



Gemeinde Schmalensee

Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung

für das Gebiet

„Südlich Belauer Straße, Haus-Nr. 41, 41 a – 41 f“

Begründung

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Schmalensee hat in ihrer Sitzung am 25.07.2017 beschlossen, für das Gebiet „Südlich Belauer Straße, Haus-Nr. 41, 41 a – 41 f“ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 aufzustellen. Mit dieser Planung werden die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen an die heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße, ortsangemessene Bebauung angepasst und der vorhandene Bestand baulicher Anlagen weitgehend gesichert. Es werden keine Änderungen vorgenommen, die die Grundzüge der Planung verändern.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58)

2 Planungsanlass und -ziele

Der Bebauungsplan Nr. 5 erlangte in 2008 Rechtskraft. Nach Abriss des ehemaligen Muttergenesungsheimes wollte man unter Berücksichtigung der einerseits exklusiven Lage des Grundstückes direkt am Schmalensee, andererseits aber auch der direkten Benachbarung zu gesetzlich besonders geschützten Biotopen und dem Landschaftsschutzgebiet, eine Bebauung zu Wohnzwecken ermöglichen, die dieser besonderen Lage gerecht wird. Zielsetzung der Ursprungsplanung war die Zulässigkeit einer moderaten Bebauung mit Vorgabe der Bauflächen für Hauptgebäude, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Gleichzeitig sollten Konflikte mit dem Naturschutz vermieden werden durch eine Beschränkung der Bauungsintensität und großzügig bemessenen Abständen zu den geschützten Bereichen.

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurden 5 der 7 Baugrundstücke bebaut. Dabei hat sich gezeigt, dass einige Festsetzungen zu eng gefasst sind, um den Bedarfen der Bauherren gerecht werden zu können. Insbesondere die Grundfläche von 130 m² für ein Wohngebäude einschl. Terrasse bei nur einem zulässigen Vollgeschoss entspricht unter Berücksichtigung der exklusiven Wohnlage kaum mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Bebauung. Auch eine Fläche von 50 m² für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen scheint zu knapp bemessen, wenn man berücksichtigt, dass bereits 4 Stellplätze (von denen kann bei 2 zulässigen Wohneinheiten ausgegangen werden) eine Fläche von ca. 80 m² zzgl. Zufahrt beanspruchen. In der Folge hat das dazu geführt, dass die Festsetzungen nicht auf allen Grundstücken vollumfänglich eingehalten wurden.

Dieser Umstand legt eine Überprüfen der Festsetzungen und eine neue Gewichtung der betroffenen Belange nah.

3 Planungsinhalte

Die zulässige Grundfläche für die Errichtung von Wohngebäuden einschl. deren Terrassen wird von 100 m² auf 160 m² mit einer zulässigen Überschreitung für Terrassen von 15 m² erhöht, um den Bauherren unter Berücksichtigung der exklusiven Seelage der Grundstücke größere Gestaltungsspielräume zu ermöglichen. Auch im Hinblick auf die Barrierefreiheit neuer Wohngebäude oder Anbauten vorhandener Wohnhäuser ist eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche geboten. Ergänzend wird die maximale Grundfläche für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zzgl. deren Zufahrten erhöht.

Die geänderten Festsetzungen orientieren sich dabei an den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Bebauung, nicht an den konkreten Wünschen einzelner Bauherren.

Die Erhöhung der Grundflächen erfordert gleichzeitig die geringfügige Erweiterung der Baugrenzen und der Grenzen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.

Für mehr Gestaltungsspielraum bei der Architektur wird unter besonderer Berücksichtigung der zusätzlichen Anforderung nach der Energieeinsparungsverordnung die maximale Firsthöhe auf 9,30 m heraufgesetzt.

Zur Klarstellung und zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe wird für die bisher als private Erschließungsstraße festgesetzten Flächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Kompensation der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes erfolgt über die Inanspruchnahme des von der Naturschutzbehörde anerkannten Ökokontos „Ökokonto Damsdorf (ÖK 53)“ der Ausgleichsagentur SH. Ein entsprechender Gestattungsvertrag wurde geschlossen und ist rechtskräftig.

4 Umweltbericht

4.1 Planungsinhalte

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die Ursprungsfestsetzungen an die heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße, ortsangemessene Bebauung angepasst und der vorhandene Bestand baulicher Anlagen weitgehend gesichert. Das städtebauliche Grundkonzept bleibt dabei unverändert. Sämtliche grünordnerischen Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Änderungsplanung und gelten weiterhin unverändert fort.

4.2 Ziele des Umweltschutzes

Im Bebauungsplan werden die Ziele der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes, des Landeswassergesetzes, des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes und des Denkmalschutzgesetzes sowie der auf Grundlage dieser Gesetze erlassenen Verordnungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Soweit bindende rechtliche Vorgaben bestehen, werden diese unmittelbar beachtet.

