

Gemeinde Steinbergkirche Vorhabenbezogener Bebauungsplan VB Nr. 27 "Am Ausblick 3"

(Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Begründung

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / Veröffentlichung, August 2023)



**PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION**
CAMILLA GRÄTSCH • SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 • 254 81 FAX 0461 • 263 48 INFO@GRZWO.DE

Gemeinde Steinbergkirche

(Amt Geltinger Bucht / Kreis Schleswig-Flensburg)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 (VB 27) „Am Ausblick 3“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Begründung

Stand Entwurf (Behördenbeteiligung / Veröffentlichung)

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Ortslage von Steinbergkirche an der Stichstraße „Am Ausblick“. Das Grundstück ist bebaut mit einem (leerstehenden) älteren Einfamilienhaus. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ebenfalls Wohnhäuser, weiter westlich die zentralen Versorgungseinrichtungen des Lebensmittel-Einzelhandels (Edeka/Aldi) und weitere gewerbliche Nutzungen. Östlich grenzt eine als Bolzplatz genutzte Grünfläche an, die für Erweiterung des nördlich anschließenden Wohngebietes Mühlenfeld vorgesehen ist.

2. Erfordernis und Ziel der Planung

Die Eigentümer (Vorhabenträger) planen die Neubebauung des Grundstücks mit einer Wohnanlage, die insgesamt 6 seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen umfasst. Die Gemeinde begrüßt dieses Ansinnen, besteht hier doch die Möglichkeit, auf einer innerörtlichen Brachfläche dringend benötigten und nachgefragten seniorengerechten Wohnraum bereitzustellen. Bereits in dem für den LZO Steinbergkirche und seinen Nahbereich erarbeiteten „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“¹ war diesbezüglicher Handlungsbedarf – als Maßnahme „Seniorenwohnungen –barrierefrei, zentral gelegen und bezahlbar“ im Handlungsfeld „Wohnen und Pflege im Alter“ herausgearbeitet worden (siehe auch Kap. 3.2 Städtebauförderung).

Da sich das Vorhaben hinsichtlich Nutzungsmaß und überbaubarer Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung i.S.d. § 34 BauGB einfügt und zudem die Gemeinde steuernden Einfluss auf die Ausgestaltung des Vorhabens nehmen will, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Da durch die Planung zudem absehbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden und auch keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Grundvoraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist die Einhaltung eines der in Abs. 1 des § 13a BauGB genannten Schwellenwerte an zulässiger Grundfläche (Nr. 1 = 20.000 m² / Nr. 2 = 70.000 m²). Die maximal mögliche Größe der Grundfläche (GR) des Bebauungsplanes beträgt, bei einer Größe des Plangebietes / des Baugrundstücks von ca. 0,2 ha, zwangsläufig weniger als 20.000 m². Es kommt hier also die Verfahrensvariante Nr. 1 des § 13 Abs. 1 Satz 2 zum Tragen.

¹ Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Steinbergkirche und Nahbereich, GRZwo Planungsbüro, Flensburg, 2019 <https://www.amt-geltingerbucht.de/Gemeinden-Zweckverbände/Steinbergkirche/Städtebauförderung>

Da Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, wird auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zurückgegriffen: Der Bebauungsplan setzt mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit des Vorhabens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der gem. § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes wird (Teil C), umschreibt konkret das Projekt (hochbauliche Planung des Vorhabenträgers). Im Durchführungsvertrag werden die Modalitäten zur Durchführung des Vorhabens geregelt.

3. Entwicklung der Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinbergkirche² ist das Baugrundstück als Mischgebiet „MI“ dargestellt (vgl. nachstehende Abb.).



Abb.: Ausschnitt Planzeichnung FNP (mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes)

(o.M.)

Die Darstellung des wirksamen FNP weicht also von den Planungszielen dieser B-Planänderung ab. Daher wird der FNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst; vorgesehen ist die Darstellung einer Wohnbaufläche „W“ (vgl. nachstehende Abb.).

² gemeinsamer FNP der Gemeinden des damaligen Amtes Steinbergkirche, wirksam 1974

