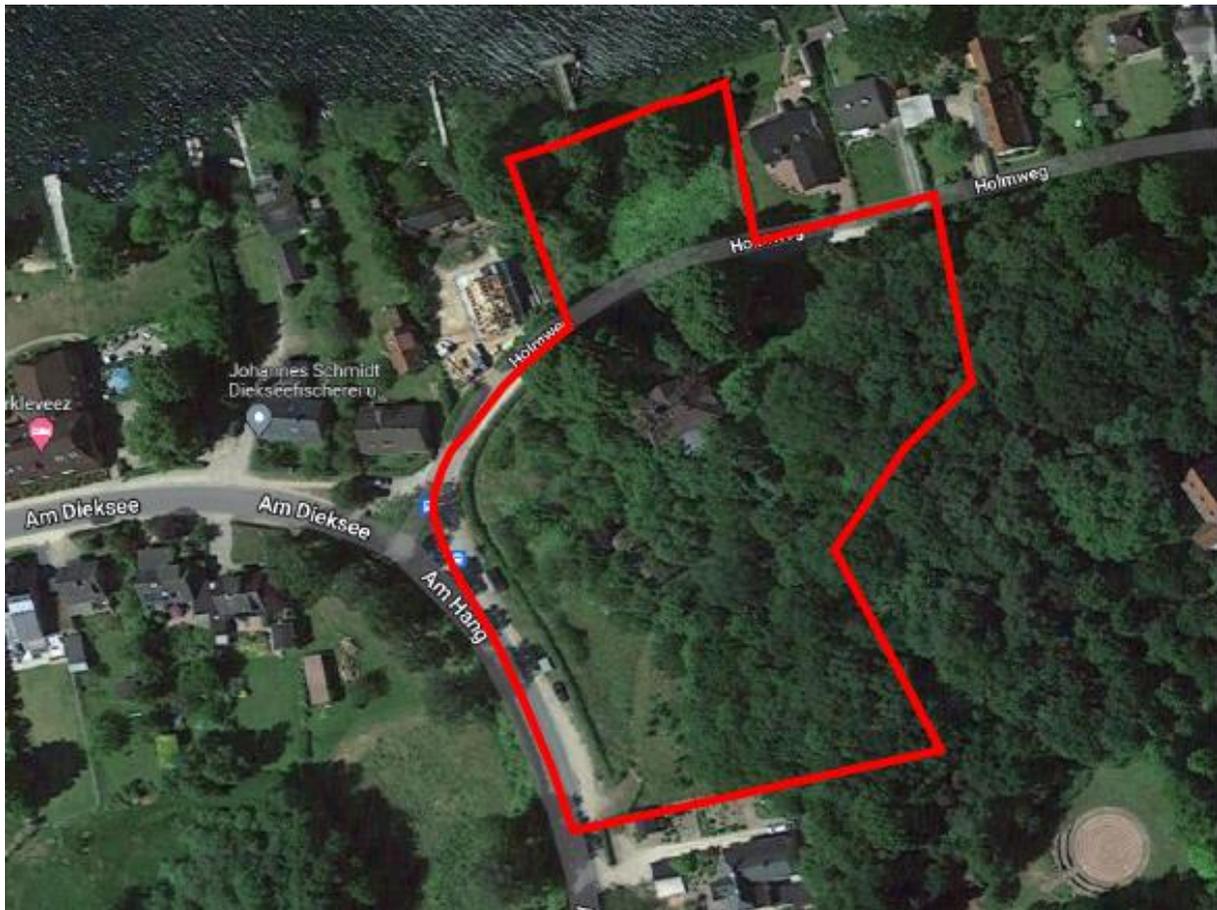


# Gemeinde Bösdorf, Kreis Plön

Kurzerläuterung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur  
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Osterberg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Für das Gebiet östlich der Straße Am Hang und südlich der Straße Holmweg in einer Tiefe von ca. 60m  
sowie nördlich der Straße Holmweg für das Flurstück 1/20.



Stand: frühzeitige Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Datum: 07.11.2022

## Planaufsteller:



Gemeinde Bösdorf  
Eichenhain 14  
24306 Bösdorf

## Auftragnehmer:

**WIRSIND**  
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH  
Markusstraße 7  
20355 Hamburg

EGL-Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH  
Unzerstraße 1-3  
22767 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines..... 1</b>
1.1	Gründe und Planerfordernis ..... 1
1.2	Das Plangebiet ..... 1
1.2.1	Lage im Gemeindegebiet..... 1
1.2.2	Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild ..... 2
1.2.3	Natur und Landschaft ..... 2
1.2.4	Soziale Infrastruktur..... 3
1.2.5	Kultur- und sonstige Sachgüter ..... 3
1.2.6	Altlasten ..... 3
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen ..... 4</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) ..... 4
2.2	Regionalplan (RegPlan) ..... 4
2.3	Vorbereitende Bauleitplanung ..... 5
2.3.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösdorf ..... 5
2.4	Verbindliche Bauleitplanung ..... 6
2.5	Planungsvorgaben Natur und Umwelt ..... 6
2.5.1	Landschaftsrahmenplan (2020) ..... 6
2.5.2	Schutzgebiete und -objekte ..... 6
2.6	Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ..... 7
<b>3</b>	<b>Ziele dieser Bebauungsplanänderung..... 8</b>
<b>4</b>	<b>Festsetzungskonzept..... 9</b>
4.1	Bedingte textliche Festsetzung..... 9
4.2	Art der baulichen Nutzung ..... 9
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise ..... 9
4.4	Nebenanlagen und Stellplätze..... 10
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen ..... 11
4.6	Grünplanerische Festsetzungen..... 11
4.7	Örtliche Bauvorschrift ..... 11
4.8	Hinweise ..... 12
<b>5</b>	<b>Umweltbericht (Vorentwurf) ..... 13</b>
5.1	Einleitung..... 13
5.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte ..... 13
5.3	Beschreibung des derzeitigen Zustandes der Umwelt und der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung ..... 13
5.3.1	Mensch ..... 14
5.3.2	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt..... 14
5.3.3	Boden ..... 20
5.3.4	Fläche ..... 20
5.3.5	Wasser..... 21
5.3.6	Klima/Luft..... 21
5.3.7	Landschaft ..... 21
5.3.8	Kultur- und Sachgüter..... 22
5.3.9	Wechselwirkungen und Kumulationswirkungen ..... 22
5.3.10	Zusammenfassung / Beurteilung des Eingriffs ..... 23
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ..... 23
5.5	Kompensationsbedarf..... 23
5.6	Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen..... 23
5.7	Artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz..... 24
5.8	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle..... 26

5.9	Planungsalternativen und Nullvariante .....	26
5.10	Zusätzliche Angaben .....	26
5.11	Zusammenfassung des Umweltberichts .....	27
<b>6</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>Erschliessung .....</b>	<b>29</b>
7.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz .....	29
7.2	Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr .....	29
7.3	Erschließung des Plangebietes .....	29
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>29</b>
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>29</b>
9.1	Trinkwasser .....	29
9.2	Schmutzwasser .....	30
9.3	Oberflächenentwässerung .....	30
9.4	Elektrizität und Gas .....	30
9.5	Abfallbeseitigung .....	30
9.6	Telekommunikation .....	30
<b>10</b>	<b>Flächen- und Kostenbilanz .....</b>	<b>30</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>31</b>
<b>12</b>	<b>Grundlagen .....</b>	<b>31</b>
<b>13</b>	<b>Anhang zum Umweltbericht .....</b>	<b>32</b>

# 1 ALLGEMEINES

Grundlage dieser Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353, 1358).

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Osterberg“ umfasst die Flurstücke 38/6, 38/8, 23/13, 23/2, 21/2, 70/2, 23/12, 1/20 sowie in Teilen das Flurstück 65/18.

## 1.1 Gründe und Planerfordernis

In der Gemeinde Bösdorf im Kreis Plön, Ortsteil Niederkleevez, besteht ein allgemeiner Bedarf an Wohnraum. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Osterberg“ soll diesem Bedarf an Wohnraum genüge getan werden. Mit der Festsetzung des Plangebietes in Teilen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen.

Die Anpassung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie die städtebauliche Entwicklung erfordern Festsetzungen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Dabei stehen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Fokus der Ortsentwicklung Bösdorfs und erfordern diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Osterberg“.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllen zu können, wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

## 1.2 Das Plangebiet

Der süd-östliche Teil des Geltungsbereiches ist von umfangreichen Gehölzbeständen geprägt, die Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes darstellen. Im Plangebiet befinden sich das leerstehende Gebäude einer ehemaligen Augenklinik sowie des zugehörigen Schwesternwohnheimes.

### 1.2.1 Lage im Gemeindegebiet

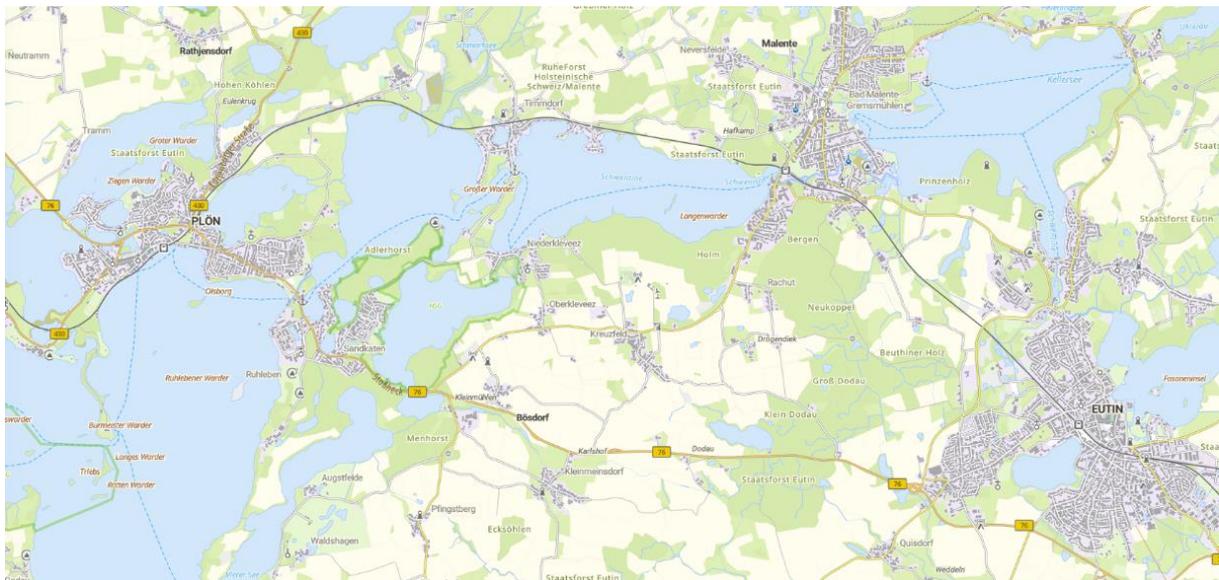


Abbildung 1: Lage im Raum (ATKIS® Topographische Geobasisdaten. Herausgegeben vom LVermGeo SH)

Bösdorf ist eine Gemeinde im Kreis Plön in Schleswig-Holstein. Das Plangebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Niederkleveez der Gemeinde Bösdorf in unmittelbarer Nähe zum Ufer des Dieksees, östlich der Straße Am Hang und südlich der Straße Holmweg in einer Tiefe von ca. 60 m sowie nördlich der Straße Holmweg auf dem Flurstück 1/20.

