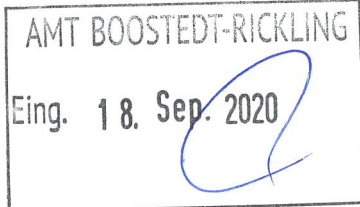


Satzung der Gemeinde Rickling

über den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19



für das Gebiet

„Eichbalken 40 in Rickling“

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 für das Grundstück Eichbalken 40 in Rickling

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 sind :

- der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Rickling vom 11.12.2018.
- das Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004 /BGBl. LS.2414) in der zuletzt geänderten Fassung vom 20.07.2017
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.S.132) in der zuletzt geä. Fassung vom 04.05.2017
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und des Planinhaltes (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 23.09.1975 stellt das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan vom 08.02.2006 stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Hinweise zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 19 wird entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Mit diesem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB, sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung des Bebauungsplanes Nr. 19 zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß §13 a Abs.2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Daher erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht. Eine gesonderte artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt nicht, da keine Eingriffe vorbereitet werden, die negative Auswirkungen auf möglicherweise vorhandene Arten im Plangebiet mit sich bringen.

Textliche Ausarbeitung zu den planerischen Unterlagen

Inhalt:

- I. Geltungsbereich und Lage des Bebauungsplangebietes**
- II. Beteiligte Grundeigentümer**
- III. Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks**
- IV. Einzelheiten der Bebauung**
- V. Versorgungseinrichtungen**
- VI. Umweltprüfung**
- VII. Archäologischer Denkmalschutz**
- VIII. Brandschutz**
- IX. Grundwasserschutz**

I. Geltungsbereich und Lage des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Lageplan (M= 1:200) durch violette Umrandung kenntlich gemacht. Die Lage des Bebauungsplanes ist auf dem Übersichtsplan M= 1:1000 zu ersehen. Das Grundstück ist vermessen und hat eine Grundstücksfläche von 2.346 m². Es umfasst eine neu zu benennende Teilfläche des Flurstückes 33 / 75.

Auf dem Grundstück befindet sich ein abgängiges zweigeschossiges Wohngebäude mit Schlichtwohnungen, welches abgebrochen werden soll.

Als Planungsanlass wird der Wunsch der politischen Entscheidungsgremien Ricklings genommen, wonach das bisher gemeindliche Grundstück an die WOBAU GmbH Neumünster veräußert worden ist und das baufällige Wohngebäude abgebrochen werden soll, um barrierefreies Wohnen nach den vorgestellten Beispielen der WOBAU Neumünster zu verwirklichen.

II. Beteiligte Grundeigentümer

Als bisheriger Eigentümer des Grundstücks des Plangebietes ist die Gemeinde Rickling eingetragen.

Es erfolgt eine Grundstücksaufspaltung, wonach das neu einzumessende Grundstück des vorhandenen Grundwasserbrunnens bei der Gemeinde Rickling verbleibt und der Grundstücksteil für die Wohnbebauung an die WOBAU GmbH Neumünster veräußert wird. Grundstückseigentümer des beplanten Grundstücks ist die Wohnungsbau GmbH Neumünster, Schützenstraße 60 in 24534 Neumünster. Der Kaufvertrag hierzu ist gemäß dem politischen Willen der Gemeinde am 24.10.2018 beidseitig unterzeichnet worden.

III. Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks

a.) Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich liegenden und für eine Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Bereich Allgemeines Wohnen im Sinne des §5 der BauNVO. Das Umfeld des B-Planes wurde seinerzeit ebenfalls als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgelegt.

Auf dem überplanten Grundstück werden 2 Gebäude mit gesamt 34 Wohnungen mit Grundflächen von ca. 46 bis ca. 66 m² errichtet.

b.) Maß der baulichen Nutzung

Für das zu überplanende Grundstück ist eine viergeschossige Bebauung, im nördlichen Bereich Richtung Eichbalken (gekennzeichnet mit IV und festgelegt durch die Baugrenzen) höhenmäßig analog zu den Bebauungen am Anfang der Straße Eichbalken 1-3 und 5-9, vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe wird beschränkt auf 12,15m ü. OKFF des EG, entsprechend der eher planen Grundstücksfläche mit 12,25m ü. OKT.

