



# Satzung der Gemeinde Kellenhusen über den Bebauungsplan Nr. 19

für das Gebiet der Flurstücke 6, 9/3 (teilweise), 7 (teilweise), 14(87 (teilweise), 14/72 Kirschenallee (teilweise) und 14/94 (teilweise) in der Flur 4, Gemarkung Kellenhusen zwischen dem Kellenhusener Forst im Nordwesten, dem Winterhof im Norden und dem westlichen Ortsrand auf Höhe „Hauskoppel“/ „Wintershörn“ mit der Gebietsbezeichnung „Ausgleichsbebauungsplan“

## Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	1
2. Methodik .....	2
3. Rechtliche Rahmenbedingungen .....	2
4. Bestandsbeschreibung .....	3
4.1. Abiotische Standortfaktoren .....	3
4.2. Arten- und Lebensgemeinschaften .....	4
5. Entwicklungskonzept .....	5
6. Maßnahmen und Festsetzungen.....	7
7. Kosten.....	11
8. Zuordnungsschlüssel.....	12
9. Ökokonto / Flächenpool .....	13

#### **Anlage 1**

Baumarten für die Waldbegründung, für die Baumgruppen innerhalb der Gehölzpflanzungen und als Überhälter in der Knickreihe

#### **Anlage 2**

Straucharten für die Gehölzpflanzungen, für den Waldrandbereich und zur Anlage des Knicks

#### **Anlage 3**

Alte Obstbaumsorten (Auswahl)

## 1. Einleitung

Auf Gemeindeebene sind der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan die wichtigsten Steuerungsinstrumente zur städtebaulichen Entwicklung. In allen betroffenen Gesetzesgrundlagen fordert das Planungsrecht die umfassende Berücksichtigung umweltorientierter Ansätze. In Ergänzung zu den Umweltfachgesetzen wird dieser Sachverhalt auch im Baurecht durch den § 1 a BauGB mit den Ausführungen zu den umweltschützenden Belangen in der Abwägung verdeutlicht. In der kommunalen Planungspraxis kommt der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dabei besondere Bedeutung zu.

Nach § 8 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst zu vermeiden. Falls Eingriffe unumgänglich sind, müssen zunächst alle Maßnahmen, die den Eingriff mindern können, geprüft werden. Auch unter Berücksichtigung eingriffsmindernder Darstellungen sind dennoch in der Regel Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu formulieren. Diese sollen möglichst funktionsgerichtet die verlorengegangenen Werte wiederherstellen. Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Als sinnvoll hat sich hier die Ausweisung einer großen, zentralen Ausgleichsfläche erwiesen, die die Sammelkompensationsfläche für mehrere Eingriffe darstellen kann. Aus naturschützerischer Sicht ist die Entwicklung einer großen zusammenhängenden Ausgleichsfläche wesentlich sinnvoller als eine Vielzahl kleiner, den jeweiligen Eingriffsvorhaben räumlich unmittelbar zugeordneten Ausgleichsflächen. Störfaktoren können weitgehend ausgeschlossen werden und innerhalb der externen Ausgleichsfläche kann ein ökologisch wertvolles Gemeindegebiet von (über-) regionaler Bedeutung geschaffen werden.

Die neuerdings vielfach verwendeten Begriffe **Flächenpool** und **Ökokonto** sind in diesem Zusammenhang entstanden.

**Flächenpool** deshalb, weil je nach Eingriffsschwere und Kompensationsbedarf des externen Eingriffes "bedarfsgerechte" Teilflächen von der Gesamtausgleichsfläche abgegrenzt und dem Eingriff zugeordnet werden können (§ 1 a (3) BauGB).

Der Begriff **Ökokonto** deutet an, dass auch eine zeitliche Entkopplung zwischen Eingriff und Ausgleich möglich ist, also auch vor dem Eingriff Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden können (§ 135 a (2) letzter Satz BauGB). Voraussetzung ist allerdings eine ordnungsgemäße Buchführung, der die zu kompensierenden Eingriffe flächen- oder auch kostenmäßig dokumentiert.

Durch die im BauGB ausdrücklich genannte Rechtslage müssen nicht mehr bindend innerhalb künftiger Baugebiete, in denen zweifelsohne Eingriffe zu erwarten sind, Ausgleichsflächen (zu Baulandpreisen) integriert und bereitgestellt werden. Zum einen ist so eine energiewirtschaftlich optimale Ausnutzung der Baugebiete möglich, da oftmals die aufwendige innere Erschließung des Gebietes (versiegelnde Verkehrsfläche, gesamte Haustechnik, Telekommunikation, etc.) ansonsten kaum lohnen würde. Denn nur wenn eine Mindestanzahl Wohneinheiten angeschlossen werden können, kann die Energiebilanz ausgeglichen bzw. positiv sein. Zum anderen ist die Ausgleichsfunktion von isoliert in der Ortslage liegenden Grün- und Ausgleichsflächen ohnehin gemindert.

Vor diesem im § 1 a Abs. 3 BauGB formulierten Sachverhalt hat die Gemeinde Kellenhusen am 29. März 1999 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 19 „Ausgleichsbauungsplan“ gefasst.

Gleichzeitig sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines sogenannten „Waldhauses“ als naturkundliches Informationszentrum geschaffen werden. Der öffentliche Parkplatz dafür soll auf der Freifläche südlich des Kirschenallee realisiert werden.

## 2. Methodik

Gesetzliche Grundlage eines Flächenpools bildet der § 1a Abs. 3 BauGB, der die räumliche Entkopplung von Eingriff und Ausgleich ausdrücklich zulässt. Die durch den Geltungsbereich abgegrenzte Maßnahmenfläche soll ausschließlich Zwecken des Naturschutzes dienen und den Ausgleich für an anderer Stelle erfolgte Eingriffe erbringen. Die Maßnahmen werden rein nach Naturschutzgesichtspunkten formuliert. Dazu wird zunächst das Gebiet beschrieben, um darauf aufbauend und unter Beachtung regionaler Entwicklungsziele oder anderer, das Plangebiet berührenden Planungen ein naturschutzfachliches Leitbild für die Fläche zu erarbeiten.

Die insgesamt knapp 7 ha große Fläche soll den Kompensationsbedarf für mehrere bevorstehende Bebauungspläne und für künftige ausgleichspflichtige Eingriffsvorhaben abdecken, die im Rahmen weiterer Bebauungspläne zu erwarten sind.

Durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan sind die planungsrechtlichen Weichen gestellt, die Durchführung der Maßnahmen und die Zuordnung auf die einzelnen Eingriffe auf Ebene der *verbindlichen* und nicht der vorbereitenden Bauleitplanung abzuarbeiten. Einerseits erweist sich dadurch die Zuordnung auf die Eingriffspläne aus planungsrechtlicher Warte als schwierig, andererseits besteht mit Satzungsbeschluss des Ausgleichsbauungsplanes Rechtssicherheit zur Durchführung der Maßnahmen.

