Durch die Beseitigung der Aufschüttungen und der Folienteiche und deren anschließender Verfüllung kommt es hierbei zu deutlichen Auswirkungen.

Fläche
Eine zusätzliche Beanspruchung bisher anteilig nicht überbauter Flächen bildet grundsätzlich eine Form von Landschaftsverbrauch.

Wasserhaushalt
Da der Flächenanteil an versiegelten Flächen in der Planung zunehmen wird, sind in gewissem Ausmaß nachteilige Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit anzunehmen. Die Einleitung von Oberflächenwasser in neue Versickerungsanlagen oder die bestehende Vorflut ist gleichfalls beträchtlich, da gegenwärtig ein wesentlicher Anteil der Dachflächen des Kräuterparkgebäudebereichs in die Folienteiche entwässert.

Auch die Beseitigung der zahlreichen Folienteiche sowie der großen Betonbecken am Glashaus sind hier beim Schutzgut Wasser anzuführen.

Klima, Luft
Durch die veränderte Bebauung sowie Versiegelung für Grundstückszuwegungen und Stellplätze wird sich das Lokalklima ändern, hierbei spielt gleichfalls die Reduzierung der Gewässer- und Gehölzflächen eine zusätzliche Rolle. Umso wichtiger ist allerdings der Erhalt der umgebenden Gehölzstrukturen und Knicks.

Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt
Die verschiedenen Gehölzstrukturen, Großbäume und Hecken um das Plangebiet werden weiterhin erhalten, nicht jedoch die Gehölze innerhalb bzw. im südlichen Plangebiet. Insofern wird ein Anteil der umgebenden Gehölze weiterhin Lebensraum und Nahrungshabitate bieten, wobei allerdings störungsempfindliche Arten hier nicht mehr ideale Bedingungen vorfinden. Da die Fläche auch über Jahrzehnte durch zahlreiche Besucher der Veranstaltungsörtlichkeit, des Kaffees, der Gärtnerei und des Kräuterparks genutzt wurde und erst in den letzten Jahren in geringerem Maße, ist von einer gewissen Gewöhnung vieler Tiere an menschliche Präsenz auszugehen.

Die neu entstehenden Siedlungsgärten können weder im Umfang noch in der Vielfalt die besondere Park- und Gartenstruktur des Kräuterparks ersetzen. Hierdurch entfallen auch vielfältige Habitate an die Pflanzenvielfalt gebundener, unterschiedlicher Tierarten. Die entfallenden Brutplatz- und Nahrungshabitat-strukturen werden im Zuge der Planung im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen.

Die Gewässer werden anteilig im Zuge der Planung entfernt und auf einer externen Ausgleichsfläche naturnah und für den Kammmolch geeignet im Verhältnis 1 : 1 angelegt. Die derzeit in den Gewässern befindlichen Amphibien werden im Rahmen einer biologischen Baubegleitung umgesiedelt.

In Bezug auf Fledermäuse wird der Erhalt der festgestellten Flugroute am Südrand in die Planung integriert. Zur Störungsminimierung der jagenden Fledermäuse wird die Gestaltung der Straßen- und Fußwegebeleuchtung Insekten- und fledermausfreundlich gewählt.

Landschaftsbild
Das Landschaftsbild wird durch die Planung wesentlich verändert. An Stelle des Kräuterparks entsteht eine über öffentlich begehbare Siedlungsstraße erlebbare Wohngebietsanlage bzw. das Ortsbild einer Neubausiedlung. Es kommt zu keinem zusätzlichen Verbrauch der freien Landschaft in Form einer Zersiedelungstendenz um die Ortslage. Einblicke in das Plangebiet von außerhalb werden weiterhin durch die verbleibende Eingrünung vermindert.

Mensch, menschliche Gesundheit
Das Planungsvorhaben sichert die Nutzung und Erlebbarkeit der Ausstellungsstruktur im nördlichen Plangebiet und erweitert im übrigen Flächenanteil das Siedlungsland der Ortslage von Stolpe. Andererseits wird mit der Aufhebung der aus der Zeit des Kräuterparks verbliebenen Pflanzstrukturen ein besonderes Erholungs- und Naturerlebnisangebot endgültig entfallen.

Kultur- und sonstige Sachgüter
Keine besonderen Auswirkungen.

Wechselwirkungen
Keine besonderen neuartigen Wechselwirkungen derzeit erkennbar.

5.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Boden und Relief
Das Landschaftsbild wird durch die Planung wesentlich verändert. An Stelle des Kräuterparks entsteht eine über öffentlich begehbare Siedlungsstraße erlebbare Wohngebietsanlage bzw. das Ortsbild einer Neubausiedlung. Es kommt zu keinem zusätzlichen Verbrauch der freien Landschaft in Form einer Zersiedelungstendenz um die Ortslage. Einblicke in das Plangebiet von außerhalb werden weiterhin durch die verbleibende Eingrünung vermindert.

Fläche
Flächenbeanspruchung wie gegeben.

Wasserhaushalt
Die Versickerungsfähigkeit bleibt unverändert durch die Voll- und Teilversieglungen beeinträchtigt, die Dächer werden wie bisher in die Folienteiche entwässert.

Klima, Luft
Die Fläche hat weiterhin ein gemäßigtes, geschütztes Lokalklima.

Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt
Der Strukturreichtum mit verschiedenen Kleingewässern, Gehölzbeständen, Staudenfluren, Hecken und Einzelbäumen bietet weiterhin Lebensraum und Nahrungshabitat für die hier und in der Umgebung vorkommenden Tierarten. Allerdings würde sich auch hier bei ausbleibender Pflege das Mosaik vielfältig künstlich getrennter Arten vermehrt auflösen und verwildern. Dominante, höherwüchsige und auch verbreitungsintensive Arten würden die Fläche zunehmend beherrschen und kleinwüchsige Pflanzenarten nach und nach verdrängen.

Landschaftsbild
Eine Verbuschung und zunehmende Verwilderung und Gehölzentwicklung würde die Fläche nach und nach heimischen Brachland und Sukzessionsflächen angleichen und den Charakter eines besonderen Sichtungsgartens verschwinden lassen. Generell verbleibt der Blick auf die vielfältige Gesamtstruktur innerhalb des Geländes sowie aus der Umgebung auf das Gelände.

Mensch, menschliche Gesundheit
Die Aufenthaltsqualität des Gebietes bliebe bedingt aus der Aufgabe des Kräuterparks vermutlich bereits aus Haftungsgründen nicht erhalten, jedoch ohne langfristig planungsrechtlich gesicherte Nutzungsperspektive.

Kultur- und sonstige Sachgüter
Keine besonderen Auswirkungen.

Wechselwirkungen
Keine besonderen Wechselwirkungen.

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

siehe 5.12.1 und 5.12.2

5.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für den B-Plan

Bei einem Verzicht auf die Aufstellung eines B-Plans (sog. „0-Lösung“) würde die nordwestliche Teilfläche weiterhin mit Gebäuden genutzt und die übrigen Flächen als Weideland oder für gartenbauliche Zwecke genutzt.

5.6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes

Die Fläche könnte für eine anderweitige bauliche Flächennutzung, wie für ländliches Gewerbe oder Ferienwohnen, Verwendung finden.

5.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes

Prinzipiell wäre auch an anderen Stellen im Bereich der Ortslage eine Siedlungsentwicklung möglich, vorliegend erfolgt dies allerdings innerhalb einer bereits durch Siedlung und Autobahntrasse umsäumten Teilfläche.

5.7 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Festsetzungen aus dem B-Plan

Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch durch Überbauung und Denaturierung im Innenbereich sowie in Randlage der bestehenden Ortslage.

5.8 Zusätzliche Aspekte

5.8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Keine besonderen Merkmale und technische Verfahren.

5.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Keine besonderen Schwierigkeiten oder technische Lücken.