Zur Südseite Richtung Knick ist eine dreigeschossige Bebauung (gekennzeichnet mit III und festgelegt durch die Baugrenzen) vorgesehen. Hier wird die maximale Gebäudehöhe beschränkt auf 9,30 m ü. OKFF des EG , entsprechenden der eher planen Grundstücksfläche mit 9,40 m ü. OKT. Die Zahl der Vollgeschosse gilt hierbei als Höchstgrenze. Im Übrigen richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach §17 der BauNVO. Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass die neuen Gebäude nicht aus dem Rahmen der Umgebung herausfallen und daher nicht als

Fremdkörper erscheinen. So wird die Höhenstruktur der Straße Eichbalken in Gänze aufgenommen und somit das Ortsbild weiter entwickelt. Die Höhenstruktur am Anfang der Mehrfamilienhäuser in der Straße Eichbalken wird daher herangezogen, um mit den neu zu errichtenden Gebäuden des Bebauungsplanes Nr. 19 eine bisher nicht vollendete Spiegelung der Höhen am Ende der Mehrfamilienhaus-bebauungen im Eichbalken als Fassung für die mehrgeschossigen Reihenhäuser in der Mitte der Straße Eichbalken darzustellen. Die vorhandenen Firsthöhen der dreigeschossigen Wohnbebauung am Anfang des Eichbalkens liegen in direkter Sichtbeziehung zu den in der vorliegenden Planung und werden deutlich unterschritten um die Höhenentwicklung an die bestehende hohe Einfamilienhausbebauung mit Steildächern und ausgebauten Dachgeschossen, sowie deren vorhandenen Spitzböden, anzupassen.

c.) Nutzungsbeschränkungen

Die im B-Plan eingetragenen Sichtdreiecke an der Einmündung des Amselweges in die Straße Eichbalken sind in einer Länge von 5 m als dauernde Nutzungsbeschränkung von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung von mehr als 100 cm Höhe über Straßenoberkante frei zu halten.

d.) Bauweise

Die vorhandene Struktur der näheren Umgebung wird durch die bestehenden Dreigeschosser, Zweigeschosser und zweigeschossigen Reihenhäuser mit meist steilen Satteldächern als großvolumige Baukörper geprägt, wodurch sich die Neubauten aus dem Bebauungsplan Nr. 19 an die benachbarte Bebauung in offener Bauweise fortsetzt. An die mehrgeschossigen Bauten in der Straße Eichbalken schließen sich Einfamilienhäuser mit vorwiegend ausgebauten Dachgeschossen und genutzten Spitzböden an.

e.) Überbaubare Grundstücksfläche

Mittig durch die Südgrenze des Plangebietes verläuft ein Knick mit teils mehrstämmigen Eichenüberhängern. Knicks gehören zu den naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotopen. Eine Anpassung an die Bebauung zur Besonnung des Plangebietes durch überfälliges knicken lässt den Bewuchs wieder als Knick erleben.

Durch den Grenzabstand der neuen Bebauung wird dem Knick seine natürliche Entwicklungsmöglichkeit zurückgegeben und erhalten, sowie der neuen Wohnbebauung eine natürliche Besonnung ermöglicht.

f.) Einzelheiten der Bebauung

Die Bebauung des zu überplanenden Grundstücks ist entsprechend diesen Festlegungen und den Vorschriften der BauNVO über allgemeine Wohngebiete (WA) vorzunehmen. Im Einzelnen wird folgendes festgesetzt:

a.) Straßenabstände

Die Abstände der wesentlichen Teile der Gebäude von den Grundstücksgrenzen müssen mindestens 3 m betragen und regeln sich nach der Landesbauordnung.

b.) Bauweise

Als Bauweise werden Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Als Gebäudeausrichtung / Ausrichtung der Neubauten wird konkret die analoge Ausführung wie die Gebäude in der Straße Eichbalken 1-3, sowie 5, 7, 9 in Bezug auf die Straßenansicht festgelegt.

c.) Außenwandgestaltung

Die Außenwandgestaltung orientiert sich an der umgebenden Bebauung in der Straße Eichbalken und lässt daher Putzfassaden zu. Zulässig sind ebenso Wärmedämmverbundsysteme mit den üblichen Oberflächenbeschaffenheiten.

d.) Dachform und – eindeckung

Die Dächer im Plangebiet werden als Flachdach ausgeführt.

e.) Garagen und Einstellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück angeordnet. Als Berechnungsansatz wird der Faktor 0,8 / Whng. vorgesehen.

V Versorgungseinrichtungen

a.) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die bestehende gemeindliche Anlage gesichert. Der Anschluss erfolgt an die unter dem Fußweg verlegten Rohrleitungen.

