



Stadt Marne

Begründung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan/
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43

für das Grundstück "Königstraße 33 - 37, das begrenzt wird
im Norden und Süden durch die angrenzende Bebauung, im
Westen durch das Ev. Altenhilfezentrum Marne und im Os-
ten durch die Bebauung an der Königstraße (B5)"

Stand Oktober 2021

Verfasser:

Planungsbüro Sven Methner
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	4
2.1	Ziele der Raumordnung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	5
3	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.4	Erschließung.....	8
3.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
3.6	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	8
4	Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	9
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	9
4.2	Eingriffsermittlung und -bewertung.....	9
5	Rechtsgrundlagen.....	10

1 Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 44 umfasst ein Gebiet im Stadtkern westlich der Königstraße (Bundesstraße B 5) und nördlich der Maaßen-Nagel-Straße. Der östliche Bereich des Plangebiets war bereits bebaut, der westliche Teil ist Brach- bzw. Gartenfläche. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,35 ha und liegt in der nördlichen Innenstadt städtebaulich in einer Blockrandlage. Es umfasst Teile der Flurstücke 6/2, 7/2 und 8/2 der Flur 260 der Gemarkung Marne (hintere Bereiche der Grundstücke Königstraße 33 bis 37). Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Stadt Marne mit 5.947 Einwohnern (Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stichtag 31.12.2020) liegt im südlichen Teil des Kreises Dithmarschen nördlich der Elbmündung und ist Unterzentrum im System der zentralen Orte.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Ein Vorhabenträger, der auch Eigentümer der Plangebietsflächen ist, hat einen Antrag zur Errichtung mehrerer Mehrfamilien-Wohngebäude mit 24-32 Wohnungen im Plangebiet gestellt. Es sind vier Gebäude mit jeweils zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss geplant, in denen unterschiedlich große Wohnungen für Haushalte unterschiedlicher Größe erstellt werden sollen. Umgeben werden die Gebäude von Erschließungs-, Stellplatz- und Nebenflächen sowie durchgehender Randeingrünung zu den Nachbargrundstücken. Erschlossen werden soll das Gebiet durch eine Zufahrt von der Königstraße aus, nachdem die dortige, abgängige Bebauung abgerissen wurde.

Ein weiteres zugehöriges Gebäude mit Wohnungen sowie gewerblicher bzw. öffentlicher Nutzung wird direkt an der Königstraße errichtet. Da hier jedoch bereits Baurecht auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) besteht, ist eine Integration in die Bauleitplanung nicht erforderlich.

Da die Stadt den Bedarf für zusätzlichen Wohnraum, insbesondere im Segment Geschosswohnungsbau, sieht, und zudem durch das Vorhaben stadtgestalterisch unbefriedigende und teilweise leer stehende Bausubstanz ersetzt wird, hat die Stadt das Bauleitplanverfahren eingeleitet, um das Vorhaben umsetzen zu können.

Ein weiterer Vorteil ist, dass durch das Vorhaben die Innenentwicklung gefördert wird, indem durch Nachverdichtung Wohnraum geschaffen wird, ohne den Siedlungsraum in die Landschaft hinaus zu erweitern.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als Bauleitplanung zur Innenentwicklung durchgeführt. Das sogenannte "beschleunigte Verfahren" erfordert keine Änderung des Flächennutzungsplans und keinen Umweltbericht, auf die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden, wobei die Stadt freiwillig eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bereitstellung der Planunterlagen durchführt.

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Stadt Marne werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan IV aus dem Jahr 2005 festgelegt. Der LEP wird derzeit neu aufgestellt. Die bisher veröffentlichten Entwürfe, die berücksichtigt werden, lassen vermuten, dass sich die für die vorliegende Planung relevanten Vorgaben nicht wesentlich ändern.

Die Raumordnung ordnet Marne als Unterzentrum im System der zentralen Orte ein. Der Verflechtungsbereich Marnes umfasst 12 weitere Gemeinden, darunter die teilweise mit dem Siedlungsgebiet Marnes baulich zusammenhängenden Gemeinden Diekhusen-Fahrtedt und Marnerdeich sowie als größere Gemeinde Friedrichskoog etwa 10 km nordwestlich der Stadt. Gemäß der Definition im Landesentwicklungsplan (LEP)¹ stellen Unterzentren "für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln."

