

*Betreff***Bauleitplanung in der Gemeinde Sterup
B- Plan Nr. 9 "Zweimühlenweg"
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss***Sachbearbeitende Dienststelle:***Bauamt***Datum***02.09.2020***Sachbearbeitung:***Dirk Petersen***Beratungsfolge (Zuständigkeit)***Gemeindevertretung der Gemeinde Sterup (Beratung und Beschluss)***Sitzungstermin***16.09.2020***Status***Ö****Sachverhalt:**

Nach intensiver Bestandsanalyse liegt nun der Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 9 Zweimühlenweg vor. Nach der Beratung kann die Gemeindevertretung nunmehr mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss den Planentwurf in das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung) geben.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Sterup beschließt:

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 9 „Zweimühlenweg“ einschließlich Begründung wird in der vorliegenden Form gebilligt

oder

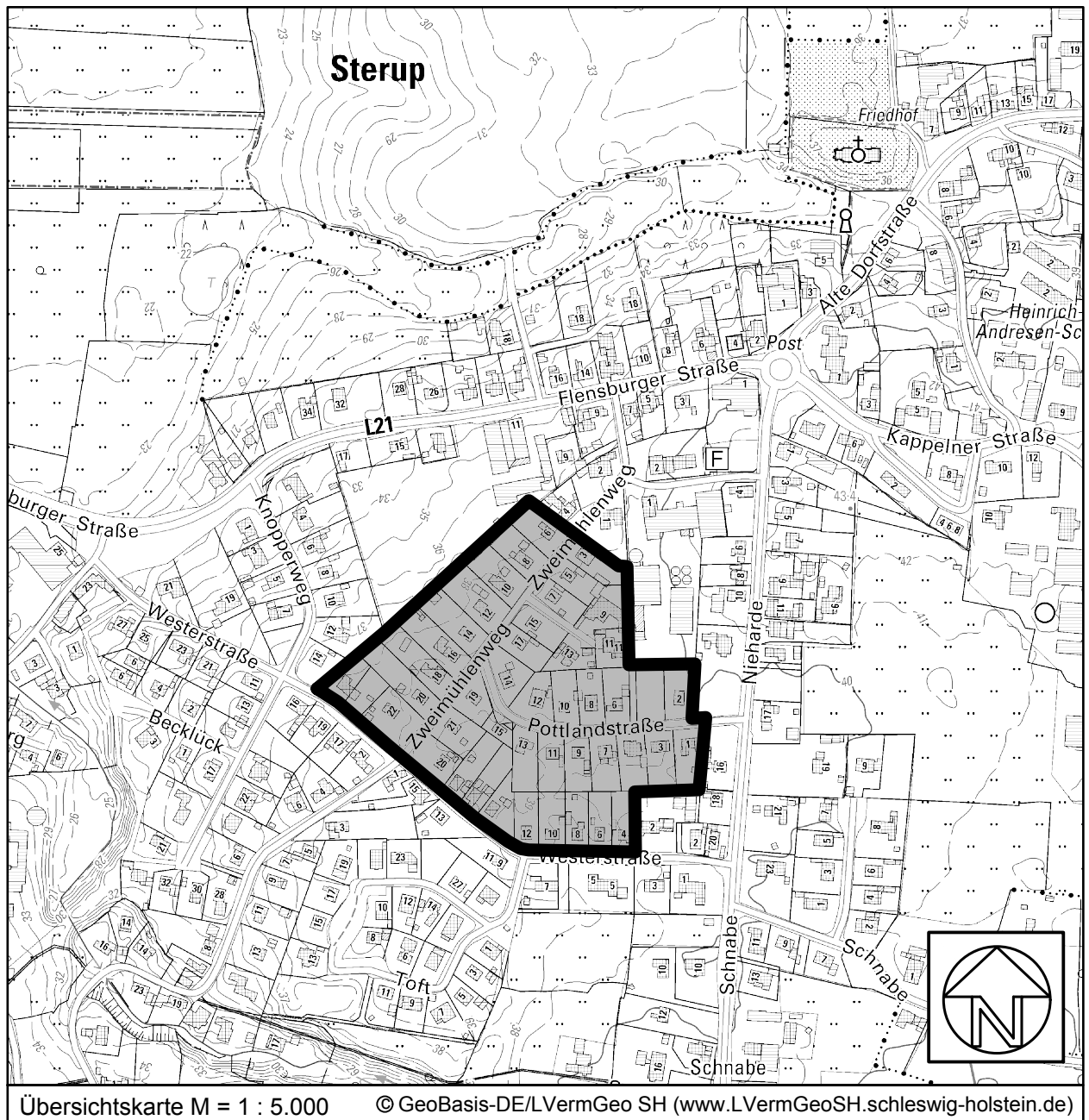
werden mit folgenden Änderungen / Ergänzungen gebilligt:.....

