Gemeinde Steinbergkirche

Vorlage 2020-14GV-154
öffentlich

Betreff
Bauleitplanung in der Gemeinde Steinbergkirche Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 "Masterplan Scheersberg" (Erweiterung Bettenhaus) Abwägungsbeschluss Satzungsbeschluss

Sachbearbeitende Dienststelle:	*Datum*
Bauamt	02.03.2020
Sachbearbeitung:	
Dirk Petersen	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	*Sitzungstermin*	*Status*
Gemeindevertretung der Gemeinde Steinbergkirche (Beratung und Beschluss)	02.03.2020	Ö

Sachverhalt:
Zum Planentwurf ist zwischenzeitlich die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden / TÖB und der Nachbargemeinden durchgeführt worden. Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen kann die Gemeindevertretung nunmehr durch den Satzungsbeschluss das Planverfahren zum Abschluss bringen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Steinbergkirche beschließt:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: sh. Vorlagenanlage
2. Der Durchführungsvertrag wird gebilligt.
3. Aufgrund des § 10 des baugesetzbuchen (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) beschließt die Gemeindevertretung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Masterplan Scheersberg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Amtsvorsteher wird beauftragt, den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt des Planes Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung ins Internet unter der Adresse www.amt-geltingerbucht.de, Rubrik Bürgerservice / Bauleitplanung eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig- Holstein zugänglich ist.

Anlagen:

Abwägungstabelle
Durchführungsvertrag
VB-Nr. 22 „Masterplan Scheersberg“ (Erweiterung Bettenhaus), Satzung, Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemeinde Steinbergkirche:
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22 „Masterplan Scheersberg“

Beratung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden / TÖB und der Öffentlichen Auslegung

1. Behörden / TÖB

Von Seiten der beteiligten Behörden/TÖB wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen; lediglich vom Kreis Schleswig-Flensburg ergingen Hinweise (siehe nachstehende Tabelle).

Datum und Inhalt der Stellungnahme	**Bewertung**
Kreis Schleswig-Flensburg *Schreiben vom 14.01.2020*	
<u>Untere Naturschutzbehörde (UNB):</u> Ein Antrag auf Baumfällung ist separat bei der UNB zu stellen; eine Genehmigung wird in Aussicht gestellt.	Kenntnisnahme; der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Der Vorhabenträger ist informiert.
Die vertragliche Vereinbarung über den Erwerb der 479 Ökopunkte ist der UNB mit Inkrafttreten des B-Planes vorzulegen.	Der Ausgleich soll nicht mehr über Ökopunkte erfolgen, da zwischenzeitlich eine Lösung auf dem Scheersberg-Gelände selbst gefunden wurde. Dort soll eine größere Dreieck-Fläche als Streuobstwiese hergerichtet werden, die anteilig auf den Ausgleichsbedarf dieses B-Planes (479 m²) angerechnet wird (siehe nachstehende Karte). Die Verpflichtung hierzu erfolgt über den Durchführungsvertrag (vgl. dort § 5b). Die vorgesehen Maßnahme ist bereits mit der UNB vorabgestimmt. Die Planbegründung wird entsprechend redaktionell angepasst (unter Kap. 6.3 „Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“).
Lage der Ausgleichsfläche	

(noch Stellungnahme Kreis SL-FL)

Untere Wasserbehörde: Nach wie vor keine grundsätzlichen Bedenken. In der Begründung wird auf den Erlass zum Umgang mit Regenwasser verwiesen und das Bemühen um eine naturverträgliche Niederschlagswasserbeseitigung mit Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück bekundet. Dies wird von der Wasserbehörde begrüßt.	Kenntnisnahme
Von den anderen Fachdiensten des Kreises Schleswig-Flensburg werden keine Hinweise gegeben.	Kenntnisnahme

2. Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3. Landesplanung

Landesplanerische Stellungnahme vom 12.02.2020	**Bewertung**
Aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine Bedenken; insbesondere stehen dem Planentwurf Ziele der Raumordnung nicht entgegen.	Kenntnisnahme
Aus Sicht des Referates IV 52 „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“ werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:	
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dem Vorhaben der Erweiterung einer Bildungsstätte. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist der B-Plan um textliche Festsetzungen zur allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes und zu den zulässigen Nutzungen zu ergänzen.	Mit der getroffenen Nutzungszuweisung „Jugendhof (internationale Bildungsstätte)“ sieht die Gemeinde die allgemeine Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche grundsätzlich hinreichend definiert, zumal die Zulässigkeit des Vorhabens sich ergänzend nach dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag richtet und dort hinreichend konkretisiert ist. Gleichwohl wird der Anregung –im Sinne einer präziseren und damit rechtssichereren Definition der Nutzungsart- gefolgt, die textlichen Festsetzungen (Text – Teil B) mithin entsprechend ergänzt (siehe Anlage).
Zudem sollte- vor dem Hintergrund des gewählten Planungsinstruments des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes- der B-Plan-Satzung ein Vorhabenplan beigefügt werden, durch den das Vorhaben hinreichend konkretisiert wird. Unter Bezugnahme auf diesen Plan ist die Pflicht zur Durchführung des Vorhabens im Durchführungsvertrag zu definieren.	Ein hinreichend konkretisierter „Vorhabenplan“, i.e. der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), dieser bestehend aus der Projektplanung (Bauzeichnungen, Projektbeschreibung), war bereits dem Planentwurf und wird auch der Satzung als Anlage beigefügt. In den Bauzeichnungen des VEP sind auch die in der neuen textlichen Festsetzung aufgeführten Nutzungsarten (Gästezimmer, Seminarraum usw.) angegeben. Der Vollständigkeit halber wird das Blatt 2.1 des VEP (Grundriss EG) um die Angabe der Nutzungen im Bestandsgebäude (Wallroth Haus) ergänzt (siehe Anlage).

4. Verfahrensaspekte

Mit den aus vorstehender Abwägung der Stellungnahmen sich ergebenden Überarbeitungen wird der Planentwurf nach der öffentlichen Auslegung geändert. Nach § 4a Abs. 3 BauGB ist in solch einem Falle grundsätzlich erneut zu beteiligen. Hiervon soll in diesem Falle aus folgendem Grunde abgesehen werden:

Durch die vorgenommene Planänderung sind offenkundig die Grundzüge der Planung nicht berührt und sind Betroffenheiten Dritter nicht zu erkennen. Die Änderungen dienen nur der Präzisierung des planerisch ohnehin Gewollten, für benachbarte Grundstücke liegt keine andersartige oder gar erstmalige Betroffenheit in Folge der Planänderungen vor. Den Anregungen des Einwenders (Innenministerium) wird Rechnung getragen, so dass von dortiger Seite hierzu nichts Neues beizutragen bzw. zu erwarten wäre, zumal das Innenministerium in die auf seine Stellungnahme folgenden Abstimmungen bezüglich der Planüberarbeitung eingebunden war. Ebenfalls eingebunden war -sowohl als Eigentümer und Bauherr wie auch als zuständige Fachbehörde- der Kreis Schleswig-Flensburg. Ein erneutes Beteiligungsverfahren wäre somit eine reine Förmlichkeit *(*sogenannte *„Förmelei“*), die für die Planänderungen i.S. der mit der Beteiligung verfolgten Zwecke erkennbar nichts erbringen würde (Die Beteiligung ist kein Verfahren, dass „*um seiner selbst willen zu betreiben ist*“; BVerwG 4 NB 2.87 vom 18.12.1987).

_____
Anlagen:
- Text (Teil B) mit Ergänzung (blau markiert)
- VEP Blatt 2.1 mit Ergänzung (rot markiert)

---

bearbeitet für die Gemeinde Steinbergkirche:
GR Zwo Planungsbüro, Flensburg, am 26.02.2020

Text (Teil B) **-Entwurf-** 14.02.2020
ergänzt

1. Art der Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und § 12 BauGB)*

(1) Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der internationalen Bildungsstätte „Jugendhof Scheersberg“.

(2) Zulässig sind Gästezimmer und Seminar- / Tagungs- und Speiseräume einschließlich der für deren Betrieb erforderlichen oder zweckmäßigen Nebenanlagen und sonstigen Einrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)*

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

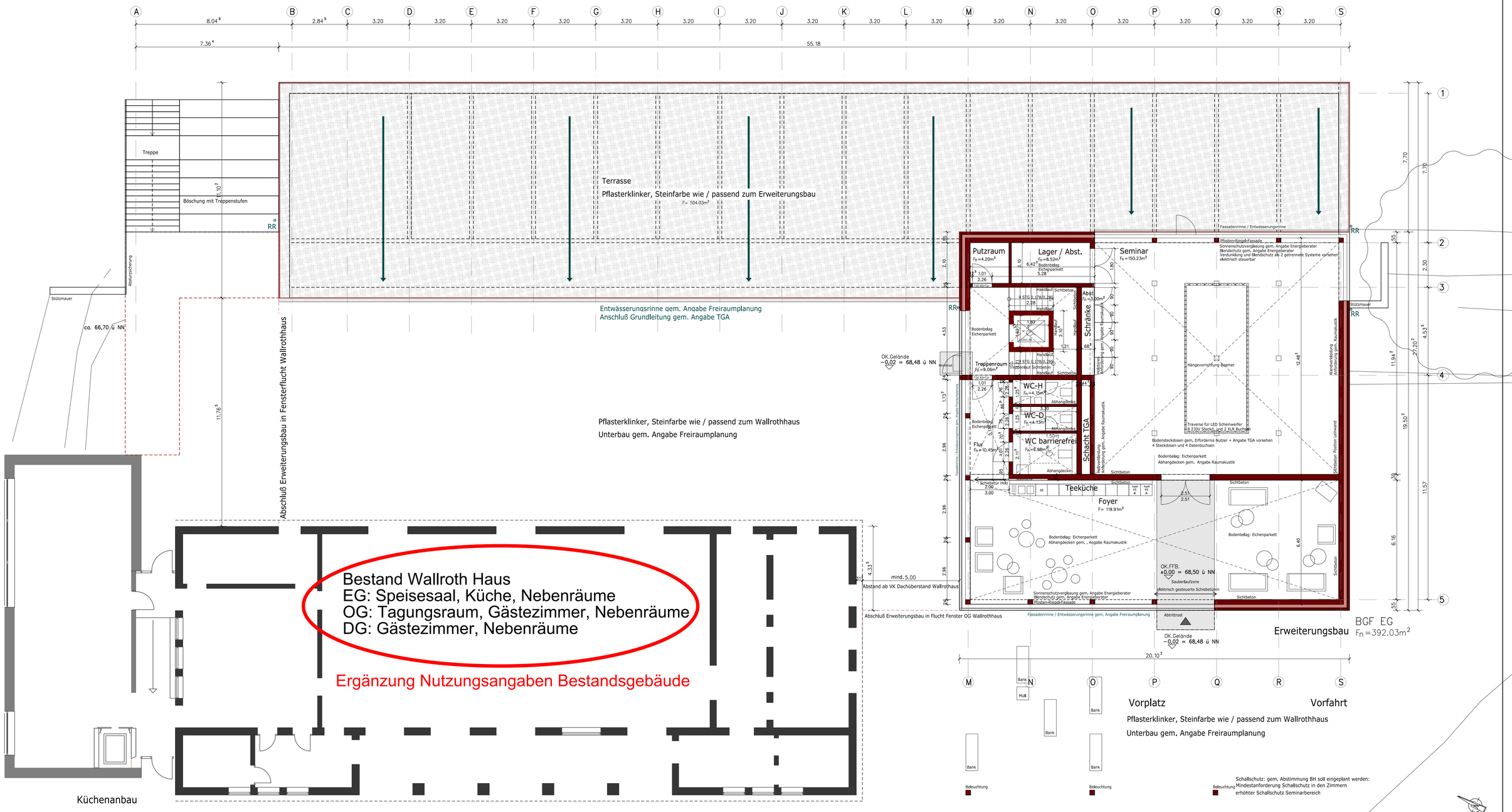
3. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*

(1) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

(2) Die Standflächen offener Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.

