

Betreff
**Bauleitplanung in der Gemeinde Steinbergkirche
hier: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kanzlei"
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

<i>Sachbearbeitende Dienststelle:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 05.02.2019
<i>Sachbearbeitung:</i> Dirk Petersen	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Bauen, Planen und Städtebauförderung der Gemeinde Steinbergkirche (Beratung und Empfehlung)	20.02.2019	Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Steinbergkirche (Beratung und Beschluss)	04.03.2019	Ö

Sachverhalt:

Am 03.09.2018 hatte die Gemeindevertretung Steinbergkirche den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des B-Planes Nr. 3 gefasst und damit das förmliche Bauleitplanverfahren eingeleitet. Wesentliches Ziel der Planung ist die Umnutzung der dort festgesetzten Grünfläche zu Wohnbauland.

Zwischenzeitlich wurde der Entwurf des B-Planes ausgearbeitet. Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss kann die Gemeindevertretung den Planentwurf nunmehr in das Beteiligungsverfahren geben. Der Planentwurf wird nach vorheriger Bekanntmachung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt; zeitgleich werden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen, Städtebauförderung empfiehlt:

Die Gemeindevertretung Steinbergkirche beschließt:

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 einschließlich Begründung (s. Anlg.) wird in der vorliegenden Form gebilligt / wird mit folgenden Änderungen gebilligt:

.....

Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über die Homepage www.amt-geltingerbucht.de / Rubrik Bürgerservice / Bauleitplanung zugänglich zu machen.

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO

..... waren keine Gemeindevertreterinnen oder Gemeindevertreter von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen

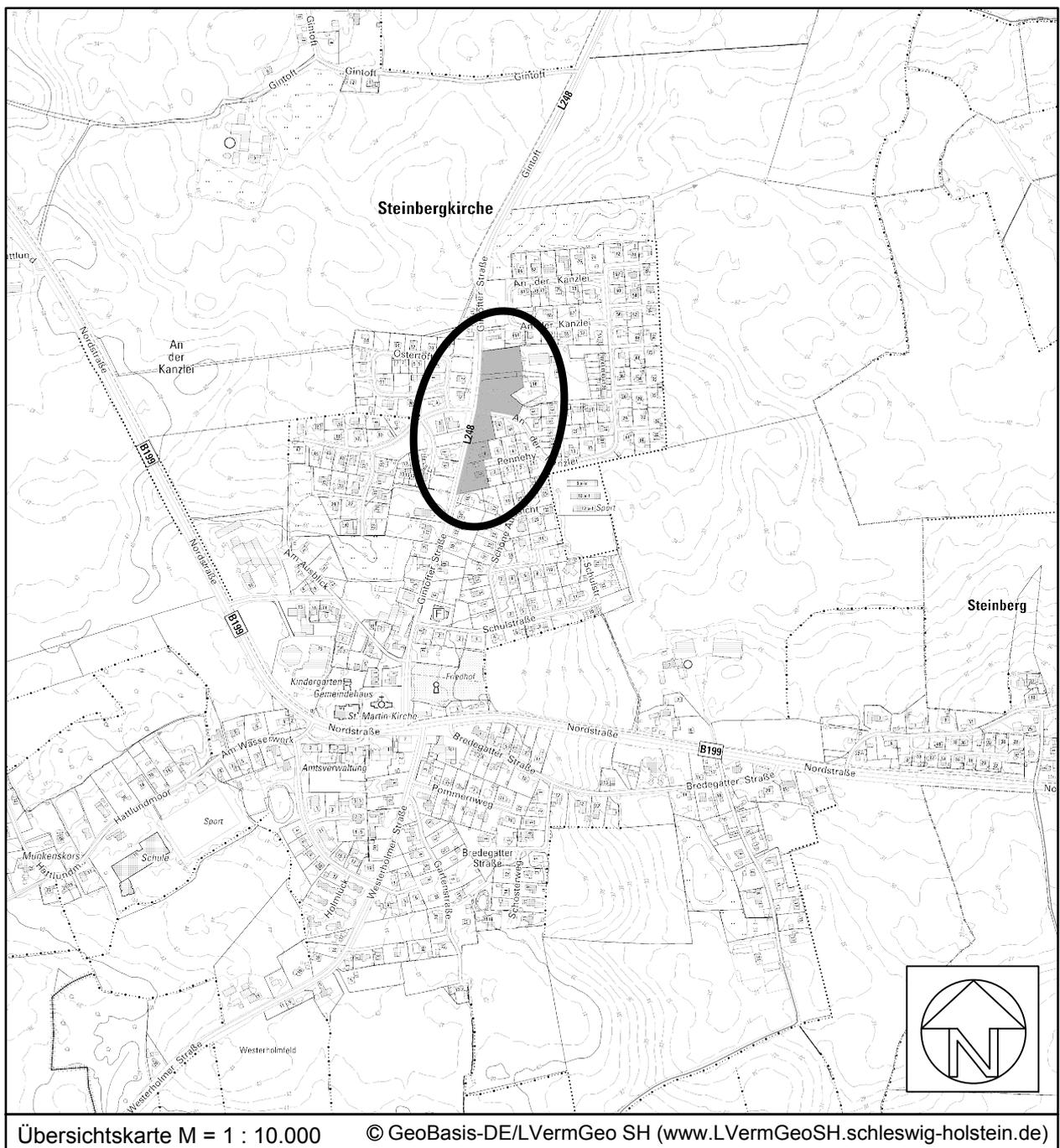
oder:

... waren folgende Gemeindevertreterinnen oder Gemeindevertreter von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen:

Sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Anlagen:

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kanzlei", Entwurf



Satzung der Gemeinde Steinbergkirche über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kanzlei"

Satzung / Begründung

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung, Februar 2019)



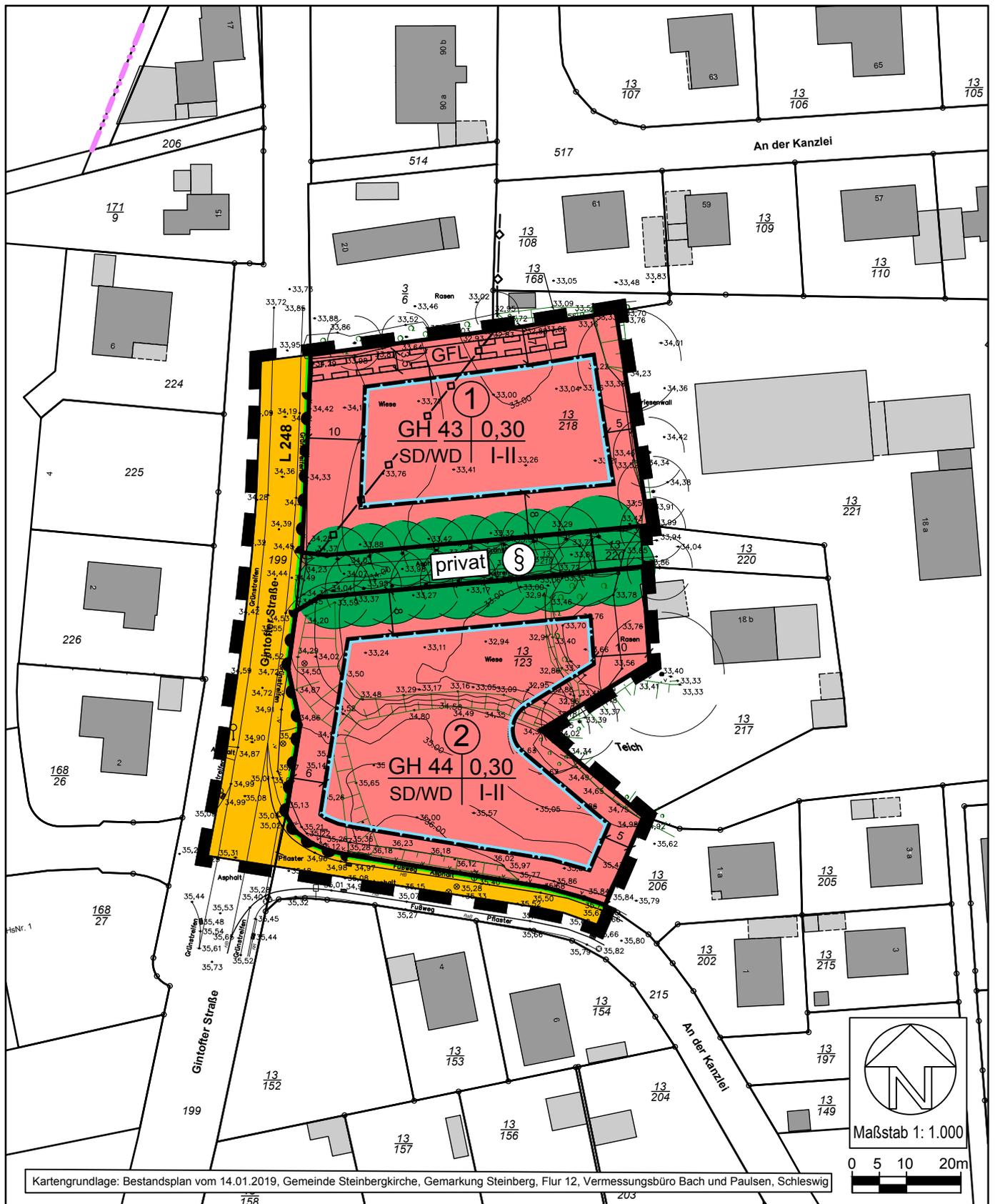
**PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION**
CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

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

Gemeinde Steinbergkirche: 5. Änderung des B-Planes Nr. 3 "Kanzlei"

Planzeichnung (Teil A)

- Entwurf -



Stand: Februar 2019

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,30

Grundflächenzahl

(§ 16 BauNVO)

I-II

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

(§ 16 BauNVO)

GH 43

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN, z.B. 43 m

(§ 16 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



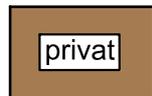
Straßenverkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



private Verkehrsfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Baum erhalten

15. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Baugrundstücke zu belastende Fläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

SD/WD

Zulässige Dachform: nur Sattel- und (Krüppel-) Walmdächer

(§ 84 LBO)

II. Nachrichtliche Übernahmen



geschütztes Biotop (Allee)

(§ 21 LNatSchG)

