

<i>Betreff</i> Bauleitplanung in der Gemeinde Maasholm hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 "Gretchenweg" Aufstellungsbeschluss Entwurfs-und Auslegungsbeschluss
--

<i>Sachbearbeitende Dienststelle:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 29.03.2022
<i>Sachbearbeitung:</i> Julia Lorenzen	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Maasholm (Beratung und Beschluss)		Ö

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gretchenweg“ wurde 2005 rechtskräftig. Zum einen sollen die örtlichen Bauvorschriften angepasst werden, um den veränderten Anforderungen an die Nutzung von erneuerbaren Energien gerecht zu werden. Zum anderen wird der Geltungsbereich in Richtung Osten um ein Grundstück erweitert, um ein zusätzliches Wohnbaugrundstück für Dauerwohnen bereitstellen zu können.

Beschlussvorschlag:**Die Gemeindevertretung beschließt:**

1. Für den am östlichen Rand des Baugebiets Gretchenweg / Maasholm gelegenen Bereich wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gretchenweg“ aufgestellt. Lage und Umfang des Geltungsbereiches sind aus der anliegenden Übersichtskarte ersichtlich.
Planungsziel ist die Schaffung von Bauland für Wohnungsbau. Zugleich sollen im gesamten Gebiet des B-Planes Nr. 5 die Anforderungen für die Nutzung von Solarenergie verbessert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i.V.m § 13a BauGB.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie von der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gretchenweg“ einschließlich Begründung (s. Anlage)
... werden in der vorliegenden Form gebilligt ...
oder
... werden mit folgenden Änderungen / Ergänzungen gebilligt:

Die Flurstücke 81, 82 sind als private Grünfläche – Gartenland – festzusetzen.....

.....

Der Entwurf ist entsprechend zu überarbeiten.

5. 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 über die Homepage des Amtes Geltinger Bucht, Rubrik Bürgerservice/Bauleitplanung zugänglich zu machen.

Anlagen:

Übersichtskarte
Entwurf

Gemeinde Maasholm:

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 5



M = 1: 10.000

Übersichtskarte

Gemeinde Maasholm:

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5

Planzeichnung (Teil A)

Stand: 03.2022

- Entwurf -



Kartengrundlage: Bestandsplan vom 24.02.2022, Gemeinde Maasholm, Gemarkung Maasholm, Flur 1, Vermessungsbüro Bach und Paulsen, Flensburg

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Reines Wohngebiet

(§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,25

Grundflächenzahl

(§ 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse zwingend

(§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



nur Einzelhäuser zulässig

(§ 22 BauNVO)

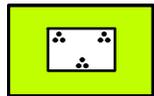


Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

Grünflächen

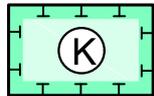
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: - Parkanlage -

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel Knickschutzzone -

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

II. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



vorhandener Knick

(§ 21 LNatSchG)



gesetzlich geschütztes Biotop

(§ 30 BNatSchG)



Wasserflächen



Grenze des 150 m - Gewässerschutzstreifens

(§ 35 LNatSchG)

III. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenze

83

Flurstücksnummer, z.B. 83



vorhandene Böschung

+1,18

vorhandene Geländehöhe in m über NHN, z.B. 1,18



Bemaßung in m, z.B. 3

Gemeinde Maasholm

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gretchenweg“

Text (Teil B)

Entwurf

(Stand: 28.03.2022)

I. *Die Festsetzungen Nr. 3 zu **Örtlichen Bauvorschriften des B-Planes Nr. 5 werden wie folgt geändert:***

3. Solaranlagen (§ 84 LBO)
Anlagen der Solartechnik sind zulässig soweit diese die Dachflächen nicht überragen.

II. *Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 5 gelten soweit nicht abweichende Festsetzungen getroffen werden auch für die Planerweiterung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5.*

III. *Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 5 werden folgendermaßen geändert / ergänzt:*

1. Nutzung

Im reinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

2. Höhenlage

Festsetzung Nr. 2 zur Höhenlage baulicher Anlagen findet für die Planerweiterung keine Anwendung, da Festsetzung Nr. 7 zur Anwendung kommt.

6 Grünfestsetzungen

(§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 § 9 Abs. 1a BauGB)

Die vor dem Knickwallfuß festgesetzte Knickschutzzone (Breite 3 m) der an das Plangebiet angrenzenden Knicks ist von jeglicher Nutzung freizuhalten.