Der Entwurf ist entsprechend zu überarbeiten.

2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und unter www.geltingerbucht.de, Rubrik Bürgerservice/ Bauleitplanung zugänglich zu machen.

Anlagen:

Sterup, B- Plan Nr. 9 „Zweimühlenweg“, Entwurf



Satzung der Gemeinde Sterup über den Bebauungsplan Nr. 9 "Zweimühlenweg"

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung, September 2020)



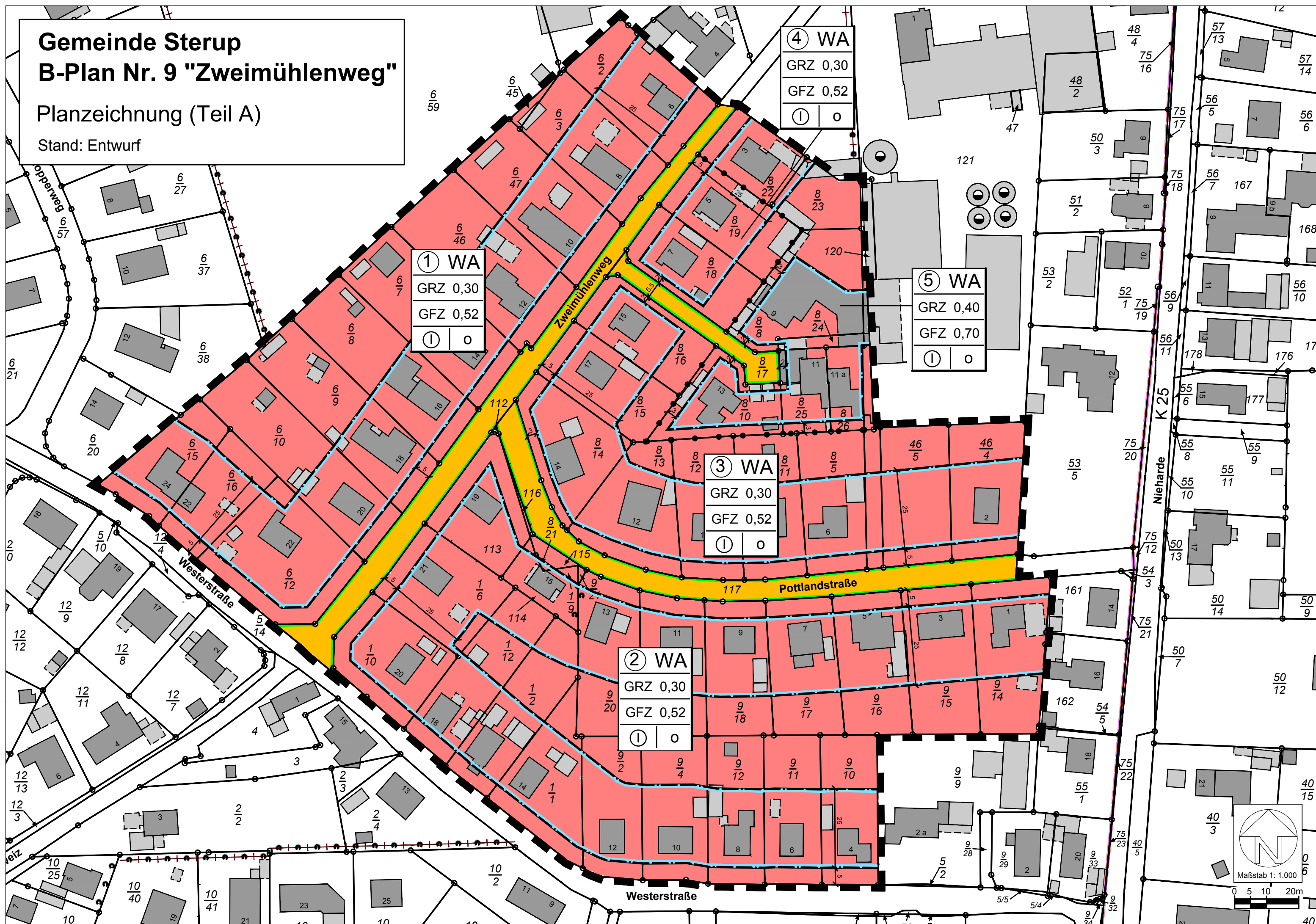
**PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION**
CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