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Nummer des Teilgebietes, z. B. 1



Bemaßung in m, z.B. 5



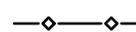
vorhandene Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer, z.B. 13/123



vorhandene Böschung



vorhandene RW-Leitung DN 400

+35,17

Höhenpunkte in m über NHN, z.B. 35,17

-35,50

Höhenlinien in m über NHN, z.B. 35,50

Text (Teil B)

- Entwurf -

1. Grünfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u.25 BauGB)

- 1.1 Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- 1.2 Die Standflächen offener Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§§ 12, 14 u. 23 BauNVO

- 2.1 Überdeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind bzw. von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, sind nicht zulässig in einem Abstand von weniger als 3 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie.
- 2.2 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind nicht zulässig im Kronentraufenbereich der zu erhaltenden Bäume (Allee) sowie in einem Abstand von weniger als 3m zur Böschung des auf dem östlich angrenzenden Grundstücks (FSt 13/217) gelegenen Teichs.

3. Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 LBO)

3.1 Dachneigung

Die Dachneigung darf betragen

- a) bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 18° bis 28°,
- b) bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 18° bis 48°.

3.2 Dachformen

Nebendächer sind auch mit anderen als den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25% der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken.

3.3 Dacheindeckung

¹Zulässig sind nur nicht glänzende / nicht reflektierende Materialien in den Farbtönen rot bis dunkelbraun und dunkelgrau / anthrazit; Ziff. 3.5 bleibt unberührt. ²Bei Nebendächern i.S.d. Ziff. 3.2 sind auch transparente Eindeckungen zulässig.

3.4 Außenwände

¹Zulässig ist Sichtmauerwerk, Putz und Holz. ²Teilflächen bis zu 30 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen sowie die Wandoberflächen von Wintergärten und Drenpелverkleidungen dürfen in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen übermessen.

3.5 Solaranlagen

¹Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche können zugelassen werden, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird. ²Die Solaranlagen sind als zusammenhängend-rechteckige Flächen auszubilden; sie dürfen die äußeren Begrenzungen der Dachflächen (Ortgang / Grat, First, Traufe) nicht überragen.

- 3.6 Die einschränkenden Festsetzungen der Ziff. 3.1 bis 3.4 gelten nicht für Garagen / Carports und Nebenanlagen.

- 2 -

4. Der Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung seiner 1. Änderung (Rechtskraft 14.08.1993) wird für die außerhalb der Planzeichnung (Teil A) dieser 5. Änderung an der L 248 / Gintofter Straße gelegenen Grundstücke (Flurstücke 13/152, 13/158 und 13/135) folgendermaßen geändert:
 - 4.1 Die westliche Baugrenze der jeweiligen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche wird bis auf einen Abstand von 6 m an die Straßengrenze der Gintofter Straße (L 248) herangeschoben.
 - 4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte „von der Bebauung freizuhaltende Fläche“ entfällt.
 - 4.3 Das dargestellte Sichtdreieck entfällt.

Gemeinde Steinbergkirche

(Amt Geltinger Bucht, Kreis Schleswig-Flensburg)

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Kanzlei“

Begründung

Stand Entwurf (Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung)

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) und nach der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schleswig-Holstein 2009, S. 6).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt im Norden der Ortslage von Steinbergkirche, im Winkel zwischen der zwischen der Gintofter Straße (L 248) im Westen und der Straße „An der Kanzlei“ im Süden. Überplant wird die der ehemaligen Hofstelle „Kanzlei“ vorgelagerte Grünfläche zu beiden Seiten der von Linden gesäumten Hofzufahrt. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,72 ha.¹

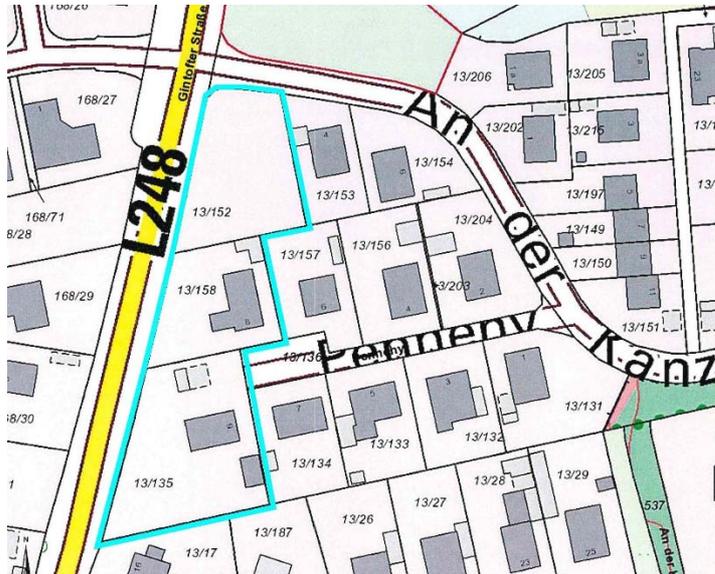
3. Planungserfordernis

Die Eigentümer der zwischen Gintofter Straße und ehem. Hofstelle „Kanzlei“ gelegenen Grünflächen streben deren Umnutzung zu Wohnbauzwecken an. Die Gemeinde sieht darin die Möglichkeit, eine sinnvolle Nachverdichtung in diesem Bereich der bebauten Ortslage vorzunehmen und zugleich der im LZO Steinbergkirche permanent bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Da die Flächen im rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 (hier: seiner 1. Änderung) als Grünflächen festgesetzt sind, ist hierzu eine entsprechende Änderung des B-Planes erforderlich.