Nr. 7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Hochwasserschäden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

7.1 Im Reinen Wohngebiet sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden:

- a) Wohnräume erst ab einer Höhe von + 2,95 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig
- b) Räume mit gewerblicher Nutzung erst ab einer Höhe von + 2,45 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig
- c) Lagerung von wassergefährdenden Stoffen erst ab einer Höhe von + 2,95 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig

- d) Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter a) oder b) fallen, erst ab einer Höhe von + 2,95 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig
- e) für Verkehrs- und Fluchtwege müssen eine Mindesthöhe von + 2,45 m NHN aufzuweisen.

7.2. Ausnahmen von den Festsetzungen a-e können zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz vor eindringendem Wasser bis zu einer Höhe von + 2,95 m NHN für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie bis zu einer Höhe von + 2,45 m NHN bei gewerblicher Nutzung gewährleistet wird. Eine Ausnahme von der Festsetzung 1d) kann zugelassen werden, soweit durch organisatorische Maßnahmen die rechtzeitige Evakuierung des Risikogebiets gesichert ist.

IV. Die geänderte Festsetzung Nr. 3 der Örtlichen Bauvorschriften (vgl. I.) findet fortan auch für den Erweiterungsbereich dieser Planänderung Anwendung.

Im Übrigen gelten die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gretchenweg“ (Rechtskraft: 23.04.2005)

Hinweise

Hochwasserrisikogebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 und seiner 1. Änderung liegt vollumfänglich im Hochwasserrisikogebiet.

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst Teile einer festgesetzten Grünfläche im Westen sowie Erweiterungsflächen am östlichen Rand des Baugebiets. Die Größe des Geltungsbereichs für die Erweiterung beträgt ca. 3.970 m².

Änderungen der textlichen Festsetzungen (Nr. 3 der örtlichen Bauvorschriften) gelten auch für die bereits überplanten Flächen.



Abb. 1: Auszug der Planzeichnung des B-Planes Nr.5

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Die attraktive Lage der Gemeinde Maasholm umgeben von Ostsee, Schlei und Wormshöfter Noor führt zu starken naturschutzfachlichen Restriktionen und bringt somit erheblichen Hemmnisse für die bauliche Entwicklung mit sich. Mit der Abrundung des bestehenden Wohngebiets möchte die Gemeinde Maasholm Wohnbauflächen für Dauerwohnen bereitstellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die dort beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

Die Planänderung dient der Bereitstellung von Wohnbauland im nahtlosen Anschluss an die bebaute Ortslage mit einer Grundfläche (GR) von weniger als 1 ha. Die Änderung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. 13a BauGB durchgeführt werden.

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 (s.u.). 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.

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. § 1 a Abs. 3 S. 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 intensiviert werden.

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur städtebauliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) von der Ausgleichsverpflichtung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

3. Entwicklung der Planung

Landesplanung

Am 31.12.2020 gab es in der Gemeinde Maasholm 545 Wohneinheiten.

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Der Gemeinde Maasholm ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Das Gemeindegebiet gehört zum ländlichen Raum. Daher kann die Gemeinde Maasholm im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von 10 % bereitstellen. Dabei ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen. Die Daten zum Zensus 2011 gaben den Anteil an Freizeitwohnungen für

das Gemeindegebiet mit 32 % an. Danach würde der Anteil an zu berücksichtigenden Dauerwohnungen 371 Wohnungen betragen. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen beträgt somit 37 Wohneinheiten für den Zeitraum 2022 bis 2036.

In der Gemeinde Maasholm ist der Nutzungsdruck durch Freizeitwohnen (Ferienwohnen, Zweitwohnsitze) erheblich. Baulücken, Nachnutzungspotentiale bestehen daher nicht. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde lässt eine weitere wohnbauliche Entwicklung zu.

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen FNP der Gemeinde Maasholm ist das Plangebiet als Grünfläche mit einem Kleingewässer, das dem Biotopschutz unterliegt, dargestellt. Daraus lässt sich das geplante Wohngebiet nicht entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die dort genannte Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf, kann als erfüllt angesehen werden, da der Bebauungsplan eben zu diesem Zweck aufgestellt wird.