### 1.2.2 Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich umfasst drei aktuell brachliegende Grundstücke und ist geringfügig bebaut, hier befindet sich aktuell der Gebäudebestand einer ehemaligen Augenklinik.

Nördlich entlang der Straße Holmweg befindet sich eine Einfamilienhaussiedlung, welche unmittelbar an das Ufer des nördlich des Plangebietes gelegenen Dieksees angrenzt. Auch westlich des Plangebietes, entlang der Straße Am Dieksee, setzt sich die Struktur der Einfamilienhausbebauung fort.

Im Süden und Osten des Plangebietes befinden sich größere Gehölzbestände.

### 1.2.3 Natur und Landschaft

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Niederkleveez der Gemeinde Bösdorf zwischen den Straßen Am Hang und Holmweg, am Südufer des Dieksees. Insofern befindet sich das Gebiet in ländlicher Lage und besitzt zugleich eine starke landschaftliche Prägung.

Die Ausgangssituation wird durch verschiedene Nutzungen und Flächentypen charakterisiert:

- großkroniger, teils ortsbildprägender Baumbestand
- Hecken- / Knickstrukturen entlang der Straßen Am Hang / Holmweg
- Offene Grünfläche im Westen des Plangebietes
- Vereinzelt Baum- und Gebüschstrukturen

In unmittelbarer Nähe, allerdings außerhalb des Plangebietes, befindet sich das Naturschutzgebiet „Suhrer See“.

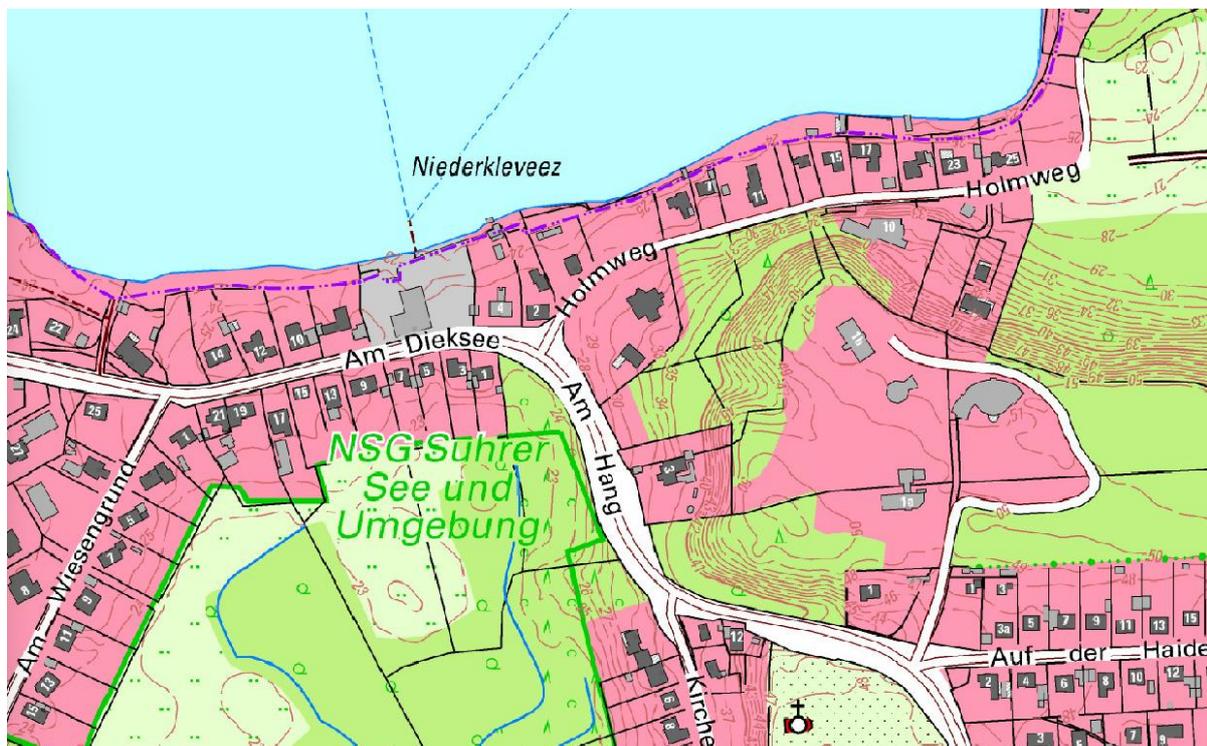


Abbildung 2: Ausschnitt der Topographiekarte des Plangebietes und Umgebung, GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG 2022

Das Plangebiet ist topographisch bewegt und weist teils deutliche Höhenunterschiede auf. Die Geländehöhe schwankt von 25 m NHN nördlich am Diekseeufer bzw. 28 m ü. NN westlich des Plangebietes an der Straße Am Hang bis zu über 35 m NHN im Osten des Plangebietes. Die Geländeunterschiede sind bei der Planerstellung sowie bei der Umsetzung des Planvorhabens entsprechend zu beachten.

#### 1.2.4 Soziale Infrastruktur

Öffentliche und soziale Einrichtungen, wie etwa Schulen und Kindertagesstätten, sind in der Gemeinde Bösdorf (hier eine Kita) oder in der benachbarten Kreisstadt Plön in ca. 4,0 km Entfernung (Luftlinie) zu erreichen. Weitere Einrichtungen sind in der Stadt Eutin, in ca. 8,0 km Entfernung (Luftlinie) vorhanden.

Im Ortskern der Gemeinde Bösdorf befindet sich außerdem der Sportplatz SV Fortuna Bösdorf von 1948. Darüber hinaus befinden sich am westlichen Ortsrand das Altenpflegeheim Ruhleben sowie ca. 300 m westlich das Hotel „Fährhaus Niederkleevez“.

#### 1.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früherer hier lebender Menschen.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutende Funde.

Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, ist gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen. Die Baudurchführung ist in dem Fall in den betroffenen Bereichen bis auf weiteres einzustellen.

#### 1.2.6 Altlasten

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen; die untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Plön ist unverzüglich zu benachrichtigen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## 2 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 ist am 17.12.2021 in Kraft getreten und schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung. Grundlegendes Ziel der Landesregierung ist es, Wachstum zu schaffen und gleichzeitig die Lebensqualität der Menschen zu verbessern. Die Raumordnung hat dabei die Aufgabe, die vielfältigen und teilweise konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und Gestaltungs- und Ermessensspielräume im Sinne dieser Ziele zu nutzen.

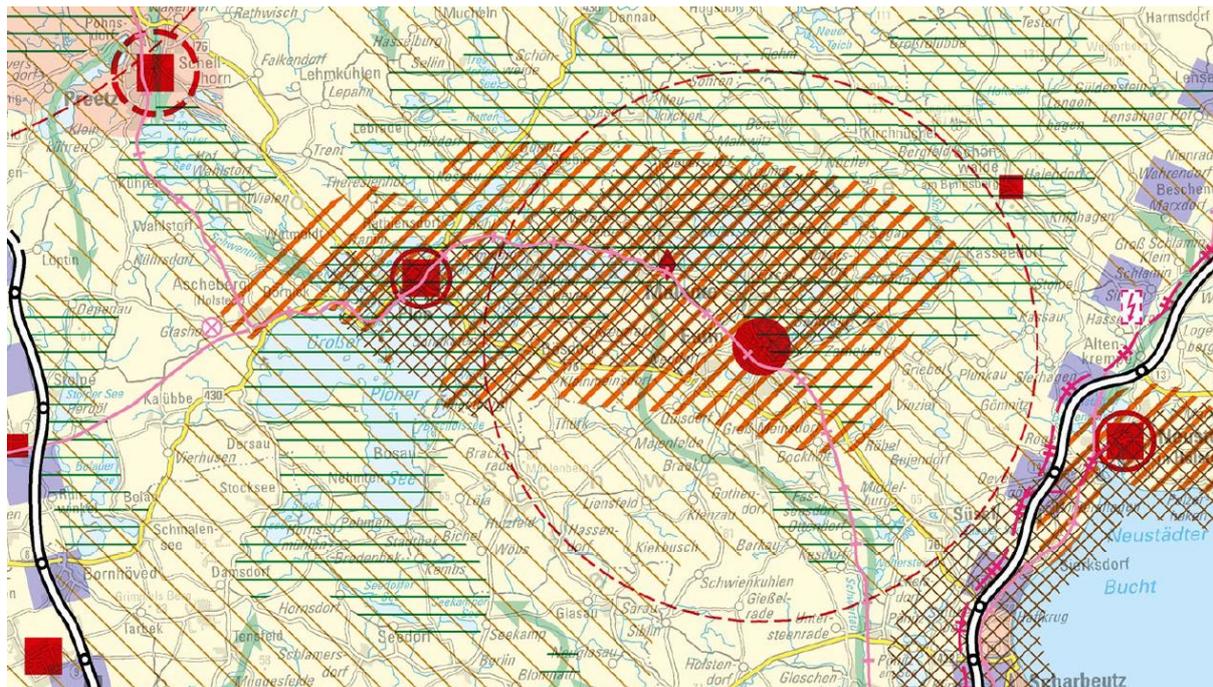


Abbildung 3: Ausschnitt des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021

Im LEP ist die Gemeinde Bösdorf dem Planungsraum II, Stadt- und Umlandbereich Plön zugeordnet und liegt im Nahbereich des Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Plön. Mit einer Entfernung von etwa 8,0 km (Luftlinie) liegt Bösdorf im Einzugsgebiet des Mittelzentrums Eutin. Außerdem weist der LEP der Gemeinde Bösdorf dem Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung „Binnenland“ zu.

Die Gemeinde Bösdorf umfasst die 12 Ortsteile Augstfelde, Börnsdorf, Bösdorf, Dodau, Kleinmeinsdorf, Niederkleveez, Oberkleveez, Pfungstberg, Ruhleben, Sandkaten, Steinbusch und Waldshagen und hat derzeit ca. 1.620 Einwohner. Auf die Schulungs- und Tagungsstätte „Osterberg-Institut“, welche mit der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 12 räumlich überplant wurde, wird im Regionalplan ausdrücklich hingewiesen.