Als praktikabel und planungsrechtlich zulässig wird die Zuordnung von Eingriffen zur Ausgleichsfläche über einen Kostenschlüssel und Kostenrückerstattung des einzelnen Eingriffsverursachers angesehen. Zunächst werden die Kosten für die Flächenbereitstellung und für die durchgeführten Maßnahmen ermittelt. Die Kosten für den Grunderwerb sowie die Kosten der Maßnahmen incl. gegebenenfalls erforderlicher Pflege werden auf den m<sup>2</sup> umgerechnet, so dass der Flächenbezug hergestellt wird und ein EURO-Betrag für einen m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche ermittelt werden kann. Der jeweils erforderliche Kompensationsbedarf der externen Eingriffe wird ebenfalls in m<sup>2</sup> Fläche ausgedrückt, so dass durch Zahlung des ermittelten Geldbetrages pro m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche multipliziert mit der m<sup>2</sup>-Zahl der erforderlichen Kompensationsfläche der jeweilige Eingriff rein rechnerisch abgeglichen ist. Das unter Pkt. 9 dieser Begründung beschriebene und von der Verwaltung zu führende Ökokonto dokumentiert die jeweils geleisteten Zahlungseingänge auf das Konto. Sobald die Gesamtsumme der Kosten von den einzelnen Eingriffsverursachern rückerstattet wurden, können keine weiteren Eingriffe innerhalb des Ausgleichsbauungsplanes Nr. 19 abgeleistet werden.

## 3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Mit Ausnahme der nach § 15 b LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sind keine rechtsverbindlich festgesetzten Schutzgebiete oder -objekte innerhalb des Plangebietes vorhanden. Der neu angelegte Knick entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist in der Planzeichnung ebenfalls als geschützter Knick dargestellt.

Zur Ableitung des Entwicklungszieles sind das Plangebiet mittelbar berührende Planungen zu berücksichtigen. Im einzelnen handelt es sich um die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (1984) sowie den Entwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde (1991), um die Rahmenplanung (1999) sowie um die Planungen in Verbindung mit der Deichverstärkung der Klosterseeniederung (Amt für ländliche Räume).

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die betreffenden Flurstücke als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Unterhalb von 3 m ü. NN liegende Flächen - und somit fast das gesamte Plangebiet - sind als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Die geplanten Nutzungsänderungen werden in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eingestellt.

Im Bestandsplan zum Landschaftsplan der Gemeinde Kellenhusen (Entwurf) sind die vorhandenen Knicks mit einer Wertigkeit von hoch (Nordwestseite) und weniger wertvoll (Südwestseite) eingestuft. Der ackerbaulich genutzten Fläche westlich vom Wintershof wird aufgrund zu großer Distanzen zwischen naturnahen Strukturen nur geringe Wertigkeit zugesprochen. Das Plangebiet liegt somit als "Defizitraum" innerhalb eines Schwerpunktbereiches für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die ausgeräumte Ackerflur sollte hier durch Strukturanreicherungen und Biotopneuschaffungen bzw. -sanierungen aufgewertet werden. Als Einzelmaßnahme wird das Verkabeln der das Plangebiet querenden Freileitung vorgeschlagen. Ebenfalls wird das Öffnen eines verrohrten Grabenabschnittes auf dem angrenzenden Flurstück 5/2 empfohlen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Kellenhusen befindet sich in der Aufstellung. Im Februar 2005 wurde der Entwurf des Landschaftsplanes im Bauausschuss der Gemeinde Kellenhusen vorgestellt. Mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Anfang April begonnen. Die öffentliche Auslegung des Landschaftsplanes wurde im Parallelverfahren mit der Behördenbeteiligung durchgeführt. Nach Abschluss der Beratung in den gemeindlichen Gremien wird der Landschaftsplan in Kürze dem Fachdienst Naturschutz des Kreises Ostholstein zur Feststellung vorgelegt.

Im Rahmenplan sind die unten näher zu definierenden Entwicklungsziele für das Plangebiet bereits berücksichtigt und in etwa flächenscharf dargestellt.

#### **4. Bestandsbeschreibung**

##### **4.1. Abiotische Standortfaktoren**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 ist nordwestlich der Ortslage von Kellenhusen angeordnet. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Kirschenallee befinden sich westlich vom "Wintershof" und reichen im Norden bis zum Rittbruchweg. Die in das Plangebiet einbezogene Fläche südlich der Kirschenallee umgrenzt die sogenannte „Hauskoppel“ zwischen der Straße Wintershorn und der Kirschenallee.

Die Höhenlage schwankt auf überwiegender Fläche nur zwischen 1 m und 2 ü. NN. Lediglich im Südosten werden Höhen von knapp über 3 m ü. NN erreicht. Das somit weitgehend eben ausgebildete Plangebiet liegt im Übergangsbereich von der 3 m bis 4 m ü. NN gelegenen Ortslage zur Niederungsfläche des ehemaligen Klostersees, die stellenweise unter +0 m NN liegt. Mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches im Südosten an der Kirschenallee liegt das gesamte Plangebiet unter +3 m NN und somit in einer hochwassergefährdeten Niederung der Ostsee.

Bodenausgangsmaterial im Plangebiet ist der eiszeitliche Geschiebemergel. Im Vergleich zu den Bodenverhältnissen im westlich angrenzenden Rittbruch ist im Untersuchungsgebiet der sandige Lehm - zwar in wechselnden Körnungsanteilen, jedoch großflächig anstehend - die bestimmende Bodenart. Auf der Fläche südlich der Kirschenallee wurde Erdaushub und anderes Fremdmaterial eingebracht, so dass hier anthropogen veränderte Böden vorliegen. Westlich des Plangebietes befinden sich von Schlick- und Sandablagerungen überdeckte Moorböden. Die marinen Ablagerungen sind in Verbindung mit dem Anstieg des Meeresspiegels und die dadurch verursachten Überschwemmungen (Oldenburger Graben und auch Klostersee) in der Nacheiszeit entstanden. Ständig wechselnde Wasserstände und Windverhältnisse führten in diesem Bereich zu kleinflächig stark variierenden Bodenverhältnissen.