4. Bedingtes Baurecht *(§ 12 Abs. 3a i.V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)*

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.



Vorabzug

VEP Blatt 2.1

BAUVORHABEN
Erweiterung Bettenhaus Scheesrberg
Scheersberg 2 24972 Steinbergkirche

BAUHERR
Kreis Schleswig-Flensburg
Flensburger Straße 7 24837 Schleswig
04621 87-285

LEISTUNGSPHASE 3
ENTWURF

PLANUNG
ARCHITEKTEN Asmussen + Partner
Neustadt 16 · 24939 Flensburg
T 0461 500 339-0
F 0461 500 339-29
E flensburg@asmussen-partner.de
W www.asmussen-partner.de

SACHBEARB.	hansen
BAULEITER	------
GEZEICHNET	ah
PLAN	00-EG-100
MASZSTAB	1: 100
DATUM	19.11.19
ZEICHN.-NR.	03.01.00

INHALT
GRUNDRISS EBENE 0

K:\PROJEKTABLAGE\BJS 19341.....\ZEICHNUNGEN\ENTWURFSPLANUNG\..-::

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22

„Masterplan Scheersberg“

der Gemeinde Steinbergkirche

Zwischen der

Gemeinde Steinbergkirche
c/o Amt Geltinger Bucht, Holmlück 2, 24972 Steinbergkirche
(nachfolgend Gemeinde genannt)

und dem

Kreis Schleswig-Flensburg

Flensburger Straße 7, 24837 Schleswig
(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

wird Folgendes vereinbart:

Präambel

Als internationale Bildungsstätte stellt der Jugendhof Scheersberg ein Zentrum für die kulturelle, soziale und politische Jugendarbeit mit überregionaler Bedeutung dar und ist zugleich ein wichtiger Teil des touristischen und kulturellen Angebotes der Region. Mit dem „Masterplan Scheersberg“ soll die Anlage gesichert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Ein wesentlicher Bestandteil ist dabei die Erweiterung des Bettenangebotes. Hierzu plant der Vorhabenträger, östlich abgesetzt zu dem bestehenden Bettenhaus (Wallrothhaus) einen Erweiterungsbau zu errichten. Als Leitprojekt mit landesweiter Bedeutung soll das Vorhaben im Rahmen der AktivRegion Schlei-Ostsee als Leuchtturmprojekt umgesetzt werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinbergkirche hat am 02.09.2019 mit dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 22 das zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets erforderliche Bauleitplanverfahren eingeleitet. Die Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 u. 2 BauGB und der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB wie auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und mit der Raumordnung und Landesplanung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB wurden zwischenzeitlich durchgeführt.
Der Vorhabenträger ist bereit und als Eigentümer des im Vertragsgebiet liegenden Grundstücks auch in der Lage, das geplante Vorhaben im Rahmen der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen durchzuführen. Abweichungen hiervon setzen eine Änderung des Durchführungsvertrages voraus.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Masterplan Scheersberg“ (Erweiterung Bettenhaus) der Gemeinde Steinbergkirche.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anl. 1 „Karte Vertragsgebiet“) umgrenzte Grundstück (Teile der Flurstücke Nr. 1/7 und Nr. 62, Flur 1 der Gemarkung Quern).

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes *(Anlage 1)*,

b) der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), bestehend aus der Projektbeschreibung, dem Lageplan und den Bauzeichnungen (Grundrisse/Ansichten/Schnitte) *(Anlage 2)*,

c) der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 einschließlich Begründung, Bearbeitungsstand Entwurf, Januar 2020 *(Anlage 3)*,

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die bauliche Erweiterung des Wallrothhauses; es umfasst neben dem als Untergeschoss angeordneten neuen Bettentrakt (16 Zimmer zu je zwei Betten) auch einen erdgeschossigen Trakt mit einem Seminarraum und zugehörigen Nebenräumen (vgl. Anlage 2 – Vorhaben- und Erschließungsplan mit Bauzeichnungen / Baubeschreibung).

Die durch die Baumaßnahme fortfallenden Parkmöglichkeiten sollen z.T. durch die Neuanlage von Stellplätzen im Zufahrtsbereich ersetzt werden.

Der wertvolle Baumbestand bleibt weitestgehend erhalten; für einen unvermeidbar zu fällenden Baum werden Ersatzpflanzungen auf dem Scheersberg vorgenommen. Der Ausgleich für die über den Bestand hinausgehende Bodenversiegelung soll extern ausgeglichen werden.

Das Wallrothhaus und der benachbarte Bismarck-Turm unterliegen dem Denkmalschutz; zudem liegt das Vertragsgebiet in einem archäologischen Interessengebiet. Daher wird das Vorhaben eng mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages, entsprechend der Projektplanung nach Anlage 2 und gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 22 unter Berücksichtigung der umweltbezogenen Maßgaben des Umweltberichts (Kap. 6 der Planbegründung).

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die genehmigungsbedürftigen Teile des Vorhabens unverzüglich, jedoch spätestens 12 Monate nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 22 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen.

(3) Der Vorhabenträger hat das Vorhaben, gerechnet ab Bestandskraft der Baugenehmigung, bis zum 30.06.2024 fertig zu stellen und in Nutzung zu nehmen.

(4) Die vorstehenden Durchführungsfristen werden gehemmt, solange verwaltungsrechtliche Rechtsbehelfsverfahren gegen die Baugenehmigung, einen Vorbescheid oder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan anhängig und nicht bestandskräftig bzw. rechtskräftig abgeschlossen sind.

(5) Die vorstehende Durchführungsverpflichtung kann auf Antrag des Vorhabenträgers vor Ablauf der Durchführungsfristen verlängert werden. Die Gemeinde wird diesem Antrag nach pflichtgemäßen Ermessen entsprechen, sofern sachliche, vom Vorhabenträger nicht zu vertretende Gründe dafür bestehen und die Realisierung des Vorhabens insgesamt in einem absehbaren Zeitraum dadurch nicht gefährdet wird.

(6) Die Durchführung aller Planungen und Maßnahmen erfolgt auf eigene Kosten und eigenes wirtschaftliches Risiko des Vorhabenträgers. Er erhält dafür von der Gemeinde kein Entgelt oder Kostenersatz, insbesondere keinen Werklohn.

§ 5 Umweltbezogene Maßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung aller grünordnerischen und sonstigen umweltbezogenen Maßnahmen nach Maßgabe der B-Plan-Festsetzungen und des Umweltberichts; dies betrifft insbesondere

a) die Abstimmung des Vorhabens mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden und die Einholung der erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen,
b) die Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Boden (479 m² Ausgleichsfläche) und in den Baumbestand (Neuanpflanzung von 4 Bäumen) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg,
c) den fachgerechten Schutz der zu erhaltenden Bäume im Zuge der Bautätigkeiten unter Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

§ 6 Erschließung

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die auf dem Vorhabengrundstück erforderlichen Erschließungsanlagen (innere Erschließung) verkehrssicher und nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik auf eigene Kosten und in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Fachbehörden und Ver- und Entsorgungsträgern herzustellen und zu unterhalten. Er haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht entstehen.

§ 7 Kostentragung

(1) Mit der Ausarbeitung der Bauleitplanung wurde das Planungsbüro GR Zwo, Flensburg, beauftragt, mit der Umweltprüfung / Umweltbericht das Büro Naturaconcept, Sterup. Die Vergütung der Planungsleistungen wird gemäß Kostenübernahmeerklärung vom 21.08.2019 direkt durch den Vorhabenträger erstattet.

(2) Die sächlichen Kosten in Form von unmittelbaren Auslagen der Gemeinde gegenüber Dritten gehen in voller Höhe zu Lasten des Vorhabenträgers.

(3) Der Vorhabenträger trägt auch die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

(4) Der Gemeinde entstehen insoweit keine Kosten; sie trägt jedoch ihren eigenen Verwaltungsaufwand selbst.

§ 8 Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht keine Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung und zum Beschluss der Satzung über einen Bebauungsplan. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die beabsichtigte Planung tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 9 Vertragsänderungen / Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 10 Wirksamwerden

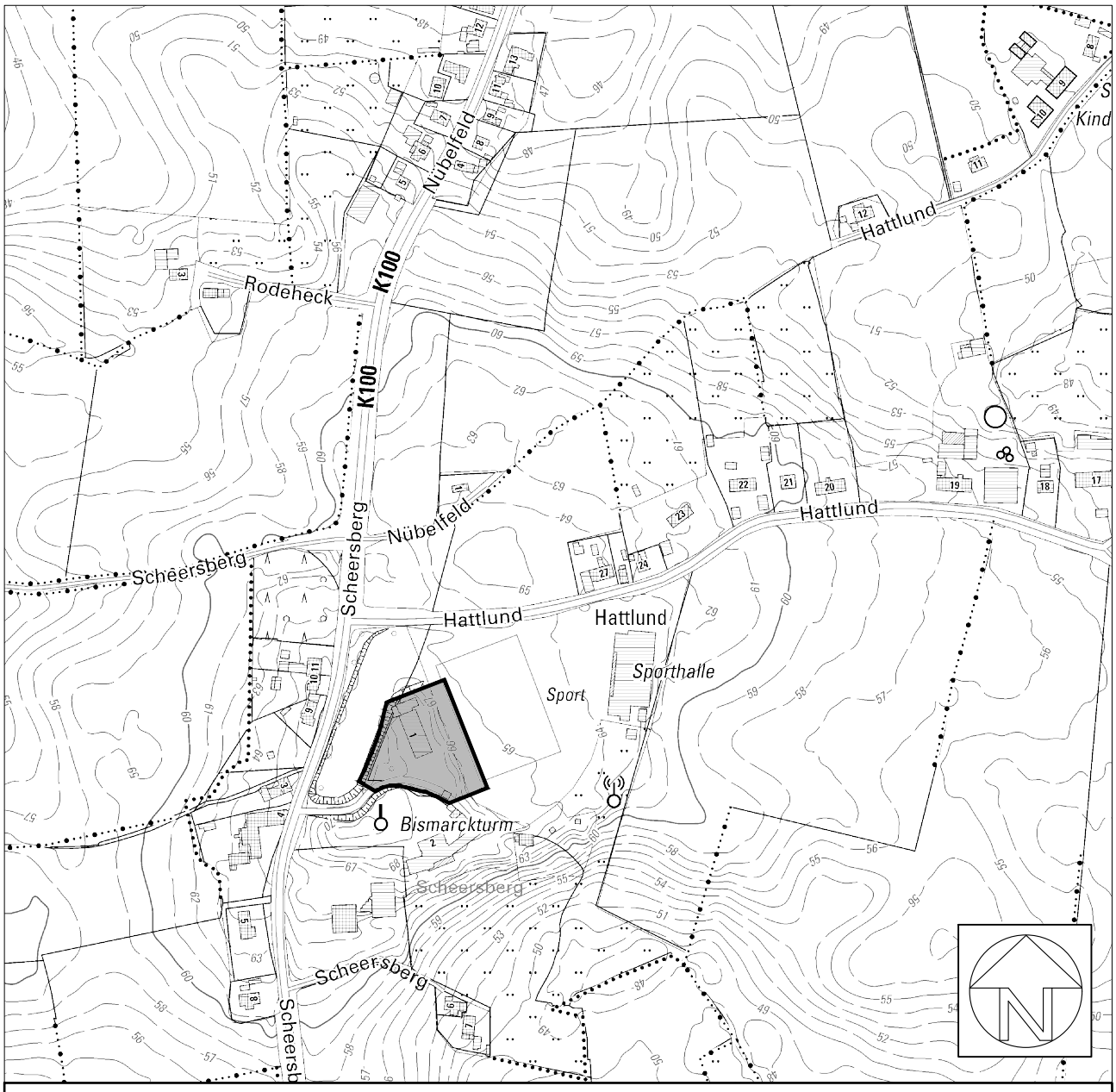
Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

…… .....