5.8.3 Hinweise auf weitergehende Emissionen

Weitergehende Emissionen und Abfälle, als die bereits beschriebenen, oder Belastungen aus der Abgabe von Abwasser und aus der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft oder sonstigen Folgen der Festsetzungen für das Vorhaben, die zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnten, sind nicht zu erwarten.

5.8.4 Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes

Keine besonderen Entwicklungsmöglichkeiten derzeit erkennbar.

5.9 Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Plans erfolgen können.

Generelles Ziel für das Monitoring ist eine frühzeitige Ermittlung erheblicher, unvorhergesehener und nachteiliger Auswirkungen, um ggf. mit entsprechenden Maßnahmen frühzeitig gegensteuern zu können. Hiermit verbundene Aufgabe ist keine generelle Vollzugskontrolle der Festsetzungen der Bauleitplanung.

Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle sind für die Durchführung des Monitorings nicht relevant. Die Gemeinde bestimmt das Monitoring und die hiermit verbundene Berichterstattung auch eigenverantwortlich. Das Monitoring bildet somit ein Überwachungskonzept mit einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen, die zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorgesehen sind. Nachfolgend erfolgt eine Beurteilung der jeweiligen Schutzgutinhalte auf einen Bedarf für ein notwendiges Monitoring und eine Festlegung der entsprechenden Monitoringmaßnahmen, soweit für erforderlich erachtet:

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der B-Planung erfolgen können. Im vorliegenden Fall wurden die unterschiedlichen Schutzgüter hinsichtlich eines Bedarfs für ein Monitoring im Zuge von Vorgaben aus der hier relevanten Änderung des B-Plans überprüft. Hieraus ergibt sich <u>kein Erfordernis für ein Monitoring</u> für eines der geprüften Schutzgüter.

Übersicht – Prüfung der Schutzgüter auf Monitoringbedarf

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz +	Relevanz -	Bewertungsaussage
1	Boden und Relief		X	Eine durch Vorgaben der nachfolgenden B-Planung vorgenommene Begrenzung der maximalen Flächenversiegelung muss in der Einhaltung durch die Gemeinde durchgesetzt werden; hierzu bedarf es aber keines Monitorings
2	Fläche		X	s.o.
3	Wasserhaushalt		X	s.o.
4	Klima, Luft		X	
5	Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt	X		Die Herstellung und Funktion des auf externer Maßnahmenfläche erstellten Amphibiengewässers wird über den Verlauf von 5 Jahren in seiner Entwicklung begleitet, um ggf. nachsteuern zu können.
6	Landschaftsbild		X	
7	Mensch, menschliche Gesundheit		X	
8	Kultur- und sonstige Sachgüter		X	Bei Beachtung der Vorgaben bei späteren Erdarbeiten
9	Wechselwirkungen		X	

5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet untergliedert sich in ein nördliches Mischgebiet, das innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes der Fortsetzung einer spezifischen Veranstaltungsörtlichkeit ‚Urzeithof' dient, und in ein im Bereich des Kräuterparks und angrenzendem Gärtnereigelände sowie auf Grünlandflächen, nordöstlich angrenzend gelegene, geplantes Wohngebiet.

Aufgrund der Vornutzung als Ausstellungsanlage mit dem besonderen botanischen Garten ‚Kräuterpark' wurde auf der Fläche eine Vielfalt an Wild- und Kulturpflanzen angeordnet, wie kaum an anderer Stelle derart konzentriert. Ergänzt wurde dies durch 12 überwiegend sehr naturnah bewachsene Folienteiche. Für die Bewertung der geplanten Beseitigung des inzwischen verwilderten und teilweise ausgeräumten Kräuterparks sowie des überwiegenden Anteils (10 von 12) der Folienteiche wurden daher besondere Beurteilungsmaßstäbe angesetzt.

Die Folienteiche konnten zwar nicht als naturgeprägte, geschützte Biotope eingestuft werden, jedoch ergab eine artenschutzrechtliche Überprüfung hier Habitate streng geschützter Arten (Kammmolch). Für diese artenschutzrechtliche Betroffenheit musste insofern ein Ersatzgewässer extern

angelegt werden. Auch für den Anteil, der intern im südlichen und nördlichen Plangebiet entfallenden Knicks wurden extern, jedoch im Gemeindegebiet von Stolpe, Neuanlagen vorgenommen. Ebenso ist ein artenschutzrechtlicher Ausgleich des entfallenden Brut- und Nahrungshabitates der nachgewiesenen Vogelarten nötig. Der Erhalt der Flugroute der Fledermäuse am Südrand des Gebietes bleibt ebenfalls in der Planung erhalten.

Während innerhalb des Mischgebietes im Wesentlichen bis auf eine neue Stellplatzanlage keine Gebäudeabbrüche oder Neubauten vorgesehen sind, werden Neubauten mit entsprechender Flächenversiegelung im Anteil des südlich angrenzenden sowie weiter nördlich ausgedehnten Plangebietes vorgesehen. Hier erfolgt insofern ein Landschaftsverbrauch mit entsprechendem Eingriff, dessen ermittelter Ausgleichsumfang über zugeordnete Ökopunkte dargestellt wird.
Die Siedlungsentwicklung betrifft allerdings keinen in die Umgebung ausgreifenden Außenbereich, sondern einen an drei Seiten mit Siedlung und Gärten oder zugeordneten Wiesenstücken eingefassten Freiflächenanteil. Auch zur vierten, westlich angrenzenden Seite folgt in geringer Distanz die Trasse der Autobahn A 21 mit begleitendem Lärmschutzwall. Die geplante Bebauungsmöglichkeit bietet eine Bandbreite unterschiedlicher Haus- und Wohnformen und beschränkt sich nicht auf Einzelhäuser.

5.11 Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung

Die gesetzlichen Vorschriften und fachlichen Vorgaben, die sich aus den unterschiedlichen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, werden eingehalten. Die Gemeinde entscheidet darüber, ob sie im Rahmen der Abwägung weitergehende Umweltziele in der Planung berücksichtigt.

5.12 Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff–Ausgleich

Rechtsgrundlage für die Handhabung der Eingriff-Ausgleichsermittlung bildet die Eingriffsregelung nach dem Baurecht (BauGB) in Verbindung mit dem Naturschutzrecht (BNatSchG und LNatSchG). Für die Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Schleswig-Holstein gelten der gemeinsame Runderlass nach dem aktuellen Stand vom Januar 2014 und der Ergänzung zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange aus 2011.

5.12.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffaspekten

<u>Vermeidung</u> und <u>Minimierung</u> erfolgen generell durch Begrenzung der erforderlichen Flächenversiegelung über entsprechende Festsetzungen im B-Plan, über Erhalt des wesentlichen, das Plangebiet umsäumenden Gehölzanteils mit den gesetzlich geschützten Knicks sowie den hierin

stehenden Altbäumen. Innerhalb der Hausgrundstücke wird ein Knickschutzstreifen von 3 m Breite ausgewiesen und baufrei von Nebenanlagen gehalten.

Das Regenwasser im Neubaugebiet wird innerhalb der Hausgrundstücke dezentral versickert und das der bestehenden Bauten im Mischgebiet weiter in die erhaltenen Teiche eingeleitet. Durch die von zwei Seiten getrennt in das Plangebiet geführte Erschließung kann die bestehende Teilversiegelung am Nordrand vor dem Grenzknick als GFL-Trasse unverdichtet bleiben.

5.12.2 Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs

In der Bilanzierung Eingriff - Ausgleich wird die zukünftige Flächenbeanspruchung hinsichtlich des Schutzgutes Boden ermittelt.

Weiterhin werden hierin die beseitigten Gehölzabschnitte und anderweitige naturschutzrechtliche Beeinträchtigungen (u. a. artenschutzrechtliche Belange) einbezogen, um den Ausgleichsumfang zu bestimmen.