**Auf dem Flurstück 14/94 südlich der Kirschenallee befindet sich eine dokumentierte Altablagerung aus Hausmüll, Bauschutt, pflanzlichen Abfällen und Bodenaushub. Die voraussichtlich betroffene Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.**

Im Rahmen der Standortssuche zu möglichen Bodenentnahmestellen zur Deichverstärkung wurden vom Amt für Ländliche Räume, Abt. Küstenschutz im Plangebiet 5 Rammkernsondierbohrungen durchgeführt. Die Ergebnisse können detaillierte Hinweise auch zur Bodenbeschaffenheit im Plangebiet liefern. Stark humoser Mutterboden ist in einer Mächtigkeit von 30 cm ausgebildet. Dieser besteht aus lockerem, meist stark schluffigen Feinsand. Unter dem Mutterboden ist bis zu einer Tiefe von 0,5 m bis 0,8 m Geschiebelehm vorhanden. In den beiden westlichen Bohrpunkten ist der Mutterboden allerdings von sandigen Materialien unterlagert, so dass der Geschiebelehm in tieferen Schichten ansteht oder völlig fehlt. Ab einer Tiefe von 1,90 m bis 2,40 m beginnt der kalkhaltige, feuchte Geschiebemergel mit tonigen, sandigen und kiesigen Materialien. Die in den Bohrergebnissen aufgeführten Wasserspiegel sind mit 0,50 m bis 0,70 m unter Ansatzpunkt angegeben, im südlichen Teil des Plangebietes erst bei 1,10 m bis 1,20 m unter Ansatzpunkt. Das Höhenniveau des Stauwasserspiegels unterliegt in Abhängigkeit der klimatischen Einflüsse (Niederschläge, Verdunstung) großen Schwankungen. Bei den unmittelbar nach der Beendigung der Bohrarbeiten in den „Sondierbohrlöchern“ eingemessenen Wasserspiegellagen handelt es sich nicht um den tatsächlichen Grundwasserstand zum Sondierzeitpunkt, die Spiegelhöhe stellt sich bei dem geringen Wasserfluss – häufig gespeist aus einzelnen wassergefüllten Sandlinsen – erst nach einigen Tagen ein. Es ist davon auszugehen, dass auch auf diesen landwirtschaftlichen Nutzflächen die üblichen meliorativen Maßnahmen zur Entwässerung durch Einbau eines Drainrohrensystems durchgeführt wurden.

Als Bodentyp dominiert die Parabraunerde. Bei höheren Anteilen bindigen Materials sind die Übergänge zum Pseudogley als Stauwasserboden fließend. Durch die Befahrung mit schwerem landwirtschaftlichen Gerät wird über Verdichtungserscheinungen die Neigung zur Staunässe verstärkt. Die Ackerböden sind im Gemeindegebiet mit 50 bis 62 Punkten nach der Reichsbodenschätzung als gute landwirtschaftliche Böden anzusehen.

Bezüglich klimatischer Gegebenheiten ist die Niederschlagsarmut, die in Verbindung mit dem östlich vorgelagerten Hügelland zu erklären ist, hervorzuheben. Der Jahresniederschlag beträgt nur 550 bis 575 mm. Des Weiteren ist die ausgleichende Klimafunktion der Ostsee zu nennen. Die Winter sind durch höhere und die Sommer durch niedrigere Temperaturen gekennzeichnet. Die Durchschnittstemperatur beträgt im kältesten Monat Januar um 0 bis 1 °C und im wärmsten Monat Juli 16 bis 16,5 °C.

#### **4.2. Arten- und Lebensgemeinschaften**

Auf den beiden Flurstücken nordwestlich der Kirschenallee ist die Ausprägung der Pflanzendecke und der daran gebundenen Tier- und Pflanzenarten kaum durch oben genannte Standortfaktoren, sondern in erster Linie durch die intensive ackerbauliche Nutzung geprägt. Derzeit wird Wintergetreide angebaut.

Höherwertige Biotopbereiche sind Knickabschnitte auf der Südwest-, Nordwest- und Südostseite des Plangebietes. Diese sind in der Planzeichnung Teil A entsprechend der naturschutzrechtlichen Bestimmungen des LNatSchG als nach § 15 b gesetzlich geschützte Biotope dargestellt. Der nordwestliche Knick ist Bestandteil des insgesamt nur noch lückig von Knicks begrenzten Rittbruchweges. Der dichte, hochgewachsene Knick wird von Feldahorn, Schlehe, Stieleiche und Wildrose dominiert. In der Nordecke des Plangebietes wurde ein vorhandener Knickdurchbruch bislang als Ackerzufahrt genutzt. Der vorhandene Knick auf der Südwestseite ist nicht durchgängig gehölzbestockt und unregelmäßiger aufgebaut. Auch ein Knickwall ist nur in Ansätzen vorhanden. Innerhalb lückiger Abschnitte steht vor allem der Schwarze Holunder. Neben den oben genannten Arten kommen hier auch einige Baumweiden und im südlichen Abschnitt auch auf den Stock gesetzte

Schwarzerlen vor. Die beiden letztgenannten Arten deuten die zunehmende Vernässung in südliche Richtung an. Der Knick ist stellenweise verbreitert. In der Mitte wurde eine Wildfütterung angelegt. Die geschlossene Gehölzreihe auf der Südostseite grenzt die ackerbaulich genutzte Fläche zur Kirschenallee ab. Nördlich dieser Gehölzreihe verläuft ein landwirtschaftlicher Weg (=Ackerzufahrt), der vom Wintershof in Richtung Klosterseeniederung führt. Zwischen Gehölzreihe und Kirschenallee befindet sich eine straßenbegleitende Grünfläche mit Erdbablagerungen.

Trotz des Artenreichtums und der klimatischen Wohlfahrtswirkungen ist die Lebensraumfunktion der Knicks durch die unmittelbar herangeführte ackerbauliche Intensivnutzung gemindert. Durch die bislang beiderseits bis unmittelbar an den Knickfuß herangeführte Bewirtschaftung ist zum einen eine direkte Lebensraumeinengung, zum anderen auch eine indirekte Beeinträchtigung durch Abdrift von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln einzuschätzen.

In der Mitte quert von West nach Ost eine 11 kV-Freileitung das Plangebiet. Die Leitung ist jedoch außer Betrieb und soll abgebaut werden.

Straßenbegleitend am Rittbruchweg verläuft ein verrohrter Graben. Auf dem östlich angrenzenden Flurstück verläuft der Graben über die Ackerfläche. Grabenbeginn ist ca. 200 m weiter östlich am Rittbruchweg. Der Graben entwässert landwirtschaftliche Nutzfläche und Waldfläche. Die Vorflut wird in das Ringkanalsystem der Klosterseeniederung und schließlich in die Ostsee geführt. Es ist zu vermuten, dass auch das Drainsystem der landwirtschaftlich genutzten Flurstücke dem natürlichen Gefälle folgend nach Nord in den oben erwähnten Graben geführt wird.

Das Plangebiet grenzt im Norden - nördlich des Rittbruchweges - an Erstaufforstungsflächen des Staatsforstes Eutin an. Die ca. 15 Jahre alten Aufforstungen sind ausschließlich aus heimischen Laubhölzern in unterschiedlichen Mischungsverhältnissen begründet. Die Stieleiche dominiert die Anpflanzungen. Ansonsten grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Es handelt sich ausschließlich um ackerbaulich genutzte Flächen in relativ großen Bewirtschaftungseinheiten.