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

Gemeinde Sterup B-Plan Nr. 9 "Zweimühlenweg"

Planzeichnung (Teil A)

Stand: Entwurf



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,30 Grundflächenzahl, z.B. 0,30

(§ 16 BauNVO)

GFZ 0,52 Geschossflächenzahl, z.B. 0,52

(§ 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse zwingend

(§ 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O

Offene Bauweise

(§ 22 BauNVO)



Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlichen Nutzungsmaßes, zugleich Teilgebietsgrenze

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Nummer des Teilgebietes, z. B. 1



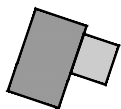
vorhandene Flurstücksgrenze

$\frac{8}{14}$

Flurstücksnummer, z.B. 8/14



Bemaßung in m, z.B. 5



vorhandene Gebäude

Gemeinde Sterup B-Plan Nr. 9 „Zweimühlenweg“

– Entwurf 09.09.2020 -

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6, § 4, § 13a BauNVO)

1.1 Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO sind nur zulässig als Räume bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung. Gebäude für Ferienwohnungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen (nicht Voll-) Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

3. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die festgesetzte Baugrenze darf durch untergeordnete Gebäudeteile (wie Terrasse, Veranda, Wintergarten, Treppen) um bis zu 2 m überschritten werden; § 23 Abs. 5 BauNVO bleibt unberührt.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

5.1 Je Wohnung sind mindestens zwei PKW – Stellplätze herzustellen.

5.2 Die Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeflucht (Vorgärten) sind, abgesehen von den für die Grundstückerschließung benötigten Flächenanteilen, gärtnerisch mit offenem Boden anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziff. 5.1 – 5.2 der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

1 Lage und Umfang des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Sterup. Das Gebiet grenzt im Süden an die Westerstraße und zieht den Großteil der Wohnbaugrundstücke entlang des Zweimühlenwegs sowie der Pottlandstraße ein. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,5 ha.

2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

In dem Geltungsbereich besteht kein Bebauungsplan. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist der Bereich derzeit als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten.

Der Großteil des Plangebiets liegt im ehemaligen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Sterup. Dieser war als sog. „Nummernplan“ nichtig und wurde infolge dessen im Jahr 2010 aufgehoben. Da das Gebiet zu diesem Zeitpunkt bereits vollständig und sehr geschlossen bebaut war und die Prägung eines Wohngebiets mit lockerer Einfamilienhausbebauung eindeutig gegeben war, war die Notwendigkeit bauleitplanerischer Regelungen zum damaligen Zeitpunkt nicht erkennbar.