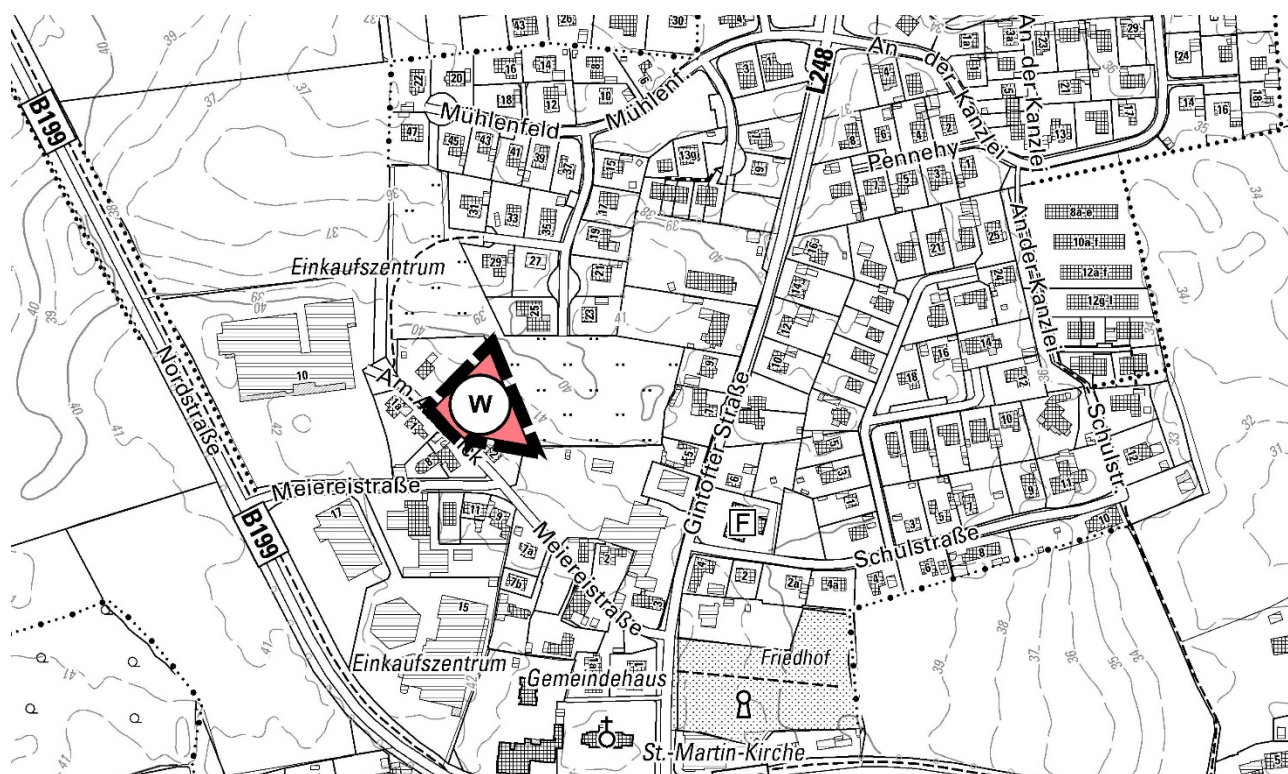


Abb.: Entwurf Planzeichnung der FNP-Berichtigung (o.M.)

4.2 Städtebauförderung

Die Gemeinde Steinbergkirche nimmt am Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ teil. In den hierzu ausgearbeiteten Vorbereitenden Untersuchungen und dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept³ ist das Plangebiet zusammen mit der östlich angrenzenden Fläche des Bolzplatzes im Rahmen der Zielstellung „*Stärkung der Wohnfunktion und bedarfsgerechter Ausbau der Wohnangebote*“ als Potenzialfläche für die wohnbauliche (Innen-) Entwicklung herausgestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des zwischenzeitlich förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern-Bereich Nord“.

4. Beschreibung des Vorhabens

Das Konzept des Vorhabenträgers⁴ sieht eine Bebauung mit zwei in Winkelstellung zueinander angeordneten, eingeschossigen Gebäuden vor. Je Baukörper sind 3 Hausscheiben mit jeweils einer seniorengerechten Mietwohnung zu ca. 78 m² Wohnfläche vorgesehen.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Terrasse. Im Zentrum der inneren Freifläche wird –baum- beschirmt- ein gemeinschaftlicher Freisitz eingerichtet.

Den beiden Gebäuden ist jeweils ein mit einem Gründach versehener Fahrrad- und Abstellschuppen zugeordnet. Der ruhende PKW-Verkehr wird auf einer direkt an der Straße gelegenen, durch Bäume und Hecken von ihr abgeschirmten Stellplatzanlage untergebracht.

Die Wärmeversorgung wird absehbar über Luftwärmepumpen erfolgen; auf den nach Südwesten ausgerichteten Dachflächen sind Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Das Baugrundstück / Flurstück 168/4 soll zu einem späteren Zeitpunkt in zwei annähernd gleich große Teile zerlegt werden. Die Trennlinie verläuft zwischen den beiden Baukörpern und mittig durch

³ VU & IEK - Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, Sweco GmbH, Hamburg, November 2021 <https://www.amt-geltingerbucht.de/Gemeinden-Zweckverbände/Steinbergkirche/Städtebauförderung>

⁴ siehe auch Teil C (VEP mit Bauzeichnungen und Baubeschreibung)

die Stellplatzanlage⁵, so dass jedes der beiden Teilgrundstücke über eine Nutzungseinheit zu 3 Wohnungen mit den zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen verfügt.

5. Planinhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt mit der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) nur die wesentlichen städtebaulich erforderlichen Regelungen zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens. Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen so gewählt, dass die Zulässigkeit des Vorhabens hinreichend bestimmt ist. Weitere Bindungen ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag i.V.m. dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der als Teil C Bestandteil der B-Plansatzung wird.