Gemäß §2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde die ausreichenden Löschwasserversorgung im Planungsgebiet zu gewährleisten. Durch die vorhandenen Hydranten ist dies bereits sicher gestellt.

b.) Stromversorgung

Das Grundstück wird wieder an das vorhandene Netz der Schleswig-Holstein-Netz AG angeschlossen und versorgt.

c.) Abwasserbeseitigung

Die auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäude erhalten einen Anschluss an die bestehende Schmutzwasserkanalisation.

d.) Regenwasserbeseitigung

Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

e.) Sonstige Versorgung

Für den Bau/Betrieb von gebohrten, tiefen Erdwärmesonden gilt die maximale Tiefen von 45 Meter unter Flur.

f.) ÖPNV

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt durch Bushaltestellen „An der Kirche“ in unmittelbarer Nähe zur Straße Eichbalken.

VI Umweltprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 19 wird entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Mit diesem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB, sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen u. a. daher, da es sich um Ersatzneubauten mit gleicher Nutzung wie die Ursprungsbebauung handelt. Eine kurze Bestandsaufnahme erfolgt, um die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen.

Innerhalb der Fläche "Knickschutzstreifen" sind keine baulichen Anlagen lt. LBO §2 Abs.1 zulässig.

a.) Inhalt

Die Umweltprüfung wird durchgeführt um die Belange des Umweltschutzes bei dem geplanten Bauvorhaben zu würdigen.

Hierbei wird der Bestand von Fauna und Flora ermittelt und die Auswirkungen durch die Baumaßnahme darauf beschrieben und bewertet. Es werden hierbei Aussagen getroffen zu den Schutzgütern Mensch, Boden, Wasser, Klima, Luft, Artenvielfalt und Biotope, Kulturgüter, zum Landschaftsbild und zu eventuell vorhandenen Schutzgebieten.

Die vorliegende Umweltprüfung trifft daraufhin Aussagen zur Eingriffsregelung und ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, zur Betroffenheit von Schutzgebieten, sowie zum artenrechtlichen Verbotstatbestand.

b.) Landschaftsplanung

Das Grundstück liegt im Siedlungsgebiet des Landschaftsplanes der Gemeinde Rickling und es gibt keine Widersprüche zur Planung.

c.) Umweltschutzziele

Die Ziele des Umweltschutzes des Bundes, als auch des Landes, sowie weiterer zutreffender gesetzlicher Regelungen wie z.B. Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Denkmalschutzgesetz ist, neben weiteren einzuhaltenden Vorgaben auch aus daraus hergeleiteten Verordnungen die Grundlage der umweltschutzrechtlichen Abwägung und der daraus resultierenden Vorgaben.

d.) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

-Bestandsaufnahmen

1.) Allgemein

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet die Umsetzung des Einzelbauvorhabens von 2 Wohngebäuden planungsrechtlich vor. Auf dem betroffenen Grundstück sind bisher 2 oberirdische Gebäude (ein gemeindliches, abgängiges Wohngebäude; sowie ein oberirdisches Pumpwerksgebäude), als auch ein unterirdisches Pumpenbauwerk (Pumpwerk des gemeindlichen Wasserwerkes) vorzufinden. Aktuelle Kartierungen und Einmessungen wurden nicht vorgenommen, da das Wohngebäude auf dem Grundstück abzubrechen ist. Das mittlerweile grundbuchlich in zwei Teile aufgeteilte Grundstück, weist auf der bei der Gemeinde verbleibenden östlichen Grundstücksfläche die beschriebenen gemeindlichen Pumpenbauwerke und Brunnen auf, die der Trinkwasserversorgung Ricklings dienen. Die westliche Grundstücksfläche dagegen ist mit einem Schlichtbau der Gemeinde bebaut, das auf Beschluss der Gemeindevertretung abgebrochen werden soll und mit den vorgestellten 2 Baukörpern mit gesamt 34 Wohneinheiten bebaut werden soll. Aus dem Landschaftsplan von 2006 (Wichmann) sind die Aussagen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope hergeleitet. Bei diversen Ortsbegehungen wurden die aktuelle ökologische Qualität und Quantität und deren Status ermittelt. Auf der Grundlage der diversen Ortsbegehungen, Bestandsaufnahmen und Datenrecherche wurden die Artenschutzbelange zur Potentialabschätzung beschrieben.

2.) Mensch

Das gesundheitliche Wohlbefinden des Menschen steht als zu bewertender Aspekt vorrangig. Daher sind die Wohn-, Wohnumfeld und Erholungsfunktionen im Plangebietes, sowie deren Beschaffenheit auf gesunde Aufenthaltsbedingungen des Menschen zu definieren.