In Teilen des Plangebiets ist eine erhebliche Nachverdichtung erfolgt, die an diesem Standort zu städtebaulichen Spannungen führt. Die gegebene Entwicklung lässt zudem befürchten, dass eine Wandlung zu einem Mischgebiet erfolgen könnte.

Ziel der Planung ist die Sicherung des Gebietscharakters als Wohngebiet mit geringer baulicher Dichte und fast ausschließlicher Bebauung mit Einfamilienhäusern.

3 Bestandsaufnahme

Grundlage für die Festsetzungen ist die Bestandsaufnahme zum Plangebiet. Dafür ist zum einen die genehmigte Nutzung der Grundstücke als auch die im Gebiet faktisch gegebene Nutzungsstruktur aufgrund der ausgeübten Nutzungen und des Nutzungsumfangs zu analysieren.

Die Analyse des Plangebiets basiert auf dem automatisierten Liegenschaftskataster (ALK), der Auswertung der Luftbilder und der Bauakten sowie einer Ortsbegehung.

Das Wohngebiet Zweimühlenweg / Pottlandstraße ist in den 1960er Jahren entstanden. Innerhalb des Plangebiets liegen 45 Grundstücke. Ein Grundstück ist unbebaut. Die übrigen Grundstücke sind mit je einem Wohngebäude (überwiegend frei stehende Einzelhäuser, in zwei Bereichen Doppelhäuser) bebaut. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 400 m² und 1.850 m².

Bestehende Nutzungen /Art der Nutzung

Wohnen (Dauerwohnen)

Der überwiegende Teil der Häuser auf den Grundstücken wird als Wohnhaus zum Zweck des Dauerwohnens genutzt.

Wohnen und nicht störendes Gewerbe

Auf mindestens einem Grundstück erfolgt neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzung. Nach der Gewerbeliste handelt es sich dabei um einen Bürositz einer Firma für Gebäudeverwaltung und –service.

Maß der baulichen Nutzung

Ausnutzung der Grundstücksfläche/ Grundflächenzahl (GRZ)

In dem mittlerweile aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 1 war als Art der baulichen Nutzung Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt.

Dieser Gebietscharakter spiegelt sich bis heute in der überwiegend geringen Grundstücksausnutzung ($GRZ \leq 0,2$) wider. Lediglich bei einem Grundstück liegt eine geringfügige Überschreitung der nach § 17 BauNVO höchstzulässigen GRZ von 0,4 für allgemeine Wohngebiete vor.

Tabelle 1: GRZ der Hauptnutzung

GRZ I	Anzahl
≤0,2	40
≤0,3	3
≤0,4	0
>0,4	1

Nachdem zunächst die Ausnutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der Hauptnutzung (GRZ I) betrachtet wurde, erfolgte im zweiten Schritt die Betrachtung der Ausnutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der anzurechnenden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätzen und ihrer Zufahrten. Bei mehr als der Hälfte der Grundstücke besteht eine Grundstücksausnutzung, die einer GRZ von 0,2 mit maximal 50 %-Überschreitung entspricht. Die GRZ von 0,3 (zzgl. 50 % Überschreitung) entspricht der überwiegenden Anzahl der betroffenen Grundstücke. Lediglich bei drei Grundstücken besteht eine höhere Ausnutzung.

Tabelle 2: GRZ aller baulichen Anlagen

GRZ I+II	Anzahl
≤0,2	29
≤0,3	12
≤0,4	3

Geschossigkeit

Auf allen bebauten Grundstücken befindet sich ein Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss.

Anzahl der Wohnungen

Auf den im Plangebiet bebauten Grundstücken ist in der überwiegenden Zahl der Fälle pro Wohngebäude nur eine Wohnung vorhanden. Auf wenigen Grundstücken sind pro Wohngebäude zwei Wohnungen genehmigt. Vollkommen anders stellt sich die Situation im Zweimühlenweg 9 mit acht genehmigten Wohnungen dar.