Vollversiegelung

In der Bilanzierung Eingriff- Ausgleich wird hinsichtlich des Schutzgutes Boden die maximale zukünftige Flächenbeanspruchung angerechnet. Ermittlung des Flächenbedarfs hinsichtlich Ausgleichsumfang für Gebäude gemäß Anlage zum Runderlass - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht* 01.01.2014 -.

1. Wohngebiet (WA)

Es bestehen in der Teilfläche nur geringe bauliche Vorbelastungen durch eine Pferdestallung im Norden und zugehörige Teil- und Vollversiegelungen. Zeitweise für den Gärtnereibetrieb aufgestellte Foliengewächshäuser und Abdeckungen wurden hingegen nach Beendigung der Nutzung wieder entfernt. Allerdings gibt es im Bereich des ehemaligen Kräuterparks überwachsene Kieswege und anschließende Wiesenwege durch das ehemalige Gärtnereigelände in einer Gesamtfläche von ca. 1.301 m^2.

Vorgesehen sind geplante Gebäude - maximal zulässige Überbauung nach Teilgebieten

WA 1:	GRZ 0,4	711,6	m²
WA 2:	GRZ 0,4	674,4	m²
WA 3:	GRZ 0,3	2.104,2	m²
WA 4:	GRZ 0,3	1.011,3	m²
Summe		4.501,5	m²

zzgl. 50% für Nebenanlagen		2.250,75	m²
Überschreitung der GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Punkt 1 BauNVO			
Summe zusätzliche Flächenversiegelung Gebäude	+	6.752,25	m²
Gebäudebestand zum Abbruch	-	90,00	m²
Verbleibende zusätzliche Versiegelung durch Gebäude	+	6.662,25	m²

Verkehrsflächen

Erschließungsstraßen: Zufahrt an Dorfstraße mit Gehsteig (7 m Breite), ringförmige Erschließung (6 und 6,5 m Breite) und 2 Verlängerungen bis an Plangebietsgrenze als Mischfläche Fahrbahn und Fußgängerbetrieb.
Durch die Plangebietsabgrenzung erfolgt eine Einbeziehung von ca. 750 m² Vollversiegelung der Dorfstraße zzgl. Randstreifen und Grundstücksanbindungen, was i. S. der Bilanzierung weiter keine Relevanz hat.

Straßenfläche		2.875,00	m²
zzgl. 2 Gemeinschaftsstellplatzanlagen			
zu WA 1		1.007,00	m²
zu WA 2		756,00	m²
zzgl. eine Aufstellfläche für Schaltkasten		18,00	m²
Summe Flächenversiegelung Verkehrsflächen	+	4.656,00	m²
Abzüglich bestehende Flächenversiegelung am Pferdestall	-	60,00	m²
Verbleibende zusätzliche Vollversiegelung durch Verkehrsanlagen	+	4.596,00	m²
Summe Vollversiegelung =	+	11.258,25	m²
Vollversiegelung x Faktor 0,5 = Ausgleichsbedarf		**5.629,13**	**m²**

Teilversiegelung

GFL-Trasse (an Standort bisheriger Folienteiche)	+	390,00	m²
bestehende Teilversiegelung an Zufahrt Pferdestall bis Dorfstraße	-	176,00	m²
Verbleibende zusätzliche Teilversiegelung	+	214,00	m²
Teilversiegelung x Faktor 0,3 = Ausgleichsbedarf		**64,20**	**m²**

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der relativ ebenen Lage sind Aufschüttungen im Wesentlichen auf die Verfüllung der bisherigen Folienteichgruben beschränkt und Abgrabungen beziehen sich auf Bodenlagerung am südlichen Plangebietsrand.

Summe Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Boden = 5.693,33 m²

2. Mischgebiet (MI)

Gebäude derzeit im Mischgebiet:

Lagerhalle	420	m²
Wohnhaus/Büro	351	m²
Kaffee/Ausstellungsgebäude	705	m²
Separates Ausstellungsgebäude	220	m²
Nebengebäude	150	m²
Gewächshaus	500	m²
geschlossener Schuppen	180	m²
offener Lagerschuppen	140	m²
Backhaus	40	m²
Summe Vollversiegelung durch Gebäudebestand	2.706	m²
Verkehrsflächen Zufahrt *Am Pfeifenkopf*	920	m²
Pflasterung westlich Glashaus	90	m²
Innenhof	360	m²
Betonbecken für Wasserpflanzenanzucht	130	m²
Summe bestehende Vollversiegelung Straßen, Wege, Plätze	1.500	m²

befestigte Freiflächen durch wassergebundenen Belag oder Natursteinpflasterung mit hohem Fugenanteil	ca. 3.465 m²
GFL am Nordrand	ca. 1.022 m²
Summe bestehende Teilversiegelungen	ca. 4.487 m²

Zusätzliche Bebauungsmöglichkeit MI

GRZ 0,6 zzgl. versiegelter Freiflächen entspricht dies einem Ansatz Obergrenze von 0,8 für den prinzipiell überbaubaren Bereich unter Berücksichtigung der 40 m Anbauverbotszone vom Fahrbahnrand der A 21 und des GFL am Nordrand ca. 4.800 m² x 0,8 = ca. 3.840 m².

Bei einer Gegenrechnung von Bestand zu Entwicklungsmöglichkeit ergibt sich ein zusätzliches Potenzial für eine Obergrenze von maximal = ca. 3.840 m²
abzüglich vorhandenem Gebäudeanteil und Freiflächenversiegelungen im relevanten, überbaubaren Flächenanteil
zusätzlich mögliche Flächenversiegelung im Mischgebiet = ca. 800 m² i. W. jedoch durch Ersatzbauten z. B. für Glashaus oder Umbauten von Lagergebäuden.

Zusätzlich erfolgt am Südrand des Mischgebiets die Neuanlage einer etwa 1.200 m^2 großen Stellplatzanlage für Besucher des Urzeithofs mit Nutzung der bestehenden Zufahrt über die Straße *Am Pfeifenkopf* und dem anschließenden bestehenden Stellplatz und künftiger GFL-Trasse, südlich vor dem Grenzknick.
Die Stellplatzanlage für die Besucher des Urzeithofs ist etwa 0,6 - 0,8 m oberhalb des Niveaus der geplanten Carports auf der angrenzenden Gemeinschaftsstellplatzanlage des Wohngebiets WA 1. Die wassergebunden angelegte Stellplatzanlage für den Urzeithof beansprucht im Nordosten Flächen

bisheriger Folienteiche und weiter südlich einen Anteil bisheriger Staudengärten sowie den Standort des betonierten Wasserpflanzenbeckens.

Schutzgut Fläche
Unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz müssen keine gesonderten Ausgleichmaßnahmen erbracht werden.

Schutzgut Wasser
im Plangebiet bestehen gegenwärtig 12 unterschiedliche Folienteiche über eine Gesamtfläche von ca. 1.930 m². 10 der Teiche werden im Teilgebiet für Wohnbebauung beseitigt, die 2 im Bewuchs artenreichsten Gewässer im/am Mischgebiet des Urzeithofs in einer Gesamtfläche über ca. 580 m² bleiben erhalten.

Die Folienteiche weisen überwiegend einen naturnahen Charakter auf, sind aber durch ihre künstliche Dichtungsbahn auch in wesentlichen Merkmalen einer Flächenversiegelung gleichzusetzen: die Wasser- und Luftdurchlässigkeit im Boden beschränkt sich auf den Raum oberhalb der PVC-Folie. Sie wurden daher im Rahmen der Bilanzierung nicht als Vorbelastung Vollversiegelung gegengerechnet.

Für die entfallenden Folienteiche wird ausschließlich unter Artenschutzgesichtspunkten ein Ausgleich als externes Gewässer neu angelegt. Hinsichtlich Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt eine Versickerung auf den privaten Grundstücken.