### 2.2 Regionalplan (RegPlan)

Der Regionalplan (RegPlan) für den Planungsraum III / Schleswig-Holstein Mitte stellt die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung dar. Das Plangebiet liegt im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Plön und wird als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Der Regionalplan bildet zudem das gemäß § 21 des Landesnaturschutzgesetzes einstweilig sichergestellte

Naturschutzgebiet „Suhrer See“ ab, welches außerhalb des Plangebietes, westlich an der Straße „Am Hang“ endet.

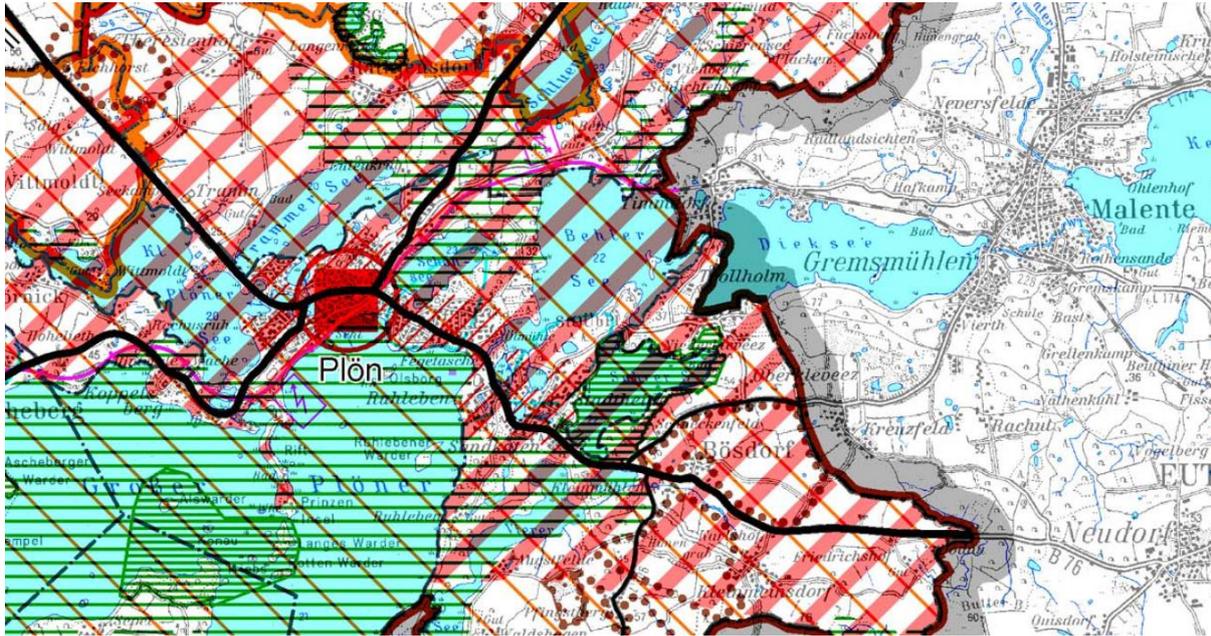


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Planungsraum III SH-Mitte

## 2.3 Vorbereitende Bauleitplanung

### 2.3.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösdorf



Abbildung 5: 5. Änd. des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bösdorf (2012)

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die rechtskräftige 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2012 weist für die Flächen südlich des Holmweges Flächen für Wald aus. Nördlich des Holmweges wird für den aktuellen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rastplatz für Radwanderer“ ausgewiesen.

Um der aktuellen Planung gerecht zu werden, wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Im Rahmen dieser Änderung werden die als „Flächen für Wald“ sowie die als Öffentliche Grünfläche dargestellten Bereiche in „Wohnbaufläche“ geändert.

## 2.4 Verbindliche Bauleitplanung



Abbildung 6: 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 12 „Osterberg“ der Gemeinde Bösdorf (2012)

Für das Plangebiet existiert eine verbindliche Bauleitplanung. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Osterberg“ aus dem Jahr 2012 setzt für das Plangebiet eine Waldfläche sowie für den nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches dieser Änderung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rastplatz für Radwanderer“ fest. Der Gebäudebestand der ehemaligen Augenklinik wurde in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 bereits als „künftig entfallende bauliche Anlagen“ verzeichnet.

## 2.5 Planungsvorgaben Natur und Umwelt

### 2.5.1 Landschaftsrahmenplan (2020)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ordnet den Änderungsbereich dem östlichen Rand eines „Dichtezentrums für Seeadlervorkommen“ zu. Maßnahmen sind darüber hinaus im LRP konkret für das Plangebiet nicht verzeichnet.

### 2.5.2 Schutzgebiete und -objekte

Westlich der Straße Am Hang – außerhalb des Plangebietes – endet das Naturschutzgebiet „Suhrer See“. Im Norden grenzt der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung an das FFH-Gebiet „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ (FFH DE 1828-392), zu

welchem auch der Dieksee zählt. Das Plangebiet grenzt an den südlichen Uferbereich des Dieksees an.

## **2.6 Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen**

Die Ziele dieses Bebauungsplanes stehen den Zielen und inhaltlichen Vorgaben der Raumordnung bezüglich der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur nicht entgegen. Im Rahmen des Verfahrens werden die Planungsinhalte im Wege der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB interkommunal abgestimmt.

### 3 ZIELE DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

In der Gemeinde Bösdorf im Kreis Plön, Ortsteil Niederkleevez besteht ein allgemeiner Bedarf an Wohnraum. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist daher die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung von fünf neuen Wohngebäuden.

Der Dieksee stellt mitsamt seiner umgebenden Landschaft ein touristisches Ziel dar. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, werden darüber hinaus im südwestlichen Bereich des Plangebietes entlang der Straße Am Hang acht Wanderparkplätze vorgehalten.

Mithilfe einer Zuwegung zum Dieksee mit Aufenthaltsbereich nördlich im Plangebiet soll zudem die Erlebbarkeit des Diekseeufers gesteigert werden.

#### Standortalternativen

Der Ortsteil Niederkleevez ist geprägt durch eine einreihige Wohnbebauung entlang der Straßen. Hier sind zwar vereinzelt „Baulücken“ vorhanden, allerdings nicht in einem Umfang, wie er dem Plangebiet entspricht. Mit der Realisierung des Vorhabens wird an die bestehende Wohnbebauung entlang der Straßen Am Dieksee / Holmweg angeknüpft und die Entwicklung von Wohnraum im unmittelbaren Siedlungszusammenhang sichergestellt. Auf diese Weise werden keine weiteren Flächen am Rande des Ortsteils in Anspruch genommen.



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf

## 4 FESTSETZUNGSKONZEPT

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Osterberg“ aufgehoben und geändert.

Für das Plangebiet werden Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll das Areal einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Wohnnutzung soll sich dabei am benachbarten Bestand orientieren, den vorhandenen Wald respektieren und sich gut in die Umgebung einfügen.

### 4.1 Bedingte textliche Festsetzung

Im Plangebiet, auf dem Flurstück 23/13, befinden sich die Ruinen des Schwesternwohnheims sowie der alten Augenklinik, letztere ist durch einen Brand schwer beschädigt, seitdem einsturzgefährdet und darf daher nicht mehr betreten werden. Der Abriss ist aus Sicherheitsgründen daher unabdingbar. Die Beseitigung dieses seitens der Gemeinde Bösdorf als städtebaulicher Missstand betrachteten Bestandes ist ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Es wird daher eine Festsetzung darüber getroffen, dass die Bebauung auf allen Teilen dieser Bebauungsplanänderung erst realisiert werden darf, wenn der Abriss stattgefunden hat. Bis dahin ist die Umsetzungen des allgemeinen Wohngebietes unzulässig:

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Osterberg“ wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen erst nach Eintritt des Umstandes zulässig werden, dass die bestehenden Gebäudereste der der alten Augenklinik sowie des Schwesternwohnheimes abgetragen worden sind.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den Teilgebieten WA1 und WA2 sind zulässig:

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

Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbetriebe, sowie Gartenbaubetriebe sind in den Teilgebieten unzulässig, um auf diese Weise Beeinträchtigungen durch Immissionen für die Wohnnutzung zu vermeiden.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung bedarfsorientiert festgelegt.

#### Grundfläche (GR)

Zulässige Grundfläche (GR) ist die Fläche des Baugrundstücks, der von baulichen Hauptanlagen überdeckt werden darf. Im gesamten Plangebiet beträgt die Grundfläche 200 m<sup>2</sup> je Grundstück.

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes auf ein Mindestmaß zu reduzieren, ist gemäß §19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung durch bauliche Nebenanlagen maximal um 50 Prozent der Grundfläche zulässig.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Um die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt zu regeln, werden Festsetzungen zum Bezugspunkt der Höhenmessung, zur zulässigen Trauf- und Firsthöhe der Gebäude getroffen.

Der Bezugspunkt (Bz) für die maximale Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses der baulichen Anlagen wird bezogen auf die vorhandene Geländehöhe gemäß NHN festgelegt. *Hierbei wird, im weiteren Verfahren, für jede überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) eine angepasste Höhenlage als Bezugspunkt gewählt.*

Aufgrund der Einbindung in die vorhandene Bebauung werden zur Steuerung der Höhenentwicklung die maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass Gebäude mit einer im Verhältnis zum angrenzenden Bestand angemessenen Höhe errichtet werden.

Die maximale First- und Traufhöhe beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses. Die maximale Firsthöhe wird auf 9,0 m und die maximale Traufhöhe auf 4,0 m festgesetzt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein homogenes Ortsbild zu gewährleisten, soll zudem die Geschossigkeit für die Gebäude auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt werden.

### **Zahl der Wohneinheiten**

Mit der Festsetzung der maximalen Grundfläche und der Zahl der Wohneinheiten wird sichergestellt, dass nur die angestrebte Anzahl an Wohneinheiten realisiert werden kann, um einerseits eine ortsangepasste Maßstäblichkeit der Bebauung zu gewährleisten und andererseits die vorhandene Erschließungsstraße nicht zu überlasten. Auf diese Weise wird eine hohe Wohnqualität gesichert sowie eine mit der Nachbarschaft des Quartiers und mit der Lage am Ortsrand verträgliche bauliche Dichte erreicht. Je Wohngebäude werden maximal 2 Wohneinheiten realisiert.