Anzahl der Stellplätze

Grundsätzlich setzt die genehmigte bauliche Nutzung die jeweils ausreichende Erschließung eines Baugrundstücks voraus. Dazu zählt neben der Ver- und Entsorgung auch die verkehrliche Erschließung. Bei zunehmender Verdichtung und der damit in der Regel einhergehenden steigenden PKW-Anzahl ist die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück von erheblicher Bedeutung. Andernfalls nimmt die Nutzung des öffentlichen Straßenraums durch den ruhenden Verkehr solche Ausmaße an, dass es zu erheblichen Verkehrsbehinderungen und Gefährdungen kommt.

Bei den meisten Grundstücken im Plangebiet ist jeweils mindestens eine Garage / Stellplatz (überdacht) pro Wohneinheit vorhanden.

Auf drei Grundstücken (Zweimühlenweg 9, 11 und 19) stehen weniger Stellplätze als vorhandene Wohneinheiten auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung. Entsprechend hoch ist der Parkdruck und die damit einhergehende Verkehrsbehinderung im Stichweg Zweimühlenweg.

Verkehrsflächen

Die in dem Plangebiet vorhandenen Straßen Zweimühlenweg, Pottlandstraße sind öffentliche Straßen. Bei dem Stichweg Zweimühlenweg zur Erschließung der in zweiter Reihe liegenden Grundstücke Nr. 9 – 13 handelt es sich ebenfalls um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche.

4 Planverfahren

Beschleunigtes Verfahren nach 13a BauGB

Mit § 13 a BauGB besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Die mit der Planaufstellung beabsichtigte Sicherung des Gebietscharakters stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Das Plangebiet gehört zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sterup.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl beträgt die zulässige Grundfläche im Plangebiet ca. 13.200 m² und liegt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Es kommt somit die Verfahrensvariante nach § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen.

Durch die Planung werden erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura-2000 – Gebiete beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und somit von der Erstellung des Umweltberichts abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst.