Gelegentlich dieser Planänderung bietet es sich an, eine weitere Anpassung vorzunehmen:

Die Baufenster für die Baugrundstücke an der Gintofter Straße / L 248 sind im bestehenden B-Plan Nr. 3 (1. Änderung) entsprechend der Anbauverbotszone weit von der Straße abgerückt und entsprechend eng gefasst. Mit der Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze an den nördlichen Ortsausgang ist in diesem Straßenabschnitt die Anbauverbotszone nach § 29 StrWG entfallen. Damit besteht nun die Möglichkeit, die Baugrenzen näher an die Straße heranzurücken, um eine großzügigere Bebaubarkeit zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere für das (wohl wegen des sehr knappen Baufensters) bislang unbebaute Eckgrundstück Gintofter Straße/An der Kanzlei (FSt 13/152). Die betroffenen Grundstücke sind aus nachstehender Abbildung ersichtlich (blau umrandet):

¹ Soweit es die Planzeichnung (Teil A) betrifft; zudem werden -nur durch textlichen Festsetzung- Änderungen für die südlich der Straße „An der Kanzlei“ und unmittelbar an der Gintofter Straße gelegenen Baugrundstücke vorgenommen.



Die Aufstellung der B-Planänderung dient der Bereitstellung von Wohnbauland; die Fläche ist allseitig von Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan wird daher für eine Maßnahme der Innenentwicklung 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. Da die maximal mögliche Größe der festgesetzten Grundfläche bei einer Plangebietsgröße von ca. 0,72 ha zwangsläufig weniger als 20.000 m² beträgt, kommt hier die Verfahrensvariante nach Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 zum Tragen.

Auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben: Durch die Planung werden erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Auch liegen der Gemeinde keine Anhaltspunkte dahingehend vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

4. Entwicklung der Planung

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln). Im Ursprungs-FNP der Gemeinde Steinbergkirche² war das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche „W“ ausgewiesen worden. Diese Darstellung wurde dann mit der 1. Änderung des FNP (1986) durch die Darstellung von Grünflächen ersetzt (vgl. nachstehende Abb.).

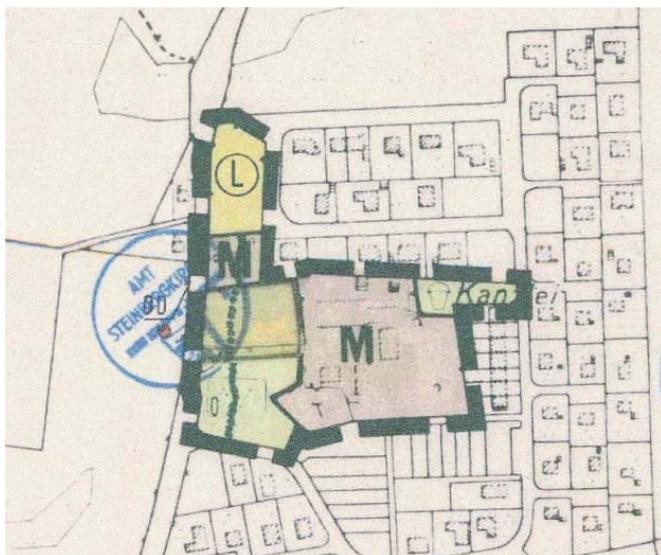


Abb.: Ausschnitt 1. Änd. FNP (o.M.)

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

Die Darstellung des wirksamen FNP weicht also von den Planungszielen dieser B-Planänderung ab, die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes lässt sich nicht daraus entwickeln. 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.).

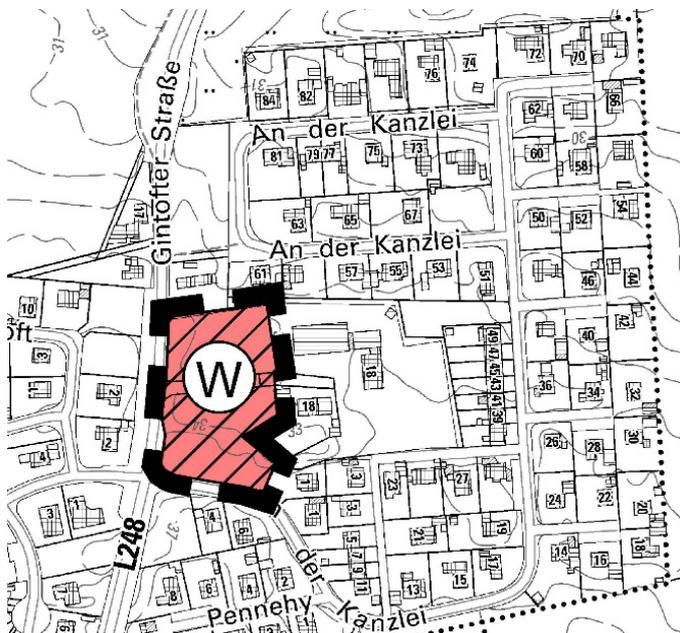


Abb.: Entwurf FNP-Berichtigung (o.M.)