Die Änderung des FNP sieht für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs die Darstellung einer Wohnbaufläche „W“ vor. Die FNP-Berichtigung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

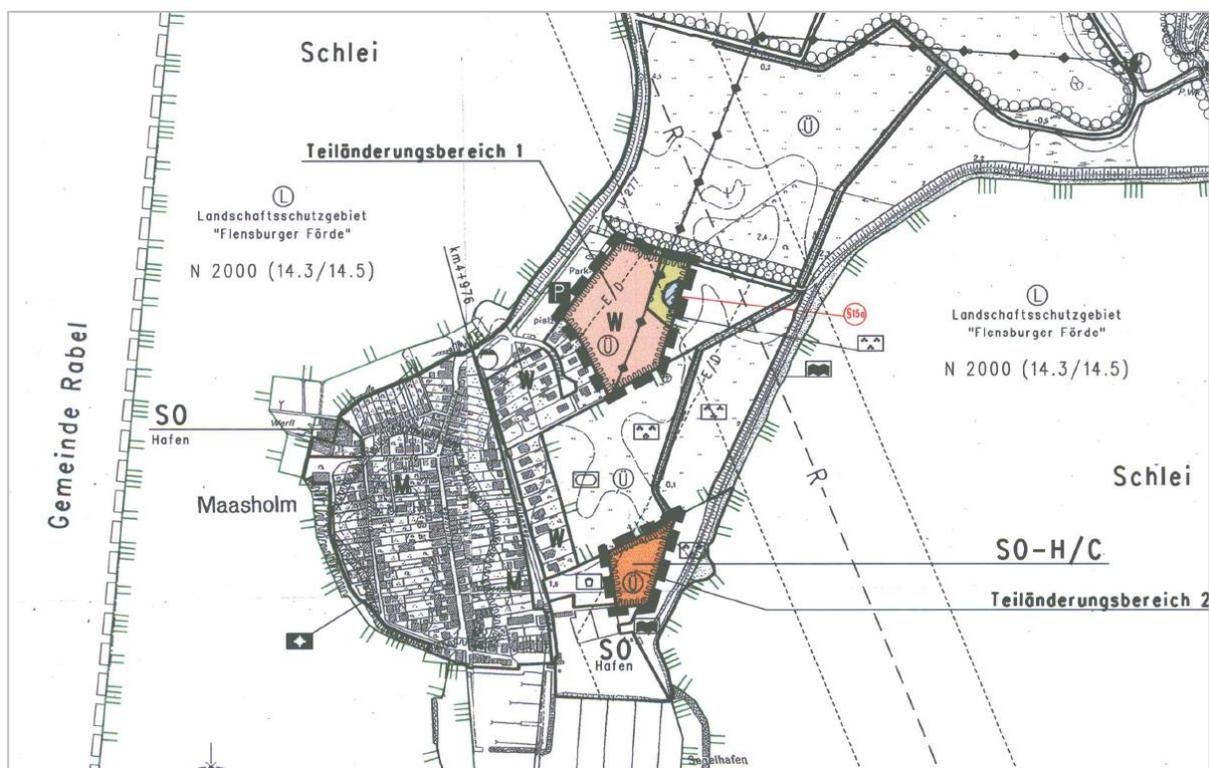


Abb. 2: Auszug: 5. Änderung FNP der Gemeinde Maasholm

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Maasholm trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen, die der vorgesehenen Planung entgegenstünden. Grundsätzlich handelt es sich bei dem Bereich Gretchenweg um Flächen, die für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind.

4. Inhalte der Planung

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele werden folgende planerische Regelungen getroffen.

Für den Ursprungsbebauungsplan und die Planerweiterung erfolgt die Anpassung der Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle von 2011 wurden die städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben. Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist die nachhaltige städtebauliche Entwicklung als Ziel im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Um diesem Anspruch auch im Bestandsgebiet Rechnung zu tragen wird die Festsetzung Nr. 3 insoweit angepasst, dass die Nutzung der gesamten Dachfläche für Anlagen der Solartechnik zulässig ist.

Weitere Festsetzungen werden für den Erweiterungsbereich getroffen.

Art der baulichen Nutzung

Für den Erweiterungsbereich wird ein Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Damit sind u.a. auch Ferienwohnungen nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung – Überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes. Dementsprechend werden eine Grundflächenzahl von 0,25 und die zwingende Eingeschossigkeit festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aufgrund der erforderlichen Abstände zu den im Norden und Osten vorhandenen Knicks sowie der im Süden angrenzenden öffentlichen Grünfläche.