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 0,55 ha und ist bereits weitgehend bebaut. Die Änderung umfasst den Teilbereich des Ursprungsplanes, der die Bebauung festsetzt. Die Flächen mit den Grünfestsetzungen sind hiervon nicht betroffen.

4.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Mensch

Bei der Betrachtung des Menschen stehen die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens im Vordergrund. Demzufolge sind die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen des Plangebietes zu betrachten.

Das Plangebiet besteht aus 7 Baugrundstücken, von denen 5 bereits bebaut sind. Die Baugrundstücke sind für heutige Verhältnisse großzügig bemessen. Alle Baugrundstücke haben Seeblick, 4 Grundstücke grenzen unmittelbar an den Schmalensee an. Die Wohnqualität ist hoch, die Lage der Grundstücke exklusiv. Die Grundstücke haben für die Allgemeinheit keine Erholungsfunktion. Durch die 3 von Bebauung freizuhaltenden Sichtachsen zum See besteht eine Blickbeziehung zum See, die für Spaziergänger positiv ist.

Boden

Das Plangebiet liegt im Naturraum Östliches Hügelland, im Teilraum Ostholsteinisches Seen- und Hügelland. Die Landschaft wurde durch die letzte Vereisung, die Weichseleiszeit geprägt. Das Relief des Gebietes ist durch die weichseleiszeitlichen Ablagerungen entstanden. Durch das Vor- und Zurückweichen der Gletscher lagerten sich an den Rändern Materialien ab und es bildeten sich die Endmoränen.

Der geologische Untergrund besteht aus glazifluviatilen Ablagerungen.

Die Bodenart ist schluffiger bis schwach lehmiger Sand über Geschiebesand oder kiesigem Mittel- bis Grobsand. Der Bodentyp ist Braunerde aus Sand (Lehm). Die Wasserdurchlässigkeit ist mittel, das Bindungsvermögen eher gering. Die Böden gelten als geringwertige bis mittlere Ackerböden und sind im Hinblick auf den Natürlichkeitsgrad, die Regelungsfunktion sowie das Verdichtungs- und Erosionsrisiko von allgemeiner Bedeutung.

Wasser

Im Plangebiet sind keine fließenden oder stehenden Gewässer vorhanden. Der Schmalensee liegt südlich in einer Entfernung von 45 bis 80 m. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der geringen Wasserdurchlässigkeit gering.

Klima

Das Klima in Schleswig-Holstein wird durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist als subozeanisch, kühl gemäßigt zu bezeichnen. Charakteristisch sind feuchtkühle Sommer und relativ milde Winter. Innerhalb Schleswig-Holsteins treten nur geringe Unterschiede auf. Vorherrschend sind Winde aus Südwest und Nordwest. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Schmalensee bei 788 mm.

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Das Plangebiet fällt in Richtung See nach Süden um fast 10 m ab. Die Nutzung als Rasenfläche bedingt eine ganzjährige Vegetationsbedeckung und damit im Jahreslauf gleichmäßige Ein- und Abstrahlbedingungen. Besondere Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschfunktionen besitzt das Plangebiet nicht.

Luft

Die lufthygienische Situation wird allgemein von Schadstoffimmissionen und -emissionen sowie Staub- und Geruchsbelastungen des Umfeldes bestimmt.

An das am Ortsrand gelegene Wohngebiet grenzen nördlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen kommt es seit jeher in der Umgebung vorübergehend zu Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubimmissionen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Aufgrund der Lage im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für die gesamte Ortslage als herkömmlich und ortsüblich einzustufen und insofern auch innerhalb des Plangebietes hinzunehmen. Aufgrund des temporären Charakters dieser Immissionen ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Aufgrund des Fehlens größerer Emittenten (z.B. überregionale Schnellstraßen, emittierendes Gewerbe) ist eine gesundheitsschädigende Konzentration an Feinstaub, Stickoxiden oder CO₂ nicht zu befürchten.

Insgesamt kann eine gute lufthygienische Situation angenommen werden.

Biotope

Das Plangebiet ist wohnbaulich und intensiv gärtnerisch genutzt. Entlang der westlichen und der östlichen Plangebietsgrenzen verläuft jeweils grenzständig ein Knick, der zu den naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotopen gehört und weder beeinträchtigt noch beseitigt werden darf.

Entlang der Westseite ist der Bewuchs auf der ganzen Länge dicht. In der südlichen Ecke befindet sich ein Überhälter i.S.d. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz. Im nördlichen Abschnitt ist der Knick heckenartig aufgeputzt. Der Knick ist aufgrund seiner anthropogenen Überformung von geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Das gleiche gilt für den Knick auf der Ostseite. Erst südlich angrenzend, außerhalb des Plangebietes, ist die Struktur beider Knicks naturnah und die Wertigkeit hoch.