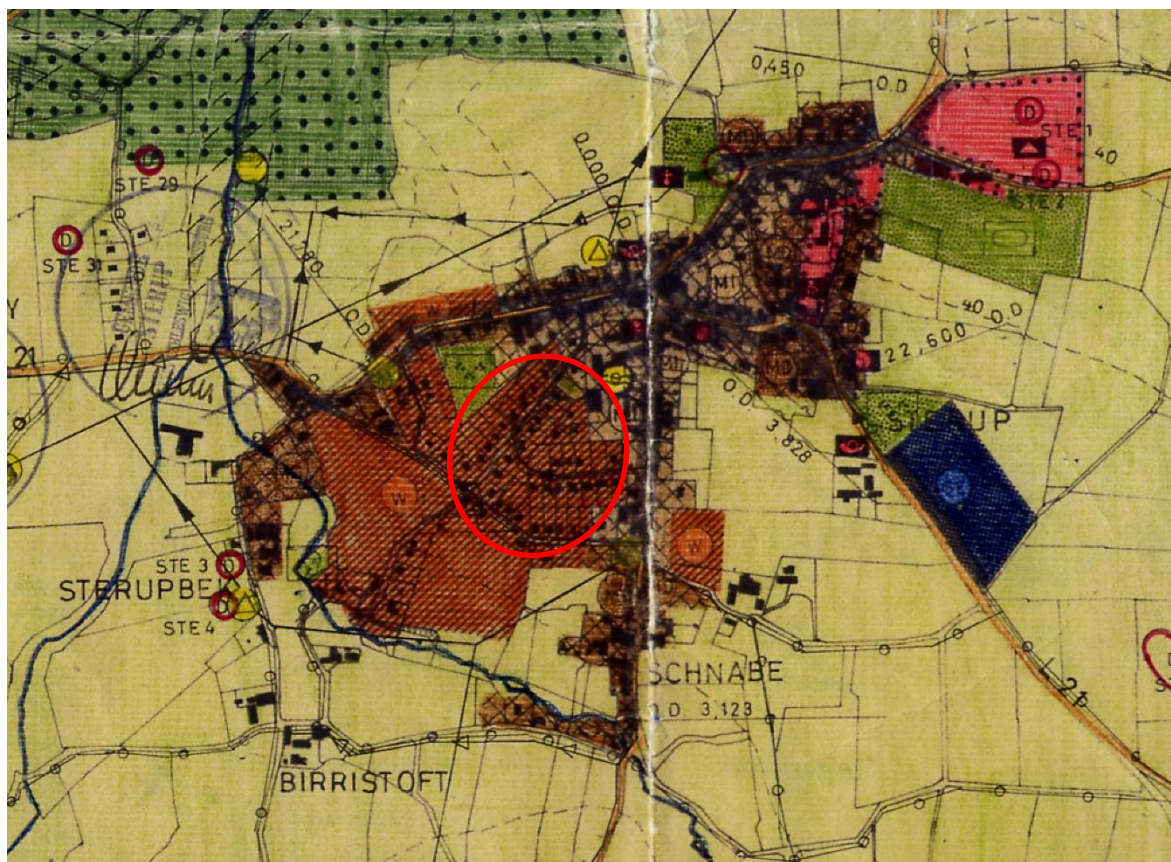
5 Entwicklung der Planung

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet fast vollständig als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Lediglich das Flurstück 8/22, sowie Teile des Flurstücks 8/23 sind als Grünfläche dargestellt. Das Grundstück war bereits im B-Plan Nr. 1 als Baugrundstück ausgewiesen und ist seit ca. 40 Jahren bebaut.

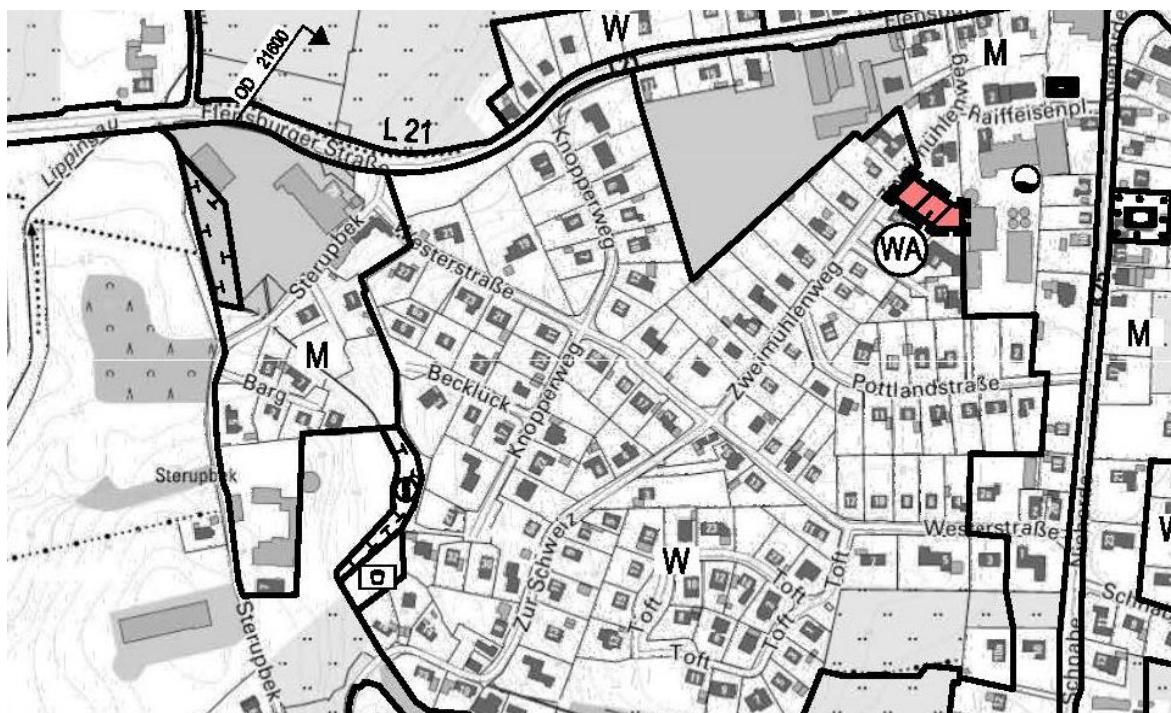
Die gültige FNP-Darstellung weicht also geringfügig von den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 9 ab. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen, da der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.