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossigkeit) wird im Zusammenwirken mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) ein ausreichender Rahmen für die vorgesehene bauliche Entwicklung gegeben.

Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung Nr. 2 des Ursprungsbebauungsplans Nr. 5 findet keine Anwendung für die Erweiterung. Da diese Festsetzung im Widerspruch zu der für den Hochwasserschutz erforderlichen Festsetzung zu den Mindesthöhen der Fertigfußböden steht.

Knickschutzzone

Zum Schutz der im Norden und Osten bestehenden Knicks wird eine 3 m breite Knickschutzzone festgesetzt. Die Knickschutzzone ist von jeglicher Nutzung freizuhalten.

Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich der Erweiterung liegt vollumfänglich innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets. Dementsprechend sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden festgesetzt.

Es sind Festsetzungen zu Mindesthöhen der Oberkante Fertigfußboden festgesetzt. Die Höhen sind von dem geltenden Referenzwasserstand von + 2,45 m NHN1 abgeleitet. Ausnahmen von den festgesetzten Fußbodenhöhen können dann zugelassen werden, wenn andere Sicherungsmaßnahmen oder Schutzvorkehrungen für einen ausreichenden Hochwasserschutz zu den festgesetzten Mindesthöhen nachgewiesen werden. Als andere bauliche Maßnahmen gelten z.B. Türschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, Sicherungsmaßnahmen der Haustechnik und Hausanschlüsse sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Rückstaeinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Bauwerken, Lagerbehältern.

Ausführlich dargelegt ist der Sachverhalt in dem Kapitel 7: Hochwasserschutz.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplan auch für den Erweiterungsbereich.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Knick

Die nach § 21 LNatSchG unter Schutz stehenden Knicks werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Gewässerschutzstreifen

Die einbezogene Fläche liegt mit der Grundstückszufahrt innerhalb des 150 m landwärts von der Uferlinie einzuhaltenden Schutzstreifens an Gewässern nach § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zur Uferlinie des Wormshöfter Noores.

Gemäß § 35 LNatSchG ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 150 m breiten Gewässerschutzstreifens der Schlei verboten. Die Untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen nach § 35 Abs. 4 LNatSchG zulassen. Mit der Planänderung wird die Erweiterung der Ortslage auf der dem Ufer abgewandten Seite ermöglicht. Es wird somit nicht erstmalig die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens zugelassen.

Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Hochwasserrisikogebiet (vgl. Kap. 7).

1 Referenzwasserstand HW200 abgelesen aus shapes des LKNM (2021)

6. Hinweise

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt am Rande des Landschaftsschutzgebiets Flensburger Förde. Der Planungsbereich ist aus dem Bereich des Landschaftsschutzgebietes ausgenommen.

Natura 2000

Das Wormshöfter Noor als auch die Scheimündung sind FFH-Gebiet (DE-1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“) und auch EU-Vogelschutzgebiet (DE-1423-491 „Schlei“).

7. Hochwasserschutz und Anlagen an der Küste

Hochwasserschutz

Zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und des Management von Hochwasserrisiken“ (HWRL Hochwasserrichtlinie) wurden die Gebiete bestimmt, bei denen davon auszugehen ist, dass ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko besteht oder für wahrscheinlich gehalten werden kann.

Die an die Schlei angrenzenden Bereiche liegen im Hochwasserrisikogebiet. Der Referenzwasserstand für den Geltungsbereich beträgt + 2,450 m NHN (HW 200).

Das Plangebiet befindet sich im Hochwasserrisikogebiet. Nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen bauliche Anlagen in den Risikogebieten nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Das Bauverbot gilt nicht, wenn ausreichende Maßnahmen zur Minderung der Hochwasserrisiken bei Herstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

Zur Minderung der Hochwassergefahren werden je nach Nutzung der baulichen Anlagen folgende Höhen festgesetzt:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes (+ 2,45 m NHN)
- Räume mit Wohnnutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,50 m (+ 2,95m NHN)
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes (+ 2,45 m NHN)
- Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung fallen auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,50 m (+ 2,95m NHN)
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,50 m (+ 2,95 m NHN)

Nach dem im September 2016 geänderten Landeswassergesetz ist die Kommune nun verpflichtet, Hochwasserschutzmaßnahmen für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines

Hochwasserrisikogebiets festzusetzen. Demensprechend wurden im Text für den Teil der Erweiterung Festsetzungen zu Mindesthöhen der Fußbodenoberkante festgesetzt. Für die Errichtung oder wesentliche Änderung sind die Festsetzungen zur Minderung der Hochwassergefahren zu berücksichtigen.