Da das Plangebiet innerhalb des Siedlungsgebietes Rickling liegt, bisher auch u.a. für Wohnzwecke genutzt wird, ist die durch die vorgesehene Baumaßnahme verursachte Änderung des Umfeldes zu definieren und zu bewerten.

Das Bauvorhaben verändert grundsätzlich die Nutzung des Grundstücks nicht, sondern erhält weiterhin das gemeindliche Wasserwerk, als auch die Wohnnutzung. Diese Wohnnutzung wird den Erfordernissen der Gemeinde und dem erhöhten Bedarf an Wohnraum gerecht und schränkt den erholungswert des Umfeldes nicht ein.

Da im weiteren Umfeld auch landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet werden, ist dort mit Belästigung durch Gerüche, Lärm und Staub zu rechnen. Dies trifft im Jahresablauf jeweils auch auf die besonders Bearbeitungsintensiven Bestell- und Erntezeiten zu. Durch die räumliche Entfernung des überplanten B-Plangebietes fallen diese als untergeordnet einzustufen. Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind daher als nachrangig einzustufen.

Einschränkungen und oder Belästigungen auf das überplante Grundstück, oder vom Grundstück aus sind nicht zu befürchten, da die grundsätzliche Nutzung gleich bleibt und lediglich die Nutzungseinheiten gemäß dem Gemeindebeschluss leicht erhöht werden und insgesamt als qualitativ und quantitativ ortsüblich eingestuft werden müssen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse bleiben auch nach Umsetzung der geplanten Baumaßnahme sicher gewahrt. Vielmehr wird durch die vorgesehene Einbettung der Wohngebäude in die gartenplanerische Anlage das Umfeld aufgewertet und die bisher einfache Bepflanzung durch ausgewähltes Grün deutlich aufgewertet.

3.) Boden

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Schleswig-Holsteinische Vorgeest in der anerkannten Untereinheit Holsteinische Vorgeest. Glazifluviale Ablagerungen aus der Weichsel-Würm-Eiszeit überwiegen nachgewiesenermaßen hierbei deutlich. Dies wird durch vorliegende Bodenaufschlüsse detailliert dargelegt. Vorherrschende Bodenart sind dabei Sande in unterschiedlicher Körnung. Die vorgefundenen Sande zeichnen sich dabei durch eine hohe Wasser- und Luftdurchlässigkeit aus, was einher geht mit vermindertem Wasser- und Nährstoffspeichervermögen. Die daraus resultierende Pufferkapazität ist daher als gering einzustufen. Die Einstufung der umliegenden Agrarflächen erfolgt als mittlere Ackerböden.

4.) Wasser

Im und am Plangebiet befinden sich keine oberflächlich stehenden oder fließenden Gewässer. Im Bereich des östlichen Plangebietes befindet sich eine Grundwasserförderanlage der gemeindlichen Wasserwerke.

Die Nutzung des Grundwassers durch das Wasserwerk wird nicht eingeschränkt. Negative Einflüsse auf das Grundwasser werden während des Abbruches des Altbaus des Wohngebäudes, der Neuerrichtung der Wohngebäude und während der späteren Nutzung der Gebäude vermieden. Niederschlagswasser der Flachdächer werden in Rigolen versickert. Niederschlagswasser der weiteren Versiegelungsflächen der Wege und Stellplätze werden in Mulden geführt und ebenso der örtlichen Versickerung zugeleitet.

5.) Klima

Das vorherrschende Klima im betroffenen Plangebiet entspricht dem maritimen Klima der kimbrischen Halbinsel. Es wird eingestuft als humid, subozeanisch und kühl gemäßigt. Die leichten klimatischen Unterschiede innerhalb Schleswig-Holsteins sind als vernachlässigbar einzustufen. Vorherrschende Winde erreichen Rickling aus vorherrschend westlichen, hierbei aus südwestlichen bis nordwestlichen, jahreszeitlich leicht schwankenden Richtungen. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt im mehrjährigen Mittel bei 720 mm.