5. Ziele und Inhalte der Planung

5.1 Überplanung der Grünflächen

Wesentliches Planungsziel ist es, im Rahmen einer Innenentwicklungsmaßnahme Wohnbauland bereitzustellen. In der Gemeinde Steinbergkirche besteht diesbezüglich dringende Nachfrage. Zur Umsetzung dieses Planungsziels trifft die B-Planänderung folgende Regelungen:

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hier können Wohngebäude und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen untergebracht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch Festsetzungen zur Grundfläche (GRZ), zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie zur zulässigen Gebäudehöhe (GH). Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 sichert eine der Ortslage angemessene bauliche Dichte. Die Zahl der Vollgeschosse (I-II) ermöglicht neben dem „normalen“ eingeschossigen Haus mit ausgebautem Dachgeschoss auch eine zweigeschossige Bauform (dies in Anlehnung an die regionaltypische Kubatur einer Drempelscheune). Durch die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe wird dabei – im Zusammenwirken mit der Regelung zur Dachneigung- eine aus ortsgestalterischen Gründen unerwünschte übermäßige Höhenentwicklung verhindert.

Die überbaubare Grundstücksfläche (sog. „Baufenster“) wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Die straßenseitige Baugrenze verhindert ein zu dichtes Heranrücken der Bebauung an den öffentlichen Straßenraum und trägt, bezog auf die Gintotter Straße, auch dem Verkehrslärmschutz Rechnung (vgl. hierzu nachstehendes Kap. 6 „Umwelt“). Weiterhin bewirken die festgesetzten Baugrenzen einen angemessenen Abstand zum vorhandenen Baumbestand und dem östlich angrenzenden Teich.

Die vorhandene, als Biotop geschützte Allee wird mit entsprechendem Erhaltungsgebot belegt (zugleich nachrichtliche Übernahme). Zum Schutz des Kronentraufen- bzw. Wurzelbereichs der Alleebäume sind Garagen, Nebenanlagen usw. dort nicht zulässig; entsprechendes gilt für eine 3m-Schutzzone entlang der gehölzbestandenen Böschung des auf dem Nachbargrundstück liegenden Teichs.

Garagen, Carports und Nebenanlagen (soweit mit Gebäudewirkung, dies meint z.B. auch hohe Lamellenzäune u.ä.) sind weiterhin innerhalb eines 3m breiten Streifens zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig. Dies soll ein einheitliches Straßenbild mit „unverbauter Vorgartenzone“ sicherstellen.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass die Standflächen offener Stellplätze mit einer versickerungsfähigen Oberfläche auszubilden sind.

Bezüglich der Gestaltung der Gebäude und ihrer „Außenwirkung“ ist die Ausbildung der Fassaden und mehr noch der „Dachlandschaft“ von besonderer Bedeutung. Daher werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die eine angemessene Gestaltung hinsichtlich Form und Farbgebung bzw. Materialien sicherstellen sollen, ohne allerdings den Spielraum für die Berücksichtigung individueller Ansprüche und Möglichkeiten unnötig einzuschränken; aus Gründen des Klimaschutzes ist auch der Einsatz von Solaranlagen möglich, soweit diese sich in die Dachfläche einfügen. Weiterhin sind Abweichungen möglich für untergeordnete Teile der Hauptbaukörper und für Garagen / Nebenanlagen, um z.B. die Errichtung von Wintergärten, Flachdach-Carports etc. zu ermöglichen.

Die Zufahrt zur ehem. Hofstelle wird als private Verkehrsfläche festgesetzt (in der Planzeichnung weitestgehend von dem Grün der zu erhaltenden Bäume überlagert).

Um eine den Längsverkehr auf der L 248 behindernde oder gar gefährdende Häufung von Grundstückszufahrten zu verhindern, wird die bereits im Ursprungsplan (1. Änd.) getroffene Festsetzung des Verbots von Ein- und Ausfahrten beibehalten; ausgenommen hiervon ist notwendigerweise nach wie vor die Zufahrt zur ehem. Hofstelle sowie neu hinzukommend der Zufahrtsbereich zum nördlichen Teilgebiet. Dort ist zur Erschließung in die Tiefe der Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

5.2 Überplanung der südlich angrenzenden Grundstücke

Weiteres Planungsziel ist es, nach Fortfall der Anbauverbotszone entlang der L 248 / Gintoffer Straße die Bebaubarkeit der anliegenden Grundstücke südlich der Einmündung „An der Kanzlei“ zu verbessern. Die Baugrenze wird daher (durch textliche Festsetzung) bis auf 6 m an die Straßengrenze³ der L 248 / Gintoffer Straße herangeschoben; dies entspricht dem aus Gründen des Verkehrslärmschutzes auf der nördlich anschließenden neu überplanten Fläche gewählten Maß (14 m ab Fahrbahnmitte). Die Festsetzung der „von der Bebauung freizuhalten Fläche“ wird in gleichem Zuge aufgehoben. Das sehr große Sichtdreieck (10m Annäherungssicht) kann auf ausreichende 3m Anfahrtsicht reduziert werden. Es liegt damit vollumfänglich im öffentlichen Straßenraum, so dass auch aus diesem Grunde die Freihaltefläche nicht mehr erforderlich ist.