Die Zentralorte sind auch Schwerpunkte für die Wohnungsbauentwicklung. Sie „haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen.“²

Bei der Wohnbauentwicklung soll der Fokus aufgrund der demografischen Entwicklung und der sich verändernden Nachfrage vom Einfamilienhausbau mehr zur Errichtung von Wohnraum für kleinere Haushalte und ältere Menschen sowie zu Wohnungen für mittlere und kleinere Einkommen bzw. Mietwohnraum gehen, wobei dies vor allem in guter Anbindung an Versorgungseinrichtungen geschehen soll (LEP 2010 Kap. 2.5, noch stärker ausgeführt im LEP-Entwurf 2020, Kap. 3.6). Dies korrespondiert auch mit der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Dithmarschen³, die für die Stadt Marne bis 2030 einen leichten Bevölkerungsrückgang von ca. 4% bei jedoch etwa gleichbleibender Anzahl der Haushalte voraussieht.

Die städtebauliche Entwicklung soll auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Die Außenentwicklung, also die Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb bestehender Siedlungsräume darf nur noch erfolgen, wenn keine Innenentwicklungspotentiale (Baulücken/Brachflächen, Leerstände, Nachverdichtungsmöglichkeiten) bestehen (LEP 2010 Kap. 2.7, wiederum verstärkt im LEP-Entwurf 2020 Kap. 3.9).

Vom Planungsziel und Standort her entspricht die vorliegende Planung den genannten Anforderungen der Raumordnung.

1 LEP Kapitel 2.2.3, S. 39

2 LEP Kapitel 2.5.2, S. 45

3 Gertz Gutsche Rümenapp, Hamburg, 2017

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP der Stadt Marne ist das Plangebiet zusammen mit weiteren Flächen entlang der Königstraße (B5) sowie dem Vogtsweg (K20) als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Als ca. 0,35 ha große Wohngebietsausweisung innerhalb einer mehr als 10 ha großen zusammenhängenden M-Darstellung entwickelt sich der B-Plan als kleinräumige Konkretisierung aus der FNP-Darstellung, so dass der FNP nicht nach Rechtskraft des B-Plans berichtigt werden müsste.

3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke, auf denen das Wohnbauvorhaben umgesetzt werden soll. Bisher bestand im östlichen Teil des Gebiets - ähnlich, wie auf den Nachbargrundstücken - eine Straßenrandbebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, hauptsächlich mit Wohnnutzung, im Erdgeschoss teilweise auch gewerblicher Nutzung. In den rückwärtigen Bereichen gab es umfangreiche Nebengebäude bzw. Anbauten, teilweise ebenfalls mit Wohnräumen, zu großen Teilen auch mit Lagerräumen, Werkstätten, Garagen etc. Die Bausubstanz im Plangebiet selbst war in einem schlechten Erhaltungszustand, teilweise schon nicht mehr nutzbar, bzw. bereits verfallen.

Der Vorhabenträger möchte nun als Ersatz und Erweiterung der bisherigen Bebauung, die vollständig abgerissen wird, insgesamt vier Wohngebäude im hinteren Grundstücksbereich sowie ein Wohn- und Geschäftsgebäude an der Königstraße errichten. Das vordere Gebäude ist durch die Lage im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bereits zulässig und muss deshalb nicht in den Geltungsbereich des B-Plans eingeschlossen werden.

Die vier Wohngebäude im hinteren Bereich sollen zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit Pultdächern aufweisen. Je Gebäude sind etwa sieben Wohnungen zwischen ca. 65 und 90 m² Größe geplant, wobei die Wohnungsgrößen und damit auch die -anzahl noch der konkreten Nachfrage angepasst werden kann. Deshalb wird die Variationsbreite von insgesamt 24-32 Wohnungen vorgesehen. Es soll eine zentrale Zufahrt für alle Gebäude geben, an der sich die Stellplätze (vorgesehen ist mindestens einer je Wohnung) anordnen. Direkt jedem Gebäude zugeordnet sind außerdem Fahrradstellplätze in Eingangsnähe vorgesehen.

Die Flächen zwischen den Gebäuden werden begrünt bzw. hier werden Spielflächen für die bewohnenden Kinder angeordnet. Das gesamte Plangebiet wird mit einem Pflanzstreifen umgeben, um eine Randeingrünung zur besseren Einbindung in die Umgebung und zum Sichtschutz der Gärten innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu erreichen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die entsprechenden Planunterlagen (Lageplan sowie Beispielansicht von Norden mit Trauf- und Giebelansicht) zum Vorhaben- und Erschließungsplan/Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 verwiesen.