Arten

Die wertgebenden Strukturen für geschützte und gefährdete Arten ist der auf der westlichen und der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Knick. Hier sind Gebüsch brütende Arten wie z.B. Gartengrasmücke, Zilpzalp, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Amsel zu erwarten. Aufgrund der Überformung wird die Brutvogeldichte aufgrund des eingeschränkten Nahrungs- und Brutplatzangebotes in diesem Abschnitt als gering angenommen. Vorrangig werden störungsunempfindliche Arten erwartet, die durch die angrenzende Nutzung nicht in ihrem Verhalten beeinträchtigt werden. Der in der Südwestecke wachsende Überhälter ist potentielle Wohn- und Fortpflanzungsstätte für Höhlenbrüter und höhlenbewohnende Fledermausarten. Bodenbrüter werden aufgrund der intensiven gärtnerischen Nutzung ausgeschlossen. Da in den Gehölzstrukturen Haselsträucher vorkommen, kann ein Vorkommen von Haselmäusen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Nachweise von Haselmäusen gibt es für diesen Bereich nicht.

Ein Vorkommen von Amphibien, die den Knickwall als Winterquartier nutzen ist nicht ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist für den Artenschutz von untergeordneter Bedeutung.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in der Ortsrandlage von Schmalensee. Die Fläche ist seit Jahrzehnten bebaut, zunächst mit dem Müttergenesungsheim, nach dessen Abriss mit Wohnbebauung. Die Flächen sind Teil einer Bebauung, die sich nördlich und östlich um den Schmalensee schmiegt und mit ihrer Nutzung tlw. bis unmittelbar an den See grenzt. Der Landschaftsplan kategorisiert das Plangebiet in seiner Prägung für das Landschaftsbild als sonstiges Siedlungsgebiet mit vornehmlich Einzelhausbebauung. Insgesamt erscheint das Bild hier anthropogen überformt und wenig landschaftlich bestimmt.

Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sachgüter sind die vorhandenen Wohnhäuser mit ihren Nebenanlagen und ihren Gärten.

4.3.2 Entwicklungsprognose

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes um keine erstmalige Überplanung handelt, sondern um die Änderung einzelner Festsetzung. In der Entwicklungsprognose ist daher für die Beurteilung

nicht die Ursprungsplanung zugrunde zu legen, sondern ausschließlich die Änderung im Verhältnis zur Ursprungsplanung.

Mensch

Die Situation für die Menschen ändert sich im Hinblick auf Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion nicht. Die Planung hat keine Auswirkungen.

Boden

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche und der Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen kommt es zu einer Erhöhung der zulässigen Flächenversiegelung. Durch diese werden die Funktionen des Bodens vollständig ausgesetzt.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist erheblich.

Wasser

Durch die zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet wird es zu einem verstärkten Oberflächenabfluss kommen. Da mehr Schmutz- und Regenwasser abgeführt wird, erhöhen sich die Einleitungsmengen in den Vorfluter.

Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes vor Ort ist erheblich.

Klima

Das Großklima Schleswig-Holsteins wird durch die Realisierung der Planungen nicht nachweisbar verändert.

Die zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet führen vor Ort zu einer erhöhten Erwärmung über Tag und einer verstärkten Abstrahlung in der Nacht, somit also zu größeren Temperaturschwankungen. Diese Veränderung des Lokalklimas wird als unerheblich beurteilt, da das Plangebiet keine Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsfunktionen besitzt.

Biotop

In den vorhandenen Knick wird nicht eingegriffen. Die Auswirkung der Planung wird als unerheblich beurteilt.

Arten

Der für den Artenschutz bedeutsame Knick mit seiner Funktion als Nahrungs- und Bruthabitat bleibt vollständig erhalten, in ihn wird auch weiterhin nicht eingegriffen. Die Planung erfüllt keinen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Landschaftsbild

Durch die Änderung der Ursprungsplanung wird das Landschaftsbild nicht verändert. Die Änderungen sind weder raumwirksam noch raumbedeutsam.

Kultur- und Sachgüter

Keine Betroffenheit.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, also von den Wirkbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder innerhalb der Schutzgüter.

Wirkkomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden

4.3.3. Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Bei einer Umsetzung der Planung ist von erheblichen Beeinträchtigungen folgender Schutzgüter auszugehen:

Boden

Wasser

Nullvariante

Ohne die Planänderung blieben die Nutzungsmöglichkeiten und damit die Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Belange entsprechend der Ursprungsplanung unverändert. Nur durch den Verzicht auf die Bauleitplanung könnte der Status Quo im Hinblick auf die Möglichkeiten einer Bebauung erhalten bleiben. Mit der Nullvariante kann das Ziel der Bauleitplanung, die Festsetzungen standortangemessen stärker an den Bedarfen der Bauherren zu orientieren nicht erreicht werden.