## **4.4 Nebenanlagen und Stellplätze**

Sowohl Stellplätze als auch bauliche Nebenanlagen entfalten eine städtebauliche Wirkung auf den öffentlichen Raum sowie die benachbarten Privatgrundstücke. Auch die privaten Grünflächen sollen von den baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen freigehalten werden. Damit würde sichergestellt werden, dass im Norden der Uferbereich nicht verbaut wird oder im Süden möglichst ein großer Abstand zu den Waldflächen gewährleistet wird. Aus diesem Grund wird diesbezüglich eine Reihe von Festsetzungen zu Art und Ausmaß dieser Anlagen getroffen.

Nebenanlagen, wie Garten-/ Gerätehäuser, Geräteschuppen sowie Müllboxen, Fahrradhäuser und Fahrradabstellanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, allerdings nur innerhalb der als WA festgesetzten Flächen, zulässig.

Stellplätze sind in Form von offenen Stellplätzen und geschlossenen Kleingaragen oder offenen Kleingaragen (Carports) zulässig.

Im Plangebiet müssen geschlossene und offene Kleingaragen mindestens 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen entfernt angeordnet werden. So wird das Anordnen eines zusätzlichen Stellplatzes vor der Garage sichergestellt. Zum Schutz der Waldflächen sind Stellplätze sowie geschlossenen oder offenen Kleingaragen ausschließlich innerhalb der als WA festgesetzten Flächen herzustellen.

Zur weitestgehenden Erhaltung der Bodenfunktionen und der Gewährleistung der Grundwasserbildung sind Grundstückszufahrten und Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

#### **4.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden so festgelegt, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des jeweiligen Baufensters realisiert werden kann.

Um die Bebauungsstruktur des städtebaulichen Konzeptes zu realisieren, werden die Baugrenzen an die geplanten Baukörper angepasst. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass keine Gebäude oder Gebäudeteile in der privaten Grünfläche realisiert werden können.

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen sind ausschließlich durch Terrassen um maximal 2 m zulässig. Diese sind allerdings nur außerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

#### **4.6 Grünplanerische Festsetzungen**

Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zur dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (15.03. bis 30.09.) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.

Außenleuchten sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit warmweißem Farbspektrum kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf Gehölz- und Wasserflächen ist unzulässig, um Lichtemissionen in die Natur und Landschaft auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

#### **4.7 Örtliche Bauvorschrift**

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes und um eine ortsangepasste Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, soll sich die geplante Bebauung auch hinsichtlich ihrer Dach- und Fassadenmaterialien in die Umgebung einfügen.

##### **Außenwandflächen**

Für die Fassaden der Hauptbaukörper ist ausschließlich die Verwendung von Ziegelmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun, Grau sowie Gelb, Sand und Braun zulässig. Daneben ist die Nutzung von Holzmaterialien, von Fassadenplatten in Grau und Anthrazit sowie von Putzmaterialien in den Farben Rot und Weiß bis zu einem Anteil von 30% der Außenwandfläche zulässig.

Auf diese Weise soll die Einfügung in die Umgebung sichergestellt werden, da dies die in der Umgebung überwiegend verwendeten Fassadenmaterialien sind. Für die Fassaden der

Nebengebäude, Garagen und Carports sind Material den Außenwänden des Hauptgebäudes anzugleichen oder aus Holz zulässig.

### **Dachformen**

Die örtliche Bauvorschrift über Dachform setzt fest, dass Hauptbaukörper nur mit Sattel-, Walm- oder Mansarddach auszuführen sind. Mit dieser Festsetzung wird eine homogene Dachlandschaft im Plangebiet erzeugt und es damit in die Nachbarschaft eingebunden.

### **Dachfarben, Dachmaterial und Glanz**

Die örtliche Bauvorschrift „Dachfarben, Dachmaterial und Glanz“ setzt fest, dass ausschließlich nicht hochglänzende Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun oder Grau, Anthrazit und Schwarz zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind Verglasungen, Solaranlagen und begrünte Dächer. Die Gestaltungsfestsetzung dient der Schaffung einer farblich und gestalterisch homogenen Dachlandschaft im Plangebiet und leitet sich aus der vorhandenen Dachlandschaft ab. Solaranlagen auf geneigten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

Zur Verbesserung des Mikroklimas und der ökologischen Qualität des Planvorhabens sind Nebenanlagen mit begrünten Dächern auszuführen.

### **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Für eine qualitative Grüngestaltung und um unnötige Versiegelungen zu verhindern, sind nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Flächenhafte Schotter- und Steingärten und ein damit verbundener Einbau von Sperrfolien sind nicht erwünscht und daher auch nicht zulässig. Schottergärten verstärken den Rückgang der Artenvielfalt, da Insekten und Vögel hier weder Nahrung noch Nistmöglichkeiten finden. Zudem heizen sie sich im Sommer auf, geben zusätzliche Wärme ab und Feinstaub kann nicht gebunden werden. Schottergärten mit Sperrfolien verhindern die Regenwasserversickerung und können zu einem verstärkten Wasserabfluss beitragen.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen in der gesamten Breite zwischen der Straße / Erschließungsanlage und dem Hauptgebäude.

### **Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen**

Für die Gestaltung des öffentlichen Raumes sind die Grundstückseinfriedungen von wichtiger Bedeutung. Als Einfriedung der Privatgrundstücke zur Verkehrsfläche sind ausschließlich geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Zusätzliche Drahtzäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich auf der von öffentlichen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenseite) in maximaler Höhe von 1,5 m zulässig.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 82 Abs. 1 und 2 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 4 LBO SH mit einer Geldbuße in Höhe von 500.000 Euro geahndet werden.

## **4.8 Hinweise**

### **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige

Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

### **Bodenfunde**

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde gemäß § 15 DSchG ND unverzüglich zu informieren und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **DIN-Standards**

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke beziehen sich auf die jeweils zuletzt geänderte Fassung und können bei der Gemeinde eingesehen werden.

### **Grundstückszufahrten**

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

## **5 UMWELTBERICHT (VORENTWURF)<sup>1</sup>**

### **5.1 Einleitung**

Angaben zum Anlass und Inhalt der Planung, zum Standort des Vorhabens, zu planerischen Rahmenbedingungen sowie zum Umfang und Bedarf an Grund und Boden befinden sich in den Kapiteln 1 der Begründung.

### **5.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Der artenreiche Steilhang im Nordosten des Plangebiets ist nach § 30 BNatSchG geschützt. In direkter Nachbarschaft liegen im Norden das Fauna-Flora-Habitat (FFH) - Gebiet „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ (Gebiets-Nr. DE 1828-392) mit dem Teilgebiet „Dieksee“ sowie im Südwesten das Europäische Vogelschutzgebiet „Großer Plöner See-Gebiet“ (Gebiets-Nr. DE 1828-491).

### **5.3 Beschreibung des derzeitigen Zustandes der Umwelt und der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung**

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie die Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen werden schutzgutbezogen vorgenommen. Bei den Auswirkungen werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (siehe Kap. 5.4) bereits berücksichtigt.

---

<sup>1</sup> Erstellt von EGL-Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, November 2022

### 5.3.1 Mensch

Beim Schutzgut Mensch steht vor allem die menschliche Gesundheit im Vordergrund (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauBG).

Größere Planungsvorhaben können auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen in vielfacher Weise einwirken, so z. B. durch Kontamination über die Nahrungskette, durch Lärm, Luftverschmutzung, Lichtentzug, Wasserverunreinigung, Klimaveränderung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Neben den direkten körperlichen Wirkungen treten Wirkungen auf die Psyche auf, die den Menschen belasten können.

Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen stehen demzufolge in Wechselbeziehung zu anderen Schutzgütern. Im Folgenden wird im Fall von Wechselbeziehungen auf die jeweils anderen Schutzgüter verwiesen.

Den umweltabhängigen Nutzungen wird die Wohn- und Erholungsnutzung zugeordnet. Auch die Situation am Arbeitsplatz (Büronutzung) ist von Bedeutung.

#### **Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

Im Plangebiet befindet sich keine Wohnbebauung. Nördlich des Holmweges liegen Einfamilienhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft. Im Nahbereich sind keine größeren Straßen vorhanden, weshalb keine relevanten Lärm- oder Luftschadstoffbelastungen bestehen.

#### **Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen**

##### Lärmemissionen

*(Eine verkehrstechnische Stellungnahme wird erstellt, die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet)*

##### Luftschadstoffemissionen

Im Hinblick auf die Luftqualität ist von nur geringfügigen zusätzlichen Schadstoffemissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen auszugehen. Die geltenden Grenz- und Immissionswerte (EU-Richtlinien, 39. BImSchV, TA Luft) werden im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich eingehalten.

##### Wohnumfeld und Naherholung

Es ist eine öffentliche Zuwegung mit kleinerem Aufenthaltsbereich am Dieksee vorgesehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass beim Schutzgut Mensch bzw. bei der menschlichen Gesundheit von **keinen relevanten Auswirkungen** auszugehen ist.

### 5.3.2 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

#### 5.3.2.1 Pflanzen

#### **Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

Auf dem Grundstück der ehemaligen Augenklinik befinden sich noch die Ruinen von zwei großen Gebäuden und einem kleinen Nebengebäude. Der ehemalige, mittlerweile verwilderte Klinikgarten weist im nördlichen Teil einige Großbäume (Linden) auf. Im Bereich der Gebäude sind auch ein größerer Ahorn, eine Birke, ein paar Obstbäume sowie Gehölzaufwuchs vorhanden. Östlich des Hauptgebäudes befindet sich eine Gruppe aus drei älteren Eichen.

Im östlichen Teil des Plangebiets grenzt der ehemalige Garten an Laubwaldbestände am Böschungshang. Es handelt sich vornehmlich um „Sonstigen Laubwald auf reichen Böden“ mit vornehmlich Eichen, einzelnen Ahornen und Buchen. Im äußersten Südosten geht dieser

Bestand gemäß Landesbiotopkartierung in einen „Eichen- und Eichenhainbuchenwald“ und im Nordosten in einen „Perlgras-Buchenwald“ mit alten Buchen und Eichen, die teilweise riesige Kronendurchmesser entwickelt haben, über. Der „Perlgras-Buchenwald“ hat sich gemäß Landesbiotopkartierung auf einen gesetzlich geschützten „Artenreichen Steilhang“ entwickelt, der eine Krautschicht aus Perlgras und Efeu aufweist.

Besonnte Bereiche, insbesondere im Süden, weisen ruderales Grasfluren mit Gehölzaufwuchs, vornehmlich Traubenkirsche (*Prunus padus*), auf. Im Westen, Richtung Straßenabzweigung, haben sich dichtfilzige Gehölzbestände mit Flieder und Brombeere entwickelt. Das ehemalige Klinikgrundstück ist zu den beiden umgebenden Straßen mit einer Feldahornhecke eingefasst.