Schutzgut Klima
Eine Veränderung des Lokalklimas wird durch die windschützende Wirkung der umgebenden und weiter erhalten bleibenden Knicks nicht weiter signifikant auftreten und daher hier nicht durch Maßnahmen auszugleichen sein.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz
Geschützte Biotopflächen
Knicks
Es erfolgt eine Beseitigung gesetzlich geschützter Knicks bei den zentral im künftigen Wohnbaugebiet gelegenen Knicks sowie bei Durchbrüchen für Zufahrten durch die das Gebiet einfassenden Knicks. Hinzu kommt eine Entwidmung eines Knicks aufgrund veränderter Funktion im Siedlungszusammenhang.

Knickbeseitigungen

2 Knickabschnitte mittig in NW – NO-Richtung	Länge 58 m
1 Knick in Ostabgrenzung des ehemaligen Kräuterparks	Länge 52 m
2 Knickdurchfahrten im Süden und Osten	Länge 16 m
Knickabschnitt am Nordrand der bisherigen Gärtnereifläche	Länge 83 m
Summe Knickbeseitigung	Länge 209 m

Knickbeseitigung Ausgl. im Verhältnis 1:2 = Ausgleichsbedarf 418,00 m

Knickentwidmung
1 Knickabschnitt am Nordwestrand
innerhalb bisherigem Grünland Länge 40 m

Knickentwidmung Ausgl. im Verhältnis 1:1 = Ausgleichsbedarf 40,00 m

Summe Ausgleichsflächenbedarf für Knicks = Neuanlage 458 lfd. Meter

Beseitigung von Einzelbäumen
Im Verlauf der mittig im künftigen Wohngebiet verlaufenden und beseitigten Knickabschnitte entfallen 2 Wildkirschen mit 0,8 und 0,9 m Stammdurchmesser und somit als das Landschafts- und Ortsbild prägende Einzelbäume. Andere beseitigte Einzelbäume innerhalb des bisherigen Kräuterparks, darunter eine Gruppe von 5 Linden und eine gemischte Baumreihe, sowie Kopfweiden oder auch der Weidendohm, waren zwar für die Gartenanlage prägnante Besonderheiten, erreichten jedoch bei weitem nicht den relevanten Stammdurchmesser.

Als Ausgleich werden einerseits innerhalb der Erschließung des Wohngebiets zumindest 7 Einzelbäume neu gesetzt und zudem in den extern angelegten neuen Knickanlagen weitere Überhälter bei der Neupflanzung sogleich eingerichtet.

Die übrigen landschaftsprägenden Einzelbäume finden sich in den weiter erhaltenen Randknicks und werden auch nicht über Durchfahrten betroffen.

Der im gesamten räumlichen Bereich des Plangebiets herausragende Einzelbaum ist die Winterlinde (Tilia Cordata) mit 2,5 m Stammdurchmesser an der Zufahrt der Straße *Am Pfeifenkopf*. In deren Kronentraufbereich plus 1,5 m angrenzend müssen Erdarbeiten für Leitungsverlegungen möglichst ausgeschlossen bleiben oder bei randweiser Betroffenheit besonderen Maßnahmen gemäß DIN 18920 unterliegen. Es soll hier auch keine weitergehende Flächenversiegelung oder anderweitige bauliche Maßnahme erfolgen.

Artenschutzausgleich
Die entfallenden 10 Folienteiche erfüllten anteilig Habitatvoraussetzungen für bestimmte Amphibienvorkommen, darunter der streng geschützten Art des Kammmolchs (vgl. Artenschutzfachbeitrag). 2 der benannten Folienteiche im Umfeld der vorhandenen Gebäude des ehemaligen Kräuterparks bleiben auch in der Darstellung des B-Plans aufgenommen erhalten. Sie erfüllen aufgrund ihres vielfältigen Bewuchses mit unterschiedlichen Sumpf-, Schwimm- und Tauchpflanzen sehr gut die Habitatansprüche vieler Amphibienarten und sichern somit deren Fortbestand im Plangebiet. Für den entfallenden Lebensraum des Kammmolchs durch die beseitigten Teiche wird folglich als artenschutzrechtlicher Ausgleich eine entsprechende Neuanlage erforderlich.

Hierfür wurden nach Ausscheiden geeigneter Flächen in größerer Nähe zum Geltungsbereich unterschiedliche Flächen u. a. am Rand des Stolper Moors auch in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde des Kreises (UNB) genauer per Aufgrabung und Bodenproben im Zeitraum Ende 2019/Frühjahr 2020 geprüft. Aus verschiedenen Gründen der Lage, Bodenbeschaffenheit oder ungenügender Wasserhaltefähigkeit schieden die Flächen aus, bis die Baumaßnahme schließlich innerhalb einer Grünlandfläche der Hofstelle Wittmaaßen und hier in Randlage zu einem breiten Knick erfolgen konnte (vgl. Abb.). Das zusammen mit den im gleichen Flächenverbund angelegten neuen Knicks errichtete Ausgleichsgewässer befindet sich innerhalb Flur 6 Flurstücke 151, 158 und 162 Gemarkung Stolpe und weist eine Flächengröße von ca. 1.270 m^2 auf. Die Aufgrabung für das Gewässer reicht bis auf einen tonigen Horizont bei maximaler Grubentiefe von um 2 m unter umgebendem Geländeniveau und ist durch jahreszeitlich wechselnde Wasserstände geprägt, die in fortschreitenden durchschnittlichen Sommern auf einen verbleibenden Restwasserstand eines flachen Tümpels innerhalb der Reproduktionszeit der Amphibien ausgerichtet ist und ein Trockenfallen des Gewässers erst im Hochsommer zulässt. Ein Fischbesatz wird somit ausgeschlossen. Nach dem Bau im Sommer 2020 erfolgte eine Impulsbepflanzung mit Wasserpflanzen aus dem Herkunftsgewässern der für Frühjahr 2021 vorgesehenen Umsiedlung der betreffenden Amphibien. Weiterhin wurde der Gewässerrand durch Seggen und Binsen aus dem Umfeld des Flurstücks der Hofstelle sowie durch Einsaat regionaltypischer feuchter Ufermischung (regionales Saatgut Saaten Zeller) beschleunigt hergerichtet.

Das neu geschaffene Gewässer weist zum nördlich breit ausladend entwickelten Knick einen Abstand von 3 m auf und wird gegenüber einer durchgängig möglichen Beweidung ausgezäunt. In bestimmten Intervallen ist zur Verhinderung eines Zuwachsens durch u. a. Weiden und Erlen eine Beweidung oder anderweitige Pflege als Maßnahme der Freihaltung des Gewässers vorzusehen.

Eingriff in beseitigten Amphibienlebensraum Folienteiche = Ausgleich erfolgt auf externer Grünlandfläche der Hofstelle Wittmaaßen mit neuem Amphibiengewässer

Summe Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Tiere über Neuanlage Amphibiengewässer 1.270 m^2.

Abb. externe Ausgleichsfläche für Knickneuanlage und Ausgleichsgewässer für Amphibien

Schutzgut Landschaftsbild
Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch zusätzliche Wohngebäude werden über die weitgehend erhaltene umgebene Gehölzstruktur minimiert. Zudem erfolgt eine an den örtlichen Gegebenheiten dimensionierte Neubebauung.

Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild
= nicht gegeben

Schutzgut Mensch
Durch die sich verändernde Wohnsituation innerhalb der Ortslage von Stolpe sowie durch die Belastungen der Bautätigkeiten entstehen insbesondere für unmittelbare Anwohner an der Dorfstraße Störungen und Beeinträchtigungen. Andererseits profitiert die Gemeinde durch Einwohnerzuwachs sowie durch Erhalt und Weiterentwicklung der Besucherattraktion des ehemaligen Kräuterparks jetzt als Urzeithof.

Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Mensch = nicht gegeben

Schutzgut Kultur & sonstige Sachgüter
Es sind keine Beeinträchtigungen vorhanden, sodass kein Ausgleich erfolgen muss.

Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Kultur & sonstige Sachgüter = nicht gegeben

5.12.3 Ermittlung der internen Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund fehlender räumlicher Voraussetzungen erfolgen im Plangebiet keine spezifischen Maßnahmen auf zugeordneten Maßnahmenflächen für den Naturschutz.

Zu den in Randlage des Plangebiets erhaltenen Knicks ist i. S. von Vermeidung und Minimierung ein 3 m breiter Knickschutzstreifen als Festsetzung getroffen und ausgewiesen.

Baumpflanzungen von 7 Straßenbäumen der Artenliste A im Stammumfang 14/16 cm werden auf zumindest 6 m^2 großen Baumscheiben im Verlauf der inneren Erschließungsstraße des Wohngebietes vorgenommen.

anrechenbar für Ausgleich = 7 Neupflanzungen standortheimischer Laubbäume der Artenliste A

5.12.4 Übersicht / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich

	Bestand	Planung
1. Eingriffe durch Flächenversiegelungen		
Mischgebiet MI		
Altgebäude und Nebenanlagen im Mischgebiet ‚Urzeithof' Besucherstellplatzanlage 1.200 m^2 an Stelle Staudengarten und Anteilen von Folienteichen	Gebäudebestand ca. 2.706 m^2, Hoffläche mit Teilversiegelungen, Gewächshaus, Staudengarten, naturnah ausgestaltete Folienteiche mit umgebender Saumzone Betonbecken für Wasserpflanzen 130 m^2	Zusätzlich Gebäudeflächen und Teilversiegelung maximal + ca. **800 m^2** Staudengarten zu Stellplatzanlage teilversiegelt
		GFL-Trasse ca. 1.022 m^2 teilversiegelt übernommen sowie 2 Folienteiche
Verkehrsflächen	Anteil vollversiegelte Zufahrt von Straße *Am Pfeifenkopf*	Vollversiegelung übernommen 920 m^2
Sonstige Flächenversiegelung	2 Folienteiche vollversiegelt durch Folienabdichtung	580 m^2 in Planung übernommen
Summe zusätzliche Vollversiegelung		Bei Abzug bestehender vollversiegelter Bauten Glashaus, Betonwasser-becken ergibt sich mit maximaler Erweiterung keine besondere Flächendifferenz zum Bestand
Ausgleich MI	Umfassende Vorbelastungen	keiner

	Bestand	**Planung**
Wohngebiet WA		
Erstellung eines Wohngebietes mit Erschließungsstraßen und Gemeinschaftsstellplatzanlagen Summe Gebäude	Ehemalige gestaltete Gartenlandfläche ‚Kräuterpark', Folienteiche, Knicks und Gehölzbestand ehem. Dachstaudengärtnerei, wassergebundene Wege	WA 1 – WA 4 +4.501,5 m^2 zzgl. 50 % Nebenanlagen = Vollversiegelung **+** **+ 6.752,25 m^2**
Vorbelastung	Pferdestall und umgebende Voll- und Teilversiegelungen	- 90,00 m^2
Verkehrsflächen		
Straßen	Bestand wie vorgenannt	+ 2.875,00 m^2
2 Gemeinschafts-stellplatzanlagen	Bestand wie vorgenannt	+ 1.763,00 m^2
Standortfläche für Schaltkasten		+ 18,00 m^2
Summe Verkehrsfläche		**+ 4.656,00 m^2**
Summe zusätzliche Vollversiegelung		**+ 11.408,25 m^2**
Vorbelastung	Bei Pferdestall und Zufahrt	**- 60,00 m^2**
Ausgleichsermittlung Vollversiegelung x Faktor 0,5		**5.629,13 m^2** **Ausgleichsbedarf**
Teilversiegelungen	Hoffläche und Zufahrt, Besucherstellplätze am Nordrand	390 m^2 bisheriger Folienteichfläche für GFL teilversiegelt übernommen
Ausgleichsermittlung Teilversiegelung x Faktor 0,3		**+ 117,00 m^2** **Ausgleichsbedarf**
Vorbelastung	Zufahrt bei Pferdestall	**- 176,00 m^2**
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf		**Ausgleich 5.693,33 m^2**
2. Eingriffe durch veränderte sonstige Flächennutzungen		
Gewässer	10 Folienteiche unterschiedlicher Größe und Ausformung (Vollversiegelung durch Folienabdichtung)	1.270 m^2 Teiche werden beseitigt und zugeschüttet
3. Eingriffe in Gehölzflächen und wertgebende Einzelbäume	Bestand wie in Bestandskarte ermittelt	anteilige Beseitigung
Geschützter Baumbestand	Landschaftsprägende Bäume wie insbesondere alte mächtige Linde im Zufahrtbereich Urzeithof	davon 2 Bäume (Wildkirschen) beseitigt
	weitere Baumgruppen und Gehölzbestände	Beseitigung vielfältiger Baumgruppen und Gehölzstrukturen im Kräuterpark
		7 neue Bäume im Verlauf der Erschließungsstraße Wohngebiet weitere neue Bäume im Verlauf neu angelegter Knickflächen extern
Gesetzlich geschützte Knicks	Einfassung und interne Gliederung durch Knicks	Raum für Wohngebiet und Erschließung
Ausgleich Faktor 1 : 2		Summe Knickbeseitigung 209 m Länge 418 m Länge

	Bestand	**Planung**
		Ausgleichsbedarf
Ausgleich Faktor 1 : 1		Summe Knickentwidmung 40 m Länge
Gesamtsumme Ausgleich Knickanlage		458 m Knickneuanlage auf externer Fläche
4. Eingriffe in Habitate geschützter Arten	Beseitigung der 10 Folienteiche als Lebensräume der streng geschützten Amphibienart Kammmolch	Schaffung eines Ersatzgewässers auf externer Fläche in Stolpe über **1.270 m²**
	Lebensräume für zahlreiche Arten der Vögel, Insekten innerhalb der vielfältigen Strukturen des Kräuterparks	Durch Beseitigung entfallend Nistplätze in Randzone, verbleibender Gartenanlage und Gewässern im Urzeithof erhalten und auf externer Maßnahmenfläche neu geschaffen Sämtlicher alter Gebäude- und Baumbestand bis auf einzelne Wildkirschen als Habitate erhalten bleibend
Veränderung des Landschaftsbildes	Intensive Ein- und Durchgrünung	Im Wohngebiet bis auf 7 neue Straßenbäume Beseitigung aller Gehölze und später in den Hausgärten bedingt wieder Ersatz
5. Ausgleichsfläche		**Berechnung über zugeordnete 5.693,33 Ökopunkte**
6. Externe Ausgleichsfläche für Knickanlage und Ersatz-gewässer auf Hofstelle Wittmaaßen innerhalb Gemeindegebiet	Beseitigung von Knicks sowie Entwidmung im Baugebiet bestehender Knickabschnitte	**Neuanlage 458 lfd. Meter neuer Knicks** innerhalb Flur 6 Flurstücke 151, 158 und 162 Gemarkung Stolpe

5.12.5 Bereitstellung des Ausgleichs

Gemäß § 15 (3) BNatSchG vom 01. März 2010 und dem Erlass zur naturschutzrechtlichen Kompensation in Schleswig-Holstein ist vor einer Verwendung von Ackerfläche für Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange zu prüfen, ob durch eine Entsiegelung oder Biotopaufwertung eine dauerhafte Aufwertung des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes erreicht werden kann. Eine Entsiegelungsmöglichkeit besteht vorliegend mit Ausnahme von Teilflächen des Glashauses und der betonierten Wasserpflanzenbecken sowie des Pferdestalls im Norden lediglich in geringem Ausmaß, allerdings durch Aufnahme der Folienteiche in einer rechnerisch bedingten Form, da diese Teiche überwiegend sehr naturnah bepflanzt und gestaltet sind. Der erforderliche Ausgleich von 5.694 m², der für das Schutzgut Boden erforderlich ist, wird über eine entsprechende externe Flächenzuordnung folgenden drei Maßnahmenflächen zugeordnet (vgl. Angaben in Anlage):

- 1.500 m^2 Kirchnüchel, Kreis Plön (Az. 3106-3/081/0129),
- 2.000 m^2 Techelsdorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde (Az. 67.20.35-Techelsdorf-2),
- 2.194 m^2 Stolpe, Kreis Plön (Az.: 3106-3/080/0038).