Die zum Plangebiet gehörende Fläche südöstlich der Kirschenallee ist zum Teil Pferdeweide, zum Teil Sukzessionsfläche mit beginnendem Gehölzaufwuchs, der vom südlich angrenzenden Knick und von der angrenzenden Bebauung östlich dieses Flurstückes ausgeht. Die ungefähre Lage der Altablagerung ist durch eine Böschungskante markiert und auch oberflächlich im Gelände erkennbar.

## 5. Entwicklungskonzept

Als allgemeine Planungsziele wurden im Aufstellungsbeschluss unter anderem die Vorbereitung der ökologischen Aufwertung der Ackerflächen durch Formulierung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft genannt. Als weiteres Planungsziel wird auch die Aufwertung und Gestaltung der Ackerflächen in Hinblick auf die landschaftliche Attraktivität Kellenhusens als Fremdenverkehrsart aufgeführt. Bei dem im Folgenden näher zu definierenden Entwicklungskonzept hat sich der zweitgenannte Punkt deutlich dem vorrangigen naturschutzorientierten Ziel unterzuordnen. Gleichwohl können die ökologischen Aufwertungen über die Restrukturierung der Landschaft mit vielfältigeren Nutzungs- und Strukturformen das Landschaftsbild aufwerten und zu einer Qualitätsaufwertung führen. Des Weiteren ist eine fuß- und radwegige Verbindung zwischen Kirschenallee und Wald innerhalb der Ausgleichsfläche vorzusehen. Diese naturverträgliche Form der Erschließung scheint mit den nachgenannten Zielen vereinbar, so dass die

Ausgleichsfunktion der Gesamtfläche aufrechterhalten werden kann. In Verbindung mit einem Naturerlebnisraum / Naturlehrpfad ist an der Kirschenallee ein "Waldhaus" geplant. Das Gebäude soll vorrangig der naturschutzfachlichen Information dienen. Der zugeordnete Parkplatz ist südöstlich der Kirschenallee vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan soll auch die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung dieses Gebäudes und des Parkplatzes schaffen.

Bezüglich der naturschutzfachlichen Entwicklung geben zwar die vorhandenen naturräumlichen Bestandsverhältnisse die Rahmenbedingungen zur Formulierung des naturschutzfachlichen Leitbildes vor, infolge der bislang ganzflächigen Ackernutzung sind jedoch keine Strukturen (Kleingewässer, Gehölzgruppen) vorhanden, die über Flächenaufwertungen oder -erweiterungen zu optimieren sind. Zur Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes sind jedoch die angrenzenden bestehenden und auch geplanten Nutzungsabsichten von besonderem Belang.

Das Gebiet soll zu einem reich strukturierten, vielfältigen Lebensraumkomplex entwickelt werden, das einerseits landschaftsangepasste, extensive Nutzungsformen aufweist, andererseits sich selbst überlassene Biotopbereiche beinhaltet. Anzustreben ist der Aufbau einer reich gegliederten Biotopverbundachse vom bestehenden Wald zur Ortslage Kellenhusen. In landschaftsangepasster Weise ist dazu der Wald nach Südosten zu erweitern. Der Wald rückt so näher an die Ortslage heran, so dass auch die besondere Lage Kellenhusens zwischen Wald und Wasser erlebbarer wird. Der nordwestliche Teilbereich eignet sich hervorragend zur Waldneuanlage, da weitere Waldflächen unmittelbar angrenzen. Des Weiteren soll im Süden eine extensiv genutzte Streuobstwiese entstehen, die als typische Nutzungsform in Ortsrandlage auch eine visuelle Bereicherung darstellen wird. Der Übergangsbereich zwischen Obstwiese im Süden und Wald im Nordwesten soll als breiter Waldrand- und Saumbereich gestaltet werden, der den allmählichen Übergang zur waldbestockten Fläche definieren soll.

In Verbindung mit den geplanten Bodenentnahmen südwestlich des Plangebietes bzw. westlich des neuen Campingplatzes wird sich Naturhaushalt und auch das Landschaftsbild erheblich verändern. Nach erfolgter Renaturierung der Bodenabtragsflächen verbleibt eine Wasserlandschaft, die sowohl touristisch als auch für den Naturschutz umgenutzt werden könnte. Auf jeden Fall werden die bislang ackerbaulich genutzten Flächen einer anderen Nutzungsform zugeführt werden. In diesem nur ca. 350 m entfernten Areal werden nach erfolgter Renaturierung Grün- und Wasserflächen entstehen, die in Verbindung mit den Aufwertungen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 zu einem ökologisch hochwertigen Ortsrandbereich entwickelt werden könnten.

Zur Ableitung des Leitbildes ist neben den oben aufgeführten Planwerken und den gegebenen Bestandsverhältnissen die Kenntnis der potentiell natürlichen Vegetation, also die Vegetation, die sich ohne Einwirken des Menschen einstellen würde, von besonderem Interesse. Zweifelsohne wäre das Plangebiet völlig von Wald bedeckt. Die bodenphysikalischen und hydrologischen Verhältnisse würden die Baumartenzusammensetzung wesentlich bestimmen. Die in unserem Raum von Natur aus fast auf allen terrestrischen Standorten vorherrschende Rotbuche würde im Plangebiet überall zugunsten anderer Baumarten zurücktreten, wo eine dauerhafte Besiedlung infolge hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich wäre. Vermutlich würde sich dort ein Stieleichen-Hainbuchenwald oder - großflächiger ausgebildet und auf den nährstoffzügigeren Kleinstandorten konzentriert- ein Eschen-Buchenwald entwickeln. Nirgends allerdings würde die Buche völlig fehlen, da keine Ausschlusskriterien vorliegen.

Weitere Anhaltspunkte zur Formulierung des naturschutzfachlichen Entwicklungskonzeptes sind historische Karten, die Rückschlüsse auf ehemalige Gebietszustände zulassen. So war das Plangebiet ehemals entlang aller Plangebietsgrenzen von Knicks bestanden. Die Neuanlage dieser landschaftstypischen Gehölzreihen sind an altem Standort wieder vorzusehen.

Zur Umsetzung des oben formulierten Leitbildes sind die nachfolgend unter Pkt. 6 erläuterten Maßnahmen durchzuführen.