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass Maßnahmen zur Sicherung gegenüber Hochwassergefahren getroffen werden. Für die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen innerhalb des Hochwasserrisikogebietes ist die Genehmigung nach § 80 LWG erforderlich. Damit wären auch die Festsetzungen zur Minderung der Hochwassergefahren zu berücksichtigen. Es werden Ausnahmeregelungen vorgesehen, die es ermöglichen auch geringere Fußbodenhöhen und Höhen der Verkehrs- und Fluchtwege zuzulassen, wenn anderweitige bauliche bzw. organisatorische Maßnahmen zum Hochwasserschutz erfolgen. Diese Maßnahmen sind im Zuge des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

8. Umwelt

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht und zugehörigen, ergänzenden Elementen ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind jedoch zu beachten. Weiterhin sind Aussagen zu treffen, ob die Planung von den Zielen der Landschaftsplanung abweicht.

Artenschutzrechtliche Bewertung gem. §§ 44, 45 BNatSchG

Anlass und Aufgabenstellung

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist der Artenschutz gem. § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Dabei ist zu prüfen, ob es zu einer Verwirklichung der Verbotstatbestände kommen kann bzw. ob durch die Maßnahme besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind.

Einem besonderen Schutz unterliegen hierbei Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der EG-Verordnung Nr. 338/97, des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG sowie europäische Vogelarten gem. EU-Vogelschutzrichtlinie.

Die nach BNatSchG streng geschützten Arten sind in Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 und in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG benannt.

Zur Beurteilung, ob durch den geplanten Eingriff besonders oder streng geschützte Arten gem. Definition des BNatSchG betroffen sind, erfolgt eine Relevanzprüfung anhand einer Ortsbegehung und aufgrund einer Potenzialanalyse.

Untersuchungsraum

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine siedlungsnahen Grünfläche (Rasen) mit einem Teich, der als eutrophes Stillgewässer (FSe) dem Biotopschutz unterliegt. Der Teich ist von Bäumen umstanden, nördlich des Teiches verläuft ein von Gehölzen bestandener Wall.

Nördlich des Walles stehen 5 Bäume (jüngeres bis mittleres Alter, keine Höhlungen).

Im Osten des Plangebietes verläuft ein überwiegend mit Hochstämmen (v.a. Ahorn und Eiche) bewachsener Knick. Zwischen Knick und Teich verläuft ein unbefestigter Fußweg in Nord-Süd-Richtung.

Im Norden des Plangebietes ist entlang des Weges beidseitig eine Reihe mit Weißdorn-Hochstämmen vorhanden.



Foto 1: Teich im Süden des Plangebietes

Foto 2: Fußweg zwischen Teich und Knick



Foto 3: Rasenfläche und Weißdornreihe

Foto 4: Blick von Nordwesten ins Plangebiet

Beschreibung des Vorhabens

Im Plangebiet ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche (Reines Wohngebiet; ein Baugrundstück) geplant. Die Zufahrt erfolgt vom Gretchenweg aus. Weiterhin werden ein gesetzlich geschütztes Biotop, eine öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung – Parkanlage -) sowie vorhandene Knicks mit entsprechenden Knickschutzzonen dargestellt.

Von der Baumaßnahme sind potenziell folgende Biotoptypen betroffen:

- Rasenfläche
- Gehölzbestände (Knick, Gehölzbestand um das Kleingewässer)
- Eutrophes Stillgewässer

Relevanzprüfung

Auf der Grundlage der betroffenen Biotoptypen bietet das Plangebiet Potenzial für das Vorkommen folgender Tierarten:

- Fledermäuse (Baumhöhlen)
- Vögel (Gehölzstrukturen)
- Amphibien (eutrophes Stillgewässer)

Es wurde eine Begehung durchgeführt. Dabei wurde die Fläche auf relevante Habitate geschützter Arten abgesucht.