Zu den Regelungen des Bebauungsplanes im Einzelnen:

5.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel wird die Grundstücksfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Eine weitergehende Feinsteuerung des Nutzungskataloges nach § Abs. 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO wird als nicht erforderlich erachtet, da die ausschließliche Wohnnutzung durch den Vorhabenbezug sichergestellt ist und somit keine der anderen, nach § 4 BauNVO regelmäßig oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig sind, die im Plangebiet selbst oder im Umfeld störend wirken könnten oder die der Planungsabsicht der Gemeinde zuwiderlaufen, im Plangebiet seniorengerechten (Dauer-) Wohnraum bereitzustellen. Dies schließt auch die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen ein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Regelungen zur Grundfläche (GRZ), zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z) und zur Gebäudehöhe (GH).

Die Grundfläche des Vorhabens beträgt:

GR Hauptnutzung (Gebäude, Terrassen)	= ca. 688 m ²
+ GR Nebennutzung (Stellplätze, Zuwegungen/Zufahrten, Müllstandplätze)	= ca. 394 m ²
⇒ GR gesamt	= 1.082 m ²

Bei einer Grundstücksgröße von 1.987 m² ermöglicht die festgesetzte GRZ von 0,38 eine Grundfläche von 755 m². Hinzu kommt die zulässige Überschreitung der GR um bis zu 50 % durch Stellplätze, Nebenanlagen u.ä. (§ 19 Abs.4 BauNVO), so dass insgesamt eine Grundfläche von 1.133 m² möglich ist. Es ist also gegenüber der Vorhaben-GR noch eine kleine Reserve enthalten.

Mit der festgesetzten GRZ wird der Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ in Allgemeinen Wohngebieten (0,4) eingehalten. Die zulässige Geschossfläche (GF) wird nicht explizit festgesetzt, deren Obergrenze (Orientierungswert GFZ 1,2) ist aber gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gleichwohl zu beachten. Dies ist hier ebenfalls gegeben⁶.

Die Zahl der Vollgeschosse ist vorhabenbezogen mit Z = I (zwingend) festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) von 6,50 m entspricht der projektierten Gebäudehöhe von ca. 3,25 m zuzüglich einer geringfügigen Reserve, die für „Unvorhergesehenes“ in der weiteren konstruktiven Ausarbeitung des Vorhabens eingeräumt wird. Wegen des nach Nordosten abfallenden Geländes und des daraus resultierenden Höhenversprungs der Hausscheiben wird die Gebäudehöhe auf die jeweilige festgesetzte Höhenlage der einzelnen Baukörper (Oberkante des Erdgeschossfußbodens) bezogen.

⁵ vgl. Darstellung der in Aussicht genommenen Grundstücksgrenze in der Planzeichnung

⁶ Die Geschossfläche (GF) kann –bei eingeschossiger Bauweise ohne ausgebauten Dachgeschoss– nicht mehr betragen als die Grundfläche.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt, die im Kontext des Vorhabenbezugs eng um den Umriss der geplanten Baukörper gezogen ist. Im Sinne einer gewissen Flexibilität ist in Text Ziff. 2 ergänzend festgelegt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie Podeste, Vordächer u.ä.) um ein für diese Zwecke absehbar ausreichendes Maß von bis zu 1,50 m zugelassen werden kann.

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, da sich die (in diesem Falle offene) Bauweise bereits aus den für die beiden Gebäudekomplexe festgesetzten Baufenstern ergibt.

5.4 Bedingtes Baurecht

Über die Festsetzung nach Text Ziff. 4 wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die zulässige Nutzung als bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 BauGB an den Durchführungsvertrag gebunden.

5.5 Grünordnung / Klima

Das Grundstück ist umlaufend von einer Hecke gesäumt. Zur Eingrünung des Grundstücks sind diese Hecken -abgesehen von den nötigen Durchstichen zur Grundstückerschließung- als zu erhalten festgesetzt⁷.

An der Straße sind 3 Bäume zu pflanzen; dies dient sowohl der Eingrünung des Grundstücks als auch der Fassung und Gestaltung des Straßenraumes. Zur Durchgrünung des Grundstücks sind weitere Baumpflanzungen festgesetzt, hiervon ein Baum verortet als zentrales Grünelement.

Die Anpflanzungen dienen zudem der Verbesserung des Kleinklimas (Verdunstung/Bäume als Schattenspender), desgleichen die vorgeschriebenen Gründächer auf den Fahrrad- und Geräteschuppen.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) sind nicht vorgesehen; die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der Projektplanung (VEP).