Abb. 1: Auszug aus dem FNP der Planungsgemeinschaft der Gemeinden Quern, Steinbergkirche, Steinberg, Niesgrau, Sterup, Grünholz, Esgrus und Ahneby (1974)



Mit der Berichtigung des FNP wird der oben beschriebene Bereich als Wohnbaufläche „W“ dargestellt.

Abb. 2: Entwurf Planzeichnung der FNP-Berichtigung



Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Sterup ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 als Siedlungsfläche (zusammenhängende Einzel- und Reihenhausbauung) dargestellt. Die Planung entspricht damit den Zielen des Landschaftsplans.

6 Inhalte der Planung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der derzeitigen Nutzungen und den angestrebten städtebaulichen Zielen im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Dort können Wohngebäude und andere nach der Zweckbestimmung zulässige und wohnverträgliche Nutzungen eingerichtet werden. Der Katalog an allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird dabei gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO dahingehend modifiziert, dass die regelmäßig ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen wie auch die allgemein zulässigen Sportanlagen hier ausgeschlossen werden, da sie sich nach Flächenanspruch und/oder Störgrad absehbar nicht in den angestrebten Gebietscharakter einfügen.

Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sein. Damit wird im Einzelfall zu prüfen sein, ob das jeweilige Vorhaben sich nach Art und Umfang tatsächlich in den Gebietscharakter des Wohngebietes einfügt.

Im Zusammenhang mit den Regelungen zur Steuerung des Gebietscharakters im WA ist auch die quantitative Beschränkung der Wohneinheiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zu sehen. Ziel der Planung ist die Sicherung und Wahrung des in geringer Dichte bebauten Einfamilienhausgebiets mit entsprechend geringem Verkehrsaufkommen und entsprechend ausgelegter Verkehrserschließung. Daher wird die Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Zudem ermöglicht diese Regelung die Errichtung einer Einliegerwohnung, z.B. für pflegebedürftige Familienangehörige oder zur Erzielung von Mieteinnahmen.

Mit der jüngsten Novellierung der BauNVO ist klargestellt, dass Ferienwohnungen/Ferienhäuser im allgemeinen Wohngebiet regelmäßig als nicht störende Gewerbebetriebe bzw. Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein können (vgl. § 13a BauNVO).

Grundsätzlich soll auch die untergeordnete Nutzung zu Ferienwohnzwecken (i.S. eines „eigentümergeleiteten Ferienwohnens“) nicht ausgeschlossen sein. Die Zulässigkeit soll sich jedoch auf die Bereitstellung von Räumen beschränken, um das Ferienwohnen auf einen wohngebietsverträglichen Rahmen einzuschränken. Die Errichtung von Gebäuden, in denen ausschließlich Ferienwohnungen untergebracht sind (= Ferienhäuser) ist nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Wie im Kapitel 3 dargelegt, wird mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 der Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet überwiegend Rechnung getragen. Nur im Teilgebiet 5 ist eine höhere Ausnutzung gegeben, so dass hier mit 0,4 entsprechend eine höhere GRZ festgesetzt wird. Es gilt die Möglichkeit der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die zulässige Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten beträgt nach § 17 BauNVO GRZ 0,4 und wird mit den getroffenen Festsetzungen eingehalten.

Mit der getroffenen Festsetzung zur Geschossflächenzahl soll im Zusammenspiel mit der Geschossigkeit eine entsprechend dem Gebietscharakter angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, aber zugleich ein übermäßig starker Ausbau mit beispielweise Staffelgeschossen ausgeschlossen bleiben.