Die Standortwahl bietet optimale Bedingungen für die Planung. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und (teilweise) bebaut, die zusätzliche Versiegelung kann dadurch reduziert werden. Der Standort liegt zentral in der Stadt und ist sowohl zu Fuß oder mit dem Fahrrad als auch mit dem PKW gut zu erreichen und bietet somit für alle Generationen optimale Anbindung an Versorgung und Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Die In-

nenstadt mit zentralen Einrichtungen fängt praktisch unmittelbar südlich des Standorts an, ca. 150 m nördlich befindet sich ein Nahversorgungszentrum.

Die Plangebietsflächen bieten ausreichend Raum und die Planung trägt durch die unterschiedlichen Wohnungsgrößen für unterschiedliche Bewohnergruppen, durch den Ersatz des sanierungsbedürftigen bzw. verfallenden Baubestands und durch die Beibehaltung der Raumkante zur Königstraße zur Belebung und zur städtebaulichen Erhaltung des Stadtkerns und seiner gewachsenen Baustruktur bei.

Die Versiegelung für die Bebauung und die Zufahrts- und Stellplatzflächen stellt einen Eingriff in den Wasserhaushalt und das Mikroklima dar. Jedoch sind Teile der betreffenden Grundstücke bereits bebaut.

Die Neuplanung führt im Vergleich zum Bestand zu zusätzlichem Verkehr und wohngebietstypischen Geräuschen im bisher zum großen Teil unbebauten Gebiet. Dies sowie die Errichtung der Baukörper führt zu subjektiven Beeinträchtigungen der Wohnnutzung in der Nachbarschaft, die nur in Kauf genommen werden können, wenn die Abwägung aller planerisch relevanten Belange dies rechtfertigt. Die einzelnen Aspekte dazu werden in den nächsten Abschnitten aufgegriffen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bei dem die Vorhaben- und Erschließungsplanung des Vorhabenträgers Teil der Planunterlagen wird, ist die Stadt nicht an den Festsetzungskatalog in § 9 BauGB und damit auch nicht an die Gebietstypisierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Daher können die zulässigen Nutzung konkret entsprechend der Vorhabenplanung definiert und festgesetzt werden.

Als zulässige bauliche Nutzungen sind Wohngebäude für das Dauerwohnen zulässig. Darüber hinaus sind Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO ausnahmsweise auf untergeordneter Fläche der Geschosse zulässig. Diese stören die Wohnnutzung nicht, sollen sie jedoch auch nicht verdrängen oder ersetzen, weshalb sie auf untergeordnete Fläche des jeweiligen Geschosses (also deutlich weniger als die Hälfte) beschränkt bleiben. Nebenanlagen, die der Nutzung der Grundstücke dienen, Stellplätze/Garagen und Zufahrten sind natürlich ebenfalls zulässig.

Es wird ebenfalls festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt verpflichtet. Im Durchführungsvertrag können somit weitergehende Regelungen und Vereinbarungen getroffen werden, die auch über die Festsetzungsmöglichkeiten des B-Plans hinausgehen können.

Die festgesetzte Nutzung ist grundsätzlich gebietstypisch, da Wohnnutzung in der Umgebung weit verbreitet ist. Entlang der Königstraße befinden sich jedoch auch gewerbliche Nutzungen, so dass hier - entsprechend des Darstellungen des Flächennutzungsplans - von gemischter Nutzung ausgegangen werden kann.