Auf dem nördlichen Seegrundstück wird der südliche Teil von ruderaler Grasflur bestimmt. Nördlich daran angrenzend dominiert Brombeerflur. Um Uferbereich stehen einige ältere Linden. Ein Röhrichtsaum, der sich auch an den bebauten Nachbargrundstücken weiterzieht, begleitet das Ufer. Ein verrotteter Holzsteg ist vorhanden.

Im Plangebiet sind durch Ruinengebäude und Verkehrsflächen rund 1.810 m<sup>2</sup> versiegelt und stehen nicht als Lebensräume für Pflanzen und Tiere zur Verfügung.

Eine Übersicht der vorhandenen Biotoptypen und eine Beurteilung ihrer Bedeutung für den Naturschutz kann Tabelle 1 entnommen werden. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass bis auf die Feldahornhecke entlang der Straßen alle Biotoptypen eine besondere Bedeutung für den Naturschutz gemäß „Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten“ (3. Juli 1998) besitzen.

Tabelle 1: Bestand Biotoptypen

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung
		A=allgemeine Bedeutung B=besondere Bedeutung
Garten, strukturreich (SGb)	6.210	B
Ruderales Grasflur (RHg)	583	B
Brombeerflur (RHr)	823	A
Eichen- und Eichen-Hainbuchenwald (WMc)	211	B
Perlgras-Buchenwald (WMo) <sup>(1)</sup>	198	B
Sonstiger Laubwald auf reichen Böden (Wmy)	1.718	B
Feldahornhecke (SGg)	106	A
Ruine (SXr)	405	0
Vollversiegelte Verkehrsfläche (SVs)	1.409	0
<b>Summe</b>	<b>11.663</b>	

<sup>(1)</sup> Der geschützte artenreiche Steilhang ist mit der Fläche des Perlgras-Buchenwalds identisch.

### Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen

Die Ausweisungen des Bebauungsplans führen zur Beseitigung des verwilderten ehemaligen Klinikgartens mit ruderalen Gras- und Krautfluren, Gehölzaufwuchs, verwilderten Obstbäumen und etlichen Großbäumen. Mit dem Erhaltungsgebot von 17 wertvollen Einzelbäumen außerhalb der Flächen für Wald werden Lebensräume gesichert (siehe Kap. 5.4). Die Waldbestände im Osten und Süden des Plangebiets bleiben größtenteils erhalten. Schmale Waldstreifen (ca.

79 m<sup>2</sup> Perlgras-Buchenwald und ca. 155 m<sup>2</sup> Sonstiger Laubwald) werden allerdings zur Sicherung eines Waldabstands unter Erhalt vorhandener Großbäume in Privaten Grünflächen (Hausgärten) liegen. Im Südwesten werden dafür die Waldflächen (ebenfalls Sonstiger Laubwald) bis zur Straße Am Hang ausgeweitet (insg. 663 m<sup>2</sup>).

Unter Berücksichtigung einer geschätzten maximalen Versiegelung von ca. 60 % der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets wird für die geplante Gebietsentwicklung eine Flächenversiegelung und damit ein Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere von rd. 4.040 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Das bedeutet eine zusätzliche Versiegelung von rd. 2.230 m<sup>2</sup> und damit einen Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Der Eingriff in den Naturhaushalt durch die Überbauung des verwilderten Garten- und Ufergrundstücks mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt ergibt gemäß „Runderlass“ einen Kompensationsbedarf von 7.030 m<sup>2</sup>.

Auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist insgesamt von relevanten Auswirkungen auf die Pflanzenwelt auszugehen. Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen (siehe Kap. 5.6).

#### 5.3.2.1 Tiere

##### **Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

Aufgrund der jeweiligen Lebensraumsprüche der verschiedenen Tiergruppen und der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen erfolgte zur Beurteilung der Auswirkungen des Planungsvorhabens eine Kartierung von Fledermäusen und Brutvögeln. Außerdem wurde eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorgenommen. Im Folgenden sind die Ergebnisse der jeweiligen Untersuchungen von BIOPLAN zusammengefasst (2022).

##### Brutvögel

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte im Zeitraum zwischen April und Juni 2020 durch vier Begehungen sowie eine Eulenkartierung mittels des Einsatzes von Klangattrappen.

Es wurden 28 Vogelarten nachgewiesen, davon sind 24 Arten als Brutvögel zu werten (Tabelle 2). Hierbei ist allerdings zu bedenken, dass einige der Brutvogelarten bzw. -revierpaare zwar im Plangebiet wahrscheinlich brüten, dass ihr Revier jedoch nicht vollumfänglich zum Untersuchungsgebiet gehört, sondern auch Flächen außerhalb umfassen kann. Der Betrachtungsraum ist zu klein, um solche Randeffekte auszuschließen.

Unter den Brutvögeln wurde keine Art der landes- und/oder bundesweiten Roten Liste nachgewiesen. Als Brutvogelarten der landes- und bundesweiteten Vorwarnlisten („V“) traten der Feldsperling (RL D V) sowie der Gartenrotschwanz (RL D V) auf. Als Nahrungsgäste wurden die bundesweit gefährdete Mehlschwalbe sowie Buntspecht, Grünfink und Haussperling regelmäßig beobachtet.

Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. **Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich ausnahmslos um Arten, deren Bestand in Schleswig-Holstein derzeit anwächst oder auf hohem Niveau stabil ist. (wird im weiteren Planverfahren erarbeitet, gemäß neuer Rote Liste).**

Charakteristisch für die Brutvogelgemeinschaft im Plangebiet sind Gehölzbrüter, hinzu kommen Nischen- und Höhlenbrüter. Die noch offene Fläche im Westen des Ruinengrundstücks wird von einigen Brutvögeln der umliegenden Lebensräume als Nahrungsraum genutzt. Das

Ufergrundstück mit dem dichten Gebüsch gehört zum Revier der Nachtigall, die Heckenbraunelle trat nur hier auf.

Am Ufer des Dieksees brüteten im Röhrichsaum Haubentaucher und Blässhuhn. Für den Teichrohrsänger bestand Brutverdacht.

Tabelle 2: Vorkommende Brutvögel

Nr.	Artname		Kürzel	RL SH	RL D	Status	Zahl der RP
1	Haubentaucher	<i>(Podiceps cristatus)</i>	HT			BN	1
2	Blässhuhn	<i>(Fulica atra)</i>	BIR			BN	1
3	Ringeltaube	<i>(Columba palumbus)</i>	RT			BV	3
4	Buntspecht	<i>(Picoides major)</i>	BSp			NG	x
5	Mehlschwalbe	<i>(Delichon urbica)</i>	MS		3	NG	x
6	Zaunkönig	<i>(Troglodytes troglodytes)</i>	ZK			BV	4
7	Heckenbraunelle	<i>(Prunella modularis)</i>	HB			BV	1
8	Rotkehlchen	<i>(Erithacus rubecula)</i>	RoK			BV	5
9	Nachtigall	<i>(Luscinia megarhynchos)</i>	Na			BV	1
10	Gartenrotschwanz	<i>(Phoenicurus phoenicurus)</i>	GRS		V	BV	1
11	Amsel	<i>(Turdus merula)</i>	A			BV	2
12	Teichrohrsänger	<i>(Acrocephalus scirpaceus)</i>	TRS			BV	1
13	Gartengrasmücke	<i>(Sylvia borin)</i>	GG			BV	3
14	Mönchsgrasmücke	<i>(Sylvia atricapilla)</i>	MG			BV	6
15	Gartenbaumläufer	<i>(Certhia brachydactyla)</i>	GBL			BV	2
16	Zilpzalp	<i>(Phylloscopus collybita)</i>	Zz			BV	2
17	Fitis	<i>(Phylloscopus trochilus)</i>	Fi			BV	1
18	Sumpfmeise	<i>(Parus palustris)</i>	SuM			BV	1
19	Blaumeise	<i>(Parus caeruleus)</i>	BIM			BV	3
20	Kohlmeise	<i>(Parus major)</i>	KM			BV	4
21	Kleiber	<i>(Sitta europaea)</i>	Kle			BV	1
22	Eichelhäher	<i>(Garrulus glandarius)</i>	EiH			BV	1
23	Rabenkrähe	<i>(Corvus corone corone)</i>	RKr			BV	1
24	Haussperling	<i>(Passer domesticus)</i>	HSp		V	NG	x
25	Feldsperling	<i>(Passer montanus)</i>	FSp		V	BV	1
26	Buchfink	<i>(Fringilla coelebs)</i>	B			BV	2
27	Grünling	<i>(Carduelis chloris)</i>	G			NG	x
28	Gimpel	<i>(Pyrrhula pyrrhula)</i>	Gim			BV	2

RL SH Rote Liste Schleswig-Holstein (KNIEF et. al. 2010) (wird im weiteren Planverfahren erarbeitet)

RL D Rote Liste Deutschland (RYSILAVY, T., BAUER, H.-G., GERLACH, B., HÜPPOP, O., STAHLER, J., SÜDBECK, P. & SUDFELDT, C. (2020)

- ungefährdet

V Art der Vorwarnliste

Status BN = Brutnachweis, BV = Brutverdacht, NG = Nahrungsgast

Anzahl RP = Revierpaare im Plangebiet

## Fledermäuse

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte im Zeitraum zwischen April und September 2021. Im Folgenden sind die Ergebnisse der Kartierung zusammengefasst (BIOPLAN 2022).

Da während der im Frühjahr durchgeführten Höhlenbaumerfassung 19 Bäume mit Höhlen- und somit Quartierpotenzial für Fledermäuse erfasst worden waren, wurde bei diesen Bäumen am 02.09.2021 eine Höhlenbaumkontrolle mit zwei Personen unter Zuhilfenahme einer Leiter oder mittels Seilklettertechnik und einem Endoskop durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass nur 5 Bäume sowohl eine Wochenstuben- als auch eine Winterquartiereignung besitzen. 10 weitere Bäume besitzen eine Wochenstubeneignung und für 4 Bäume wurde eine

Tagesquartiereignung nachgewiesen. In einem Baum wurde Fledermauskot vorgefunden, so dass hier ebenfalls von einer Wochenstubennutzung in 2021 ausgegangen wurde.

Bei den Detektorbegehungen wurden mit der Zwerg-, Mücken-, Rauhaut- und Wasserfledermaus sowie dem Großen Abendsegler fünf Fledermausarten beobachtet, die das Untersuchungsgebiet in unterschiedlicher Weise nutzten (Tabelle 3). Von den vorkommenden Arten gelten die Rauhautfledermaus und der Große Abendsegler in Schleswig-Holstein als gefährdet.