Ort, Datum Ort, Datum

…… .....

Gemeinde Steinbergkirche Kreis Schleswig-Flensburg



Übersichtskarte M = 1 : 5.000 © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

Gemeinde Steinbergkirche:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22

"Masterplan Scheersberg" (Erweiterung Bettenhaus)

Stand: Satzungsbeschluss, März 2020

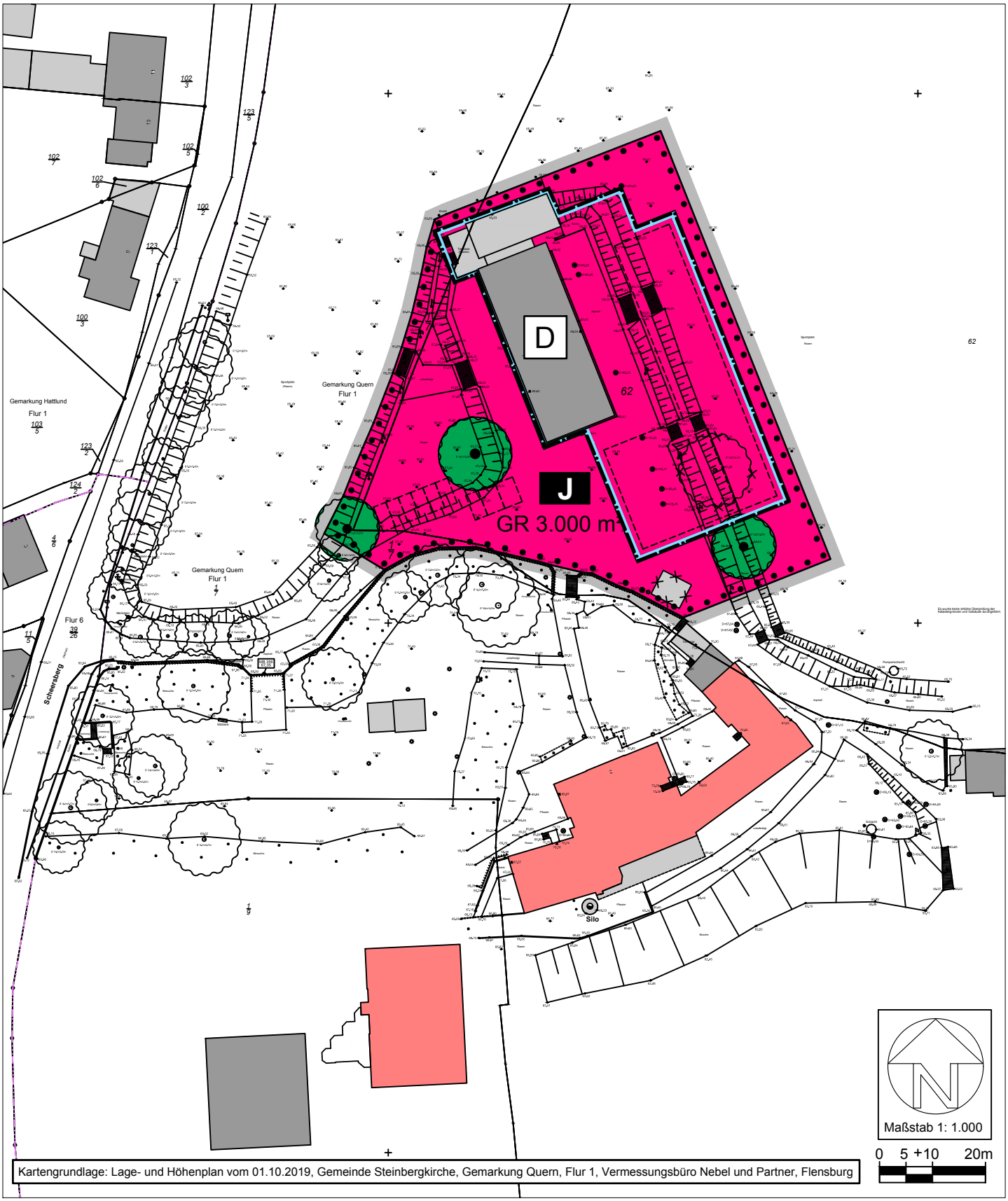
PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION
CAMILLA GRÄTSCH ▪ SÖNKE GROTH GbR

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

Gemeinde Steinbergkirche: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22

"Masterplan Scheersberg" (Erweiterung Bettenhaus)

Planzeichnung (Teil A)



Stand Satzungsbeschluss, März 2020

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

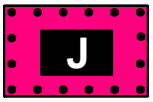
2. Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

GR 3.000 m² Grundfläche *(§ 16 BauNVO)*

3. Überbaubare Grundstücksfläche *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

Baugrenze *(§ 23 BauNVO)*

4. Flächen für den Gemeinbedarf *(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)*



Fläche für Gemeinbedarf

- Jugendhof (internationale Bildungsstätte) -

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

Bäume erhalten *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)*

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes *(§ 9 Abs. 7 BauGB)*

II. Nachrichtliche Übernahmen *(§ 9 Abs. 6 BauGB)*

Baudenkmal *(§ 8 DschG S-H)*

III. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer, z.B. 62

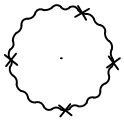
vorhandene Böschung

vorhandene Geländehöhe in m über N.H.N., z.B. 68,48

vorhandene Gebäude

geplante Gebäude

künftig fortfallendes Gebäude



künftig fortfallender Baum

Text (Teil B)

Stand Satzungsbeschluss, März 2020

1. Art der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und § 12 BauGB)

(1) Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der internationalen Bildungsstätte „Jugendhof Scheersberg“.

(2) Zulässig sind Gästezimmer und Seminar- / Tagungs- und Speiseräume einschließlich der für deren Betrieb erforderlichen oder zweckmäßigen Nebenanlagen und sonstigen Einrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

3. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

(2) Die Standflächen offener Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.

4. Bedingtes Baurecht

(§ 12 Abs. 3a i.V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Gemeinde Steinbergkirche
(Kreis Schleswig-Flensburg)

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

„Masterplan Scheersberg“

(Erweiterung Bettenhaus)

Begründung

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet ist Teilfläche des weitläufigen Geländes der internationalen Bildungsstätte „Jugendhof Scheersberg“. Es umfasst neben dem bestehenden, als Bettenhaus des Jugendhofs dienenden denkmalgeschützten Wallroth-Haus im Wesentlichen die für einen Erweiterungsbau und die im Bereich der Zufahrt neu anzulegenden Stellplätze vorgesehenen Flächen.

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Als internationale Bildungsstätte stellt der Jugendhof Scheersberg ein Zentrum für die kulturelle, soziale und politische Jugendarbeit mit überregionaler Bedeutung dar (siehe auch www.scheersberg.de) und ist zugleich ein wichtiger Teil des touristischen Angebotes der Region. Eigentümer der Liegenschaft ist der Kreis Schleswig-Flensburg, Träger der Bildungsstätte ist der Deutsche Grenzverein e.V. mit Sitz in Oeversee.
Mit dem Masterplan Scheersberg soll die Anlage gesichert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Ein wesentlicher Bestandteil ist dabei die Erweiterung des Bettenangebotes. Hierzu ist ein Erweiterungsbau östlich abgesetzt zu dem bestehenden Bettenhaus (Wallrothhaus) vorgesehen[1]. Als Leitprojekt mit landesweiter Bedeutung soll das Vorhaben im Rahmen der AktivRegion Schlei-Ostsee als Leuchtturmprojekt umgesetzt werden.

Die Lage des Vorhabens im Außenbereich weckt das Planungserfordernis für einen Bebauungsplan, um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in diesem Bereich in geordneter und verträglicher Weise in die gegebene städtebauliche Situation einzufügen (zur Entwicklung des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan vgl. nachstehend Kap. 3.3). Da Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, wird auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zurückgegriffen:

Der Bebauungsplan selbst setzt den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit des Vorhabens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird, umschreibt konkret das Projekt (hochbauliche Planung des Vorhabenträgers). Im Durchführungsvertrag werden die Modalitäten zur Durchführung des Vorhabens geregelt (so u.a. die Kostentragung, Durchführungszeiträume, Erschließungsmaßnahmen, Umsetzung umweltbezogener Maßnahmen usw.).

[1] vgl. anliegende Bauzeichnungen/Baubeschreibung, AP Architekten, Flensburg

3. Entwicklung der Planung

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das im ländlichen Raum gelegene Gemeindegebiet des ländlichen Zentralorts (LZO) Steinbergkirche ist im Landesentwicklungsplan (LEP 2010) als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Im Regionalplan für den (alten) Planungsraum V von 2002 ist entsprechend ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Das Areal des Jugendhofs Scheersberg liegt zudem am Rande eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Die Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 12.02.2020 mitgeteilt, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen dem Planentwurf Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

3.2 Masterplan Tourismus

Im Masterplan Tourismus für das Amt Geltinger Bucht wurde unter dem Stichwort „Kernattraktion Jugendtourismus und Kultur“ als Besonderheit die bemerkenswerte Dichte an Gruppenunterkünften für Jugendliche und an Kulturangeboten herausgestellt[2]. Der Jugendhof Scheersberg wird als überregional bedeutsamer Standort mit Entwicklungspotenzial eingestuft. Die Sicherung und zeitgemäße Entwicklung dieser Standorte, so der Masterplan, ist Voraussetzung, um diese Kernattraktion auch langfristig zu erhalten.

3.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP der Gemeinde Steinbergkirche[3] (wirksam 1974) weist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendheim/Jugendherberge aus (vgl. nachstehende Abbildung).

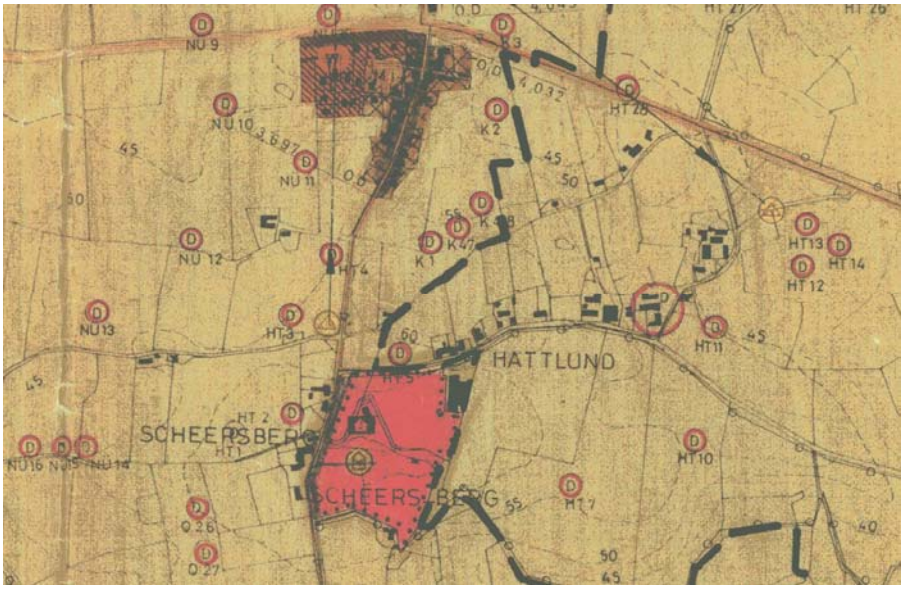


Abb.: Ausschnitt FNP o.M.