Für die Knickneuanlage sowie das Ausgleichsgewässer erfolgen diese auf externer Grünlandfläche der Hofstelle Wittmaaßen innerhalb Flur 6 Flurstücke 151, 158 und 162 Gemarkung Stolpe (vgl. Abb. externe Ausgleichsfläche).

Hier wurde ein Gesamtumfang über 745 lfm neuer Knicks angelegt. Somit verbleibt nach Abzug von 458 lfm für vorliegendes Baugebiet noch ein Überschuss von 287 lfm für Zuordnungen anderweitiger B-Planungen.

5.13 Hinweise zur weiteren Umsetzung

Das Entfernen von gesetzlich geschützten Biotopinhalten, hier der betroffenen Knickabschnitte bedarf einer Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde. Die Inaussichtstellung hierfür wurde bereits durch begründete Antragstellung bei der zuständigen UNB im laufenden Verfahren eingeholt.

5.14 Hinweise zur Entwicklung der Grünstrukturen

Für die Pflanzungen als neue Abgrenzungen und wieder zu vervollständigende Knickabschnitte sowie für die Anlage der externen Knickanlagen werden folgende Gehölzarten vorgegeben:

A Gehölzarten für Heckenstrukturen

- Schlehe	(Prunus spinosa)
- wilde Sauerkirsche	(Prunus spec.)
- Weißbuche	(Carpinus betulus)
- Feldahorn	(Acer campestre)
- Weißdorn	(Crataegus monogyna)
- Holunder	(Sambucus niger)
- Kornelkirsche	(Cornus mas)
- Hundsrose	(Rosa canina)
- Haselnuss	(Corylus avellana)
- Gemeinem Schneeball	(Virburnum opulus)
- Wolliger Schneeball	(Virburnum lantana)
- Hartriegel	(Cornus sanguinea)

B Bäume

- Winterlinde	(Tilia cordata)
- Feldahorn	(Acer campestre)
- Weißbuche	(Carpinus betulus ‘Fastigiata’)
- Bergahorn	(Acer platanoides)

Die extern angelegten Knicks mit Knickwall sind zweireihig im Versatz mit Gehölzen (Heistern) in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu bepflanzen und Ergänzung durch Baumpflanzungen zur Ausbildung von Überhältern im Abstand von etwa 20 m. Ein angemessener Verbissschutz gegen Wild und eine Entwicklungspflege und bei Bedarf Wässern sind zudem vorzusehen.

5.15 Festsetzungsvorschläge

Grünstrukturen

1. Baumpflanzungen im Verlauf der Erschließungsstraßen

An den im B-Plan angegebenen Orten sind 7 standortgemäße Laubbäume von Artenliste B im Stammumfang 14/16 cm in der Qualität 3 x verpflanzter Baumschulware innerhalb zumindest 6 m^2 großer Baumscheiben zu pflanzen. Die Bäume sind in fachgerechten Pflanzgruben zu setzen und mit einem Dreibock zu sichern. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Pflanzscheiben sind gegen ein Überfahren und Verdichten durch metallene Pflanzbügel dauerhaft zu schützen und als Rasenfläche zu pflegen. Eine Bepflanzung und Pflege der Baumscheiben mit Zierstauden und Blumen durch Anwohner ist zulässig.

2. Knicks im Randbereich

Die im Randbereich des Plangebiets erhaltenen Knicks werden durch einen 3 m breiten Knickschutzstreifen geschützt. Innerhalb diesem sind die Errichtung von Nebenanlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen, die Errichtung von Kompostplätzen, Standorten und von Kinderspielgeräten unzulässig.

Die Knicks sind nach den Vorgaben des Landes zu entwickeln und in einheitlichen Abschnitten durch die Gemeinde veranlasst zu pflegen. Unzulässig sind abschnittweise Kürzungen durch die Anlieger, ebenso Überformungen der Artenzusammensetzung durch Ziergehölze, Koniferen oder Entwicklungen zu einer Gartenhecke.

3. Entwidmeter Knick am Nordostrand

Der entwidmete Knick ist als geschnittene standortheimische Hecke zu erhalten oder weiter zu entwickeln. Dazu ist bei von Anliegen veranlassten Schnitten eine Mindesthöhe von 2 m nicht zu unterschreiten. Bei Neupflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölzarten der in **Liste A** genannten Arten in 3 x verpflanzter Baumschulware zu setzen.

4. Sichtschutzelemente

Die Verwendung von Sichtschutzelementen ist auf den unmittelbaren Bereich an den Hausterrassen zu beschränken und darf nicht in Kombination oder anstelle von lebendigen Heckenstrukturen treten.

5. Friesenwälle
Zur Grundstückseite an der Außenkante zur Straße sind Natursteinabgrenzungen bis zu 0,6 m Höhe als sog. Friesenwälle zulässig. Dabei ist vom Wallfuß bis zum Randbord des Gehsteigs oder der Straße ein Abstand von 0,2 m einzuhalten. Auf der Wallkrone kann eine ergänzende Heckenpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von Wall und Hecke über maximal 1,8 m angelegt werden.

6. Grundstücksabgrenzungen zu öffentlichen Außenkanten
Für die Abgrenzung der Grundstückseinfassungen zu den öffentlich genutzten Straßen und Wegen sind ausschließlich heimische Laubgehölzhecken der Arten Weißbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna), Feldahorn (Acer campestre), Liguster (Ligustrum vulgare) oder Berberitze (Berberis spec.) zulässig, die auf der Innenseite mit einem bis zu 1,4 m hohen Maschendrahtzaun verbunden werden können. Bei einer Kombination aus Hecke und Zaun soll die Hecke den Zaun in ihrer Höhe verdecken.

7. Abfallbehälterstandorte
Abfallbehälterstandorte sind durch eine entsprechend hohe, standortheimische Laubgehölzhecke optisch abzuschirmen.

8. Hausgärten als lebendige Grünflächen
Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nur auf maximal 3 % der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden wasserdurchlässig als lebendige Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten

9. Geländemodellierung
Flächige Aufschüttungen zur Aufhöhung oder Optimierung der Einebnung der Gartenfläche sind unzulässig.

Sonstige Vorgaben

10. Gründächer
Dächer von Nebenanlagen wie Carports oder Kellerersatzräume werden zur Verbesserung der Wirkung für das Landschafts- und Ortsbild und aus Gründen des Klimaschutzes entweder mit extensiver Dachbegrünung versehen oder mit gleicher Bedachung wie der zugehörige Wohnhausbestand an den Gebäudebestand angepasst ausgestattet.

11. Beleuchtung
Lampen im Verlauf der Straßen werden aus insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtkörpern und Leuchtmitteln installiert. Ebenso sind innerhalb der Grundstücke Beleuchtungen gezielt auszurichten, um nicht die Umgebung, Natur und Nachbarschaft zu beeinträchtigen.

12. Regenwasserversickerung

Privat zu errichtende Anlagen zur Regenwasserversickerung sind so zu dimensionieren, dass sie eine erforderliche Leistungsfähigkeit erreichen. Von Grundstücken, insbesondere Zufahrten, Stellplätzen oder Zuwegungen darf kein Regenwasser auf den öffentlichen Straßenraum gelangen. Dies gilt auch für die Gemeinschaftsstellplatzanlagen.