Tabelle 3: Vorkommende Fledermausarten

Art	Vorkommen	RL SH	RL D
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	pFS, F, J, pSQ, TQ	*	*
Mückenfledermaus ( <i>Pipistrellus pygmaeus</i> )	pFS, F, J, pWS, TQ	*	*
Rauhautfledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	F, pJ, pWQ (i.d. Umgebung)	3	*
Wasserfledermaus ( <i>Myotis daubentonii</i> )	pFS, F, J, pWS	*	*
Großer Abendsegler ( <i>Nyctalus noctula</i> )	F, J, pWS, pWQ (i.d. Umgebung)	3	V

RL SH = Rote Liste der Säugetiere Schleswig-Holstein (BORKENHAGEN 2014; vgl. a. MEINIG et al. 2020)

RL D = Rote Liste der Säugetiere Deutschland (MEINIG et al. 2008)

3 = gefährdete Art

V = Art der Vorwarnliste

\* = ungefährdet

Vorkommen im UG: p = potenzielles Vorkommen, F = Flug (Durch-/Überflug), J = Jagd, WS = Wochenstube, SQ = Sommerquartier,

WQ = Winterquartier, pFS = potenzielle Flugstraße, TQ = Tagesquartier

Das gesamte Gebiet kann als hochwertiges Nahrungshabitat für Fledermausarten angesehen werden. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse kann gemutmaßt werden, dass der Holmweg für die *Pipistrellus*-Arten sowohl als Jagdhabitat als auch als Flugstraße fungiert. Die zwei Ruinengebäude können als fledermausfrei bezeichnet werden. Aufgrund der maroden und zerfallenen Bausubstanz ist keine Frostfreiheit gegeben, so dass eine Winterquartiereignung per se ausgeschlossen werden kann.

### Haselmaus

Die bestimmende Voraussetzung für einen als optimal geltenden Haselmaus-Lebensraum ist eine hohe Diversität an Bäumen und Sträuchern, sodass der Haselmaus während der gesamten aktiven Periode ausreichend Nahrung zur Verfügung steht. Neben der entsprechenden botanischen Vielfalt müssen geeignete Gehölzstrukturen entwickelt sein, insbesondere eine reich strukturierte, unbeschattete Strauchschicht. Außerdem benötigt die Haselmaus zusammenhängende Gehölze, da sie diese nur sehr ungern verlässt.

Im Plangebiet lassen die eher schattige Lage der Gehölze am Hang sowie die Artenzusammensetzung der Gehölze aus Parkbäumen und Spontangehölzen ein Vorkommen der Art eher nicht vermuten. Es fehlen nahrungsreiche Sträucher. Das Seegrundstück liegt zwischen bebauten Grundstücken mit mehr oder weniger intensiv gepflegten Gärten. Zusammenhängende nahrungsreiche Gehölze fehlen. Auch dieser Bereich weist keine Lebensraumeignung für die Haselmaus auf (BIOPLAN 2022).

### Amphibien

Die allermeisten Amphibienarten laichen in sich gut erwärmen kleineren und Kleingewässern, die ein gutes Nahrungsangebot aufweisen. Daneben werden sonnige, nasse Sümpfe und

Brüche genutzt. Gewässer dieser Art gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht. In größeren Seen wie dem Dieksee laichen allenfalls Erdkröte (*Bufo bufo*) und Teichfrosch (*Pelophylax kl. esculenta*). Allerdings suchen auch diese Arten ggf. ruhige, geschützte Bereich an den Seen auf. Für das gegenüber der Witterung offene Seeufer am Dieksee ist kein Laichvorkommen anzunehmen, zumal das Ufer durch das hohe Röhricht beschattet ist. Vorkommen der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (Kammolch, Rotbauchunke, Laubfrosch, Moorfrosch) werden ausdrücklich ausgeschlossen (BIOPLAN 2022).

#### Libellen

Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne Libellenarten (insbesondere Großlibellenarten) im Uferbereich des Dieksees jagen. Es handelt sich jedoch bei den potenziell auftretenden Arten nicht um artenschutzrechtlich relevante, sondern um allgemein häufige und verbreitete Arten (BIOPLAN 2022).

#### Potenzialabschätzung zum Vorkommen weiterer Arten

Für Reptilien bestehen aufgrund der Habitatausstattung keine geeigneten Lebensraumbedingungen.

Bei den von Fällung betroffenen Bäumen ist von keinem Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Käferarten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) auszugehen.

### **Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen**

#### Fledermäuse

Im Plangebiet wurden keine Winterquartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Etliche Bäume besitzen einen Wochenstuben- oder Tagesquartiereignung. In fünf Bäumen sind auch Winterquartiere möglich.

In potenziellen Wochenstuben und Tages- bzw. Sommerquartieren könnten Individuen bei der Fällung von Bäumen außerhalb der Winterquartierzeit (01.12. bis 28.02.) betroffen sein. Vor diesem Hintergrund erfolgen Baumfällungen nur innerhalb der Winterquartierzeit, wenn sich die Tiere an ihren Winterruheplätzen außerhalb des Plangebiets befinden. Da in fünf Bäumen auch Winterquartiere potenziell möglich sind, erfolgt auch im Winterhalbjahr vor der Fällung dieser Bäume eine Kontrolle auf aktuellen Besatz durch eine Fachperson. In den vom Abriss betroffenen Gebäuden bestehen keine Winterquartiere (BIOPLAN 20xx). *(wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags von BIOPLAN überarbeitet und ergänzt)*

#### Brutvögel

Brutplätze von Gebäudebrütern an den vom Abriss betroffenen Gebäuden wurden in 2021 nicht festgestellt. Durch die Abrissarbeiten sowie Errichtung der neuen Gebäude ist somit nicht von Beeinträchtigungen von Gebäudebrütern auszugehen. Bei Baumfällungen gehen allerdings (potenzielle) Brutplätze von Höhlen- und Nischenbrütern verloren. Diese Brutplatzverluste können jedoch durch die fachgerechte Anbringung von künstlichen Nisthilfen kompensiert werden. Die übrigen hier vorkommenden Vögel sind alle Freibrüter und erleiden nur einen geringen Flächenverlust an Baum- und Gehölzmasse.

Es handelt sich bei den betroffenen Brutvogelarten ausnahmslos um Arten, deren Bestand in Schleswig-Holstein derzeit anwächst oder auf hohem Niveau stabil ist, weil es in den vergangenen Jahrzehnten zu einer kontinuierlichen Gehölzzunahme gekommen ist. Kleinflächige Verluste wie im Plangebiet werden offenbar durch die allgemeine Entwicklung der

Gehölzbestände kompensiert, so dass die ökologischen Funktionen für die Gesamtpopulationen erhalten bleiben (BIOPLAN 20xx). *(wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags von BIOPLAN überarbeitet und ergänzt)*

#### Amphibien und Libellen

Die allenfalls auftretenden Amphibien Erdkröte (*Bufo bufo*) und Teichfrosch (*Pelophylax kl. esculenta*) sowie einzelne Libellenarten werden von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt, da am Dieksee der Uferbereich mit Röhrichtgürtel erhalten bleibt.

#### Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (siehe Kap. 5.4) von keinen relevanten Auswirkungen auf die Tierwelt auszugehen ist.

### 5.3.3 Boden

#### **Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

Gemäß der Bodenkarte von Schleswig-Holstein liegt im Plangebiet Braunerde vor. Im Bestand sind rd. 1.810 m<sup>2</sup> durch die Ruinengebäude und Verkehrsflächen versiegelt.

#### **Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen**

Die Ausweisungen des Bebauungsplans führen zur Versiegelung von Böden durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließung. Insgesamt wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eine maximal mögliche Versiegelung von rd. 4.040 m<sup>2</sup> zugelassen. Damit wären rd. 2.230 m<sup>2</sup> mehr Boden versiegelt als im Bestand.

#### Vorsorgender Bodenschutz

Folgende bauzeitliche Minderungsmaßnahmen werden berücksichtigt (siehe auch Kap. 2):

- fachgerechtes Abtragen und Lösen von Böden mit Trennung nach Bodenarten,
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens,
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub, Verwertung des Bodenaushubs,
- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen nach Abschluss der Baumaßnahmen.

#### Fazit:

Auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (siehe Kap. 5.4) sind aufgrund der nachhaltig wirkenden Funktionsverluste durch Flächenversiegelung relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Ein Ausgleich ist vorgesehen.

### 5.3.4 Fläche

#### **Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Betroffen ist das Grundstück einer ehemaligen Augenklinik mit noch vorhandenen Gebäuderuinen. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich Wohnhäuser mit Hausgärten.

#### **Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Entwicklung des Wohngebiets findet im Siedlungsbereich von Niederkleevez statt, so dass keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche stattfinden.

### 5.3.5 Wasser

#### **Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Dieksee. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. *(Es liegen noch keine Erkenntnisse zum Grundwasser vor. Wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

#### **Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen**

In Folge der zusätzlichen Flächenversiegelung geht Versickerungsfläche auf rd. 2.230 m<sup>2</sup> verloren, was aufgrund der geringen Flächengröße nicht als relevante Auswirkung auf den Wasserhaushalt zu bewerten ist.

### 5.3.6 Klima/Luft

#### **Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Dieksee, mit geringflächig bebauten Bereichen und bewaldeten Hängen in der Umgebung ist von einem Freilandklima ohne klimatische Belastungsfaktoren auszugehen.

Im Hinblick auf die Luftqualität sind keine relevanten Schadstoffbelastungen auszumachen.

#### **Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen**

Die Ausweisungen des Bebauungsplans führen zur Versiegelung vornehmlich von Garten- und Ruderalflächen (rd. 2.230 m<sup>2</sup>), was aufgrund der Kleinflächigkeit nicht relevante Auswirkung auf das Lokalklima anzusehen ist. Mit dem Erhaltungsgebot von zahlreichen Großbäumen und den Waldbeständen wird ein klimatischer Ausgleich erreicht. Die Ausweisungen des Bebauungsplans tragen nicht zur Erhöhung von Treibhausgasemissionen bei.

Im Hinblick auf die Luftqualität ist von nur geringfügigen zusätzlichen Schadstoffemissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen auszugehen. Im Bereich der maßgeblichen schützenswerten Bebauung ist festzustellen, dass die geltenden Grenz- und Immissionswerte (EU-Richtlinien, 39. BImSchV, TA Luft) im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten werden. Es ist von keinen relevanten Auswirkungen durch Schadstoffemissionen auszugehen.

### 5.3.7 Landschaft

#### **Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

Mit Betrachtungsstandorten auf der Straße Am Hang versperren die Feldahornhecke und vorhandene Bäume größtenteils einen Blick in das Plangebiet. Auf dem Holmweg sind die Ruinegebäude und der verwilderte Garten mit den Großbäumen gut zu erkennen. Die Waldbestände bilden im Hintergrund eine Gehölzkulisse.

Das Ufergrundstück wird durch dichtfilzige Ruderalfluren und Brombeergebüsch bestimmt. Im Hintergrund ist der Dieksee zu erkennen.