Fledermäuse

Alle Arten stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie. Gehölze (Baumhöhlen) haben eine potenzielle Bedeutung als Quartierstandort für Fledermäuse.

Die Gehölze nördlich des Walls, der den Teich nach Norden abgrenzt, sind jüngeren bis mittleren Alters und weisen keine fledermausrelevanten Strukturen auf.

Alle weiteren Gehölzstrukturen im Plangebiet werden in ihrer derzeitigen Form erhalten.

Quartiere von Fledermäusen werden somit nicht beeinträchtigt.

Eine potenzielle Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden. Die Artengruppe Fledermäuse wird daher nicht weiter behandelt.

Brutvögel

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet haben als Bruthabitat eine potenzielle Bedeutung für Gehölzbrüter. Durch angrenzende Siedlungsnutzung sowie Erholungsnutzung (Fußweg) besteht eine Vorbelastung. 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 sind und somit ausweichen können.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September) zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Gehölzbrütern nicht zu erwarten.

Eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppe Gehölzbrüter kann ausgeschlossen werden.

Amphibien

Im von Gehölzen umstandenen eutrophen Stillgewässer ist mit dem Vorkommen von Amphibienarten zu rechnen. Die Artengruppe Amphibien ist somit potenziell betroffen.

Am Gewässer sind keine Baumaßnahmen geplant. Das Gewässer wird in seiner derzeitigen Form erhalten. Nach Norden, zur geplanten Bebauung, ist ein mit Gehölzen bewachsener Wall vorhanden, der auch als physische Barriere gegen Beeinträchtigungen durch die neue nördlich

angrenzende Nutzung fungiert. die Grundstücksgrenze liegt 5 m nördlich der Böschungsoberkante, die Baugrenze 8 m nördlich der Böschungsoberkante.

Da das Gewässer in seiner derzeitigen Form erhalten wird und durch die neue, nördlich angrenzende Nutzung nicht mit negativen Auswirkungen auf das Gewässer zu rechnen ist, sind erhebliche Beeinträchtigungen von Amphibienarten nicht zu erwarten.

Eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppe Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fazit

Die Potenzialanalyse ergab Hinweise für Fledermäuse, Gehölzbrüter und Amphibien als Artvorkommen mit artenschutzrechtlicher Relevanz im Wirkraum des Vorhabens.

Die Gehölze nördlich der Grünfläche auf der Rasenfläche weisen keine fledermausrelevanten Strukturen auf. Eine potenzielle Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Artengruppe Gehölzbrüter kann eine mögliche Schädigung / Tötung von Individuen gem. § 44 (1) 1 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden, da die Gehölzrodung per Gesetz außerhalb der Brutzeit erfolgen muss.

Eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppe Amphibien kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da es nicht zu Eingriffen in das Gewässer kommt und keine negativen Auswirkungen auf das Gewässer durch die zukünftig nördlich angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten somit nicht ein.

Biotopschutz

Der Knick im Osten des Plangebietes sowie die Weißdom-Reihe im Norden des Plangebietes unterliegen dem Biotopschutz nach § 21 LNatSchG. Es wird eine Knickschutzzone von jeweils 3 m zum Knickfuß festgesetzt.

Aussagen der Landschaftsplanung

Folgende Darstellungen finden sich für das Plangebiet im Landschaftsplan der Gemeinde Maasholm (2003):

- gesetzlich geschütztes Kleingewässer mit Gebüsch in den Randbereichen (Biotop Nr. 38) dargestellt (Bestandskarte Landschaftsplan 2002);
- Baum südlich des Gewässers
- gesetzlich geschützter Gehölzstreifen im Norden und Osten
- nördlich und westlich des Gewässers (diagonale Schraffur): Wohn- bzw. Mischbebauung; Bereich, für den voraussichtlich die Aufstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich wird

Die vorliegende Planung entspricht den Aussagen des Landschaftsplans.