## 6. Maßnahmen und Festsetzungen

### Waldneuanlage

Gemäß der Planzeichnung Teil A ist ca. die Hälfte der Teilfläche nordwestlich der Kirschenallee für die Waldneuanlage vorgesehen. Durch den Rittbruchweg getrennt grenzt der neu anzulegende Wald an die bestehenden Erstaufforstungsflächen des Staatsforstes. Nach Süden hin soll die Waldfläche in unregelmäßiger Flächenform in einen breiten Waldrandbereich übergehen. Entlang des Waldrandes und im Norden auch durch den Wald soll ein Wanderweg verlaufen. Im Bereich der bestehenden Ackerzufahrt wird der Weg auf den Rittbruchweg geführt. Der "Alte Kirchsteig" bildet dann den Anschlussweg in den vorhandenen Wald. Im Plangebiet sind entlang des Fußweges beiderseits 4 m breite Randstreifen unbepflanzt zu lassen und mit einer Wildkräutermischung einzusäen. Neben der optischen Aufwertung sollen durch den zu erwartenden Blütenreichtum der Wildkräuter insbesondere für Insekten wertvolle Nahrungshabitate entstehen.

Die Waldneuanlage hat in Anlehnung an die bestehenden Erstaufforstungsflächen des Staatsforstes nach den Grundsätzen des naturnahen Waldbaues zu erfolgen. Es sind ausschließlich heimische Arten zu pflanzen. Bevorzugt sind die Baumarten der potentiell natürlichen Waldgesellschaft vorzusehen. Rotbuche und Stieleiche sollten die größten Flächenanteile einnehmen. Geeignete Mischbaumarten sind Hainbuche, zum Teil auch Bergahorn, Wildkirsche und Esche. Für die zu setzenden Pflanzen ist Forstpflanzenqualität vorzusehen. Es ist ein weiter Pflanzverband vorzusehen, da die Kriterien für ein rasches Höhenwachstum und für geradschaftige Stammformen, die über enge Pflanzverbände erzielt werden, zweitrangig sind. Dort wo Knicks angrenzen sind Knickschutzstreifen von Bepflanzung freizuhalten, um den Knickcharakter nicht zu unterbinden. Entlang des Rittbruchweges verläuft parallel zum Knick im Knickschutzstreifen im Acker auch eine Kabeltrasse, die von Bepflanzung freizuhalten ist. In der breiten Waldmantelzone sind Straucharten im Pflanzverband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Geeignete Straucharten in der Qualität Str 2xv. oB h 60 bis 100 sind in der Anlage 2 aufgeführt. Die Erstaufforstungen bedürfen der Genehmigung der Unteren Forstbehörde in Eutin.

### Waldhaus mit Parkplatz

Zwischen Erstaufforstungsfläche und Kirschenallee ist das "Waldhaus" geplant. Im Gebäude soll ein Naturschutz- bzw. Waldinformationszentrum mit Ausstellungs-, Informations- und Seminarräumen entstehen. In dem maximal 350 m<sup>2</sup> großen Gebäude ist zusätzlich die Unterbringung eines kleinen Cafés und einer Betreiberwohnung möglich. Das „Waldhaus“ soll zentrale Anlaufstelle für ein Naturlehrpfad / Naturerlebnispfad werden. Der vom Sondergebiet nach Nordwesten abzweigende Wanderweg wird Teil dieses Pfades und den vorhandenen Wald im Norden fußwegig anbinden. Das Waldhaus soll sowohl Touristen als auch Einheimischen, insbesondere Schulen und Kindergärten offen stehen. Ebenfalls kann es als Aufenthalts- und Schutzraum für Wanderer und Radfahrer genutzt werden. Die Zufahrt erfolgt von der Kirschenallee über die ungenutzte Grünfläche zwischen Acker und Umgehungsstraße. Die Besucher sollen das Waldhaus über die bestehende Ackerzufahrt und dann über die vorgelegte Spielwiese erreichen, die Anlieferung erfolgt über eine separate Zufahrt. Hier ist ein Knickdurchbruch erforderlich. Der Parkplatz soll auf der gegenüberliegenden Seite eingerichtet werden. Der wassergebunden befestigte Platz wird durch eine Anpflanzungsfläche auf Erdwall, der gleichzeitig Lärmschutzfunktionen erfüllen soll, eingegrünt.

Den besonderen Funktionen entsprechend sollte das Waldhaus nach umweltbiologischen Aspekten gebaut werden.

Das von der Dachfläche des Waldhauses anfallende Niederschlagswasser sollte nicht der Kanalisation zugeführt werden, sondern in vorbildlicher und anschaulicher Art und Weise zur Versickerung gebracht werden. Soweit möglich sind die Dachflächen oder Teile davon einer Begrünung zuzuführen, so dass Niederschlagswasser zurückgehalten werden kann. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass es sich nur um ein Gebäude handelt, wird zum jetzigen Planzeitpunkt keine Notwendigkeit gesehen, ein Bodengrundgutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens in Auftrag zu geben.

Im Umfeld des geplanten Standortes wurden im Rahmen der Standortssuche zu möglichen Bodenentnahmestellen zur Deichverstärkung bereits Rammkernsondierbohrungen durchgeführt. Der stark humose Mutterboden ist hier entweder von Geschiebelehm oder von sandigen Materialien unterlagert, so dass der Geschiebelehm in tieferen Schichten ansteht oder völlig fehlt. Ähnliche Bodenverhältnisse sind auch im Plangebiet zu erwarten, so dass auch im näheren Umfeld des Waldhauses versickerungsfähige Böden anstehen dürften.

Im Rahmen der Baugenehmigung wird es dazu abschließende Prüfungen geben. Erst dann können auch detaillierte Angaben zur Bauweise des Gebäudes, zu den zu erwartenden Niederschlagsmengen und zur Versickerungsanlage getroffen werden. Die Untere Wasserbehörde wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens beteiligt werden.

**Bei der Hochbauplanung ist zu bedenken, dass von der Wasserstraße aus (Ostsee) weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein dürfen.**

Die Löschwasserkapazität für das Waldhaus muss mindestens 48 cbm/h für 2 Stunden betragen. Sofern zur Sicherstellung dieser Wassermenge ein Löschwasserteich nötig ist, muss dieser den Anforderungen der DIN 14210 genügen. Der Standort ist innerhalb der nördlich an das Sondergebiet angrenzenden Grünfläche „Waldrand“ vorzusehen. Entsprechend der Planintention ist der Teich naturnah, beispielsweise mit Flachwasserbereichen und in unregelmäßiger Flächenform anzulegen.

Für das „Waldhaus“ ist eine harte Bedachung vorgesehen, eventuell sollen Dachflächen oder Teile davon einer Begrünung zugeführt werden (s.o).

Die Errichtung des Gebäudes und die zusätzlichen Verkehrsflächen stellen über die Versiegelung einen Eingriff dar, der wiederum ausgleichspflichtig ist.