#### **Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen**

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplans werden die beiden verwildert und unaufgeräumt wirkenden Grundstücksteile durch ein Wohngebietsmilieu mit vier Gebäuden und Hausgärten geprägt. Mit dem Erhaltungsgebot von zahlreichen Großbäumen und den Waldbeständen werden visuell wirksame Landschaftselemente gesichert, die eine Strukturierung durch Vegetation und eine Abschirmung zur Landschaft sicherstellen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht als relevant zu beurteilen.

### 5.3.8 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter mit besonderer Schutzkategorie.

### 5.3.9 Wechselwirkungen und Kumulationswirkungen

Eine Übersicht der bestehenden Wechselbeziehungen gibt die folgende Tabelle wieder. Es sind sowohl die Wechselbeziehungen (Abhängigkeiten) aufgeführt, die die spezifische Schutzfunktion bzw. Naturhaushaltsfunktion betreffen, als auch die Wechselbeziehungen (Funktionsfähigkeit /Wirkung) zu anderen Funktionen. Die aufgeführten Wechselbeziehungen sind idealtypisch und können durch anthropogene Vorbelastungen beeinträchtigt sein.

Tabelle 4: Zusammenstellung der Wechselbeziehungen

<b>Schutzgut, Schutzfunktion</b>	<b>Wechselbeziehungen</b>
Mensch, Wohnen/Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abhängigkeit des Menschen von gesunden Umweltbedingungen (klimatische Verhältnisse, Luft-, Boden-, Wasserqualität, Störungsfreiheit) und einem angenehmen Wohnumfeld (Orts- und Landschaftsbild)</li> <li>- Abhängigkeit der Erholungsnutzung von der Qualität der Landschaft</li> </ul>
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Lebensraumfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standortbedingungen (Bodenverhältnisse, Wasserhaushalt und -qualität, Geländeklima, Luftqualität) und menschlicher Nutzung</li> <li>- Abhängigkeit der Tiere und der biologischen Vielfalt von den biotischen und abiotischen Lebensraumbedingungen (Vegetation/Biotopstruktur, Lebensraumgröße, Geländeklima, Luftqualität, Bodenverhältnisse, Wasserqualität, Störungsfreiheit) und der menschlichen Nutzung</li> </ul>
Boden, Bodenfunktionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abhängigkeit der Bodenentwicklung von Vegetation, Klima, Wasserhaushalt, menschlicher Nutzung</li> <li>- Boden als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfad Boden-Wasser (Filter- und Regelfunktion)</li> </ul>
Wasser Wasserhaushaltsfunktionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen und biologischen Faktoren (Vegetationsbedeckung) sowie menschlicher Nutzung</li> <li>- Abhängigkeit der Grundwasserqualität von der Filter- und Regelfunktion des Bodens</li> <li>- Abhängigkeit des ökologischen Zustands der Oberflächengewässer von Bodenform und -beschaffenheit, Vegetation (Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen) sowie menschlicher Nutzung</li> <li>- Wasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfad Wasser-Mensch, Wasser-Tiere und Pflanzen, Wasser-Boden</li> </ul>
Klima klimatische Ausgleichsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abhängigkeit des Klimas von Geländebeziehungen/Relief, Bodenverhältnissen, Vegetation und Wasserhaushalt</li> <li>- Klima als Schadmedium im Hinblick auf die Wirkpfad Klima-Mensch, Klima-Tiere und Pflanzen</li> </ul>
Luft Lufthygienische Ausgleichsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abhängigkeit der lufthygienischen Ausgleichsfunktion von geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischluftschneisen), Vegetationsflächen sowie menschlicher Nutzung (Emissionen)</li> <li>- Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Luft-Mensch, Luft-Tiere und Pflanzen, Luft-Boden, Luft-Wasser</li> </ul>
Landschaft Identitätsfunktion, natürliche Erholungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, menschlicher Nutzung</li> <li>- Abhängigkeit des Landschaftserlebens von der sinnlichen Wahrnehmung von Gerüchen, Ruhe (Lärm)</li> <li>- Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere</li> </ul>

### 5.3.10 Zusammenfassung / Beurteilung des Eingriffs

Die in den vorangegangenen Kapiteln 5.3.1 bis 5.3.9 vorgenommene Bewertung der Auswirkungen verdeutlicht, dass die Flächeninanspruchnahme/Versiegelung bei den Schutzgütern Pflanzen und Boden zu relevanten Auswirkungen führt.

Das Vorhaben ist insoweit als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu bewerten.

Für die ermittelten relevanten Auswirkungen sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die in Kapitel 5.6 dargestellt werden.

## 5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

- Zum langfristigen Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen und zur Einbindung in die Landschaft sind für die zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zur dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (15.03. bis 30.09.) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden. Mit dieser Festsetzung sollen Schäden bei zu erhaltenden Bäumen und bei Waldbereichen verhindert werden.
- Zum Schutz von Insekten sind Außenleuchten nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit warmweißem Farbspektrum kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf Gehölz- und Wasserflächen ist unzulässig.

## 5.5 Kompensationsbedarf

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird auf Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME, INNENMINISTERIUM (2013) durchgeführt.

Eine Kompensationsmaßnahme kann einen sogenannten Doppelcharakter haben und somit mehreren Schutzgütern dienen.

Von den Ausweisungen des Bebauungsplans sind keine Flächen mit „allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ von den in Kapitel 5.3 dargestellten Auswirkungen betroffen. Bei den Flächen mit „besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ sind ca. 79 m<sup>2</sup> Perlgras-Buchenwald betroffen. Hierfür entsteht ein Kompensationserfordernis mit dem Faktor 1:3 von rd. 237 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus gehen ca. 6.210 m<sup>2</sup> strukturreicher Garten und 583 m<sup>2</sup> ruderale Grasflur verloren, die mit einem Faktor 1:1, also 6.793 m<sup>2</sup>, zu kompensieren sind.

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationserfordernis von rd. 7.030 m<sup>2</sup> (siehe Tabellen A1 bis A3 im Anhang dieser Begründung). Mit der Ausweitung der Fläche für Wald bis zur Straße Am Hang um ca. 508 m<sup>2</sup> wird das Kompensationserfordernis auf ca. 6.522 m<sup>2</sup> reduziert.

## 5.6 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen

Die Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen durch die Ausweisungen des Bebauungsplans kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Aus diesem Grund

werden außerhalb des Plangebiets Maßnahmen zur Wiederherstellung von Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes umgesetzt. Es handelt sich um folgende Maßnahmen: *(wird im weiteren Planverfahren erarbeitet)*

Mit diesen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt im Geltungsbereich des Bebauungsplans kompensiert.

### **5.7 Artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz**

Nach § 45 BNatSchG gelten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 auch für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft. Vor diesem Hintergrund ist eine Prüfung, inwieweit durch die Ausweisungen des Bebauungsplans Verbotstatbestände ausgelöst werden bzw. werden könnten, erforderlich. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbot) ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu toten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Im Rahmen von Eingriffsvorhaben, wie es hier der Fall ist, ist § 44 Abs. 5 BNatSchG entscheidend:

*„...Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“*

Die „ökologische Funktion“ ist auf die lokale Population der einzelnen Arten zu beziehen und bezeichnet die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Fortpflanzung bzw. ungestörte Ruhephase der jeweiligen Arten (vgl. OVG Koblenz, 13 Februar 2008 – Handwerkerpark, 8 C 10368/07 Rn 65, Louis (2009).

Vor diesem juristischen Hintergrund ist eine Einzelbetrachtung

der FFH-Anhang IV- Arten,

der europäischen Vögel sowie

der Arten, die ausschließlich nach Bundes- und EG-Artenschutzverordnung als streng geschützt gelten

erforderlich. Im vorliegenden Fall sind insoweit Fledermäuse und Vögel zu untersuchen.

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange wurde vom Planungsbüro **BIOPLAN (20xx)** vorgenommen. Im Folgenden sind die Ergebnisse dieser Untersuchung zusammengefasst.

**Prüfung des Verbotstatbestandes wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**

Dieser Verbotstatbestands tritt nicht ein, wenn Baumfällungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie innerhalb der Winterquartierzeit baumbewohnender Fledermausarten, wenn sich die Tiere an ihren Ruheplätzen außerhalb des Plangebiets befinden, durchgeführt werden (somit vom 01.12. bis 28.02.). Da in fünf Bäumen auch Winterquartiere von Fledermäusen potenziell möglich sind, erfolgt auch im Winterhalbjahr vor der Fällung dieser Bäume eine Kontrolle auf aktuellen Besatz durch eine Fachperson. In den vom Abriss betroffenen Gebäuden bestehen keine Winterquartiere (**BIOPLAN 20xx**). *(wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags von BIOPLAN überarbeitet und ergänzt)*

**Prüfung des Verbotstatbestandes der erheblichen Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

Mit Störungen ist bei den nachgewiesenen, relativ gering empfindlichen Brutvogelarten, die deshalb auch im Siedlungsbereich bzw. dessen Umfeld vorkommen können, nicht zu rechnen. Diese Arten sind auch nicht über größere Entfernungen durch Lärm oder Bewegungen zu stören. Wirkungen des Baubetriebes und später des Wohngebietsbetriebes im Plangebiet werden kaum weiterreichen als die Baustelle bzw. das Wohngebiet. Es kommt also nicht zu erheblichen Störungen über die Baustellen hinaus.

Das Untersuchungsgebiet ist von Bedeutung als Fledermauslebensraum. Da zahlreiche Großbäume (insbesondere mit potenziellen Quartieren) und der Waldbestand erhalten bleiben, ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur erheblichen Störung von Fledermäusen kommt, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führt. *(wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags von BIOPLAN überarbeitet und ergänzt)*

**Prüfung des Verbotstatbestandes der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)**

Da zahlreiche Großbäume (insbesondere mit potenziellen Wochenstuben und Winterquartieren) und der Waldbestand erhalten bleiben, ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur erheblichen Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommt. Der Verlust von einzelnen Tagesverstecken oder

Zwischenquartieren schränkt in der Regel die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht ein.

### **Prüfung des Verbotstatbestandes der Entnahme, Schädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)**

Das Vorkommen wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten kann ausgeschlossen werden.

#### **Fazit**

Insgesamt ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der artenschutzspezifischen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## **5.8 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**

### Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung werden durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Planebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

### Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

## **5.9 Planungsalternativen und Nullvariante**

### In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Planung wurden verschiedene Bebauungsalternativen entwickelt und diskutiert. Dabei standen städtebauliche Aspekte und ökologische Belange im Vordergrund.

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungsbereich von Niederkleveez am Dieksee ist langfristig, auch ohne die Ausweisungen des Bebauungsplans, von einer Bebauung des Ruinengrundstücks der ehemaligen Augenklinik auszugehen.