Durch die geplante Wohnnutzung gehen keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung aus. Umgekehrt werden die Nutzungsmöglichkeiten in der Umgebung auch nicht unzumutbar eingeschränkt. Eine mögliche zukünftige gewerbliche Nutzung auf Nachbargrundstücken muss zwar die geplante Wohnbebauung als schutzwürdige Nutzung berücksichtigen, aufgrund des bisherigen Mischgebietscharakters wären aber auch ohne die vorliegende Planung nur nicht wesentlich störende Betriebe denkbar gewesen, so dass keine grundsätzliche Schlechterstellung durch die Planung erfolgt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche des Plangebiets wird mit 1.500 m² festgesetzt, was der vorliegenden Gebäudeplanung einschließlich Terrassenflächen und einem kleinen Puffer für baubedingte Anpassungen entspricht. Dies entspricht einer GRZ von etwa 0,4. Dies entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete und liegt deutlich unter dem Wert für Mischgebiete nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ist daher in Verbindung mit der zentralen innerörtlichen Lage als Nachverdichtungsmaßnahme angemessen. Durch Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Zufahrten darf die zulässige Grundfläche bis zu einem Maß von 2.650 m² überschritten werden. Dies sind 350 m² mehr, als nach den allgemeinen Regelungen der BauNVO zulässig wären, da das Plangebiet teilweise auch Zufahrten und Stellplätze mit umfasst, die dem vorderen Gebäude, das außerhalb des Geltungsbereiches errichtet wird, zugeordnet werden. Entlang der Königstraße sowie in der direkten Umgebung (z.B. das westlich angrenzende Seniorenwohnheim) gibt es bereits eine Reihe von Bestandsgrundstücken mit ähnlichem Versiegelungsgrad.

Für das Plangebiet werden entsprechend der Vorhabenplanung maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 10,50 m bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie der Königstraße festgesetzt. Auch dies entspricht der Vorhabenplanung einschließlich eines kleinen Puffers.

Für die direkt südlich angrenzenden Grundstücke kann die heranrückende Bebauung eine Beeinträchtigung darstellen. Jedoch befinden sich mit dem Seniorenwohnheim und der südlich davon liegenden Wohnbebauung an der Maaßen-Nagel-Straße bereits zweigeschossige Gebäude direkt an diese Grundstücke angrenzend. Grundsätzlich ist eine Bebauung mit zwei Voll- und einem zurückspringenden Staffelgeschoss im innerstädtischen Bereich durchaus angemessen, um den erforderlichen Wohnraum bei flächenschonender Grundstücksausnutzung bereitzustellen. Zudem wird zur Schonung der Nachbarschaft eine Eingrünung des Vorhabens festgesetzt, um wechselseitige Einblicke in bewohnte Bereiche zu vermeiden. Die festgesetzten Gehölze dürften mehrere Meter Wuchshöhe erreichen, was eine nahezu vollständige Abschirmung gewährleistet.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksflächen werden im Wesentlichen durch Baugrenzen festgesetzt, die den geplanten Baukörpern entsprechen. Die geplante Bebauung hält einen Abstand von mindestens ca. 4 m zu den Grundstücksgrenzen ein.

Das Heranrücken von Geschosswohnungsgebäuden an die Nachbargrundstücke kann eine Beeinträchtigung für diese Grundstücke darstellen. Allerdings entspricht die Bebauung durchaus üblicher Bauweise im Innenstadtbereich (s. in der Umgebung Sparkassengebäude Maaßen-Nagel-Straße 1, Seniorenwohnheim Dr. Beber-Str. 4 oder Bebauung Königstraße 47), die zudem vom Bedarf an kleinteiligem, flächenschonend umgesetzten Wohnraum gedeckt ist. Die am stärksten betroffenen Grundstücke liegen im Süden des Plangebiets, werden also durch die Stellung der Baukörper nicht verschattet. Das nördlich angrenzende Grundstück hat eine große Breite und ist zudem an der Nordseite in ähnlicher Größenordnung bebaut. Im Plangebiet werden zudem Einzelbaukörper mit ausreichenden Freiflächen dazwischen zugelassen.

In Erwägung dieser Rahmenbedingungen erscheint der Stadt die Anordnung der geplanten Bebauung sachgerecht und zumutbar.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird - wie bisher auch - durch eine Zufahrt zur Königstraße erschlossen. Die Zufahrt wird jedoch auf den Bereich nördlich der Neubebauung an der Königstraße geschoben. Von dort werden die internen Erschließungsflächen erreicht, die sich hauptsächlich zwischen den vier geplanten Gebäuden befinden, einschließlich der Stellplatzflächen für KfZ und Fahrräder.