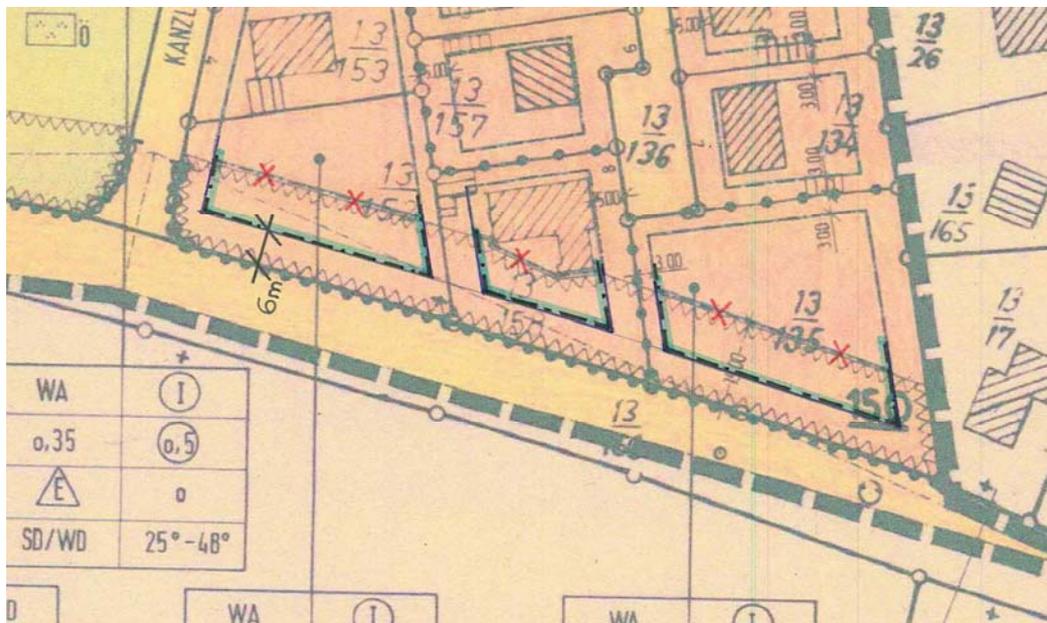


Abb.: Ausschnitt Planzeichnung 1. Änd. B-Plan Nr. 3 mit Darstellung der verschobenen Baugrenze (o.M. - Norden ist links!)

³ Da in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt ist, auf die Bezug genommen werden könnte, wird hier auf die tatsächliche Straßengrenze i.S.d. § 23 Abs. 5 S. 2 abgestellt, mithin die Grundstücksgrenze zwischen den Baugrundstücken und der Straßenparzelle.

6. Umwelt

(Kap. 6.2 u. 6.3 bearbeitet durch Büro Naturaconcept, Dipl.-Ing. Alke Buck, Sterup)

6.1 Allgemeines

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als 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 ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Dies betrifft hier erkennbar nur den Verkehrslärmschutz. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§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 Güter (z.B. Biotope nach Naturschutzrecht) vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Dies ist hier nicht zu erkennen.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten, und es sind gegebenenfalls Aussagen zur Abweichung der Planung von den Zielen der Landschaftsplanung zu treffen (§ 9 Abs. 5 S. 3 BNatSchG).

6.2 Arten- und Biotopschutz

a) Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für die in Anhang IV a und b der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für alle europäischen Vogelarten⁴. Ein Verbotstatbestand liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

Es wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials für bestimmte Artengruppen durchgeführt. Die Analyse erfolgte auf der Grundlage einer Begehung sowie der Auswertung vorhandener Daten (Landschaftsplan). Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst die beiden dem Hof Gintofter Straße 18a vorgelagerten Grünlandflächen (Artenarmes bis mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland). Die Grünlandflächen sind geteilt durch die Hofzufahrt mit einer Pappelallee. Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Teich. Dieser bleibt in seiner bisherigen Form erhalten. Somit ist nicht davon auszugehen, dass Amphibienarten durch die Planung beeinträchtigt werden.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen (Grünland, Gehölze) werden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse näher betrachtet.

Wegen der an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen (Gintofter Straße, Hofzufahrt, Hofstelle) besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen gegenüber Scheuchwirkung besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen. In den Gehölzstrukturen im Planungsgebiet ist lediglich mit Arten zu rechnen, die in Schleswig-Holstein weit verbreitet sind und die nicht auf einen speziellen Standort angewiesen. Da keine Gehölzrodungen vorgesehen sind, sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass in den Gebäuden der östlich angrenzenden Hofstelle Fledermäuse beheimatet sind. Eventuell vorhandene Höhlungen in den großen Pappeln der Allee könnten auch als Fledermaushabitate fungieren. Da die Gebäude erhalten bleiben und für die Bäume der Allee eine Erhaltungsfestsetzung getroffen wird, ist nicht davon auszugehen, dass Fledermausarten durch die Planung beeinträchtigt werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit nicht ein.