13. Trasse mit dem GFL (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)

Die GFL-Trasse wird als wassergebundene Oberfläche teilversiegelt angelegt.

14. Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen im Wohn- und Mischgebiet werden entweder als wassergebundene Oberfläche oder über Ökopflaster mit breiter Fuge teilversiegelt angelegt.

15. Teiche im Mischgebiet

Die beiden naturnah angelegten Folienteiche im Mischgebiet sind dauerhaft im Sinne naturnaher Gestaltung als Habitate für Amphibien zu erhalten und bei ggf. auftretender Undichtheit entsprechend zu erneuern.

Quellenverzeichnis

- Lärmtechnische Untersuchung / Verkehrslärm nach DIN 18005: WVK, 11.12.2018
- Landwirtschafts- und Umweltatlas SH: Abruf Stand August 2020
- Archäologie-Atlas-SH: Abruf Stand August 2020
- Biotopkartierung Schleswig-Holstein: Abruf Stand August 2020

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stolpe hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 in ihrer Sitzung am 30. Juni 2021 durch einfachen Beschluss gebilligt.

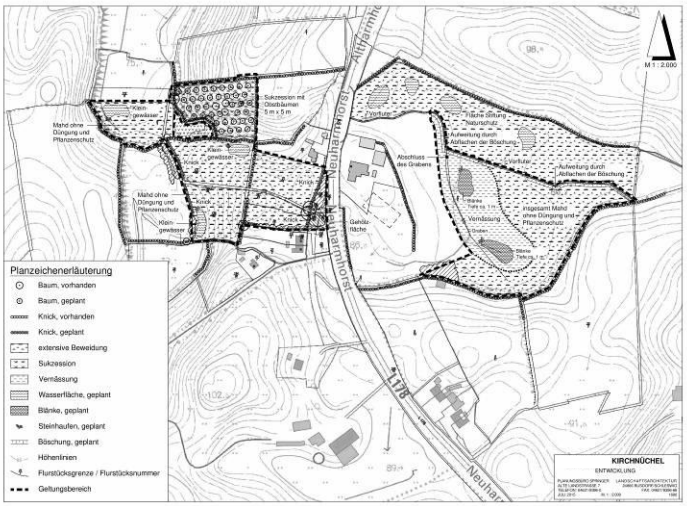
Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

gez. Bajorat

Stolpe, den 30.06.2021 .....

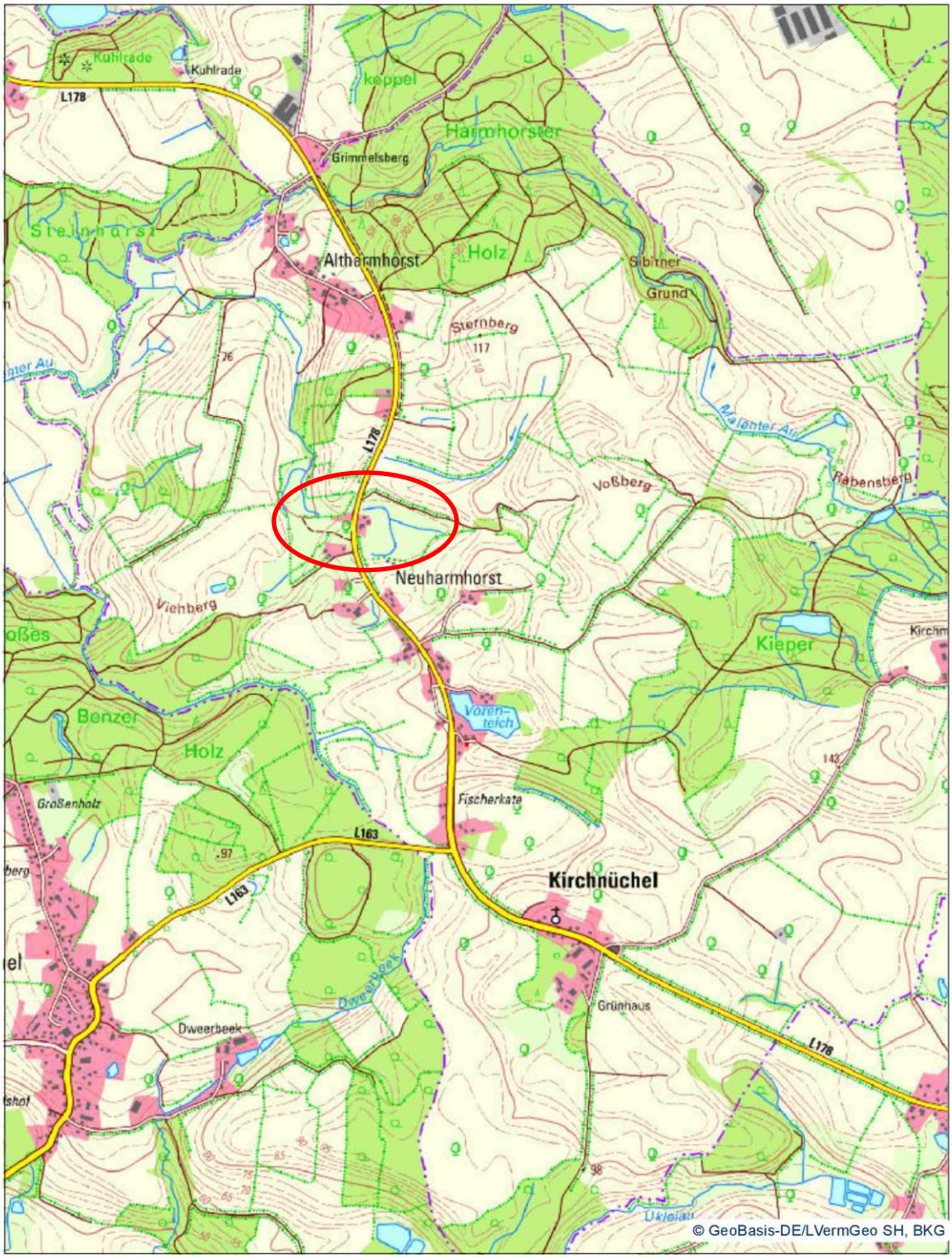
Holger Bajorat
(Bürgermeister)

Anlage: externe Ausgleichsflächen zum B-Plan Nr. 18 „Kräuterpark“

Bereitstellung des Ausgleichs für Vorhaben: Gemeinde Stolpe, B-Plan Nr. 18 - „Kräuterpark“, Ausgleichsbedarf insgesamt: 5.694 m²
Ausgleichsfläche Nr. 1
Lage: Kreis Plön, Gemeinde Kirchnüchel, Ortsteil Neuharmhorst, vgl. Abb.
Flurstücke: Gemarkung Neuharmhorst, Flur 1: Flurstücke 8/1, 120/17, 127/39, 128/39, 21/1, 20/5, 23/1, 131/22, 106/35, 106/54, 20/17; Flur 2: Flurstück 6/5
Gesamtgröße: insgesamt eine Fläche von 72.235 m², wovon 45.326 m² für Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden können.
Größe der vorhabenbezogenen Ausgleichsfläche: 1.500 m^2
Eigentümer/Nutzungsberechtigter: Ecodots, Pohlmann Projektentwicklung & Immobiliengesellschaft mbH, Markt 26, 25821 Bredstedt
Ausgangsbiotope: HGy, RHm, GI, WGf, GFf Biotopentwicklung: Extensivierung, Vernässung, Neuanlage von Kleingewässern, Knicks, Lesesteinhaufen und Obstwiese
Hinweise zur Pflege und Pflegebeauftragung: Fa. Ecodots
Hinweise zur Einrichtung der Fläche: Beantragung auf Anerkennung als Maßnahmenfläche am 10.11.2014
geführt von der UNB Kreis Plön, Aktenzeichen Nr. 3106-3/081/0129
dauerhafte vertragliche Sicherung der Ausgleichsfläche: Dienstbarkeit
Sonstige Bemerkungen:
Abbildung zur im Jahr 2015 geplanten Entwicklung: 