5.7 Planergänzende Regelungen (Durchführungsvertrag)

Zur weitergehenden Absicherung der planerischen Festlegungen des B-Planes werden absehbar insbesondere folgende Regelungen im Durchführungsvertrag zu treffen sein:

- Durchführungsverpflichtung für das Vorhaben, Durchführungsfristen,
- Umsetzung umweltbezogener Maßnahmen (Anpflanzungen / Pflanzenliste, PV-Anlage auf dem Dach, Regenwasserbewirtschaftung),
- Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan⁸ (bedingtes Baurecht nach § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB),
- ggf. Erschließungsaspekte
- Verpflichtung zur Weitergabe von Verpflichtungen an Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung,
- Kostentragung

⁷ Eine Ausnahme bildet hier die nordwestliche Grundstücksgrenze. Dort steht die Hecke auf dem Nachbargrundstück.

⁸ Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Projektplanung des Vorhabenträgers (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Baubeschreibung).

5.8 Hinweise

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde jüngst um den § 41 a „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ ergänzt⁹. Demnach sind Beleuchtungen so auszugestalten, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Der Hinweis auf den –seit dem 01.03.2022 rechtswirksamen- § 41 a BNatSchG wird entsprechend in die Satzung aufgenommen (siehe auch nachstehend Kap. 7.2.6)

Ein weiterer Hinweis bezieht sich auf das Erfordernis, den abgängigen Gebäudebestand vor Abbruch auf das Vorkommen von Fledermäuse zu prüfen (vgl. nachstehend Kap. 7.2.5).

Zudem wird vorsorglich auf den stets gültigen § 8 Abs. 1 LBO hingewiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke grundsätzlich wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Der Zugang und die Einfahrt auf das Baugrundstück erfolgen direkt von der öffentlichen Straße „Am Ausblick“ aus.

Der ruhende PKW-Verkehr wird auf einer Stellplatzanlage mit 6 Stellplätzen, also ein Stellplatz je Wohneinheit, untergebracht. Zwei der Stellplätze sind behindertengerecht mit einer Breite von 3,50 ausgelegt. Fahrradstellplätze stehen in den beiden Nebengebäuden zur Verfügung.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, elektr. Strom) erfolgt durch Anschluss an die bestehenden örtlichen Netze.

Die Wärmeversorgung soll nach derzeitigem Planungsstand über Luftwärmepumpen erfolgen.

Abfallbehälter in ausreichender Anzahl werden nahe der öffentlichen Straße auf einem Sammelstandplatz neben der Zuwegung bereitgestellt.

7. Umwelt

7.1 Vorbemerkungen

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, wird entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen. Weiterhin gelten bei der hier zum Tragen kommenden Verfahrensvariante nach Abs. 1 S. 2 Nr. 1 des § 13a BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich aufrdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild i.S.d. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte

⁹ „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“

Güter, wie z.B. gesetzlich geschützte Biotope, vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Dies trifft hier erkennbar nicht zu.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu beachten (vgl. nachstehend Kap. 7.2.5).

Nach § 9 Abs. 5 BNatSchG sind bei Planungen die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen, Abweichungen hiervon sind zu begründen (vgl. Kap. 7.2.3).

7.2 Natur und Landschaft

Bearbeitung: Büro Naturaconcept, Dipl.-Ing. Alke Buck, Sterup

7.2.1 Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Grundstück im Siedlungsbereich von Steinbergkirche.

Auf dem Grundstück ist ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Garage vorhanden. Der Garten ist geprägt durch große Rasenflächen. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befinden sich eine Fichtenreihe, ein Goldregen sowie 4 Obstbäume (Apfel StU 110 cm, StU 120 cm, StU 79 cm, Pflaume StU 63 cm). An der südlichen Plangebietsgrenze ist ein Bestand mit Ziersträuchern vorhanden, an den weiteren Plangebietsgrenzen verlaufen gärtnerisch geprägte Hecken.



Abb.: südöstlicher Teil des Plangebietes



Abb.: nordwestlicher Teil des Plangebietes

Fotos: A. Buck

7.2.2 Biotopschutz

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

7.2.3 Aussagen der Landschaftsplanung

Der Bestandsplan zum Landschaftsplan Steinbergkirche (2002) stellt für das Plangebiet ein Dörfliches Mischgebiet sowie an der östlichen Plangebietsgrenze eine Feldhecke (ebenerdig) (HF) dar. Diese ist vor Ort als gärtnerisch geprägte Hecke anzusprechen.

Im Entwicklungsplan zum Landschaftsplan (vgl. nachstehende Abb.) werden keine konkreten Entwicklungsziele benannt, das Plangebiet ist lediglich als Siedlungsfläche dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht somit den Aussagen des Landschaftsplans.