Die im B-Plan vorgesehene Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendhof (internationale Bildungsstätte)“ und dem Vorhaben der Erweiterung des Bettenhauses lässt sich somit noch als aus dem FNP entwickelt betrachten.

[2] „Masterplan zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur der Gemeinden im Amt Geltinger Bucht“, S. 53, Planungsgruppe Plewa, November 2015

[3] Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Gemeinden des ehemaligen Amtes Steinbergkirche

3.4 Landschaftsplan

Die Bestands- wie auch die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes[4] weisen die bebauten Bereiche des Scheersberges bestandsbezogen als Siedlungsfläche aus (vgl. nachstehende Abbildung).

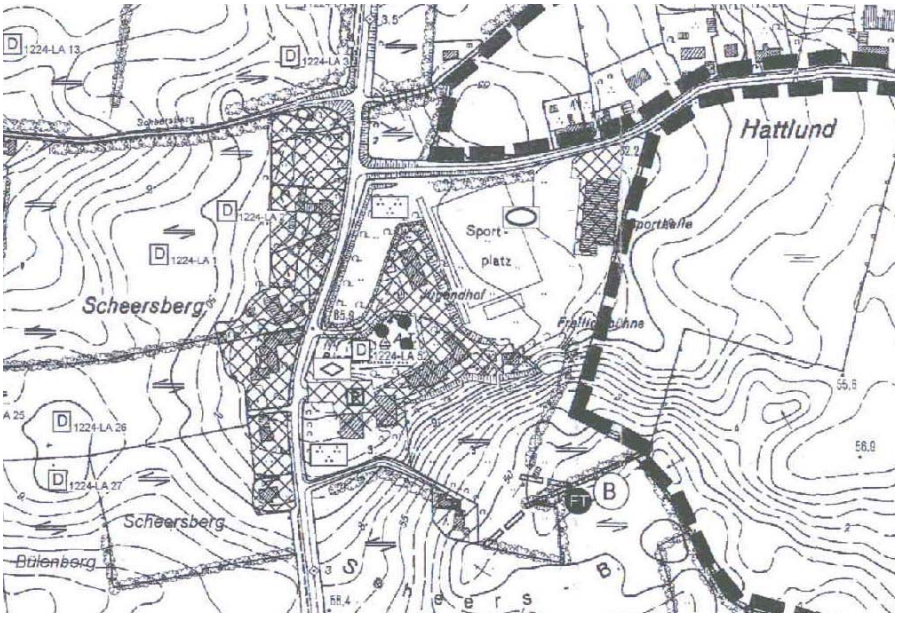


Abb.: Ausschnitt Entwicklungskarte L-Plan o.M.

4. Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan setzt (nur) die städtebaulich erforderlichen Regelungen zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens. Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen so gewählt, dass die Zulässigkeit des Vorhabens hinreichend bestimmt ist. Weitere Bindungen ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag i.V.m. dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Projektpläne).

Zu den Regelungen des Bebauungsplanes im Einzelnen:

4.1 Art der Nutzung

Entsprechend der bestehenden und weiter zu entwickelnden Nutzung erfolgt die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendhof (Internationale Begegnungsstätte)“. Die Art der Nutzung wird durch textliche Festsetzung näher definiert (demnach sind zulässig Gästezimmer, Seminar- / Tagungs- und Speiseräume und die zugehörigen Nebenanlagen).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll (nur) durch die Bestimmung der zulässigen Grundfläche geregelt werden. Die aus dem Entwurf des Vorhabens und bereits bestehender Bebauung / befestigter Freifläche abgeleitete Grundfläche von 3.000 m² für alle baulichen Haupt- und auch Nebennutzungen entspricht, bezogen auf das Baugrundstück (5.266 m²), einer GRZ von 0,57.

Die zulässige Grundfläche setzt zugleich den Rahmen für den maximalen Eingriff in den Boden.

[4] Landschaftsplan der ehemaligen Gemeinde Quern

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt, die den Baubestand und vorhabenbezogen den geplanten Baukörper als Baufenster umreißen. Im Sinne einer gewissen Flexibilität ist das Baufenster für den Neubau etwas größer gewählt als das geplante Gebäude selbst. Dies ermöglicht insbesondere die Errichtung untergeordneter Bauteile (wie Außentreppen/Podeste, Vordächer u.ä.), deren Erfordernis sich ggf. erst später herausstellen mag.

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet; die abweichend-offene Bauweise[5] ergibt sich aus dem festgesetzten Baufenster.

4.4 Grünordnerische Maßnahmen

Für die im Plangebiet befindlichen, wegen ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung bedeutsamen Bäume wird ein entsprechendes Erhaltungsgebot festgesetzt. Der Ausgleich für den fortfallenden Baum (Neuanpflanzung von 4 Bäumen) soll im Plangebiet selbst und/oder auch in dessen näherem Umfeld erfolgen und wird daher im Durchführungsvertrag geregelt.

Weiterhin soll - zur Begrenzung der Bodenversiegelung- festgesetzt werden, dass die Standflächen offener Stellplätze mit einer sickerfähigen Oberfläche herzustellen sind. Dies betrifft zunächst nur die neu zu schaffenden Stellplätze entlang der Zufahrt; bestehende Stellflächen erst im Zuge einer anstehenden Umgestaltung / Erneuerung.

4.5 Bedingtes Baurecht

Über die Festsetzung nach Text Ziff. 4 wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die zulässige Nutzung als bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 BauGB an den Durchführungsvertrag gebunden.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften zum Gebäude ist nicht vorgesehen; dies ergibt sich aus der Projektplanung (VEP). Zudem erfolgt die hochbauliche Planung in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

4.7 Planergänzende Regelungen (Durchführungsvertrag)

Zur weitergehenden Absicherung der planerischen Festlegungen des B-Planes werden Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen; dies betrifft im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan (bedingtes Baurecht nach § 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB),
- Durchführungsverpflichtung für bauliche, grünordnerische und sonstige umweltbezogene Maßnahmen / Monitoring
- Kostentragung
- Durchführungsfristen

Das Erfordernis weiterer Regelungen im Durchführungsvertrag, so z.B. zur Erfüllung seitens der Gemeinde im öffentlichen Interesse zu stellender Anforderungen, ist nicht erkennbar.

4.8 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen wird der bestehende Denkmalschutz für das Wallroth-Haus.

[5] Offene Bauweise mit mehr als 50m Gebäudelänge

5. Umwelt, Natur und Landschaft

Zu dem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Im Umweltbericht (siehe nachfolgendes Kap. 6) sind die dort ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse, sind dabei vertieft untersucht worden.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch die Planung zwar Eingriffe in Schutzgüter (Boden, Fläche, Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild) vorbereitet werden, dass diese aber durch die i.S. einer geordneten Entwicklung getroffenen planerischen (und ergänzend vertraglichen Regelungen) ausgeglichen werden können und insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu gewärtigen sind und dass somit das mit der Planung verfolgte Ziel, mit der geplanten Baumaßnahme zur Sicherung und Weiterentwicklung des Jugendhofs Scheersberg beizutragen, mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

6. Umweltbericht

(Bearbeitung: Büro Naturaconcept, Dipl.-Ing. Alke Buck, Sterup)

6.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet ist eine Teilfläche des Geländes der internationalen Bildungsstätte „Jugendhof Scheersberg“. Das Plangebiet umfasst neben dem denkmalgeschützten Wallroth-Haus die für einen Erweiterungsbau und die im Bereich der Zufahrt neu anzulegenden Stellplätze vorgesehenen Flächen.

Mit dem Masterplan Scheersberg soll die Bildungsstätte gesichert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Ein wesentlicher Bestandteil ist dabei die Erweiterung des Bettenangebotes.

Der Neubau des Bettenhauses erfolgt ca. 12 m östlich des Wallrothhauses im Bereich der derzeitigen Böschung zum Sportplatz. Der Neubau erhält einen baulichen Anschluss an den Küchenanbau im Norden des Wallrothhauses. Der geplante Eingangsbereich mit Tagungsraum befindet sich 5 m südlich des Wallrothauses im Bereich des derzeitigen Parkplatzes und der Böschung zum Sportplatz. Veränderungen an bestehenden Gebäuden sind nicht vorgesehen. Da durch den Neubau Parkplätze wegfallen, ist die Neuanlage von Parkplätzen an der Zufahrt zum Wallroth-Haus zwischen der Esche und der ersten Linde der Lindenreihe außerhalb des Traufbereiches der beiden Bäume geplant.

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

<u>Fachgesetze</u>

Für das Bebauungsplanverfahren gilt die Eingriffsregelung nach § 1 a (3) Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 14, 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Darin werden die Belange der Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) benannt.

§ 44 (1) BNatSchG definiert die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Der Schutz des Bodens ist zudem über das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), der des Wassers über das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz geregelt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gilt für die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen.

Fachpläne

Der wirksamen FNP der Gemeinde Steinbergkirche weist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendheim/Jugendherberge aus.

In der Bestandskarte zum Landschaftsplan (2005) ist der bebaute Bereich des Jugendhofes Scheersberg (einschließlich der Böschung zum Sportplatz) als sonstiges Dorfgebiet sowie der östlich davon gelegene Bereich als Sportplatz dargestellt. Südlich der Zufahrt, außerhalb des Plangebietes im Bereich des Bismarckturmes finden sich herausragende Einzelbäume bzw. eine Baumgruppe. Hier ist weiterhin das archäologische Denkmal 1224-LA 52 dargestellt.

In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan (2005) sind keine konkreten Entwicklungsziele für das Plangebiet und seine nähere Umgebung benannt.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotopverbundflächen.

6.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes sowie Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden

Gemäß Bodenübersichtskarte herrschen im Plangebiet als Bodentypen Pseudogley-Parabraunerden vor.

Gemäß dem Altlastenerlass des Landes Schleswig Holstein (2015) sind mutmaßliche und bekannte schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) im Rahmen der Umweltprüfung zu beschreiben und zu bewerten.

Für die Flächen des Plangebietes sowie die angrenzenden Flächen ergeben sich aus den vorhandenen Unterlagen (Landschaftsplan) keine Hinweise auf bekannte Bodenbelastungen (Altlasten, Altablagerungen).

Die anthropogene Überprägung des Bodens (Rasenfläche, Nutzung als Sportplatz) im Bereich der Freiflächen wird als Vorbelastung eingestuft.

Bei den vorhandenen Freiflächen besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung und der damit verbundenen Reduzierung der Oberflächenversickerung.

Eingriff:

- Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Erhöhung der Bodenversiegelung im Plangebiet ermöglicht.
- Durch die Versiegelung gehen die Funktionen des Bodens als Filter-, Puffer- und Speichermedium sowie als Standort für Vegetation und als Archiv der Kulturgeschichte verloren.

⇒ Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher als erheblich eingeschätzt. Der Eingriff in den Boden durch einen vollständigen Verlust der Bodenfunktionen ist durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Da anthropogen überprägte Böden in Anspruch genommen werden, die auch im Landschaftsplan als Siedlungsfläche bzw. Sportplatz dargestellt werden, wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet stehen keine konkreten Daten zur Verfügung.

Gemäß dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein“ ist bei der Entwässerungsplanung (von Neubaugebieten) der Fokus auf eine naturverträgliche Niederschlagswasserbeseitigung zu richten, um eine Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen zu erreichen. Durch die textliche Festsetzung, dass Stellplätze versickerungsfähig auszugestalten sind sowie durch das geplante Gründach auf dem Eingangsbereich mit Tagungsraum werden Maßnahmen zur Versickerung und Verdunstung getroffen und somit eine Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen erreicht. Hinsichtlich der verbleibenden Oberflächenentwässerung neu versiegelter Flächen erfolgt ein Anschluss an das bestehende System der Oberflächenentwässerung.