⁴ siehe Erlass des Innenministeriums zur Aufstellung von Bauleitplänen vom 19.03.2014: Ziff. 9.2

b) Biotopschutz

Im Landschaftsplan der Gemeinde Steinbergkirche (Biotop/Nutzungskartierung, Stand August/September 2000) sind beide Grünlandflächen als „GM“ (mesophiles Grünland) dargestellt. Im Jahre 2016 wurden die in Schleswig-Holstein gesetzlich geschützten Biotope um den Biotoptyp „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ ergänzt. Die für diesen Biotoptyp typischen Grasarten⁵ kommen auf den Grünflächen nicht vor, der Aufwuchs wird bestimmt von Knauelgras, Glatthafer, Fuchsschwanz, Wiesen-Rispengras, wolligem Honiggras sowie Brennessel-Herden. An krautigen Pflanzen kommt Spitzwegerich, Sauerampfer sowie wenig Löwenzahn, Klee und Vogelmiere vor. Die Flächen sind arten- und strukturarm. Der Grasbestand auf beiden Flächen war im Juni 2018 (Ortsbegehung am 11.06.18) sehr hochwüchsig. Bis vor 15 Jahren wurden nach Aussage des Eigentümers die Flächen mit Schafen beweidet, seitdem werden sie 1-2 Mal pro Jahr gemäht und das Mähgut wird liegengelassen. Die Flächen sind in ihrem aktuellen Zustand (Arten- und Strukturarmut, Fehlen der Kennarten mesophilen Grünlandes) nicht mehr dem Biotoptyp „GM“, sondern dem Biotoptyp „GYy“ (Artenarmes bis mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland) zuzuordnen und unterliegen somit nicht dem gesetzlichen Biotopschutz.

Die Pappelallee entlang der Hofzufahrt unterliegt als Allee dem Biotopschutz nach § 21 LNatSchG. Für die Bäume der Allee wird eine Erhaltungsfestsetzung sowie eine Regelung zum Schutz des Kronentraufen-/Wurzelbereichs getroffen. Weitere gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.3 Landschaftsplanung

In der Bestandskarte zum Landschaftsplan der Gemeinde Steinbergkirche (Biotop/Nutzungskartierung, Stand August/September 2000) sind beide Grünlandflächen als GM (mesophiles Grünland) dargestellt.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes weist das Plangebiet und seine Umgebung bestandsbezogen als Hauptsiedlungsbereich aus. Konkrete Entwicklungsziele werden nicht benannt. Die vorgesehene bauliche Nutzung im Plangebiet entspricht der Darstellung als Hauptsiedlungsbereich und weicht somit nicht von den Inhalten des Landschaftsplanes der Gemeinde Steinbergkirche ab.

6.4 Immissionsschutz (Verkehrslärm)

Mit dem Verschieben der Baugrenze (und der neuen Baugrenze auf der bisherigen Grünfläche) rückt die Bebauung näher an die Lärmquelle L 248 heran, als es bisher wegen des Anbauverbots möglich war. Daher wurden auf Grundlage der aktuellen Verkehrsmengen⁶ die Wirkungen des Verkehrslärms mit Hilfe des sog. „dB-Rechners“⁷ nach RLS-90 (Richtlinien für den Schallschutz an Straßen) überschlägig ermittelt und mit den maßgeblichen Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) verglichen mit folgendem Ergebnis:

Tab. 1: Eingangswerte für die Schallberechnung

DTV [Kfz/24h]	Lärmkennwerte					
	M [Kfz/h]		P [%]		L _m ⁽²⁵⁾ [dB(A)]	
	06 – 22 (tags)	22 – 06 (nachts)	06 – 22 (tags)	22 – 06 (nachts)	06 – 22 (tags)	22 – 06 (nachts)
1.116	68	4	2,9	0,0	56,6	43,3

DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
L_m⁽²⁵⁾ = Mittelungspegel

M = mittlere stündliche Verkehrsstärke
P = mittlerer Schwerverkehrsanteil an M

⁵ Mindestens zwei der Grasarten Gewöhnliches Ruchgras, Wiesen-Kammgras, Rot-Schwingel oder Rotes Straußgras sowie mind. 3 wertgebende Kräuter müssen vorkommen.

⁶ Verkehrsmonitoring 2015, LBV S-H, Datenabruf vom 30.05.2018

⁷ dB-Rechner © Reimer Paulsen 2001-2008, in Städtebauliche Lärmfibel Online, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, www.staedtebauliche-laermfibel.de

Tab. 2: Abstände der Immissionspegel zur Fahrbahnmitte

Immissionsort / Zeitraum Grenz- und Orientierungswert	Abstand zur Fahrbahnmitte
Erdgeschoss (+2,8 m), TAG	
16. BImSchV = 59 dB (A)	6 m
DIN 18005 = 55 dB (A)	13 m
Erdgeschoss (+2,8 m), NACHT	
16. BImSchV = 49 dB (A)	1 m (auf der Fahrbahn)
DIN 18005 = 45 dB (A)	5 m
Ober-/Dachgeschoss (+5,6 m), TAG	
16. BImSchV = 59 dB (A)	4 m
DIN 18005 = 55 dB (A)	14 m
Ober-/Dachgeschoss (+5,6 m), NACHT	
16. BImSchV = 49 dB (A)	< 1 m (auf der Fahrbahn)
DIN 18005 = 45 dB (A)	3 m (etwa Fahrbahnrand)
Außenraum (TAG)	
16. BImSchV = 59 dB (A)	6 m
DIN 18005 = 55 dB (A)	11 m