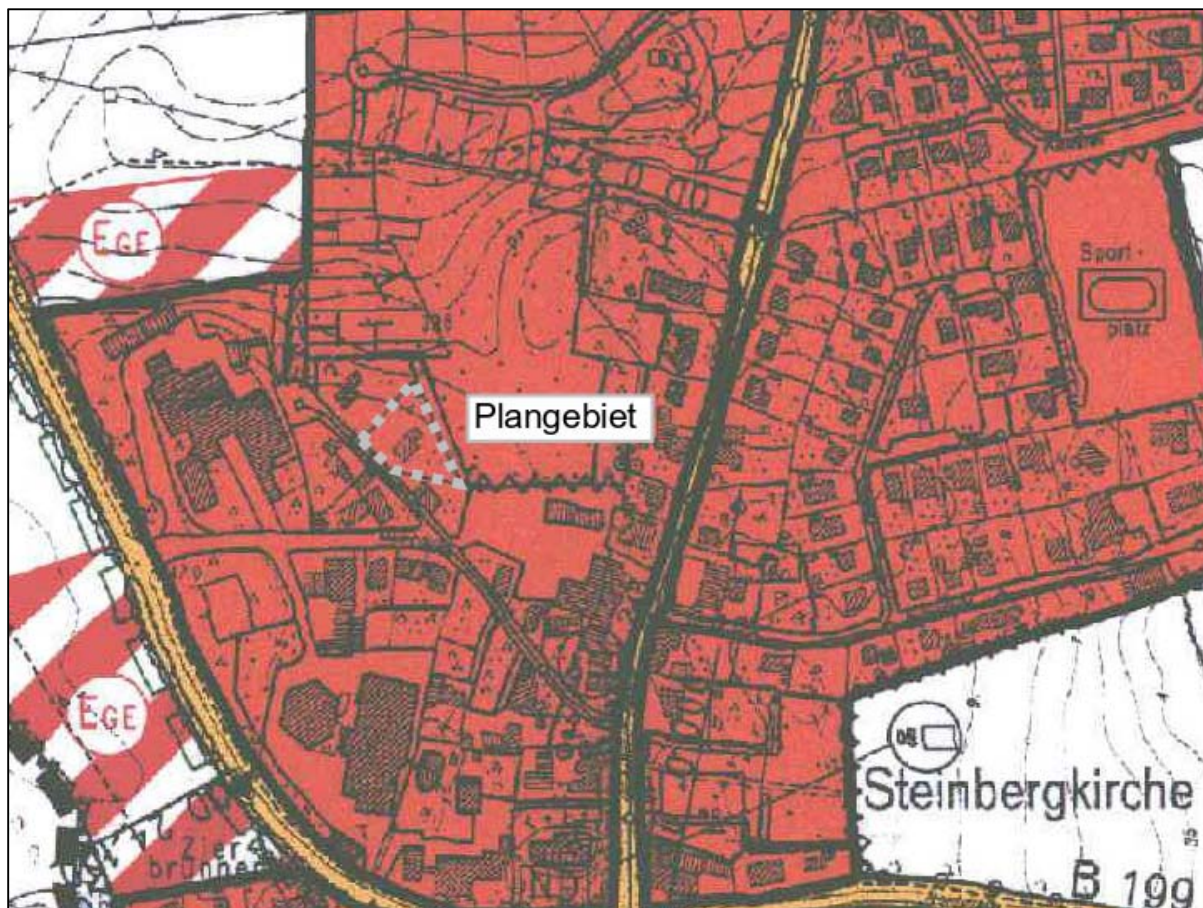


Abb.: Ausschnitt Entwicklungskarte Landschaftsplan Steinbergkirche (2002) mit Plangebiet (grau gestrichelt)

7.2.4 Natura2000

Es befinden sich keine Natura2000-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes.

7.2.5 Artenschutzrechtliche Bewertung gem. §§ 44 BNatSchG

Anlass und Aufgabenstellung

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist der Artenschutz gem. § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Dabei ist zu prüfen, ob es zu einer Verwirklichung der Verbotstatbestände kommen kann bzw. ob durch die Maßnahme besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind.

Einem besonderen Schutz unterliegen hierbei Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der EG-Verordnung Nr. 338/97, des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG sowie europäische Vogelarten gem. EU-Vogelschutzrichtlinie.

Die nach BNatSchG streng geschützten Arten sind in Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 und in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG benannt.

Zur Beurteilung, ob durch den geplanten Eingriff besonders oder streng geschützte Arten gem. Definition des BNatSchG betroffen sind, erfolgt eine Relevanzprüfung anhand einer Ortsbegehung und aufgrund einer Potenzialanalyse.

Auf eine Datenabfrage beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume wurde aufgrund der Kleinräumigkeit des überplanten Landschaftsausschnitts verzichtet.

Beschreibung des Vorhabens

Im Plangebiet ist der Neubau von 6 seniorengerechten Wohnungen vorgesehen. Zur Umsetzung der Planung sind der Abriss der vorhandenen Gebäude sowie die Rodung des Gehölzbestandes erforderlich.

Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor:

- Gebäude (Wohngebäude, Nebengebäude, Garage)
- Gehölzstrukturen
- Rasenfläche

Relevanzprüfung

Auf der Grundlage der vorhandenen Biotoptypen bietet das Plangebiet Potenzial für das Vorkommen folgender Tierarten:

- Fledermäuse (Gebäude, Baumhöhlen)
- Weitere Säugetiere (Gehölzstrukturen, Freiflächen)
- Brutvögel (Gehölzstrukturen)

Fledermäuse

Alle Arten stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie. Gehölze (Baumhöhlen) und Gebäude haben eine potenzielle Bedeutung als Quartierstandort für Fledermäuse.

An einem der Apfelbäume (Stammumfang 120 cm) sind drei Höhlungen vorhanden:



Abb.: Höhlung 1



Abb.: Höhlung 2

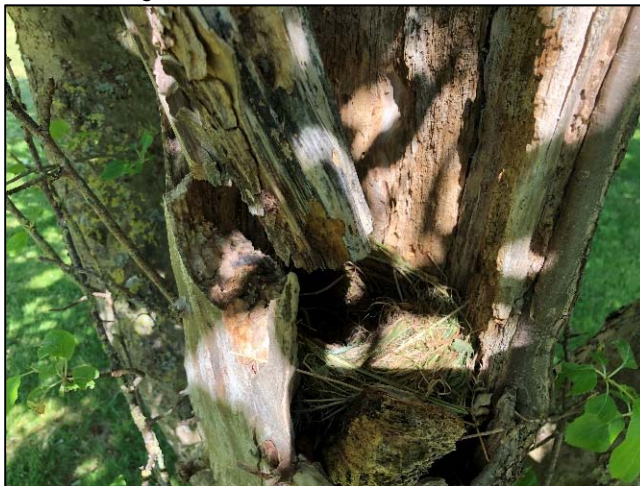


Abb.: Höhlung 3

Fotos: A. Buck

- Höhlung 1:
kleine Höhlung, nicht komplett einsehbar. Es kann davon ausgegangen werden, dass für Fledermäuse keine geeigneten Baumhöhlen existieren, wenn der Stammdurchmesser unter 30-35 cm liegt. Da im Bereich der Höhlung der Durchmesser bei 25 cm liegt, ist davon auszugehen, dass keine Nutzung durch Fledermäuse besteht. Weiterhin waren weder Kot- noch Körperfettspuren vorhanden.
- Höhlung 2:
große, nach oben offene Höhlung – keine Eignung für Fledermäuse
- Höhlung 3:
große Höhlung durch Abbruch des Haupttriebes, nach oben offen, ein Vogelnest – keine Eignung für Fledermäuse

An den weiteren Gehölzen sind keine Höhlungen vorhanden.

Die Gebäude im Plangebiet können potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen (u.a. im Dachbereich oder hinter Verschalungen).

Weitere Säugetiere

Aufgrund der Habitatausstattung sind im Plangebiet keine relevanten weiteren Säugetiervorkommen zu erwarten. Eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppe sonstige Säugetiere kann daher ausgeschlossen werden.

Brutvögel

In den Gehölzstrukturen im Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Gartennutzung Siedlungsbereich) mit Arten der Gehölzbrüter zu rechnen. Das Vorkommen von gefährdeten oder seltenen Gehölzbrütern ist unwahrscheinlich, da diese Arten eine hohe Sensibilität gegenüber Störungen aufweisen, die im Siedlungsbereich vorhanden sind. Im Plangebiet ist mit Arten zu rechnen, die in Schleswig-Holstein weit verbreitet und grundsätzlich ausweichfähig sind.

Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen

Relevante Verbotstatbestände hinsichtlich der Artengruppe Vögel sind

- mögliche Schädigung / Tötung von Individuen gem. § 44 (1) 1 BNatSchG: kann sicher ausgeschlossen werden, da die Gehölzrodung per Gesetz außerhalb der Brutzeit erfolgen wird (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September).
- Erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten gem. § 44 (1) 2 BNatSchG: kann sicher ausgeschlossen werden, da die vorkommenden Arten an die vorhandene Siedlungsnutzung angepasst sind.
- Mögliche Beeinträchtigung/Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten gem. § 44 (1) 3 BNatSchG: Der Verlust von Bäumen führt zu einer Reduzierung des Brutplatzangebotes für die lokalen Populationen der hier vorkommenden Arten der Gehölzbrüter (allgemeiner Bedeutung). In der Umgebung des Plangebietes sind zahlreiche geeignete Habitate vorhanden; zudem sind Neuanpflanzungen vorgesehen. Bei den betroffenen, allgemein und weit verbreiteten, im Bestand ungefährdeten Arten wird das Ausweichen auf Ersatzbrutplätze nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der betroffenen Populationen führen. Ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot der Beeinträchtigung/des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölzbrüter mit allgemeiner Bedeutung ist nicht zu erwarten.