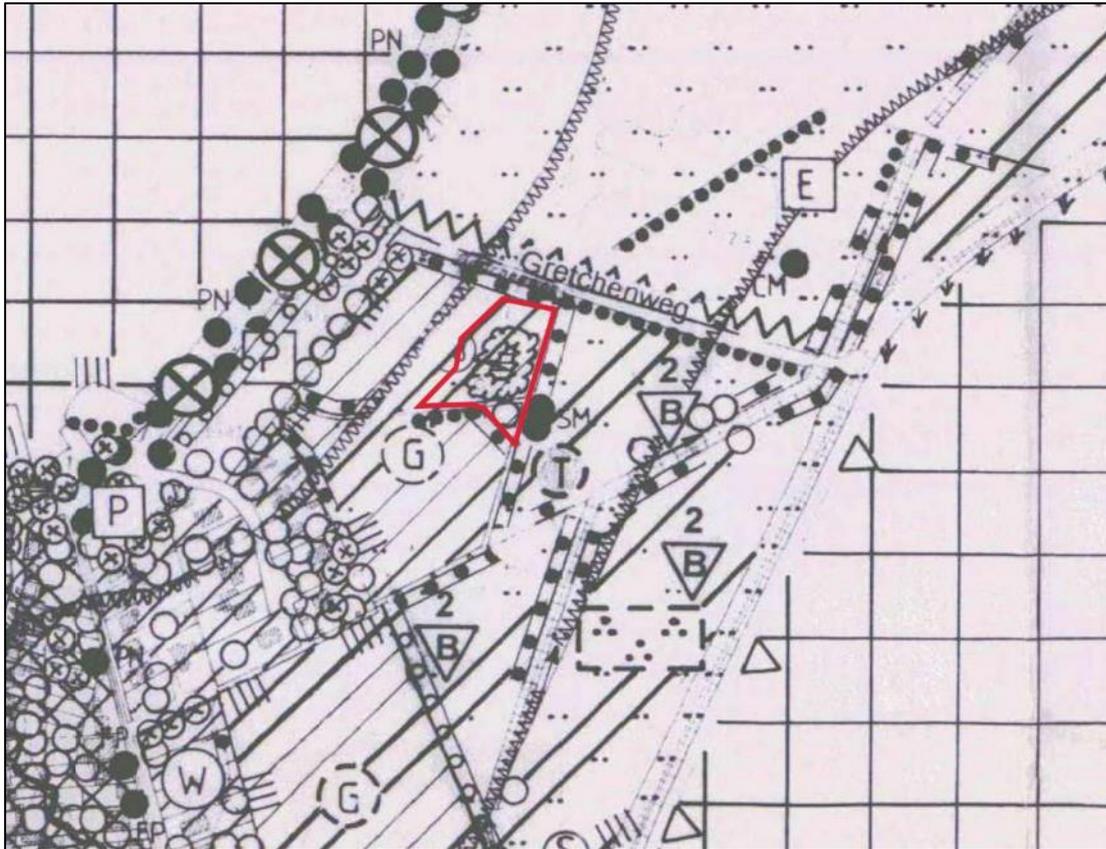


Abb.3: Ausschnitt Entwicklungskarte Landschaftsplan Maasholm (2003) mit Plangebiet

Natura2000

Sowohl das ca. 140 m westlich des Plangebietes gelegene Wormshöfter Noor als auch die ca. 205 m östlich gelegene Schleimündung gehören zum FFH-Gebiet 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ und zum Vogelschutzgebiet „1423-491 Schlei“. Gegebenenfalls entstehende Auswirkungen der Planung (Ausweisung eines Baugrundstückes) wirken nur lokal, so dass Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura2000-Gebiete sicher ausgeschlossen werden können.

9. Erschließung

Das Wohnbaugebiet „Gretchenweg“ ist erschlossen. Die neue Baufläche wird an die vorhandene Wohnstraße Gretchenweg angebunden und hat damit auch die Möglichkeit an die vorhandenen Netze der Ver- und Entsorgung angeschlossen zu werden. Das Erfordernis ergänzender Erschließungsmaßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln wären, ist nach heutigem Kenntnisstand nicht gegeben.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Reines Wohngebiet	1.046	26,3
Öffentliche Grünfläche – Parkanlage-	1.490	37,6
Wasserfläche / zugleich Biotop	1.030	25,9
Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft – Knickschutzzone-	405	10,2
	3.971	100,0

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Maasholm am

.....
(Bürgermeister)

Anlagen:

- Ursprungsplan (Ausschnitt Planzeichnung / Auszug Text)

B-Plan Nr. 5 „Gretchenweg“ – Planzeichnung Teil A



B-Plan Nr. 5 „Gretchenweg“ – Text Teil B

Text (Teil B)

1. Nutzung der allgemeinen Wohngebiete, § 4 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

2. Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 2 BauGB

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von +0.30 m bis +0.70 m über der mittleren Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig, gemessen an den in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

3. Höhe baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen, einschließlich der von Nebenanlagen, darf eine Höhe von 8.50 m nicht überschreiten, gemessen über der jeweiligen tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Hauptgebäudes.