Vor Beginn der Bauarbeiten zum Parkplatz südöstlich der Kirschenallee ist im Bereich der Altablagerung der Untergrund auf Tragfähigkeit zu untersuchen. Bei Bodenarbeiten ist mit belastetem Aushub zu rechnen, der entsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Wird Abfall freigelegt, ist die unter Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren. Der Parkplatz sollte so gestaltet sein, dass das anfallende Oberflächenwasser von der Ablagerungsfläche weg geleitet wird. Die Versickerung in die Ablagerung hinein ist zu minimieren.

Der Beginn der Bodenarbeiten im Bereich der Altablagerung ist der unteren Bodenschutzbehörde rechtzeitig mitzuteilen.

Die Ausgleichsfaktoren ergeben sich aus dem Eingriffs-Ausgleichserlass.

### **Waldhaus**

350 m<sup>2</sup> Verlust von Acker als Fläche mit allgemeiner Bedeutung  
Ausgleichsfaktor 1:0,5 = 175 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche

### **Zufahrt (1.100 m<sup>2</sup> neue Verkehrsfläche)**

1.100 m<sup>2</sup> Verlust von Straßenbegleitgrünfläche als Fläche von allgemeiner Bedeutung  
Ausgleichsfaktor 1:0,5 = 550 m<sup>2</sup>  
8 m Knickdurchbruch  
Ausgleichsfaktor 1:3 gem. Knickerlass = 24 lfm x 5 m Breite = 120 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche

Zufahrt gesamt = 670 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche

### **Parkplatz (2.700 m<sup>2</sup>)**

1.350 m<sup>2</sup> Verlust von Intensivweide als Fläche von allgemeiner Bedeutung  
Ausgleichsfaktor 1:0,5 = 675 m<sup>2</sup>  
1.350 m<sup>2</sup> Verlust von Sukzessionsfläche als Fläche von besonderer Bedeutung  
Ausgleichsfaktor 1:1 = 1.350 m<sup>2</sup>

Parkplatz gesamt 2.025 m<sup>2</sup>

Für den Parkplatz können die umgebenden ca. 2.300 m<sup>2</sup> große Anpflanzungsfläche die Ausgleichsfunktion erfüllen, so dass für den Bebauungsplan Nr. 19 eine erforderliche Ausgleichsfläche in einer Größenordnung von **850 m<sup>2</sup>** (gerundet) resultiert.

### Gehölzflächen

Die oben erwähnten Anpflanzungen im Waldrandbereich sind nach Süden hin als Gehölzgruppen mit dazwischen liegenden Sukzessionsflächen bzw. Wildblumenwiesen fortzuführen. In jeder Gehölzgruppe ist in der Mitte eine Baumgruppe mit 3 bis 5 Bäumen (Heister 2xv. oB. H 125-150) vorzusehen. Zu den Baumarten vgl. Anlage 1. Die Dreier- bzw. Fünfer-Baumgruppe im Verband 2,5 x 2,5 m ist mit Sträuchern im Verband 1,2 x 1,2 m zu unterbauen und zu umgrenzen. Es sind Sträucher gemäß den in der Anlage 2 aufgeführten Arten in der Qualität Str 2xv. oB h 60 bis 100 vorzusehen. Auch die heimische selten gewordene Eibe als immergrünes Nadelgehölz soll hier gepflanzt werden. Die Flächenformen sind in Anlehnung an die Planzeichnung Teil A unregelmäßig zu gestalten.

Dieser Teil des Plangebietes wird als nischenreicher und vielfältig aufgebauter Bereich zahlreichen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten und den Übergangsbereich von der geschlossenen Waldfläche zum Offenland bilden. Die Anpflanzungsflächen sind wildsicher zu umzäunen. Ungefähr die Hälfte der zwischen den Gehölzgruppen liegenden Freiflächen soll mit einer Wildkräutermischung eingesät werden, um den Arten- und somit auch Blütenreichtum der ansonsten artenarmen Hochstauden-Pflanzengesellschaften zu erhöhen. Langfristig werden über die einsetzende Verbuschung auch diese Flächen gehölzbestockt sein, bis dahin wird die Fläche aber von zahlreichen Krautpflanzen der Staudenflure und Saumgesellschaften besiedelt werden.

Der Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist hier wie auch innerhalb der gesamten übrigen Maßnahmenfläche untersagt.

### Streuobstwiese

Extensiv genutzte Obstwiesen sind als landschaftsangepasste Nutzungsform unserer Kulturlandschaft äußerst selten geworden. Die Anlage solcher Obstwiesen und die Pflanzung von alten heimischen Obstsorten stellt besonders in Ortsrandlagen eine ökologische und auch visuelle Bereicherung dar. Im Verband von durchschnittlich 15 x 15 m sind Hochstamm-Obstbäume alter, heimischer Obstsorten zu pflanzen. Gruppenweise gemischt sind Apfelbäume, Birnbäume und Zwetschen zu pflanzen. In der Anlage 3 sind ausgewählte, geeignete Obstsorten aufgeführt. Es sind Heister 2 xv. oB StU 10-12 vorzusehen. Die Bäume sind mit einer Baumverankerung (Dreibock) zu versehen. Die gesamte mit Obstbäumen zu bepfanzende Fläche ist mit einer weidfähigen Wildkräuter-Grasmischung einzusäen und zu einer geschlossenen Wiesendecke zu entwickeln. Dazu ist eine extensive Pflege erforderlich. Möglich ist eine einmalige (im ersten Jahr zweimalige) Mahd unter Abtransport des Mähgutes. Alternativ kann die Fläche auch entsprechend den Vorgaben des Vertragsnaturschutzes in der Landwirtschaft (Landesamt für Natur und Umwelt) beweidet werden. Pferdeauftrieb ist nicht statthaft, da dann mögliche Verbißschäden an den Obstbäumen nicht auszuschließen wären.

### Knicks

Knickneuanlagen sind als Ergänzungen bereits bestehender Knicks auf der Nordost- und Südwestseite des Plangebietes vorgesehen. Der neu angelegte Knick auf der Nordostseite ist dem Eingriff innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 15 b "ZOB nebst Umgriff einschließlich ehemaliger Behnke-Koppel" als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (siehe Planzeichnung Teil A). Gemäß den grünordnerischen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan ist auf einer Breite von 12 m in der Mitte des Streifens ein ca. 1 m hoher Knickwall zu setzen und zu bepflanzen. Die Kronenbreite beträgt ca. 2 m, die Sohlenbreite ca. 4 m, so dass beiderseits des Knicks jeweils 4 m breite Randstreifen verbleiben und der natürlichen Sukzession zu überlassen sind. Auf dem Knickwall sind 3 Pflanzreihen im Verband 1 x 1 m vorzusehen. Baumarten sollen einen Anteil von ca. 15 % einnehmen, der überwiegende Teil sind somit Straucharten.

In gleicher Art und Weise ist der vorhandene Knick auf der Südwestseite des Geltungsbereiches nach Südosten Richtung Kirschenallee fortzuführen.