Relevante Verbotstatbestände hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse sind

- mögliche Schädigung / Tötung von Individuen gem. § 44 (1) 1 BNatSchG beim Gebäudeabriss
- Erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten gem. § 44 (1) 2 BNatSchG beim Abriss
- Mögliche Beeinträchtigung/Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten gem. § 44 (1) 3 BNatSchG durch den Gebäudeabriss

Vor dem Abriss des Gebäudes ist durch einen Fachgutachter (Biologen) zu prüfen, ob ein Fledermausbesatz vorliegt. Sollte dies der Fall sein, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu treffen.

Zwischen Untersuchung auf Fledermausbesatz und dem tatsächlichen Zeitpunkt des Abrisses dürfen maximal 12 Monate vergehen, da in der Zwischenzeit neue Quartiere an Gebäuden entstanden sein können und Fledermäuse in verschiedenen Jahren unterschiedliche Quartiere nutzen und auch neu besiedeln.

Es wird empfohlen, die Untersuchung bis September durchzuführen, damit, falls eine Nutzung als Winterquartier besteht, ggfs. Öffnungen verschlossen werden können, um die Besiedelung zu verhindern.

Mögliche Konflikte sind im nachgeordneten Genehmigungsverfahren durch Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen lösbar.

Fazit artenschutzrechtliche Bewertung

Die Potenzialanalyse ergab Hinweise für Fledermäuse und Brutvögel als Artvorkommen mit artenschutzrechtlicher Relevanz im Wirkraum des Vorhabens. Vor dem Abriss der Gebäude ist durch einen Fachgutachter (Biologen) zu prüfen, ob ein Fledermausbesatz vorliegt. Sollte dies der Fall sein, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu treffen.

Hinsichtlich Brutvögeln kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sicher ausgeschlossen werden (Gehölzrodung per Gesetz außerhalb der Brutzeit, Arten sind an Siedlungsnutzung angepasst, ausreichend Ausweichhabitate vorhanden).

7.2.6 Ergänzender Hinweis

Zur Berücksichtigung des neuen § 41a BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) sind ausschließlich fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Anbringung soll in möglichst geringer Höhe mit nach unten abstrahlender Ausrichtung erfolgen. Für Außenbeleuchtungen wird der Einbau von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern empfohlen, um Dauerbeleuchtungen zu vermeiden.

7.3 Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zahlreiche gewerbliche Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsbetriebe. Um Aufschluss zu erlangen über die Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzung mit diesen emittierenden Nutzungen und -im Falle von Konflikten- über Lösungsmöglichkeiten für die sachgerechte Abwägung, wurde eine schalltechnische Untersuchung¹⁰ durchgeführt.

¹⁰ Schalltechnische Untersuchung vom 21.03.2022, T&H Ingenieure GmbH, Bremen; siehe Anlage

Im Ergebnis zeigt sich, dass die für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau– von tagsüber 55 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A) im Bereich der geplanten Wohnbebauung sicher eingehalten werden. Entsprechendes gilt für die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von ebenfalls 55/40 dB(A). Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird somit als nicht erforderlich erachtet.

Ergänzend wird in der schalltechnischen Untersuchung verbal-argumentativ dargelegt, dass die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs wegen der geringen Anzahl an Wohneinheiten keine beachtliche Relevanz besitzt.

7.4 Bodenschutz

Gelegentlich einer zu dem Vorhaben durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden Bodenproben entnommen und auch im Hinblick auf mögliche Verunreinigungen auf ihren Gehalt an organischen und anorganischen Bestandteilen hin untersucht¹¹. Auffällig ist in dieser Hinsicht ein erhöhter TOC-Wert¹² in der obersten Bodenschicht; ein uneingeschränkter Wiedereinbau dieses Bodens ist somit nicht möglich¹³. Über den Umgang mit dem Boden und seiner Verwertung ist im Weiteren im Einvernehmen mit und nach Maßgabe der Unteren Bodenschutzbehörde zu befinden.

Grundsätzlich sind im Zuge der Baumaßnahmen die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV § 12), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) einzuhalten. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.“

7.5 Wasserhaushalt

Das Bauvorhaben führt gegenüber dem Ist-Zustand zu einer deutlich höheren Versiegelung von Flächen. Da zudem der anstehende Boden keine vollständige oder auch nur überwiegende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zulässt, das Oberflächenwasser also zum großen Teil in den Regenwasserkanal abzuleiten ist, wird der Wasserhaushalt extrem geschädigt¹⁴. Dies ist aber letztendlich dem Erfordernis des flächensparenden Bauens, d.h. dem sparsamen Umgang mit dem Boden durch Maßnahmen der Nachverdichtung/Innenentwicklung, geschuldet.

Zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses kann und soll zumindest das auf den Zuwegungen und den Terrassen anfallende Niederschlagswasser über den belebten Oberboden angrenzender Freiflächen versickert werden. Zudem sind zur Abflussverzögerung und zur Erhöhung der Verdunstungsrate Gründächer auf den Nebengebäuden und ergänzende Anpflanzungen (Bäume und Hecken) vorgesehen.