Alternativenprüfung

Bei einer Alternativenprüfung sind die Alternativen am Standort und die Alternativstandorte im Gemeindegebiet zu betrachten.

Ein Alternativstandort kommt nicht in Betracht, da die Planung an den Bebauungsplan Nr. 5, der weitgehend bereits umgesetzt ist, gebunden ist.

Vermeidung

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes lässt sich die Inanspruchnahme des Plangebietes und die damit verbundenen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser nicht vermeiden.

Minimierung

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes lässt sich die Inanspruchnahme des Plangebietes und die damit verbundenen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser wenig minimieren. Durch die Beschränkung der Grundflächenerweiterung auf ein nur moderat erweitertes Maß, welches weiterhin deutlich unter den Festsetzungen vieler aktueller Bauleitpläne liegt, können die Auswirkungen im Bereich der Geringfügigkeit gehalten werden.

Ergänzende Maßnahmen zum Knickschutz werden nicht festgesetzt, da bereits die Ursprungsplanung eine Bebauung außerhalb der Baugrenzen und der Stellplatzflächen ausschließt. Auf der Westseite verläuft unmittelbar am Knickfuß ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der für einen Knickschutzstreifen üblichen Breite. Dieses wird nicht geändert. Die GFL-Fläche darf nicht überbaut werden, so dass diese Fläche die gleiche Funktion besitzt wie ein Knickschutzstreifen.

Ausgleich

Die Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt durch die Bereitstellung einer Fläche, die ökologisch aufzuwerten ist.

Zulässige Neuversiegelung/Eingriffsumfang:

Erhöhung der max. Grundfläche von 130 auf 160 m ² 7 x 30 m ²	210 m ²
Zulässige Überschreitung für Terrassen 7 x 15 m ²	105 m ²
Erhöhung der Fläche für Stellplätze, Garagen, Neben- Anlagen von 50 auf 75 m ² 7 x 25 m ²	175 m ²

Maximale Neuversiegelung	490 m²

In Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (MELUR vom 9. Dezember 2013) ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:0,5 zu erbringen. Dies ergibt somit einen **Ausgleichsbedarf von 245 m²**.

Hierfür steht im Gemeindegebiet keine geeignete Fläche zur Verfügung. Die Kompensation erfolgt über die Inanspruchnahme von 245 Ökopunkten des von der Naturschutzbehörde 25.08.2009 anerkannten Ökokontos „Ökokonto Damsdorf (ÖK 53)“ der Ausgleichsagentur SH. Die Flächen liegen ca. 3,5 km östlich von Schmalensee.

Ziel ist die Entwicklung von arten- und strukturreichen Magergrünlandflächen mit Trockenrasenaspekten und Pionierfluren auf Sonderhabitaten im Bereich der ehemaligen Abbauf Flächen. Auf den nicht abgebauten Hochflächen ist die Entwicklung von warm getönten, lockeren Eichen-Buchenwäldern bodensaurer Standorte geplant. Der Biotopkomplex des Offenlandes soll sich zu einem Lebensraum für Zauneidechse, Neuntöter und Feldlerche, der des Waldes für Fledermäuse und Waldvögel entwickeln.

Im Zuge der Entwicklung des Ökokontos wurden folgende naturschutzfachliche Maßnahmen umgesetzt:

- Überführung der ehemaligen Abbauf Flächen in eine extensive Beweidung
- Anlage von Sonderhabitaten (Offenbodenhabitats, Lesesteinhaufen)

- Anpflanzung von Laubgehölzen und Gehölzsukzession
- teilweise Entfernung von Nadelbäumen und Neophyten
- Entwicklung von Alt- und Totholzbeständen

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

4.4.2 Überwachung

Die Überwachung der Umsetzung und des dauerhaften Erhalts der Kompensationsmaßnahmen bzw. der Zielsetzung des Ökokontos erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde.

4.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die Ursprungsfestsetzungen an die heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße, ortsangemessene Bebauung angepasst und der vorhandene Bestand baulicher Anlagen weitgehend gesichert. Das städtebauliche Grundkonzept bleibt dabei unverändert.

Durch die Planänderung sind über das bisher zulässige Maß hinausgehende Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden (Versiegelungen) und Wasser (erhöhter Wasserabfluss, verringerte Grundwasserneubildung) zu erwarten. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden durch die Inanspruchnahme eines Ökokontos gesichert.

5 Kosten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist für die Gemeinde kostenneutral.

6 Hinweise

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten weiterhin unverändert fort.

Gemeinde Schmalensee
Der Bürgermeister

Schmalensee, den 04. 07. 2019


(Bürgermeister)