Aus den oben erläuterten Maßnahmen ergeben sich die textlichen Festsetzungen.

In der Planzeichnung Teil A sind die Erstaufforstungsflächen, die Gehölzflächen, Wildblumenwiese und Streuobstwiesen sowie Knickneuanlagen und Knickschutzstreifen mit dem Zeichen 13.1 der PlanZVo als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzt. Die Erstaufforstungsfläche ist gleichzeitig als Fläche für Wald dargestellt. Die gesamte Maßnahmenfläche, also die Waldfläche inklusive der umgebenden Grünflächen ist im ganzen wildsicher zu umzäunen. Ausgenommen von der T-Signatur sind die bestehenden Knicks, die Spielwiese, das Sondergebiet und die Flächen südlich der Kirschenallee.

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Flächengrößen der einzelnen Teilflächen summiert.

Tab. 1: Flächenbilanz

lfd. Nr.	Teilfläche	ungefähre Flächengröße in m <sup>2</sup>
<b>Maßnahmenfläche</b>		
1	Wald (Erstaufforstung)	32.400
2	Waldrand	9.100
3	Feldgehölze / Waldgruppen	4.200
4	Wildblumenwiese	6.400
5	Streuobstwiese	8.800
6	Knickneuanlagen	2.700
<b>Gesamt Maßnahmenfläche</b>		<b>63.600</b>
<b>Sonstige Flächen</b>		
7	Sondergebiet "Waldhaus"	3.500
8	Spielwiese	3.400
9	Knickbestand (inkl. erfolgter Neuanlage für 15 b)	5.000
10	Verkehrsfläche Bestand Kirschenallee	1.100
11	Verkehrsfläche neu Zufahrt	1.100
12	Verkehrsfläche neu Parkplatz	2.700
13	Anpflanzungsfläche am Parkplatz	2.300
14	sonstige Grünfläche am Parkplatz	4.000
15	Straßenbegleitgrün	2.100
<b>Gesamt Sonstige Flächen</b>		<b>25.200</b>
<b>Summe</b>		<b>88.800</b>

## 7. Kosten

Die Ermittlung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen ist aufgrund der angedachten Sammelkompensationsfunktion und Zuordnung über Geldwerte von besonderer Bedeutung. Im Rahmen der Bauleitplanung können jedoch nur ungefähre Kostenansätze formuliert werden, da Ausführungsplanungen o.g. Maßnahmen noch konkretisieren müssen und die entstehenden Kosten auch vom Vergabeverfahren der Durchführung der Maßnahmen abhängen. Anzuraten wäre eine beschränkte Ausschreibung der gesamten Landschaftsbauarbeiten und Ausführung durch eine anerkannte Garten- und Landschaftsbaufirma mit entsprechendem Fachpersonal. Kosten werden nur für die innerhalb des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen kalkuliert. In den grob kalkulierten Beträgen sind alle erforderlichen Maßnahmen enthalten. Neben der Pflanzung ist das Pflanzmaterial, die Bodenvorbereitung, der Wildschutzzaun sowie Fertigstellungspflege enthalten. Nachfolgende Tabelle 2 listet die einzelnen kostenrelevanten Positionen auf.

Tab. 2: Kostenschätzung

lfd. Nr.	Teilfläche bzw. Maßnahme	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Betrag je m <sup>2</sup> bzw. Stück in DM	Gesamtsumme in €
1	Erstaufforstung (große zusammenhängende Waldfläche)	32.400	€ 0,50 / m <sup>2</sup>	16.200,-
2	Gehölzgruppen und bepflanzte Waldränder	13.300	€ 2,50 / m <sup>2</sup>	33.250,-
3	Wildblumenwiese (Bodenvorbereitung, Einsaat, etc.)	6.400	€ 1,- / m <sup>2</sup>	6.400,-
4	Streuobstwiese (ca. 26 Obstbäume)		€ 80,- / Stück	2.080,-
5	Streuobstwiese (Einsaat)	8.800	€ 0,50 / m <sup>2</sup>	4.400,-
6	Knickneuanlage (395 lfm)	2.700	€ 20,- / lfm *	7.900,-
7	Gesamt	63.600		70.200,- (gerundet)

Auf den m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche umgerechnet ergibt sich ein gemittelter Kostenbetrag von € 1,10, der für die ordnungsgemäße Herstellung der einzelnen Maßnahmen erforderlich ist. Der m<sup>2</sup>- Preis für den Flächenerwerb ist mit € 1,50 / m<sup>2</sup> hinzuzurechnen, so dass in der Summe ein Gesamtbetrag von € 2,60 / m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche anzusetzen ist.

Grundlage der Kostenzuordnung sollte jedoch die tatsächlich für die Durchführung der Maßnahmen gezahlte Gesamtsumme sein. Die Summe kann erst nach Vergabe der Landschaftsbauarbeiten vorliegen.

Für die erforderliche Pflege der Streuobstwiese über extensive Beweidung und/oder Mahd werden keine Kosten kalkuliert. Aufgrund der engen naturschutzorientierten Vorgaben bezüglich der Nutzung der Fläche sollte dem Pächter die Fläche unentgeltlich überlassen werden. Andererseits muss er sich zur Einhaltung der Pachtein-schränkungen verpflichten.

Die Kosten zur Errichtung des Waldhauses sowie zur Anlage des Wanderweges (Flächenbefestigung, Ausschilderung, ggf. Sitzbänke) werden ebenfalls nicht kalkuliert, da diese Maßnahmen keine Ausgleichsfunktionen erfüllen und bei der nachfolgenden Zuordnung nicht berücksichtigt werden können.

## 8. Zuordnungsschlüssel

Unter Pkt. 2 Methodik wurde das Vorgehen der Zuordnung kurz erläutert. Die Möglichkeit der Zuordnung kann über Fläche oder über Geldwerte geschehen. Bei der teilflächenweisen Zuordnung, also der Zuordnung von einzelnen Teilflächen in der jeweils erforderlichen Flächengröße ergibt sich das Problem, dass bei der Planerstellung zum vorliegenden Ausgleichsbebauungsplan die erforderlichen Flächengrößen einzelner, zuordbarer Teilflächen nicht bekannt sind. Abgrenzbare Teilflächen haben in der Regel nicht exakt die Flächengröße des zu erbringenden Ausgleich für den externen Eingriff.

So wird ein Zuordnungsschlüssel entwickelt, der über Geldwerte die Beziehung zu den zuzuordnenden Eingriffen herstellt. Der EURO-Betrag für die Bereitstellung von einem m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche wird auf € 2,60 festgesetzt. Der jeweils erforderliche Kompensationsbedarf der externen Eingriffe wird in m<sup>2</sup> Fläche ausgedrückt, so dass durch Zahlung des ermittelten EURO-Betrages pro m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche multipliziert mit der m<sup>2</sup>-Zahl der erforderlichen Kompensationsfläche der jeweilige Eingriff rein rechnerisch abgeglichen werden kann.