Das Lokalklima wird geprägt durch die Geländeausformung, den anstehenden Boden und die vorhandene Vegetation. Das Plangebiet ist annähernd als eben einzustufen und ist vollflächig mit vorwiegend ortsüblicher Vegetation eingegrünt. Gärtnerische Pflege beschränkt sich dabei im Jahresablauf auf mehrmaliges Rasenmähen der mit rustikalen Grassorten bewachsenen großflächigen und monotonen Grasflächen und auf 1-2 maliges Zurückschneiden der Strauchflächen. Die Strauchflächen an der südlichen Grundstücksgrenze sind dabei durch ehemalige Anpflanzungen von pflegearmen Ziersträuchern, die durch verwilderte heimische Pflanzen durchwachsen bis überwuchert sind. Es herrschen ungestörte Sonnenein- und ausstrahlbedingungen vor. Lediglich der unterhalb der südlichen Grundstücksgrenze verlaufende Knick verhindert in den Sommermonaten die morgendliche Sonnenaufgangs- und abendliche Sonnenuntergangs-Besonnung. Das turnusmäßige knicken und auf den Stock setzen des Knicks steht offensichtlich seit längerem aus. Nach den für eine ordnungsgemäße und optimale Funktion des Knick erforderlichen und aus der Durchführungsbestimmung zum Knickschutz vorgeschriebenen und herzuleitenden Maßnahmen wie z.B. auf den Stock setzen und das Aufputzen sind Arbeiten am Knick dringend erforderlich, sodass die gewünschte Funktion des Knicks vollumfänglich erfüllt werden kann. Hier ist der Knick teilweise zu Baumreihen ausgewachsen. Beim auf den Stock setzen sind im Abstand von 40 bis 60 m Baumgruppen stehen gelassen werden. Kronen stehenbleibender Bäume sind dabei möglichst nicht zu beschädigen. Nach 10 bis 15 Jahren können diese Baumgruppen – sofern der Knicknachwuchs gewährleistet ist- bis auf einzelne Überhälter abgenommen werden. Sollten nach dem Fällen kein Stockausschlag erfolgen, so sind Neupflanzungen gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vorzunehmen. Besondere Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsfunktionen weist das Plangebiet aufgrund der eingeschränkten Größe nicht auf.

6.) Luft

Die Luftsituation in Rickling ist aufgrund des maritimen Klimas und der daraus resultierenden Windsituation gut bis sehr gut. Aufgrund der umfangreichen Grünanlagen im näheren Umkreis des Plangebietes, einschließlich der Park ähnlichen Anlage in der südlich direkt benachbarten Straße Krähenberg, gestaltet sich die lufthygienische Situation auch nach der Baumaßnahme unverändert gut.

7.) Biotope

Das Plangebiet stellt sich als bebaute Rasenfläche dar, die durch mehrmaliges Mähen während der Vegetationsperiode gepflegt wird. Die Bebauung besteht dabei aus einem zweigeschossigen Wohnblock mit Flachdach und Laubengerschliessung. An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine niedrige monotone Hecke, die durch jährlichen Formschnitt den Ansprüchen angepasst wird. An der nordöstlichen Grundstücksecke wurden wahrscheinlich um die Errichtungszeit des abgängigen Wohngebäudes eine Tanne mit schon kurz über dem Terrain sich aufteilendem Stamm mit jetzigem SU 70 und 73 cm , als auch eine Fichte (jetziger SU 70 cm) gepflanzt. Im Bereich dieser Baumpflanzungen hat sich eine Grüninsel aus wild versamtem Strauchwerk gebildet, welches ohne höheren ökologischen Wert in die Bilanz einbezogen wird. In dieser Grüninsel haben sich zahlreiche Tannenschösslinge versamt, als auch wilde Brombeeren dort einen Standort gefunden haben.