Der ungünstigste gebäudebezogene Wert betrifft das Obergeschoss tagsüber; zur Einhaltung des Orientierungswertes von 55 dB(A) nach DIN 18005 ist hier ein Abstand zur Fahrbahnmitte von 14 m erforderlich. Der festgesetzte Abstand der Baugrenze von 6 m bzw. 10 m zur Straßenbegrenzungslinie entspricht diesem Wert. Damit wird im Obergeschoss der Orientierungswert tagsüber eingehalten; ansonsten werden die Orientierungswerte unterschritten, gleichermaßen (deutlich) die Grenzwerte der 16. BImSchV. Auch der Außenwohnbereich liegt zumindest in Hausnähe (Terrassen) unterhalb des Orientierungswertes der DIN 18005, ansonsten zumindest unterhalb des Grenzwertes der 16. BImSchV. Somit ist insgesamt davon auszugehen, dass unverträgliche Lärmbelastigungen nicht zu gewärtigen sind.

6.5 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden⁸.

Es liegen keine Hinweise auf archäologische Denkmäler im Plangebiet vor. Grundsätzlich ist aber § 15 DSchG zu beachten:

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.

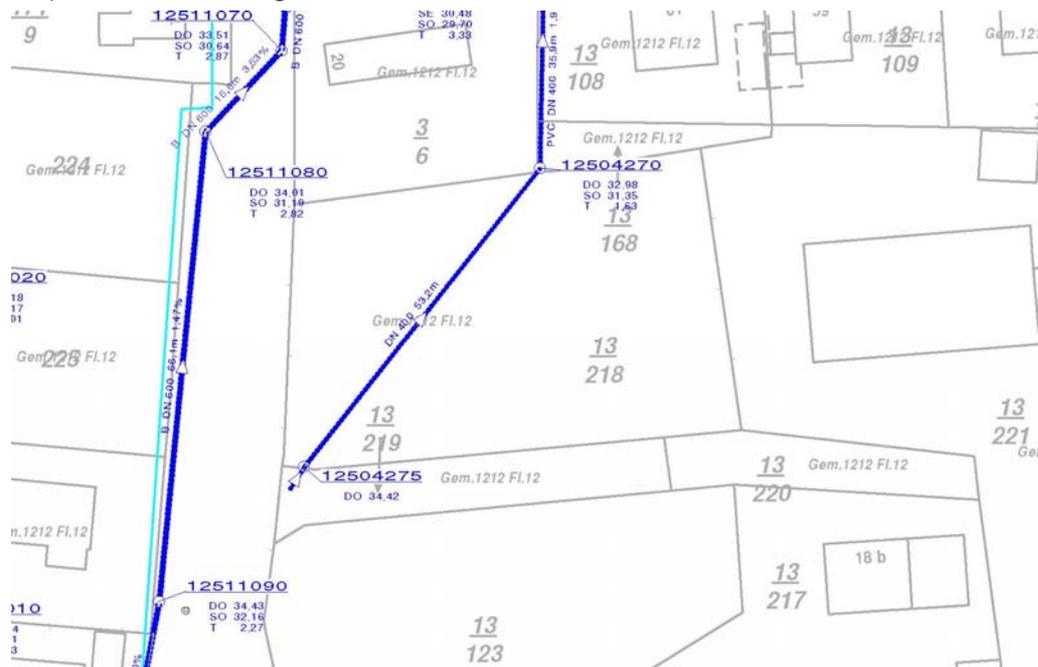
⁸ Sowohl die ehemalige Hofstelle „Kanzlei“ als auch die nördlich benachbarte Kate (Gintofter Straße 20) waren in der 1. Änderung des B-Planes noch als (einfaches) Kulturdenkmal („D“) gekennzeichnet. In der aktuellen Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein (Landesamt für Denkmalpflege S-H, 23.02.2017) sind diese Objekte nicht mehr enthalten.

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für das nördliche Teilgebiet 1 von der Gintofter Straße aus. Hierzu ist als Zufahrtsmöglichkeit am nördlichen Gebietsrand eine Lücke in dem dort festgesetzten Verbot von Ein- und Ausfahrten vorgesehen. Das südliche Teilgebiet 2 wird über die Straße „An der Kanzlei“ erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung soll durch Anschluss an die örtlichen Netze erfolgen.

Das Teilgebiet 1 wird von einer Regenwasserleitung unterquert (vgl. nachstehende Abbildung). Sofern die Leitung in Nutzung ist, wäre sie bei einer Bebauung zu berücksichtigen (durch freihalten) bzw. umzuverlegen.



Ausschnitt Kanalinformationssystem Regenwasser, Ing.-Büro Aquatec, 2015 (o.M.)

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Allgemeines Wohngebiet Teilgebiet 1 = ca. 2.330 m ² Teilgebiet 2 = ca. 3.183 m ²	5.513	76,3
Öfftl. Straßenverkehrsfläche (L 248 / Gintofter Straße)	1.225	17,0
Priv. Verkehrsfläche	484	6,7
Gesamt	7.222	100

(Die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Steinbergkirche, am

- Bürgermeister -