Entsprechend der Bestandsbebauung im Gebiet wird auch zukünftig nur eingeschossige Bebauung zulässig sein.

Bauweise

Im Plangebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise gegeben. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen auch für die Zukunft gesichert.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgelegt, dass die vorhandenen Baufluchten aufgegriffen werden und zugleich ausreichend Spielraum zur Platzierung der Hauptgebäude vorhanden ist.

Örtliche Bauvorschriften

Es werden Regelungen zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze getroffen, um bei weiterer Nutzungsintensivierung auch die Unterbringung zusätzlicher Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu berücksichtigen. Dem allgemein erkennbaren Trend zur Verschotterung der Vorgartenbereiche soll durch entsprechende Festsetzung entgegen gewirkt werden.

Straßenverkehrsfläche

Die vorhandenen Straßen zur Erschließung des Gebiets werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

7 Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Dies betrifft die Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Anbindung.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Zweimühlenweg, die Westerstraße sowie der Pottlandstraße. Die Erschließung der Grundstücke Zweimühlenweg 9, 11 und 13 ist durch einen Stichweg des Zweimühlenweg gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Für die Wasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Mittelangeln zuständig. Das Plangebiet ist vollständig an das Abwassernetz und damit an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH.

8 Umwelt¹

Durch die Planung wird offensichtlich nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen; auch sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH / Vogelschutz) betroffen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 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.

Ferner sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) von der Ausgleichspflicht bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind jedoch zu beachten, und es sind gegebenenfalls Aussagen zur Abweichung der Planung von den Zielen der Landschaftsplanung zu treffen.

¹ Das Kapitel Umwelt wurde durch das Planungsbüro Naturaconcept, Sterup erstellt.

Arten- und Biotopschutz

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 Vogelarten². 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. Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst die Bebauung am Zweimühlenweg und der Pottlandstraße. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern mit Gärten. Die Gärten sind geprägt durch Rasenflächen und Hecken. Größere Bäume sind nur wenige vorhanden. In einigen Gärten befinden sich Gartenteiche.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen bietet das Plangebiet Lebensraumpotenzial für Vögel (v.a. Gehölzbrüter, auch Gebäudebrüter), Fledermäuse (Außenbereiche bewohnter Gebäude; gegebenenfalls Baumhöhlen) und Amphibien (Gartenteiche).

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll der Gebietscharakter gesichert und das Entstehen von städtebaulichen Spannungen durch übermäßige Nutzungsintensivierung in einzelnen Bereichen verhindert werden. Der Bebauungsplan hat keine direkten Umweltauswirkungen. Es werden durch den Bebauungsplan keine Neubauten und keine konkreten Veränderungen an Bestandsgebäuden ermöglicht, weiterhin sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes keine Gehölzrodungen und keine Beseitigung von Gewässern (Gartenteiche) erforderlich.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Vogelarten, Fledermäusen und Amphibien zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit nicht ein.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Biotopschutz

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Planungsziele der Landschaftsplanung für das Plangebiet

Im Landschaftsplan der Gemeinde Sterup ist das Plangebiet als zusammenhängende Einzel- und Reihenhausbauung dargestellt. Entwicklungsziele werden für das Plangebiet nicht benannt.

Mit der Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht die Planung der Darstellung im Landschaftsplan.

² siehe Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein: Verfahrenserlass zur Bauleitplanung vom 18.02.2019, Punkt 10.2

9 Flächenbilanz

Nutzung	Einzel ca. m²	Zusammen ca. m²	Anteil ca. %
Allgemeines Wohngebiet		42.628	92,81
Teilgebiet 1	12.622		
Teilgebiet 2	16.611		
Teilgebiet 3	8.155		
Teilgebiet 4	1.596		
Teilgebiet 5	3.644		
Verkehrsflächen		3.300	7,19
Straßenverkehrsfläche			
Gesamtgeltungsbereich		45.928	100,00

10 Kosten

Die Kosten für die Planung obliegen der Gemeinde.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Sterup, am

- Bürgermeisterin -