Am Knicksaum sind zahlreiche Pflanzungen auf fast der gesamten Länge zwischen der östlichen Grundstücksgrenze am Amselweg bis an das Pumpengebäude (unterbrochen lediglich durch die ebenfalls abzubrechenden Stahlblechgaragen) zwischen verwildert, und durch weitere wild versamte Sträucher unnatürlich verdichtet sind. Diese Strauchfläche besteht aus Brombeersträuchern, Wildrosengewächsen (Hunds- , Heckenrosen) Eichenschösslingen. Weiterhin sind dort kleinere Buchen, Weiden und Eschenschösslinge vorgefunden worden. Ebenso wie kleine Robinien- und Ahornschösslinge, als auch eine vereinzelt Stechpalme / Ilex. Eine Buddleiaart konnte nicht näher konkret bestimmt werden. Durch die nicht vorgenommenen Auslichtungen der Strauchfläche stellt sich das Grün als verwilderte undurchdringliche Wildfläche dar, die dringend einer gärtnerischen Überarbeitung bedarf. Durch die geplante Baumaßnahme würde diese verwilderte Fläche entfallen. Die Biotopqualität dieser Fläche wird als äußerst gering eingestuft.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich entlang der Grundstücksgrenze durchgehend ein Knick, der vorwiegend aus Buchen mit dichtem Bewuchs besteht. Diese verwilderten Buchen und Hainbuchen sind zu einer durchgehenden Reihe verwachsen, die nur durch vereinzelt Eichen und Eschen unterbrochen wird. Besonders bei den Eichen haben sich imposante Mächtigkeiten von bis zu 1,40 Stammdurchmesser entwickelt, die eine hohe Biotopqualität aufweisen. Die Überhälter sind lt. anliegende Liste im Plan verzeichnet und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Lfd-Nr	Entfernung	Durchm./cm	Baumart	Lat. Name	Kronen Ø/m	Umfang Stamm
1	3,40	40	Buche	Fagus sylvatica	10	1,25
2	6,70	50	Hainbuche	Carpinus petulus	10	1,57
3	9,30	50	Buche	Fagus sylvatica	12	1,57
4	12,00	50/50	Doppelbuche	Fagus sylvatica	14	1,57
5	13,10	40	Buche	Fagus sylvatica	12	1,25
6	20,90	70	Hainbuche	Carpinus petulus	12	2,19
7	23,20	40	Hainbuche	Carpinus petulus	10	1,25
8	26,40	60	Buche	Fagus sylvatica	16	1,88
9	31,30	50	Hainbuche	Carpinus petulus	16	1,57
10	37,70	40	Buche	Fagus sylvatica	14	1,25
11	75,20	70	Eiche	Quercus robur	16	2,19
12	88,30	60	Buche	Fagus sylvatica	12	1,88
13	91,10	60	Buche	Fagus sylvatica	18	1,88
14	104,10	40	Buche	Fagus sylvatica	12	1,25
15	108,80	70	Eiche	Quercus robur	14	2,19

Insgesamt fällt auf, dass dieser Knick vieljährig nicht geknickt und auf den Stamm gesetzt wurde. Diese nach den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vorzunehmenden Arbeiten werden zum langjährigen Erhalt des Knicks empfohlen. Diese Leistung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern der Grundstücke, die an die südliche Grundstücksgrenze reichen, da knicks zu den naturschutzrechtlich besonders schützenswerten Biotopen gehören.

Die Pflege ergibt sich dabei aus Punkt 3 der Durchführungsbestimmungen.

8.) Tierarten

Die auf der Planfläche befindlichen Vogelarten werden als wertgebende Strukturen für die Einstufung der Biotopqualität erfasst. Üblicherweise werden folgende Vogelarten in der vorgefundenen Flora beobachtet: Zaunkönig, Heckenbraunelle, Gartengrasmücke, Zilpzalp und Amseln. Weiterhin sind besonders bei größerem Baubestand mit Bäumen großen Umfang auch Höhlenbrüter, oder auch höhlenbrütende Fledermausarten als übliche Bewohner aufgeführt. Ein entsprechendes Vorkommen ist unter normalen Verhältnissen üblich. Bei den vielfachen Ortsterminen zu verschiedenen Tageszeiten, u.a. auch während der Dämmerung, wurde eine vergleichsweise geringe Anzahl von Vögeln festgestellt. Hierbei handelte es sich um Amseln und um Sperlingsvögel.

Ob das geringe Vorkommen von Vögeln dabei auf das Vorhandensein von Hühnerauslaufflächen auf Grundstücken, die an der südlichen Grundstücksgrenze liegen, oder auf das Vorhandensein eines beobachteten Eichhörnchenpaares, welches offenbar im westlichen Knickteil ihren Unterschlupf gefunden hat, bleibt nur zu mutmaßen. Ein Kobel wurde trotz intensiver Suche nicht gefunden, die äußerst geringe Anzahl an Vögeln ist auffallend bemerkenswert.

Wiesenvögel wurden ebenso nicht beobachtet. Durch die fehlende räumliche Weite des Plangebietes, welches wiederum innerhalb eines intensiv genutztem Wohnumfeldes liegt, ist ein auskömmliches Futterangebot für Wiesenvögel nicht vorhanden. Eine Wiesenvogelsichtung daher nicht erfolgt.

Haselmäuse wurden ebenfalls nicht gesichtet, obwohl eine geringe Anzahl von kleinen Haselsträuchern im Plangebiet vorgefunden wurde. Das Vorhandensein von Eichhörnchen unterdrückt dabei offensichtlich eine mögliche Haselmauspopulation.

Amphibien wurden erwartungsgemäß nicht gesichtet. Teiche, Bäche, oder andere offene Kleingewässer sind erst in einer Entfernung von über 1500 m vorzufinden. Der Aktionsradius der heimischen Amphibien ist geringer, als die Entfernung des Plangebietes zu offenen natürlichen Gewässern, was dazu führt, dass auch im dichtem Unterholz der verwilderten Flächen auf dem Grundstück keine entsprechende Fauna anzutreffen ist. Sichtungen, oder akustische Wahrnehmungen konnten trotz intensiver Aufmerksamkeit nicht wahrgenommen werden. Auch Blindschleichen, Schlangen u.ä. sind im Plangebiet wegen mangelhaftem Nahrungsangebot nicht vorzufinden gewesen.