Dies gilt nicht für Antennenanlagen (siehe hierzu örtliche Bauvorschriften, Ziffer 5).

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 23 Abs. 5 BauNVO / § 12 und § 14 BauNVO

4.1 Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem geringeren Abstand als 2.00 m zum Rand der in der Planzeichnung als "Nochrichtliche Oberseite" (§ 9 Abs. 6 BauGB) dargestellten bestehenden Knicke nicht zulässig.

4.2 Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten, Einfriedigungen, Fahnenmasten, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenschränken im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem geringeren Abstand als 3.00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) der in der Planzeichnung mit "Straßen A bis C" und der mit "S 1" bezeichneten Straßenverkehrsflächen nicht zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In der in der Planzeichnung festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist ein Knick anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

B-Plan Nr. 5 „Gretchenweg“ – Text Teil B

Örtliche Bauvorschriften nach § 92 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

1. Sichtflächen der Außenwände

- 1.1 Es ist nur Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine) und Putz zulässig.
- 1.2 Abweichend von Ziffer 1.1 sind bis zu 35 % der Gesamt-Außenwandfläche des Gebäudes auch die Materialien Holz und Glas zulässig.
- 1.3 Abweichend von den Ziffern 1.1 und 1.2 sind bei Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch die Materialien Holz und Glas zulässig.

2. Dächer

- 2.1 Die Hauptdächer sind nur Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 ° bis 45 ° (Krüppelwalme bis 60 °) zulässig.
- 2.2 Nebendächer sind für bis zu 20% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.1 abweichenden Dachformen und -neigungen zulässig.
- 2.3 Die Ziffern 2.1 und 2.2 gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.
- 2.4 Drempele sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Oberkante des Fertigfußbodens der Dachgeschossfußbodenhöhe zulässig, gemessen im Scheitelpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut.
- 2.5 Es ist nur eine einheitliche Dacheindeckung mit nicht glänzenden Dachziegeln und Betondecksteinen in der Farbgebung anthrazit und ziegelrot bis rotbraun sowie Glas zulässig.
- 2.6 Die Ziffer 2.5 gilt nicht für Dachflächen von 0° bis 5° Neigung.

3. Solaranlagen

Anlagen der Solartechnik sind für bis zu 10 % der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes zulässig.

4. Grundstückseinfriedigungen

Einfriedigungen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten " Straßenbegrenzungslinien " sowie in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten " Straßenbegrenzungslinien " (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig, gemessen über der jeweiligen Höhe der Straßenverkehrsfläche.

5. Antennenanlagen

Antennenanlagen sind nur an den Hauptgebäuden bis zu einer Höhe von 8,00 m zulässig, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Hauptgebäudes.

Gemeinde Maasholm:

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5

Planzeichnung (Teil A)

Stand: 17.05.2022

- Entwurf -



Kartengrundlage: Bestandsplan vom 24.02.2022, Gemeinde Maasholm, Gemarkung Maasholm, Flur 1, Vermessungsbüro Bach und Paulsen, Flensburg

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Reines Wohngebiet

(§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,25

Grundflächenzahl

(§ 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse zwingend

(§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



nur Einzelhäuser zulässig

(§ 22 BauNVO)

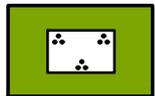


Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



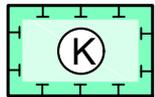
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: - Parkanlage -



Private Grünfläche
Zweckbestimmung: - Gartenland -

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel Knickschutzzone -

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

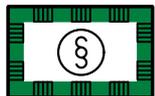
II. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



vorhandener Knick

(§ 21 LNatSchG)



gesetzlich geschütztes Biotop

(§ 30 BNatSchG)



Wasserflächen



Grenze des 150 m - Gewässerschutzstreifens

(§ 35 LNatSchG)

III. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenze

83

Flurstücksnummer, z.B. 83



vorhandene Böschung

+1,18

vorhandene Geländehöhe in m über NHN, z.B. 1,18



Bemaßung in m, z.B. 3