Eingriff:

- Neuversiegelung von 958 m^2
- Stellplätze sind versickerungsfähig auszugestalten; der Eingangsbereich erhält ein Gründach (Verdunstung);
- Hinsichtlich der verbleibenden Oberflächenentwässerung neu versiegelter Flächen erfolgt ein Anschluss an das bestehende System der Oberflächenentwässerung.

⇒ Es ist nicht davon auszugehen, dass es durch die zusätzliche Neuversiegelung von 958 m^2 zu Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Grundwasserhaushalts kommt. Somit ist kein gesonderter Ausgleich erforderlich.

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Das Wallroth-Haus liegt etwas erhöht. Östlich des Wallroth-Hauses befindet sich der große Sportplatz. Zum Sportplatz geht es eine ca. 3 m hohe Böschung hinunter. Auf der Böschung stehen südlich des Wallroth-Hauses zwei große Linden. Direkt südlich des Wallroth-Hauses befindet sich ein asphaltierter Parkplatz. Vor dem Wallroth-Haus liegt eine etwas tiefer gelegene, dreieckige Rasenfläche. Auf der nordwestlichen Seite der Zufahrt verläuft eine landschaftsbildprägende Reihe aus Linden. In einer Lücke wurden drei junge Linden nachgepflanzt.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die nördliche der beiden ortsbildprägenden Linden am Hang zum Sportplatz muss zur Umsetzung der Planung gefällt werden. Bei der Beseitigung von ortsbildprägenden oder landschaftsbestimmenden Einzelbäumen handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 8 LNatSchG. Gemäß Knickverordnung sind Bäume dann landschaftsbestimmend oder ortsbildprägend, wenn sie die Eigenart des Landschaftsbildes bzw. des Ortsbildes wesentlich

mitgestalten. In der Regel erfüllen Bäume mit einem Stammumfang von zwei Metern gemessen in einem Meter Höhe diese Merkmale. Da die Linde ortsbildprägend ist und einen Stammumfang von über zwei Metern (ca. 2,40 m) aufweist, handelt es sich bei der Beseitigung um einen Eingriff nach § 8 LNatSchG, der der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und entsprechend auszugleichen ist.

Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Bäume vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen).

Gehölzrodungen sind per Gesetz ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September) zulässig.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung Gehölzrodung) sowie der Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleichspflanzungen von Gehölzstrukturen) ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Biotope zu rechnen.

Eingriff:

- Eine ortsbildprägende Linde an der Böschung zum Sportplatz muss zur Umsetzung der Planung gefällt werden.
- Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Bäume vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen).
- Gehölzrodungen sind per Gesetz ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September) zulässig.

⇒ Die Rodung der Linde ist auszugleichen durch die Neupflanzung von 4 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung. Die Standorte sind mit der unteren Naturschutzbehörde und der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

<u>Schutzgut Tiere</u>

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet sind von besonderer Bedeutung als Brut-, Überwinterungs- und Nahrungshabitat von zahlreichen Insekten und Vögeln.

Die Freiflächen haben aufgrund der intensiven Nutzung (Rasenfläche, Sportplatz) keine besondere, sondern nur eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere.

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 Vogelarten[6]. Ein Verbotstatbestand liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

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

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen Gebäude, Gehölze und Rasenfläche werden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse näher betrachtet.

Die an das Wallroth-Haus angrenzenden Flächen sind versiegelt bzw. werden als Rasenfläche intensiv genutzt. Es befinden sich mehrere Altbäume im Plangebiet.

[6] siehe Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, 2019: Verfahrenserlass zur Bauleitplanung, Ziff. 10.2

Durch die bestehende intensive Nutzung im Plangebiet besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen gegenüber Scheuchwirkung besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

In den Gehölzstrukturen im Planungsgebiet ist lediglich mit Arten zu rechnen, die in Schleswig-Holstein weit verbreitetet sind und die nicht auf einen speziellen Standort angewiesen sind und somit ausweichen können.

Zur Umsetzung der Planung (Anbau Wallroth-Haus) ist die Rodung einer Linde an der Böschung zum Sportplatz erforderlich. Die Linde hat einen Stammumfang von 2,40 m.

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 Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit nicht ein.

Bei der zu rodenden Linde war vom Boden aus ein Astloch erkennbar, das aber, soweit ersichtlich, nicht weiter ausgefault war. Weitere Höhlungen, die als Fledermausquartier dienen könnten, waren vom Boden aus nicht sichtbar. Quartiere von Fledermäusen werden somit voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

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

Eingriff:

Verlust von Rasenfläche und Gehölzstrukturen (Einzelbaum) als Lebensraum von Tieren. Rasenfläche hat nur eine allgemeine Wertigkeit als Lebensraum für und Tiere. Der Verlust des Einzelbaumes wird entsprechend ausgeglichen (s. Schutzgut Pflanzen)

⇒ Geringe Beeinträchtigung.

<u>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</u>

Der Scheersberg ist mit etwa 70 m ü. NN eine der höchsten Erhebungen Angelns.

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes ist der Bereich des Scheersberges als hochwertig anzusprechen. Insbesondere die dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude Wallroth-Haus und Bismarckturm bilden im Zusammenhang mit den zahlreichen auf dem Scheersberg vorhandenen Großbäumen ein hochwertiges Ensemble. Weiterhin ist der Scheersberg aufgrund seiner erhöhten Lage weit sichtbar.

Der Neubau des Bettenhauses befindet sich auf der rückwärtigen Seite des Wallroth-Hauses und wird in den Hang gebaut, somit ist er nur vom Sportplatz aus sichtbar. Der südlich des Wallroth-Hauses vorgesehene Neubau (Eingangsbereich mit Tagungsraum) hat eine Gebäudehöhe von 5 m. Der Abstand zum Wallroth-Haus beträgt ebenfalls 5 m. Durch den vorhandenen Baumbestand wäre der Neubau zur Straße nach Westen größtenteils abgedeckt. Südlich und nördlich befindet sich vorhandener Gebäudebestand. Der Eingangsbereich mit Tagungsraum wäre somit ebenfalls hauptsächlich vom Sportplatz aus sichtbar. Die geplanten Parkplätze liegen etwas tiefer als das Wallroth-Haus vor dem Gebäude.

Eingriff:

- Die geplanten Neubauten (Bettenhaus, Eingangsbereich mit Tagungsraum) sind durch den vorhanden Gebäude- und Gehölzbestand hauptsächlich vom Sportplatz aus sichtbar. Somit haben die Neubauten keine Fernwirkung.

⇒ Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen ist durch die geplante Baumaßnahme nur mit einer Veränderung des Ortsbildes im unmittelbaren Nahbereich (vom Sportplatz aus) und somit nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

Schutzgut Klima und Luft

Das Klima ist als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um Freiflächen (Rasenfläche/Sportplatz, Parkplatz) im Siedlungsbereich bzw. am Rande des Siedlungsbereiches der Jugendbildungsstätte Scheersberg.

Eingriff:

- Inanspruchnahme von Freiflächen (Rasenfläche/Sportplatz, Parkplatz) am Rande des Siedlungsbereiches. Die Fläche liegt im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

⇒ keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft ersichtlich

Biologische Vielfalt

Auf den von der Planung in Anspruch genommenen Flächen ist keine besondere biologische Vielfalt[7] anzunehmen. Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der biologischen Vielfalt ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume gegeben. Die Auswirkungen der Planung sind demnach als nicht erheblich zu bewerten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Eingriff:

- Durch die Planung kommt es nicht zu einer Veränderung der derzeitigen Nutzung oder der Nutzungsintensität. Somit ist nicht mit erheblichen Emissionen (Lärm) zu rechnen.
- Auch im Plangebiet selbst ist nicht mit Immissionen aus angrenzenden Nutzungen zu rechnen
- Keine Beeinträchtigung von Erholungsfunktionen;

⇒ Keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ersichtlich

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baudenkmale

Die untere Denkmalschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme (Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg vom 13.11.2019) darauf hin, dass die Planung ein Kulturdenkmal von besonderem Wert betrifft, die Turn- und Versammlungshalle des Jugendhofes Scheersberg („Wallroth-Haus“). Der Denkmalschutz erstreckt sich auf die in den 30er Jahren errichtete Turn- und Versammlungshalle. Gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG-SH bedarf die Veränderung der Umgebung eines Kulturdenkmales, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Grundsätzlich wird dem Vorhaben aus denkmalpflegerischer Sicht zugestimmt, Höhenentwicklungen und Kubatur wurden mit der Denkmalpflege abgestimmt. Die Ausführung, Farb- und Materialgestaltung ist noch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und freigeben zu lassen. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist nach Abstimmung einzuholen.

[7] Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handelt es sich dabei um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“

Archäologische Denkmale

Das Archäologische Landesamt weist in seiner Stellungnahme vom 25.09.2019 darauf hin, dass die überplante Fläche sich in einem archäologischen Interessensgebiet befindet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Das archäologische Landesamt stimmt der vorliegenden Planung zu. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Um Verzögerungen im weiteren Planungs- und Bauablauf zu vermeiden, sollte der Vorhabenträger sich hierzu möglichst frühzeitig, d.h. rechtzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen[8]. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Eingriff:

- Veränderung der Umgebung eines Kulturdenkmales
- Die Ausführung, Farb- und Materialgestaltung ist noch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und freigeben zu lassen. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist nach Abstimmung einzuholen.

- Erdarbeiten in einem archäologischen Interessensgebiet
- Bei einer Begleitung der Erdarbeiten durch das Archäologische Landesamt ist nicht davon auszugehen, dass es zu Eingriffen in das Schutzgut Kulturgüter kommt.
- Trotzdem gilt: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

⇒ Bei Abstimmung der Ausführung, Farb- und Materialgestaltung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie Abstimmung der Erdarbeiten mit dem Archäologischen Landesamt ist nicht mit Auswirkungen auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter zu rechnen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Neben den einzelnen Umweltbelangen sind auch die Wechselwirkungen zwischen ihnen zu berücksichtigen. Hier sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Umweltbelangen zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Im Planungsgebiet relevant sind die Wechselwirkungen zwischen

- Boden und Wasserhaushalt
- Vegetation und Eignung als Tierlebensraum (Bedeutung der Gehölzstrukturen als Nahrungs- Brut- und Überwinterungsstandorte)
- Landschaftsbild und Vegetation (Eingrünung)

[8] Zuständig ist dort Frau Dr. Stefanie Klooß, Tel. 04621 / 387-28, Email stefanie.klooss@alsh.landsh.de

In der Auswirkungsprognose werden diese Wechselwirkungen bei den einzelnen Umweltbelangen berücksichtigt.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Negative Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden, Pflanzen sowie (in geringem Ausmaß) Orts- und Landschaftsbild.

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten.

Abfälle zur Beseitigung werden als Restabfall dem Träger der öffentlichen Abfallentsorgung überlassen.

Hinsichtlich der Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Systeme.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das zu errichtende Gebäude wird aus einem Fernwärmenetz versorgt. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels KWK-Anlage aus nachwachsenden Brennstoffen.

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen ist aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben nicht möglich.

Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die Umsetzung der Planung werden Freiflächen im Anschluss an vorhandene Bebauung bzw. vorhandene Versiegelung versiegelt. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung auf das Plangebiet konzentrieren. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang

Weitere Pläne oder Projekte sind im Wirkraum zurzeit nicht im Verfahren oder in Vorbereitung.

Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und versiegelten Flächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung lassen sich nur die Fortführung der bislang ausgeübten Nutzung und damit die Erhaltung des bisherigen Umweltzustandes prognostizieren.

6.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Nach § 13 BNatSchG müssen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst vollständig vermieden werden. Wenn das nicht möglich ist, muss der Verursacher den Eingriff durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensieren.