Anlage: externe Ausgleichsflächen zum B-Plan Nr. 18 „Kräuterpark“

Lage der Ausgleichsfläche 1 im Raum:



Referenzsystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N

Datum: 05.07.2021

DigitalerAtlasNord

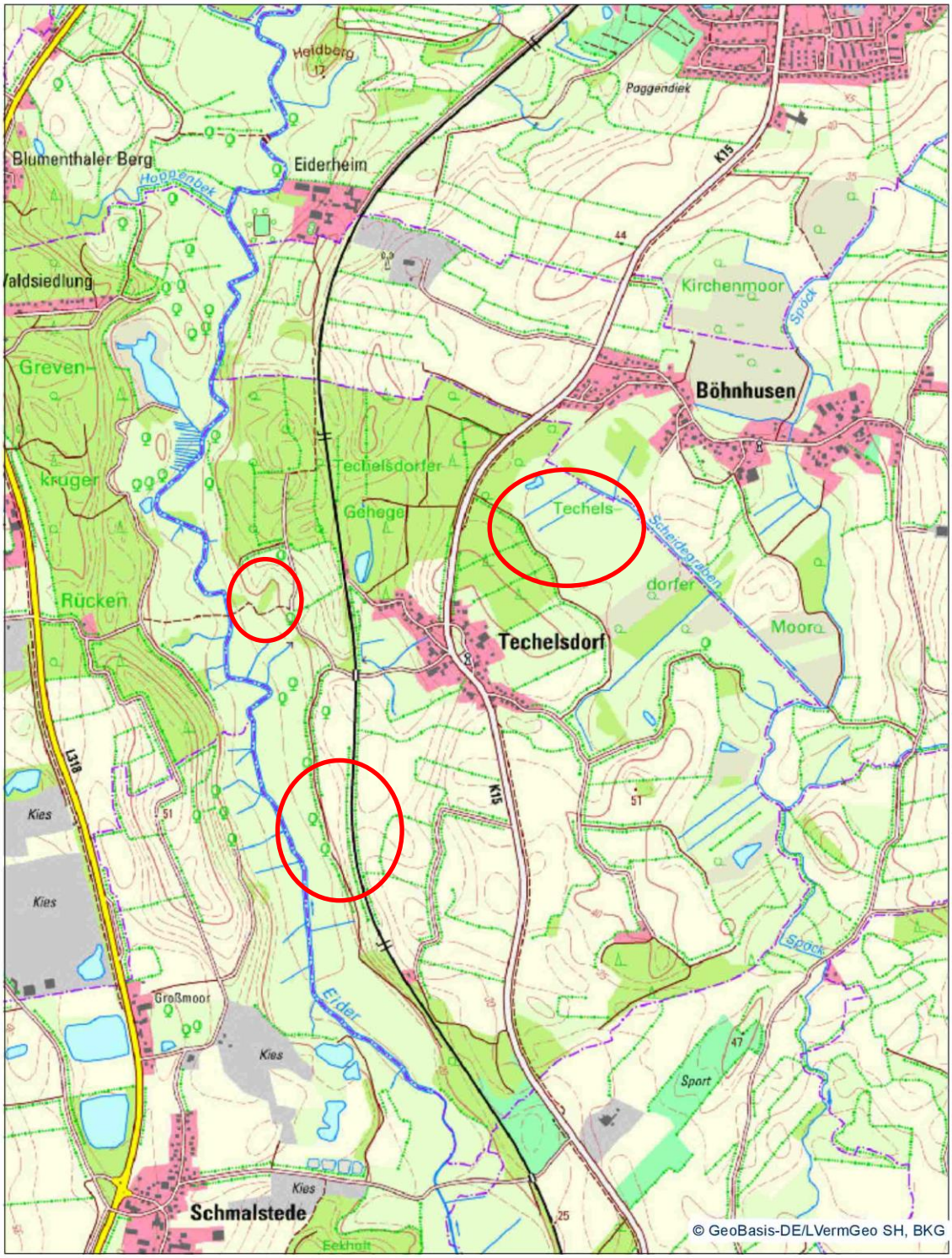
Maßstab: 1:18.056

0 212,5 425 850 Meters

Bereitstellung des Ausgleichs für Vorhaben: Gemeinde Stolpe, B-Plan Nr. 18 – „Kräuterpark“, Ausgleichsbedarf insgesamt: 5.694 m²
Ausgleichsfläche Nr. 2
Lage: verteilt in drei unabhängigen Teilflächen Kreis Rendsburg-Eckernförde, Gemeinde Techelsdorf, vgl. Abb. Anlage
Flurstücke: Gemarkung Techelsdorf, Flur 1, Flurstück 23/3; Flur 4, Flurstück 49/2; Flur 2, Flurstücke 5, 6 und 7
Gesamtgröße: 78.789 m^2
Größe der vorhabenbezogenen Ausgleichsfläche: 2.000 m^2
Eigentümer/Nutzungsberechtigter: Ecodots, Pohlmann Projektentwicklung & Immobiliengesellschaft mbH, Markt 26, 25821 Bredstedt
Ausgangsbiotop: vorwiegend Intensivgrünland bzw. feuchtes Intensivgrünland Biotopentwicklung: extensive Unterhaltung/Pflege, Aushagerung/Nährstoffverminderung, Schaffung von hydrophilen Lebensräumen (Blänken/Tümpeln)
Hinweise zur Pflege und Pflegebeauftragung: Fa. Ecodots
Hinweise zur Einrichtung der Fläche: 24.09.2015, UNB Kreis Rendsburg-Eckernförde
geführt von der UNB Kreis Rendsburg-Eckernförde, Aktenzeichen Nr. 67.20.35-Techelsdorf-2
dauerhafte vertragliche Sicherung der Ausgleichsfläche: Grunddienstbarkeit
Sonstige Bemerkungen: Abbildung nicht vorhanden

Anlage: externe Ausgleichsflächen zum B-Plan Nr. 18 „Kräuterpark“

Lage der Ausgleichsfläche 2 im Raum:



Referenzsystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N

Datum: 05.07.2021

DigitalerAtlasNord

Maßstab: 1:18.056

0 212,5 425 850 Meters

Bereitstellung des Ausgleichs für Vorhaben: Gemeinde Stolpe, B-Plan Nr. 18 – „Kräuterpark“, Ausgleichsbedarf insgesamt: 5.694 m²
Ausgleichsfläche Nr. 3
Lage: Kreis Plön, Gemeinde Stolpe, vgl. Abb. Anlage
Flurstücke: Gemarkung Stolpe, Flur 5, Flurstück 69/3
Gesamtgröße: 22.023 m^2, es stehen noch 2.704 m² als Ausgleichsfläche zur Verfügung
Größe der vorhabenbezogenen Ausgleichsfläche: 2.194 m^2
Eigentümer: Gemeinde Stolpe
Ausgangsbiotop: vorwiegend feuchtes Intensivgrünland Biotopentwicklung: geplant als ungelenkte Sukzession, tatsächlich extensiv beweidet, Aushagerung/Nährstoffverminderung
Hinweise zur Pflege und Pflegebeauftragung: Stiftung Naturschutz für Gemeinde Stolpe
Hinweise zur Einrichtung der Fläche:
geführt von der UNB Kreis Plön, Aktenzeichen Nr. 3106-3/080/0038
dauerhafte vertragliche Sicherung der Ausgleichsfläche: Dienstbarkeit
Sonstige Bemerkungen:
Abbildung Luftbild:

Anlage: externe Ausgleichsflächen zum B-Plan Nr. 18 „Kräuterpark“

Lage der Ausgleichsfläche 3 im Raum:

Referenzsystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N
Datum: 05.07.2021

DigitalerAtlasNord

Maßstab: 1:18.056
0 212,5 425 850 Meters