¹¹ „Bericht mit Empfehlungen zum B-Plan und exemplarischer Standsicherheitsuntersuchung“ vom 03.02.2023, Erdbaulabor Gerowski, Schuby; siehe Anlage

¹² TOC = Total Organic Carbon (Summe des organischen Kohlenstoffs)

¹³ Der Oberboden fällt lt. Bodenuntersuchung unter die Einbauklasse Z 1.1 (eingeschränkter offener Einbau in Gebieten mit hydrogeologisch ungünstigen Verhältnissen)

¹⁴ Vgl. anliegende „Bewertung Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW 1 und Konzept für den Regenwasserabfluss“, Haase+Reimer Ingenieure, Busdorf

7.6 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Die nächstgelegene Objekte sind laut Denkmalliste¹⁵ die Kirche St. Martin in gut 200 m Entfernung und südlich davon das alte Bahnhofsgebäude. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist schon aufgrund seiner geringen Fernwirkung nicht zu erkennen, zumal keine direkte Sichtbeziehung besteht.

Das Baugrundstück liegt mit seinem rückwärtigen Teil laut Kartenwerk¹⁶ (vgl. nachstehende Abb.) innerhalb eines archäologischen Interessensgebiets.

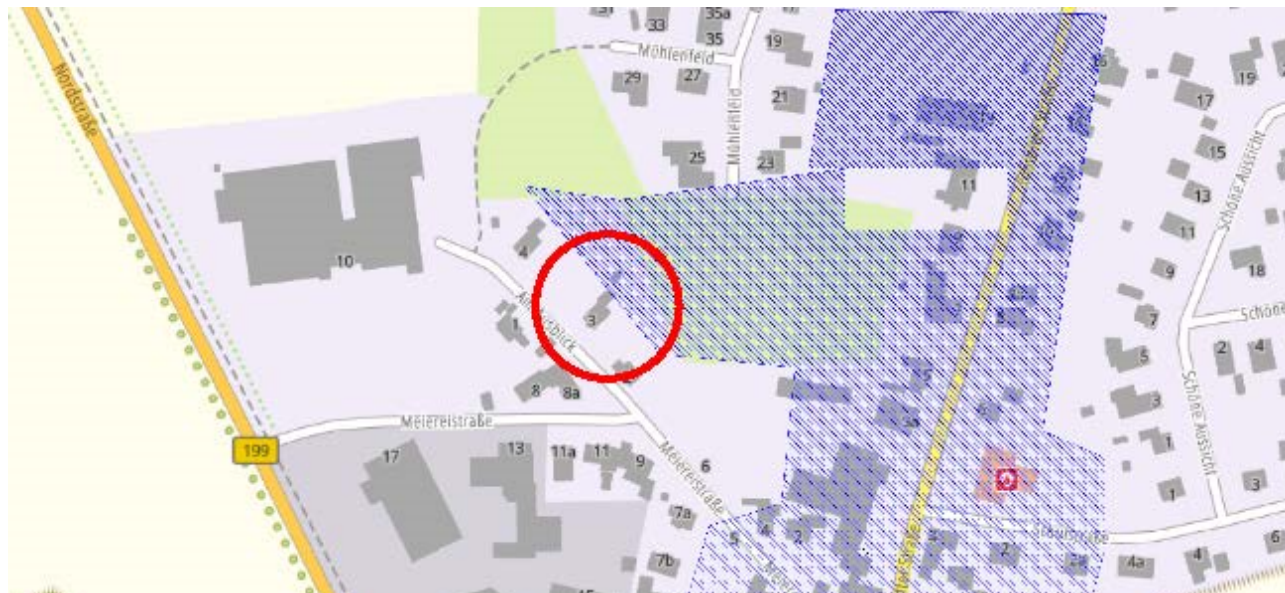


Abb.: Archäologische Interessensgebiete (blaue Schraffur)

o.M.

Daher ist grundsätzlich mit archäologischen Funden zu rechnen. Zu beachten ist diesbezüglich der § 15 des Denkmalschutzgesetzes:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Baugebiet (WA) = Plangeltungsbereich	1.987	100

(Die Flächengröße ist digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

¹⁵ Denkmalliste Schleswig-Flensburg, Landesamt für Denkmalpflege S-H, Stand 07.08.2023

¹⁶ Quelle: Archäologie-Atlas S-H (Digitaler Atlas Nord); Datenabruf am 27.04.2023

9. Kosten

Die Kostentragung für die Planung und die Durchführung des Vorhabens liegt beim Vorhabenträger, so dass für die Gemeinde Steinbergkirche erkennbar keine Kosten entstehen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Steinbergkirche, am

.....

- Der Bürgermeister –

Anlagen:

- 01 - Schalltechnische Untersuchung v. 21.03.2022, T&H Ingenieure
- 02 - Bodengutachten v. 03.02.2023, Erdbaulabor Gerowski
- 03 - Bewertung Wasserhaushaltsbilanz/A-RW 1, Haase+Reimer Ingenieure