Beispiel:

Die Eingriffs-Ausgleichbilanzen des Eingriffsbebauungsplanes xy errechnen einen Ausgleichsbedarf von 6.000 m<sup>2</sup>, der zusätzlich oder vollständig außerhalb des Bebauungsplangebietes zu erbringen ist. Multipliziert man diese Flächengröße mit dem € 2,60 ergibt sich eine Zahlung von € 15.600,- auf das Ökokonto.

Grundsätzlich ist jeder einzelne Eingriffsverursacher zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des jeweiligen Planverfahrens (Bebauungsplan, sonstiger Eingriffstatbestand nach § 7 LNatSchG) verpflichtet. Das jeweilige Genehmigungsverfahren zum ausgleichspflichtigen Eingriffsvorhaben muss eine rechtliche Absicherung zur Durchführung der Maßnahmen bzw. o.g. Kostenübernahme beinhalten. Je nach Planverfahren kann dies in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Eingriffsverursacher oder als bindende Festsetzung in der Bauleitplanung geschehen. In der betreffenden Festsetzung muss dann die erforderliche Größe der Ausgleichsfläche aufgeführt und die sich daraus ergebende Zahlung auf das Ökokonto genannt werden. Mit Satzungsbeschluss verpflichtet sich der Eingriffsverursacher zur Zahlung des Betrages.

Zugeordnet werden können alle ausgleichspflichtigen Eingriffsvorhaben. Nach neuer Rechtslage können auch Eingriffsvorhaben im Plangebiet kompensiert werden, die nicht im Gemeindegebiet, sondern außerhalb stattgefunden haben. Flächenarme Gemeinden können so ihre Eingriffsvorhaben innerhalb anderer Gemeindeterritorien erbringen.

## 9. Ökokonto / Flächenpool

Ein Ökokonto kann nur geführt werden, wenn die zuzuordnenden Maßnahmen auch im Vorfeld der Eingriffe von der Gemeinde durchgeführt werden. Je nach den Kompensationsbedarf der nachgeschalteten Eingriffsvorhaben wird die Gemeinde die entstandenen Kosten zurückerstattet bekommen. Gegebenenfalls entstandene Zinsverluste können gesondert berechnet werden.

Die ordnungsgemäße Buchführung der entstandenen Kosten auf der einen Seite und der Zahlungseingänge auf der anderen Seite müssen ordnungsgemäß und nachvollziehbar dokumentiert werden. In der nachfolgenden Tab. 3 sind die erforderlichen Komponenten einer ordnungsgemäßen Buchführung aufgeführt. Die Dokumentation könnte nach dem Prinzip folgender Tabelle vorgenommen werden.

Tab. 3: Ökokonto

1	2	3	4	5
Beschreibung des Eingriffsvorhabens	erforderliche, externe Ausgleichsfläche (in m <sup>2</sup> )	Kosten für Durchführung und Flächenbereitstellung (€/ m <sup>2</sup> ) *	erforderlicher Zahlungsbetrag (in €), Sp 2 x 3	Zahlungseingang am.....(Datum mit Beleg)
a.		2,60 *		
b.		2,60 *		
c.		2,60 *		
			€ 158.340,-**	

\* Exakter Betrag ist nach erfolgter Ausschreibung und Durchführung aller Maßnahmen zu korrigieren

\*\* Gesamtsumme für die Maßnahmen und für den Flächenerwerb auf der insgesamt 60.900 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche

Ist die Gesamtsumme der entstandenen Kosten in Höhe von € 158.340,- durch die Zahlungseingänge der verschiedenen Eingriffsverursacher erbracht, so können keine weiteren Eingriffe innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 19 ausgeglichen werden. Auch durch Summation der einzelnen (ideellen) Flächengrößen der jeweils erforderlichen und hier zu kompensierenden Ausgleichsflächen kann ermittelt werden, ob noch weitere Eingriffsvorhaben im Plangebiet zu kompensieren sind (Flächenpool). Im folgenden Schema der nachfolgenden Tab. 4 sind die bereits zugeordneten Flächen dokumentiert.

Tab. 4: Flächenpool

1	2	3
Beschreibung des Eingriffsvorhabens	zuzuordnende Ausgleichsfläche (in m <sup>2</sup> )	verbleibende Restfläche von der Gesamtfläche Beginn mit 60.900 m <sup>2</sup>
Bp 19 Waldhaus mit Zufahrt	850 m <sup>2</sup>	60.050 m <sup>2</sup>
Bp 9 b	11.000 m <sup>2</sup>	49.050 m <sup>2</sup>
Bp 9c	5.300 m <sup>2</sup>	43.750 m <sup>2</sup>
		0 m <sup>2</sup>

Neben den Eingriffen, die im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 selber hervorgerufen werden sind noch Ausgleichsflächen in den beiden Promenadenplanungen der Bebauungspläne Nr. 9b und 9 c zugeordnet. Die noch zuzuordnende Ausgleichsfläche hat sich dadurch auf derzeit 43.750 m<sup>2</sup> reduziert (Stand Juli 2004).

Die Buchführung sollte in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises im Amt Grube vorgenommen werden, da dort alle erforderlichen Daten eingehen und bearbeitet werden können.

Anlagen:**Anlage 1**

Baumarten für die Waldbegründung, für die Baumgruppen innerhalb der Gehölzpflanzungen und als Überhälter in der Knickreihe

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus *	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus *	Hainbuche
Fagus sylvatica *	Rotbuche
Fraxinus excelsior *	Esche
Prunus avium *	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur *	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Die mit \* gekennzeichneten Bäume sind geeignete Arten zur Erstaufforstung (Forstpflanzqualität)

**Anlage 2**

Straucharten für die Gehölzpflanzungen, für den Waldrandbereich und zur Anlage des Knicks

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe ( <i>nicht in Knicks</i> )
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

### Anlage 3

Alte Obstbaumsorten (Auswahl)

Äpfel:

Ananasrenette  
Angelner Borsdorfer  
Angelner Herrenapfel  
Baumanns Renette  
Blanker Apfel  
Burchards Renette  
Gelber Richard  
Holsteiner Cox  
Holsteiner Zitronenapfel

Zwetsche:

Hauszwetsche

Birnen:

Gellerts Butterbirne  
Gelbmöstler  
Lübecker Sommerbergamotte  
Pastorenbirne

23746 Kellenhusen, den 13. Juli 2006



  
Kohlert, Bürgermeisterin

planung: blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Friedrichstraße 10 D-23701 Eutin Tel. 04521- 79 88 11 Fax 04521- 79 88 10  
email. eutin@planung-blanck.de

Eutin, 14.07.2006