Schutzgut Boden

Es wird eine GR von 3.000 m² festgesetzt. Nach Abzug der Versiegelung im Bestand (2.042 m²) wird durch die Planung eine Neuversiegelung von 958 m² ermöglicht. Bei einem Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 ist eine Ausgleichsfläche von 479 m² erforderlich.

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Stellplätze werden versickerungsfähig ausgestaltet

Ausgleich:

Der Ausgleich soll auf dem Scheersberg-Gelände selbst durchgeführt werden. Dort soll eine größere Dreieck-Fläche als Streuobstwiese hergerichtet werden, die anteilig auf den Ausgleichsbedarf dieses B-Planes (479 m²) angerechnet wird (siehe nachstehende Karte). Die Verpflichtung hierzu erfolgt über den Durchführungsvertrag.

Eingriff Schutzgut Pflanzen

Eingriff: Folgende Gehölzrodungen sind zur Umsetzung der Planung erforderlich:

- eine landschaftsbildprägende Linde (Stammumfang ca. 2,40 m) an der Böschung zum Sportplatz

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Bäume vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen).

Ausgleich:

- Die Rodung der Linde ist auszugleichen durch die Neupflanzung von 4 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung (Regelung im Durchführungsvertrag). Die Standorte sind mit der unteren Naturschutzbehörde und der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die UNB weist darauf hin, dass ein Antrag auf Baumfällung bei ihr separat zu stellen ist; eine Genehmigung wird in Aussicht gestellt[9].

Eingriff Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Eingriff:

Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen ist durch die geplante Baumaßnahme nur mit einer Veränderung des Ortsbildes im unmittelbaren Nahbereich (vom Sportplatz aus) und somit nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

Die erforderliche Fällung der landschaftsbildprägenden Linde an der Böschung zum Sportplatz wurde bereits beim Schutzgut Pflanzen bilanziert.

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Größtmöglicher Erhalt der vorhandenen, ortsbildprägenden Einzelbäume.

Ausgleich:

- Da durch die geplanten Neubauten nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen ist, sind keine gesonderten Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild erforderlich.

Eingriff Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Eingriff:

- Planung betrifft das unter Denkmalschutz stehende Wallroth-Haus
- Erdarbeiten in einem archäologischen Interessensgebiet

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Abstimmung von Höhenentwicklung und Kubatur mit der unteren Denkmalschutzbehörde ist bereits erfolgt
- Ausführung sowie Farb- und Materialgestaltung ist noch im weiteren Planungsfortschritt mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen
- Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung bzw. rechtzeitige Anzeige der Erdarbeiten beim Archäologischen Landesamt, damit diese fachkundig begleitet werden können

Ausgleich:

- Kein gesonderter Ausgleich erforderlich

[9] Stellungnahme vom 14.01.2020

6.4 Zusammenfassende Darstellung der vorgesehenen Eingriffsvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen:

Schutzgut Boden

- Stellplätze werden versickerungsfähig ausgestaltet

Schutzgut Pflanzen

- Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Bäume vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen).

Schutzgut Tiere

- Gehölzrodungen sind per Gesetz ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September) zulässig.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Größtmöglicher Erhalt der vorhandenen, ortsbildprägenden Einzelbäume

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Abstimmung von Höhenentwicklung und Kubatur mit der unteren Denkmalschutzbehörde ist bereits erfolgt
- Ausführung sowie Farb- und Materialgestaltung ist noch im weiteren Planungsfortschritt mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen
- Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung bzw. rechtzeitige Anzeige der Erdarbeiten beim Archäologischen Landesamt, damit diese fachkundig begleitet werden können

Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Boden

- Der erforderliche Ausgleich von 479 m^2 soll extern über ein Ökokonto erbracht werden.

Schutzgut Pflanzen

- Neupflanzung von 4 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung. Die Standorte sind mit der unteren Naturschutzbehörde und der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans

Aufgrund der planerischen Ziele, des Bestandes und aufgrund der räumlichen Lage ist die Variationsbreite für Planungsalternativen gering.

6.6 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik

Bei der Umweltprüfung wurde die folgende Arbeitsmethodik angewendet:

- aktuelle örtliche Bestandsaufnahmen
- Auswertung vorhandener Fachplanungen, Gutachten und umweltbezogener Stellungnahmen (s. Quellenangaben)
- Verbal-argumentative Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen
- Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend dem Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht mit Stand vom 3. Juli 1998 durchgeführt.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, erhebliche Umweltauswirkungen, die sich in Folge der Durchführung der Planung ergeben, zu überwachen. Wie vorangehend ausgeführt, werden als Folge der Planung keine bzw. zumindest keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

Die Fachbehörden sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, der Gemeinde (auch) nach Abschluss des Planverfahrens über die bei ihnen im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener Umweltauswirkungen zu unterrichten. Die Gemeinde wird sich ansonsten darauf beschränken (müssen), vorhandene bzw. übliche Erkenntnisquellen und Informationsmöglichkeiten zu nutzen (Ortsbegehungen, Kenntnisnahme von Informationen Dritter).

Die Überprüfung der gesetzlichen Vorgaben aus dem Bau- und dem Naturschutzrecht erfolgt im Wesentlichen durch die unteren Fachbehörden beim Kreis Schleswig-Flensburg.

Zusammenfassung

Die Gemeinde Steinbergkirche will mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 22 „Masterplan Scheersberg“ die internationale Jugendbildungsstätte sichern und zukunftsfähig weiterentwickeln. Ein wesentlicher Bestandteil ist dabei die Erweiterung des Bettenangebotes. Es ist ein Erweiterungsbau östlich abgesetzt zu dem bestehenden Bettenhaus (Wallrothhaus) geplant.

Der Bebauungsplan legt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Art, Umfang und Ausgestaltung der künftigen Bebauung und Flächennutzung fest.

Durch die Planung werden zwar Eingriffe in Schutzgüter (Boden, Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter) vorbereitet, können aber durch die getroffenen planerischen Regelungen vermieden oder ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden wird extern über ein Ökokonto realisiert, die Neupflanzung von Bäumen als Ausgleich für eine erforderliche Gehölzrodung wird im Plangebiet oder der direkten Umgebung realisiert.

Bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden sich durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.

Quellen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz) in der Fassung vom 11. Februar 2008

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein) vom 30. Dezember 2014

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie)

Innenministerium und Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein: Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass); Amtsblatt Schleswig-Holstein 2015 S. 719;

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, 2019: Verfahrenserlass zur Bauleitplanung

DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg, 13.11.2019: Zusammenfassende Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg als Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Masterplan Scheersberg“, Gemeinde Steinbergkirche

Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein, 25.09.2019 zum Erweiterungsbau des Bettenhauses neben dem Wallrothhaus, Scheersberg; Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Scheersberg / OT Quern

Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI): Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung, 10.10.2019

7. Erschließung

8.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt von der Straße Scheersberg (K 100) aus über die bestehende Zufahrt.
Da durch das Bauvorhaben einige Stellplätze wegfallen, soll ersatzweise Parkraum in Senkrechtaufstellung am Ende der Zufahrt geschaffen werden.

8.2 Ver- und Entsorgung

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

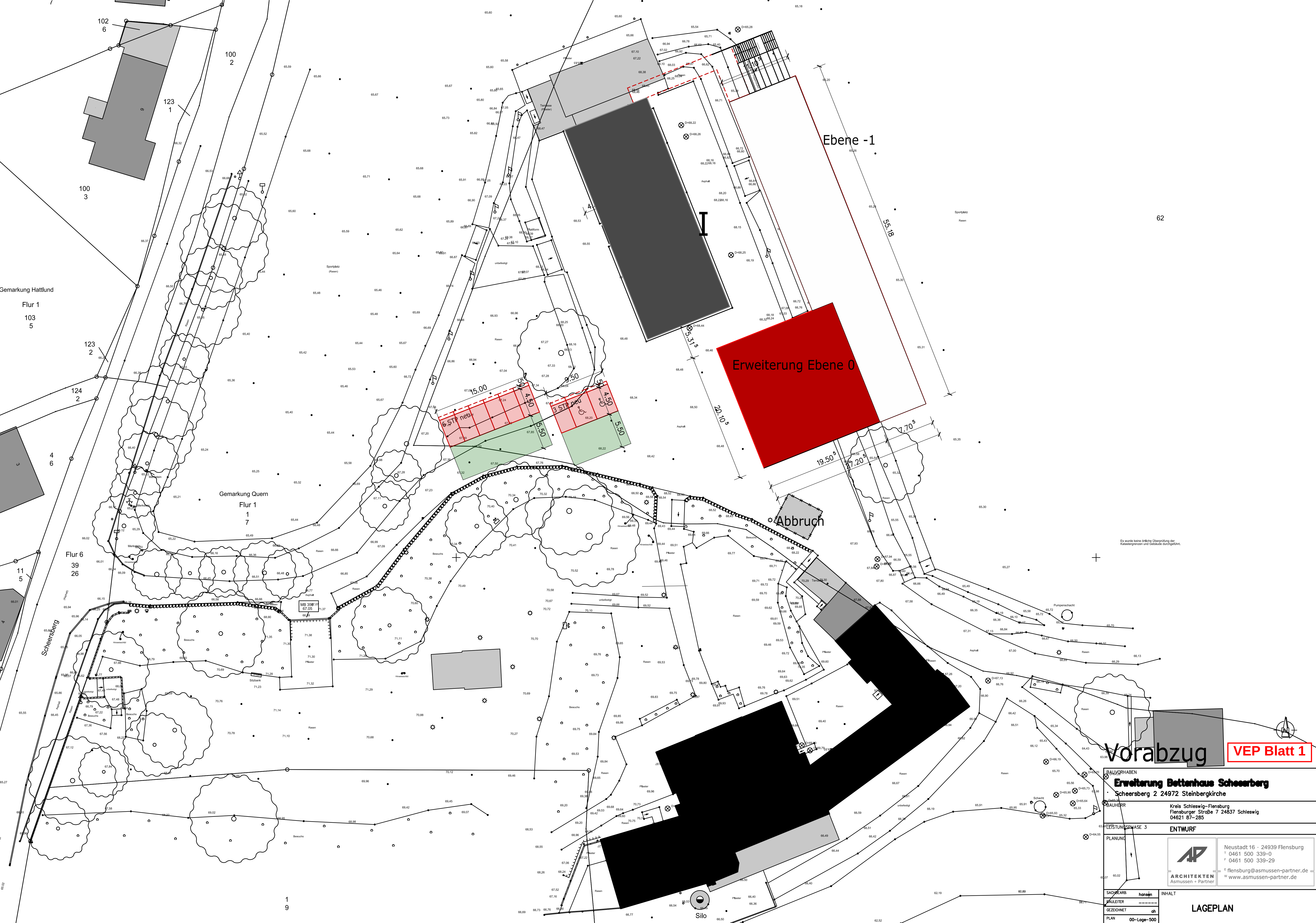
Der Wasserverband Nordangeln weist in diesem Zusammenhang darauf hin (Stellungnahme vom 21.10.2019), dass eventuell die Dimensionierung der vorhandenen Hausanschlussleitung nicht ausreichend ist. Ferner ergeht der Hinweis, dass eine Überbauung von Anschlussleitungen unzulässig ist, ebenso das Lagern von Materialien und das Pflanzen von Bäumen, wenn die Betriebssicherheit oder Reparaturmöglichkeiten beeinträchtigt werden.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom …… gebilligt.

Steinbergkirche, am .....