Verkehrliche Probleme bei der Anbindung an die Königstraße sind nicht zu erwarten. Zum einen wird durch 30-35 Wohneinheiten (einschließlich des vorderen Gebäudes außerhalb des Geltungsbereichs) kein so großer KfZ-Strom erzeugt, dass die Anbindung problematisch erscheinen würde, zumal durch die Innenstadtlage ein größerer Anteil an Wegen zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erwarten ist. Zum anderen wäre durch den Charakter des Straßenzugs als faktisches Mischgebiet bereits ohne B-Plan eine z.B. gewerbliche Nutzung mit vergleichbarer Verkehrsfrequenz denkbar und zulässig gewesen. Demnach sorgt die Aufstellung des B-Plans nicht für zusätzliche Konflikte, die innerhalb der Bauleitplanung zu lösen wären.

Derzeit sind etwa 1.100 m² Grundstücksfläche bebaut bzw. versiegelt und weitere ca. 400 m² befestigt. Es können zukünftig 1.500 m² bebaut und weitere 1.150 m² befestigt werden. Es wird zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen abfließen. Dieses wird der bestehenden Niederschlagswasserentsorgung zugeführt. Die Auswirkungen bzw. Maßnahmen für die schadlose Ableitung oder ggf. Zurückhaltung der zusätzlich versiegelten Flächen werden im weiteren Verfahren untersucht.

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die technische Erschließung einschließlich Löschwasserversorgung über vorhandene Leitungen und Entnahmestellen erfolgen kann. Sofern dies nicht der Fall ist, sind in der Erschließungsplanung entsprechende neue Anlagen vorzusehen.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es wird festgesetzt, dass das Plangebiet mit einem Pflanzstreifen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen eingegrünt wird, um erstens einen Puffer zur Nachbarbebauung zu schaffen, zweitens eine angenehme Gestaltungsatmosphäre zu schaffen, und drittens, um die ökologischen Eingriffe der zusätzlichen Bebauung (die baugesetzlich nicht förmlich ausgeglichen werden müssten, s.a. Kap. 4) zu vermindern.

3.6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Luftfahrt

Marne befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes St. Michaelisdonn. Aufgrund der Begrenzung der Gebäudehöhen im Bebauungsplan auf maximal 10,50 m wird jedoch davon ausgegangen, dass die diesbezüglichen Belange der Luftfahrt nicht berührt sind.

Richtfunktrassen

Über das Plangebiet verlaufen zwei Richtfunktrassen. Aufgrund der Begrenzung der Gebäudehöhen im Bebauungsplan auf maximal 10,50 m wird jedoch davon ausgegangen, dass die diesbezüglichen Belange nicht berührt sind.

Denkmalschutz

Bezüglich des archäologischen Denkmalschutzes wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

4 Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzung einer Randeingrünung sowie die Begrenzung der bebaubaren Fläche vermindert.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten. Ein Bauleitplan, der gegen artenschutzrechtliche Verbote verstößt, ist nicht vollzugsfähig und wäre damit ungültig. Gemäß § 44 (5) BNatSchG liegt bei Bauleitplanverfahren kein Verbotstatbestand vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Aufgrund der Biotopausprägung des Plangebiets (ehemals bebaute Fläche und Garten- bzw. Siedlungsfreiflächen) ist nur mit ubiquitären, störungsunempfindlichen Arten zu rechnen. Das Plangebiet hat eher eine Bedeutung als Nahrungsraum. In den Bäumen des Plangebiets könnten Niststätten von Gehölzbrütern vorkommen. Aufgrund der relativ geringen Stammdurchmesser (< 30 cm) sind Vorkommen von Höhlenbrütern sowie Zufluchtsstätten für Fledermäuse nicht zu erwarten.

Damit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (insbesondere Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Gehölzbrüter) verursacht werden, ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode, also von Oktober bis Februar zulässig.

4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen entstehen grundsätzlich Eingriffe in den Naturhaushalt, in Boden, Wasserhaushalt und Landschaft. Das Ausmaß der baulichen Nutzung wird gegenüber der Bestandsbebauung um ca. 400 m² vergrößert. Die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten können um ca. 750 m² im Vergleich zum Bestand ansteigen.

Für Eingriffe, die schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Darüber hinaus gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die zusätzlichen Eingriffe durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Insofern ist insgesamt kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

5 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (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.
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 7 Ges. v. 13.11.2019, GVObI. S. 425
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVObI. Schl.-H., S.8), zuletzt geändert 12.11.2020, (GVObI. S. 808)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum vormals IV des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 04. Februar 2005 (Amtsbl. 2005, 295)
9. Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVObI. 2009 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019, (GVObI. S. 398)