9.) Kultur- und Sachgüter

Sach- und Kulturgüter befinden sich nicht im Plangebiet. Früh- oder vorgeschichtliche Kulturgüter innerhalb des überplanten Grundstücks sind nicht bekannt. Beim Vorfinden von derartigen Funden bei Bauarbeiten für die vorgesehenen Baukörper werden die maßgeblichen Behörden informiert.

10.) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird geprägt von der umliegenden Wohnbebauung mit deren typischer Gartenflächennutzung als Erholungsgärten. Nutzgartenflächen sind nur in geringster Ausdehnung vorzufinden. Auf dem überplanten Grundstück sind Nutzgartenflächen nicht existent.

Die sich daraus ergebende Fauna und Flora bleibt daher beschränkt.

Im weiteren Umfeld befinden sich Landschaftsbildeinheiten, die die naturraumtypischen Charakteristika mit ausgeprägten Knicks, Wiesen und Äckern und weiterer landwirtschaftlicher genutzter Fläche abbilden und als entsprechende Biotoptypen zu klassifizieren sind. Das Ortsbild wird wegen der hohen gepflegten Durchgrünung als angenehm ansprechend empfunden.

11.) Schutzgebiete:

Relevante Schutzgebiete befinden sich nicht im Einzugsgebiet der Planfläche. Bestandteile des europäischen Schutzgebietverbundes NATURA 2000 liegen in Entfernungen von über 500 Metern vom B-Plan-Gebiet, wodurch die Einflüsse sich aus und auf die Schutzgebiete als vernachlässigbar einstufen lassen.

- Entwicklungsprognose

1.) Mensch

Das Bauvorhaben von 2 Gebäuderiegeln mit 34 Wohneinheiten, welches durch das vorhabenbezogene B-Planverfahren vorbereitet wird, verändert die Situation für Anwohner, Anlieger und weitere Personen nur unwesentlich. Die Erhöhung der Wohneinheiten auf 34 ist bei der vorgefundenen Infrastruktur vertretbar. Der Abbruch des schlichten Albaus des Wohngebäudes fördert die soziale Durchmischung des Gebietes und führt neue Bewohner in die Straße Eichbalken. Das in den letzten Jahren in überwiegenden Anteilen leer stehende Wohnheim, wird abgebrochen, wodurch der zu erstellende Neubau das Umfeld vitalisiert.

2.) Boden

Es werden durch die zusätzlich zu bebauenden Flächen und weiterhin zu versiegelnde Flächen für Wege, Stellplätze und bisher nicht vorhandene Terrassen, offene Grünflächen versiegelt. Die Funktion des Bodens wird dadurch verändert. Um Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu verringern, werden Versiegelungsfläche für Verkehrsflächen und ruhenden Verkehr mit offenporigen Materialien ausgeführt. Die Auswirkungen dadurch minimiert.

3.) Wasser

Zusätzliche Versiegelungsflächen verändern den Wasserhaushalt auf der überplanten Grundstücksfläche. Durch die vorgesehene Verwendung von versickerungsoffenen, oder minimal versiegelnden Materialien wird die Veränderung des Wasserhaushaltes verringert. Zusätzlicher Oberflächenabfluss der Versiegelungsflächen wird durch Mulden und Rigolen kompensiert.

4. Klima

Durch die Kleinteiligkeit des B-Plangebietes werden weder Großklima, noch Ortsklima verändert.

5.) Luft

Die lufthygienische Situation wird sich in einem geringen nicht nachweisbaren Rahmen verändern, da die zu errichtenden Gebäude keine weiter emittierenden Auswirkungen erzeugen.

Vielmehr wird die vorhandene veraltete Wärmeerzeugung mit dem Altbau abgebrochen und ein neues Gebäude nach neuesten Wärmebedarfskriterien mit aktueller Wärmeerzeugung errichtet.