## **5.10 Zusätzliche Angaben**

### Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung.

Die zu erwartenden Auswirkungen konnten aufgrund der vorliegenden Daten zur Umweltsituation und des Bebauungsplankonzepts abschließend abgeschätzt und hinsichtlich der Erheblichkeit beurteilt werden.

## Monitoring

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggfs. weiterer Regelungen.

### **5.11 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Die Gemeinde Bösdorf im Kreis Plön, Ortsteil Niederkleevez, plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans 12 „Osterberg“ ein Wohngebiet auf dem Gelände einer ehemaligen Augen- klinik zu entwickeln.

Die Ausweisungen des Bebauungsplans führen zur Beseitigung des verwilderten ehemaligen Klinikgartens mit ruderalen Gras- und Krautfluren, Gehölzaufwuchs, verwilderten Obstbäumen und etlichen Großbäumen. Allerdings werden 17 wertvolle Einzelbäume außerhalb der Flächen für Wald mit einem Erhaltungsgebot versehen. Die Waldbestände im Osten und Süden des Plangebiets bleiben größtenteils erhalten. Schmale Waldstreifen werden allerdings zur Sicherung eines Waldabstands unter Erhalt vorhandener Großbäume in Privaten Grünflächen (Hausgärten) liegen. Im Südwesten werden dafür die Waldflächen bis zur Straße Am Hang ausgeweitet. Mit diesen Maßnahmen werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere gesichert und die Bodenversiegelung und Beeinträchtigung des Wasserhaushalts minimiert.

Das Vorhaben ist trotzdem aufgrund der Flächeninanspruchnahme bzw. Versiegelung als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu bewerten. Für die ermittelten relevanten Auswirkungen sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Da die Kompensation der ermittelten unvermeidbaren Beeinträchtigungen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht werden kann, werden außerhalb des Plangebiets Maßnahmen zur Wiederherstellung von Funktionen des Naturhaushalts umgesetzt. Mit diesen Maßnahmen werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorhandener Ausweichhabitate bei den Fledermaus- und Brutvogelarten werden keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG durch die Ausweisungen des Bebauungsplans ausgelöst.

### **Übersicht der verwendeten Gutachten**

Folgende Gutachten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beauftragt und sind bei Bedarf bei der Stadt Plön, Fachbereich 4 Planung & Bauen, einsehbar:

- 1) BIOPLAN (2021): Niederkleevez – Holmweg, Brutvogel- und Fledermausuntersuchung (Stand Oktober 2021)
- 2) EGL (2022): FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Osterberg“ der Gemeinde Bösdorf (Stand 23.06.2022)

## 6 ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Die rechtskräftige 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) aus dem Jahr 2014 weist für den Plangeltungsbereich dieser Änderung „Flächen für Wald“ aus. Um einen Bebauungsplan mit geänderter Nutzung in diesem Bereich aufstellen zu können, ist daher notwendig, den FNP zu ändern. Diese Änderung ist parallel zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 vorgesehen.



Abbildung 8: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich dieser Änderung des FNP ist identisch mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12. Der Geltungsbereich dieser 8. Änderung des FNP wird entsprechend dem Baukonzept (siehe Abbildung Nr. 7, Seite 8) in Teilen als „Grünfläche: private Grünfläche“ und „Waldfläche“ sowie in Teilen als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Die Verkehrsflächen in dieser Flächennutzungsplanänderung werden, in ihrer Dimensionierung analog zur Bebauungsplanänderung, ebenfalls erfasst.

Die im Kapitel 1 und 2 gemachten Aussagen zur Bestandsanalyse und zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen gelten daher auch gleichermaßen für diese Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im weiteren Verfahren wird eine gesonderte Begründung zur Flächennutzungsplanänderung erstellt.

## 7 ERSCHLIESSUNG

### 7.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist unmittelbar über die Straßen Am Hang und Holmweg verkehrlich angebunden. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt westlich im weiteren Verlauf über die Straße Am Dieksee / Fünf-Seen-Allee sowie südlich über die Kleveezer Straße (Landesstraße 225).

*Eine verkehrstechnische Stellungnahme wird vom Büro Wasser- und Verkehrskontor GmbH (WVK) erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.*

### 7.2 Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich an der Straße Holmweg auf Höhe der Einmündung in die Straße Am Hang die Bushaltestelle *Niederkleveez Holmweg*. Von hier aus verkehren die Buslinien 353 (Plön ZOB/Bahnhof – Plön Schiffsthal) und Sued (Bahnhof).

### 7.3 Erschließung des Plangebietes

Die Grundstücke werden im Westen von der Straße Am Hang und im Norden von der Straße Holmweg erschlossen. Die vorhandenen Parkplätze in Straße Am Hang werden neu organisiert und sollen weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Die Straße Holmweg wird in der Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Straße „Am Hang“ wird als überörtliche Erschließung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auch die öffentlichen Parkplätze werden zeichnerisch erfasst.

*Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden die Verkehrsflächen nachgemessen und gegebenenfalls zeichnerisch angepasst.*

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

*Zur Ermittlung potentieller Lärmemissionen wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Stellungnahme erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.*

## 9 VER- UND ENTSORGUNG

### 9.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser wird durch die Holsteiner Wasser GmbH im Auftrag der Stadtwerke Plön AöR gewährleistet.

## 9.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal des Holmweges bzw. der Straße Am Hang gesammelt und abgeführt.

## 9.3 Oberflächenentwässerung

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses bewertet aufgrund der Bodenverhältnisse die Retentionsfähigkeit des Geländes und definiert entsprechende Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung.

## 9.4 Elektrizität und Gas

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebiets erfolgt durch die Stadtwerke Plön Versorgungs GmbH.

## 9.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Kreis Plön mbH (AWKP) wahrgenommen.

## 9.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen oder mehrere konzessionierte Anbieter. Die Abstimmungen und Anträge zur Verlegung der Leitungen durch die Anbieter erfolgt im Rahmen der tiefbaulichen Planungen.

# 10 FLÄCHEN- UND KOSTENBILANZ

## Flächen

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Osterberg“ der Gemeinde Bösdorf hat eine Gesamtgröße von etwa 4.000 qm.

## Kosten

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen für die Gemeinde Bösdorf keine Kosten für die Bauleitplanung.

Der Rat der Gemeinde Bösdorf hat in der Sitzung vom ..... die Begründung beschlossen.

Plön, den .....

.....  
(Der Bürgermeister)

## 11 ANLAGEN

**Brutvogel- und Fledermausuntersuchung**, Niederkleevez – Holmweg, Bioplan – Biologie und Planung, Oktober 2021

**FFH-Vorprüfung** zum Bebauungsplan Nr. 12 „Osterberg“ der Gemeinde Bösdorf, EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 23.06.2022

**Anlage zum Umweltbericht:**

**Karte: „Bestand Biotoptypen und Bäume“** EGL-Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 02.11.2022

## 12 GRUNDLAGEN

**Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353, 1358).

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

das **Denkmalschutzgesetz** des Landes Schleswig-Holstein vom 30. Dezember 2014 in der zuletzt geänderten Fassung,F

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

die **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO SH) vom 06. Dezember 2021, (GVOBl. 2021, S. 1422) in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Gesetz zum Schutz der Natur** (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301) in der zuletzt geänderten Fassung,

die **Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope** (Biotopverordnung) vom 13. Mai 2019 (GVOBl. 2019, S. 146), die zuletzt durch Art. 3 LVO vom 09.04.2021 (GVOBl. S. 507) geändert worden ist,

der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Bösdorf mit Stand der 5. Änd. aus dem Jahr 2012,

der **Regionalplan** für den Planungsraum III, Schleswig-Holstein Mitte, Fortschreibung 2000,

der **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP)**

der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum II, Schleswig-Holstein, Neuaufstellung 2020.

## 13 ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

<b>Tab. A1: Bestand</b>				
		<b>Bedeutung</b>	<b>Versiegelung</b>	
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	A=allgemeine Bedeutung B=besondere Bedeutung	<b>versiegelt [m<sup>2</sup>]</b>	<b>unversie- gelt [m<sup>2</sup>]</b>
Garten, strukturreich (SGb)	6.210	B		6.210
Ruderales Grasflur (RHg)	583	B		583
Brombeerflur (RHr)	823	A		823
Eichen- und Eichen-Hainbuchenwald (WMc)	211	B		211
Perlgras-Buchenwald (WMo)	198	B		198
Sonstiger Laubwald auf reichen Böden (WMy)	1.718	B		1.718
Feldahornhecke (SGg)	106	A		106
Ruine (SXR)	405	0	405	
Vollversiegelte Verkehrsfläche (SVs)	1.409	0	1.409	
<b>Summe</b>	<b>1.663</b>		<b>1.814</b>	<b>9.849</b>

Der geschützte artenreiche Steilhang ist mit der Fläche des Perlgras-Buchenwalds identisch.

<b>Tab. A2: Planung</b>			
	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>versiegelt [m<sup>2</sup>]</b>	<b>unversiegelt [m<sup>2</sup>]</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.162		
davon Gebäude und Nebenanlagen <sup>(1)</sup>	2.497	2.497	
davon Hausgärten	1.665		1.665
Private Grünflächen	3.402		3.402
Flächen für Wald	2.554		
davon Eichen- und Eichen-Hainbuchenwald (WMc)	211		211
davon Perlgras-Buchenwald (WMo)	119		119
davon Sonstiger Laubwald auf reichen Böden (WMy)	2.226		2.226
Straßenverkehrsflächen	961	961	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	584	584	
<b>Summe</b>	<b>11.663</b>	<b>4.042</b>	<b>1.1</b>

<sup>(1)</sup> Versiegelung im WA ca. 60 %

### Tab. A3: Ermittlung Kompensationsbedarf

	Bestand Fläche [m <sup>2</sup> ]	Planung Fläche [m <sup>2</sup> ]	Differenz und Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> ]
<b>Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz</b>			
Versiegelung	-	-	-
Kompensationsbedarf (Faktor 0,5)			-

<b>Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz</b>			
Perlgras-Buchenwald (WMo)	198	119	79
Kompensationsbedarf (Faktor 3)			<b>237</b>
Garten, strukturreich (SGb)	6.210	-	6.210
Ruderales Grasflur (RHg)	583	-	583
Kompensationsbedarf (Faktor 1)			<b>6.793</b>

<b>gesamter Kompensationsbedarf</b>	<b>7.030</b>
-------------------------------------	--------------

Zugewinn Sonstiger Laubwald (WMy): 508 m<sup>2</sup>

→ externe Kompensation auf 7.030 m<sup>2</sup> - 508 m<sup>2</sup> = 6.522 m<sup>2</sup> erforderlich