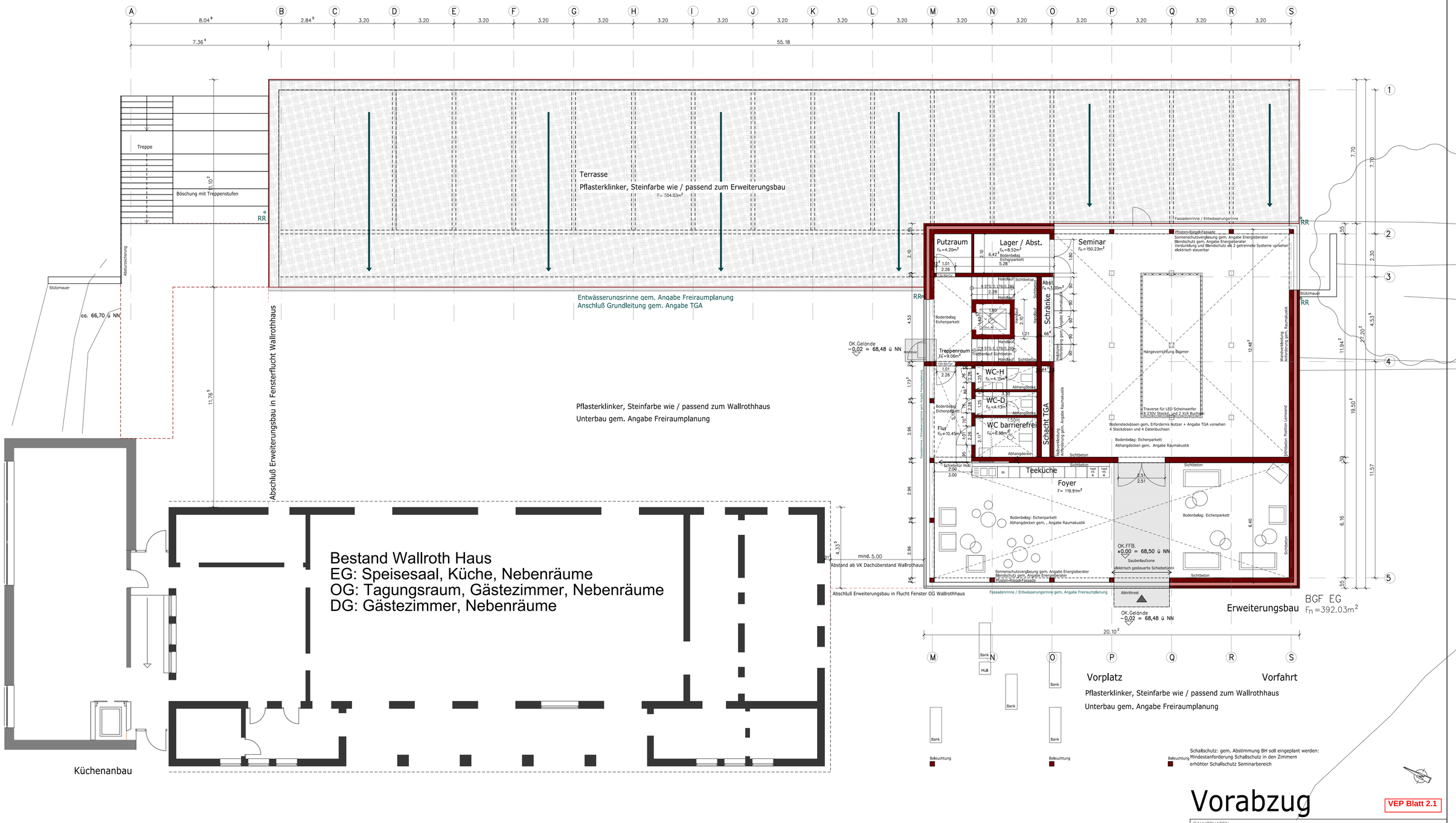
- Bürgermeister -

Anlage: Entwurf hochbauliche Planung (Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP)



BAUVORHABEN	**Erweiterung Bettenhaus Scheersberg** Scheersberg 2 24972 Steinbergkirche
BAUHERR	Kreis Schleswig-Flensburg Flensburger Straße 7 24837 Schleswig 04621 87-285
LEISTUNGSPHASE 3	ENTWURF
PLANUNG	ARCHITEKTEN Asmussen + Partner Neustadt 16 · 24939 Flensburg T 0461 500 339-0 F 0461 500 339-29 E flensburg@asmussen-partner.de W www.asmussen-partner.de

SACHBEARB.	hansen	INHALT
BAULEITER	------	
GEZEICHNET	ah	LAGEPLAN
PLAN	00-Lage-500	



Schallschutz: gem. Abstimmung BH soll eingeplant werden:
Mindestanforderung Schallschutz in den Zimmern
erhöhter Schallschutz Seminarbereich

Vorabzug

VEP Blatt 2.1

BAUVORHABEN
Erweiterung Bettenhaus Scheesrberg
Scheersberg 2 24972 Steinbergkirche

BAUHERR
Kreis Schleswig-Flensburg
Flensburger Straße 7 24837 Schleswig
04621 87-285

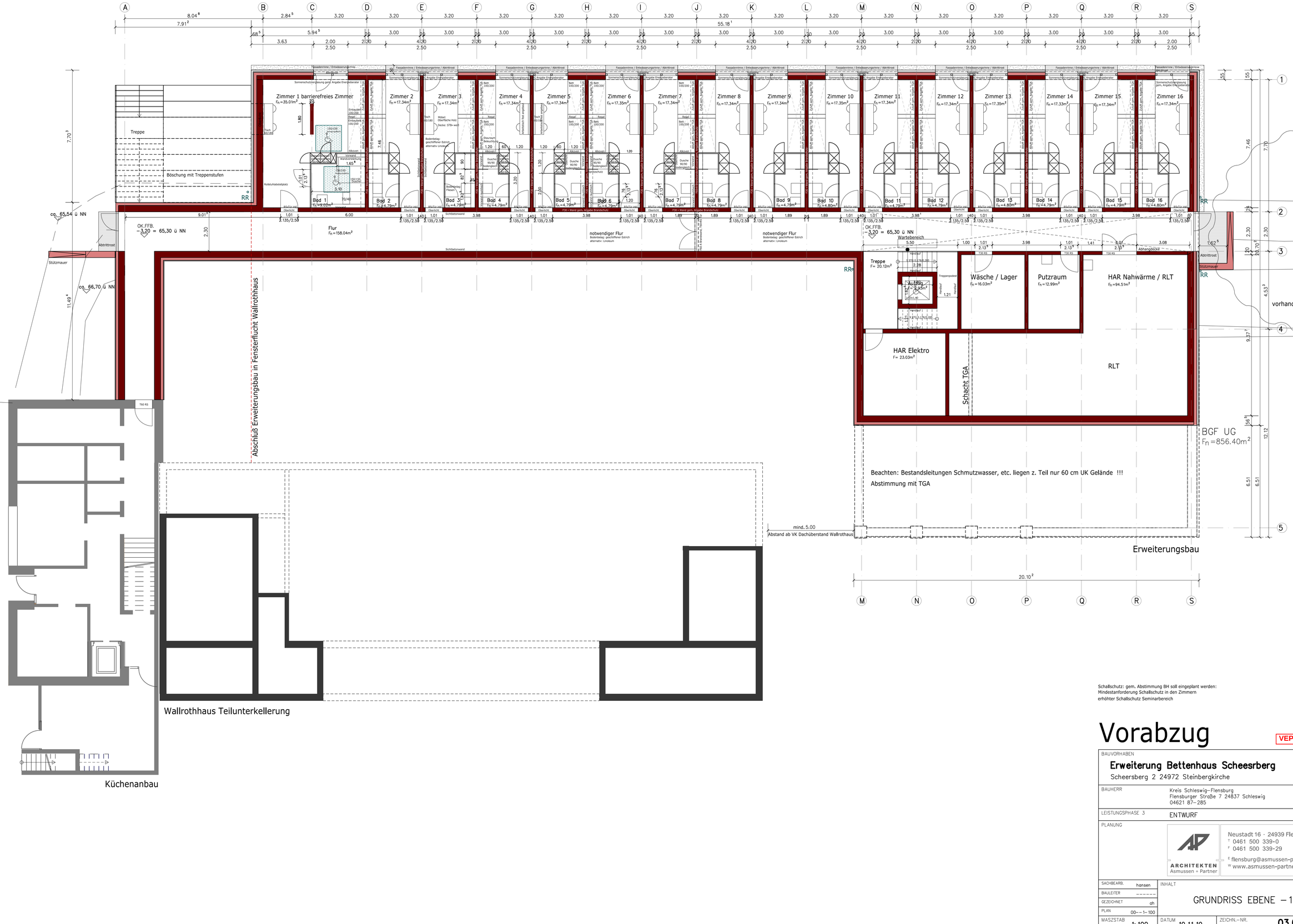
LEISTUNGSPHASE 3
ENTWURF

PLANUNG
ARCHITEKTEN Asmussen + Partner
Neustadt 16 · 24939 Flensburg
T 0461 500 339-0
F 0461 500 339-29
E flensburg@asmussen-partner.de
W www.asmussen-partner.de

SACHBEARB.	hansen
BAULEITER	------
GEZEICHNET	ah
PLAN	00-EG-100
MASZSTAB	1: 100
DATUM	19.11.19
ZEICHN.-NR.	03.01.00

INHALT
GRUNDRISS EBENE 0

K:\PROJEKTABLAGE\BJS 19341.....\ZEICHNUNGEN\ENTWURFSPLANUNG\..-::



Schallschutz: gem. Abstimmung BH soll eingeplant werden:
Mindestanforderung Schallschutz in den Zimmern
erhöhter Schallschutz Seminarbereich

Vorabzug

VEP Blatt 2.2

BAUVORHABEN
Erweiterung Bettenhaus Scheesrberg
Scheersberg 2 24972 Steinbergkirche

BAUHERR
Kreis Schleswig-Flensburg
Flensburger Straße 7 24837 Schleswig
04621 87-285