6.) Biotope

Die bestehenden Begrünungen an den Rändern des Baufeldes für die neuen Wohngebäude bleiben bestehen. Lediglich die Bäume in der nord-östlichen Grundstücksecke müssen entfernt werden, um die Bebauung zu ermöglichen. Diese Baumgruppe besteht aus Tannen und einer Fichte und ist als weniger wertvoll zu bezeichnen. Für Ersatz wird auf dem Grundstück in Form von wegbegleitenden und gebäudebegleitenden Rabatten gesorgt. Der an der südlichen Grundstücksgrenze sich ausdehnende Knick bleibt erhalten. Ein auf den Stock setzen ist erforderlich, ist jedoch wegen seiner Lage außerhalb des Plangebietes mit diesem B-Plan nicht zu regeln. Der Knick erhält den nach der Durchführungsbestimmung erforderlichen Knickschutzstreifen von 3 Meter Breite, der von Bebauung und Versiegelung frei gehalten wird. Weiterhin sorgen die Staffelgeschosse der Neubauten dafür, dass sich der Knick, auf wenn er nicht wie erforderlich geknickt werden sollte, in der bereits erreichten Höhe der Baumkrone weiter entwickeln kann.

7.) Artenvielfalt

Auf dem Plangebiet sind keine bedeutsamen Gehölzstrukturen als besonders erhaltenswert einzustufen. Die vorhandenen Tannen und die Fichte bilden zwar gebüschbrütende Habitate für verschiedene Vogelarten, der im Verhältnis zum im direkten Umfeld umliegende Bestand jedoch gering ausfallende Verlust von entsprechendem Grün, wird jedoch durch Neupflanzungen in Rabatten und Beeten entlang der Gebäude kompensiert. Weiterhin können die Vogelarten für die Übergangszeit in die unmittelbare Umgebung zur Brut ausweichen. Blühpflanzen sind durch den regelmäßig vorgenommenen Rasenschnitt nicht vorkommend. Ein verwildertes Beet an der Südgrenze des Plangebietes wird überwuchert von Baumschösslingen, Efeu und Cotoneaster horizontalis, weshalb ehemals vorkommende Blühpflanzen in diesem Beet mittlerweile vollständig verdrängt sind. Nektarsammelnde Insekten, die verschiedenen Tieren als Nahrung dienen, kommen durch die bestehende Flora nur untergeordnet vor.

Höhlenbewohnende Fledermäuse und andere entsprechende Tierarten konnten bei den verschiedenen Ortsterminen zu verschiedensten Tageszeiten und auch in der Dämmerung, nicht ausgemacht werden. Weiterhin sind im vorhandenen Baukörper keine Bruthöhlen festgestellt worden. Durch das vorhandene Flachdach und die baulich dichte Attika ist derartigen Höhlenbrütern weder Zugang in den Baukörper ermöglicht, noch sind während des damaligen Baus nutzbare Höhlungen entstanden, die heute höhlenbewohnenden Vögeln oder Fledermäusen entsprechenden Unterschlupf bieten könnten.

Abschließend wird festgestellt, dass die geplanten Eingriffe in das Plangebiet artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach §44 des BNatSchG nicht betreffen.

8.) Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter nachgewiesen. Im Umfeld sich befindliche Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen oder geändert.

9.) Landschaftsbild

Die geplanten baulichen Anlagen bewirken keine nicht hinzunehmenden Änderungen des Ortsbildes. Da die Neubauten beim Landschaftsbild keine negativen raumwirksamen oder raumbedeutsamen Auswirkungen herleiten, sind die erzeugten Veränderungen vernachlässigbar.

10.) Schutzgebiete

Durch die Planungen sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet herleitbar. Eine Betroffenheit des Plangebietes ist dadurch nicht begründbar. Negative Einflüsse auf die Ziele der Schutzausweisung, deren Arten und Biotoptypen sind bei der Realisierung der Planung nicht erkennbar, wodurch eine weitergehende Verträglichkeitsvorprüfung, oder Verträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden muss.

e.) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Durch die Planung wird eine bereits bebaute Fläche neu geordnet und der von der Gemeinde gewünschten Erhöhung von Wohnraumangeboten zugeführt. Nennenswerte Beeinträchtigungen der benannten Schutzgüter konnten nicht festgestellt werden, bzw. sind insofern in der vorliegenden Planung berücksichtigt, sodass negative Auswirkungen minimiert sind.

Eine Ermittlung von Kompensationsbedarf für die Baumaßnahmen lässt sich daher nicht herleiten.

IX Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen für die erforderlichen Abbrucharbeiten, oder zur Trockenhaltung der Baugrube der nicht unterkellerten Neubauten geplant sind, ist die wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Aufgestellt: WOB AU Neumünster 10.01.2019 / 26.09.2019 / 9.12.2019

Schützenstraße 60

24534 NEUMÜNSTER

Für die Gemeinde:

Gemeinde Rickling

Der Bürgermeister



21. Sep. 2020

Datum