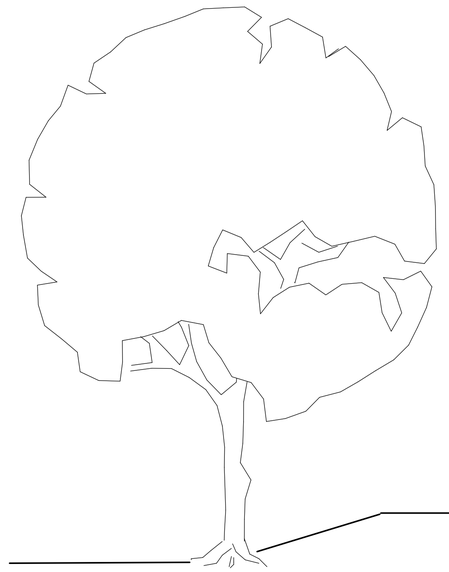
LEISTUNGSPHASE 3
ENTWURF

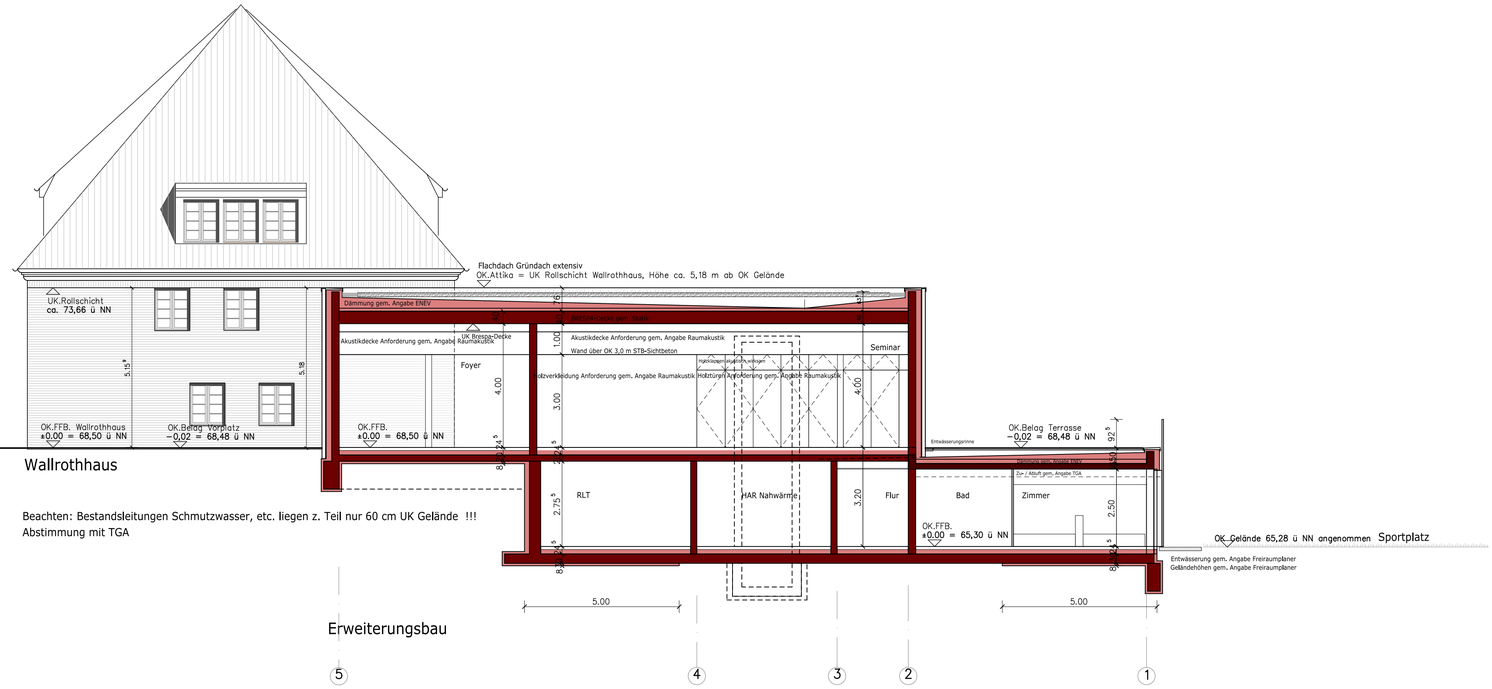
PLANUNG
ARCHITEKTEN Asmussen + Partner
Neustadt 16 · 24939 Flensburg
T 0461 500 339-0
F 0461 500 339-29
E flensburg@asmussen-partner.de
W www.asmussen-partner.de

SACHBEARB.	hansen
BAULEITER	------
GEZEICHNET	oh
PLAN	00--1-100
MASZSTAB	1: 100
DATUM	19.11.19
ZEICHN.-NR.	03.01.-1

INHALT
GRUNDRISS EBENE -1

K:\PROJEKTABLAGE\BJS 19341.....\ZEICHNUNGEN\ENTWURFSPLANUNG\..-::





Beachten: Bestandsleitungen Schmutzwasser, etc. liegen z. Teil nur 60 cm UK Gelände !!!
Abstimmung mit TGA

Schallschutz: gem. Abstimmung BH soll eingeplant werden:
Mindestanforderung Schallschutz in den Zimmern
erhöhter Schallschutz Seminarbereich

Vorabzug

VEP Blatt 3

BAUVORHABEN
Erweiterung Bettenhaus Scheesrberg
Scheersberg 2 24972 Steinbergkirche

BAUHERR
Kreis Schleswig-Flensburg
Flensburger Straße 7 24837 Schleswig
04621 87-285

LEISTUNGSPHASE 3
ENTWURF

PLANUNG
ARCHITEKTEN
Asmussen + Partner
Neustadt 16 · 24939 Flensburg
T 0461 500 339-0
F 0461 500 339-29
E flensburg@asmussen-partner.de
W www.asmussen-partner.de

SACHBEARB.	hansen
BAULEITER	------
GEZEICHNET	oh
PLAN	01-QS1
MASZSTAB	1: 100
DATUM	19.11.19
ZEICHN.-NR.	03.02.01

INHALT
QUERSCHNITT 1

K:\PROJEKTABLAGE\BJS 19341.....\ZEICHNUNGEN\ENTWURFSPLANUNG\...-::

Darstellung vorbehaltlich Angaben Fachplaner Vorstatik, Bodengutachten,..

Schallschutz: gem. Abstimmung BH soll eingeplant werden:
Mindestanforderung Schallschutz in den Zimmern
erhöhter Schallschutz Seminarbereich

Vorabzug

VEP Blatt 4.1

BAUVORHABEN
Erweiterung Bettenhaus Scheesrberg
Scheersberg 2 24972 Steinbergkirche

BAUHERR
Kreis Schleswig-Flensburg
Flensburger Straße 7 24837 Schleswig
04621 87-285

LEISTUNGSPHASE 3
ENTWURF

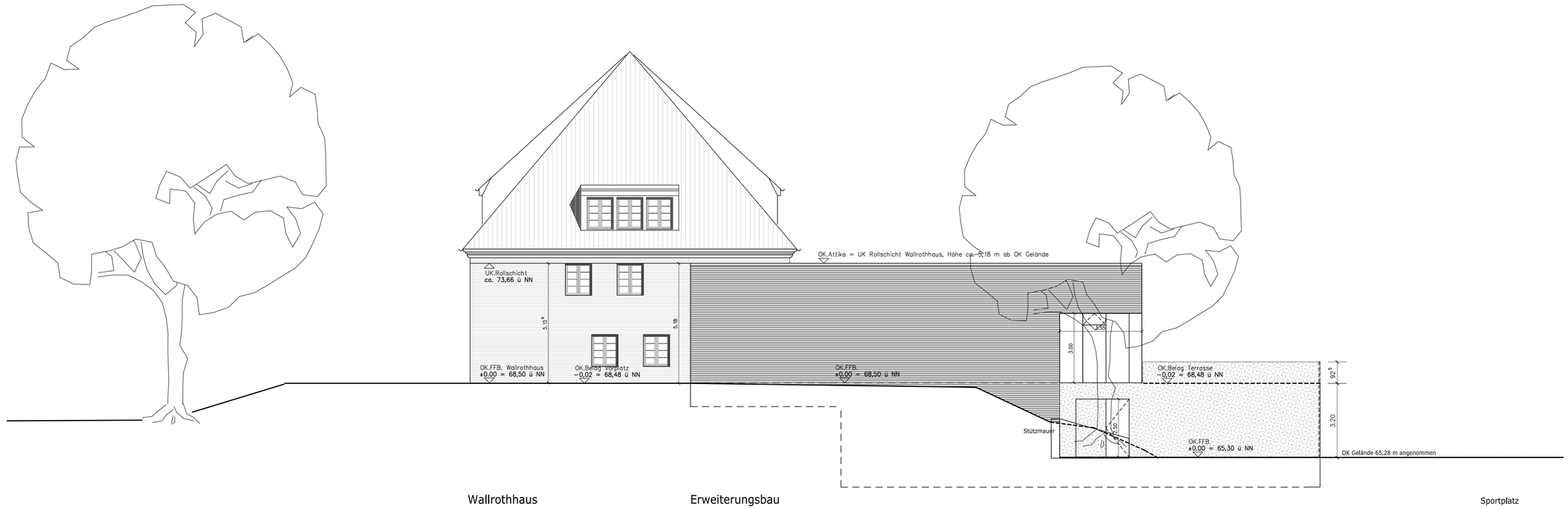
PLANUNG
ARCHITEKTEN
Asmussen + Partner
Neustadt 16 · 24939 Flensburg
T 0461 500 339-0
F 0461 500 339-29
E flensburg@asmussen-partner.de
W www.asmussen-partner.de

SACHBEARB.	hansen
BAULEITER	------
GEZEICHNET	oh
PLAN	03-0A
MASZSTAB	1: 100

INHALT
ANSICHT VON OSTEN

DATUM 19.11.19
ZEICHN.-NR. 03.03.03

K:\PROJEKTABLAGE\BJS 1934.1.....\ZEICHNUNGEN\ENTWURFSPLANUNG\...-::



Darstellung vorbehaltlich Angaben Fachplaner Vorstatik, Bodengutachten,..

Schallschutz: gem. Abstimmung BH soll eingeplant werden:
Mindestanforderung Schallschutz in den Zimmern
erhöhter Schallschutz Seminarbereich

Vorabzug

VEP Blatt 4.2

BAUVORHABEN
Erweiterung Bettenhaus Scheesrberg
Scheersberg 2 24972 Steinbergkirche

BAUHERR
Kreis Schleswig-Flensburg
Flensburger Straße 7 24837 Schleswig
04621 87-285

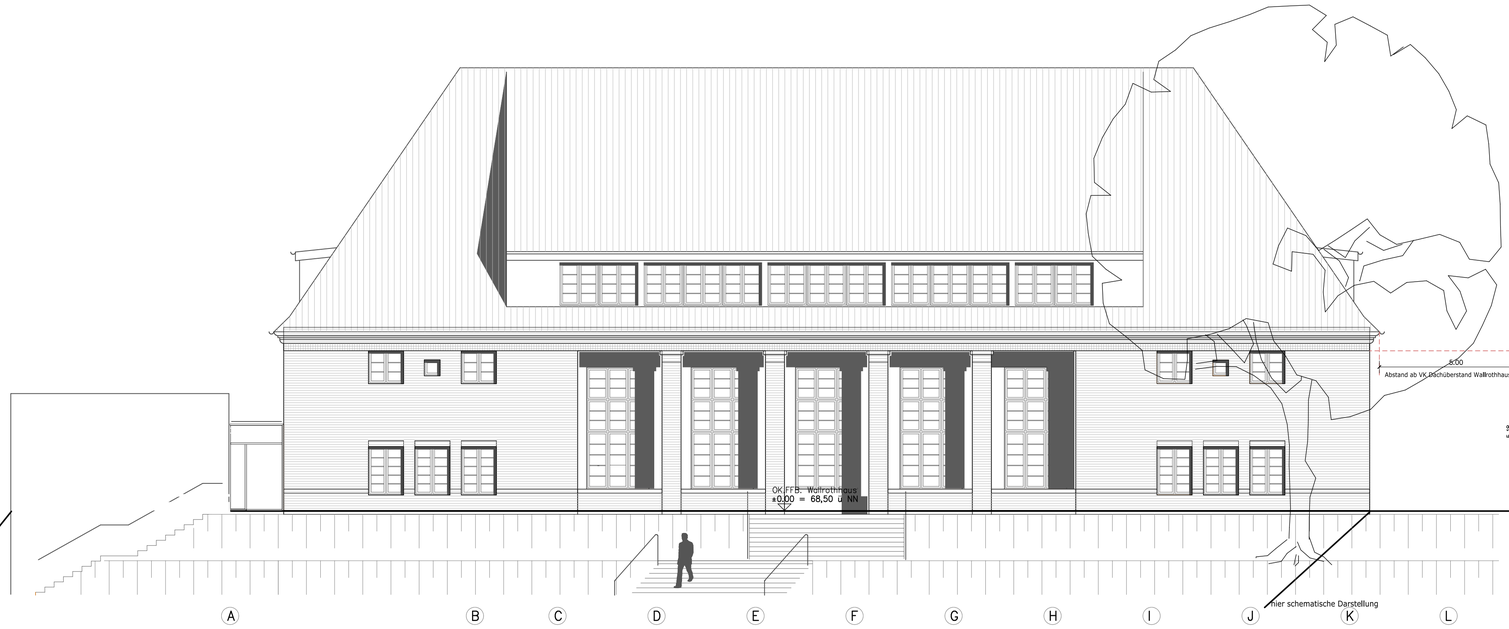
LEISTUNGSPHASE 3
ENTWURF

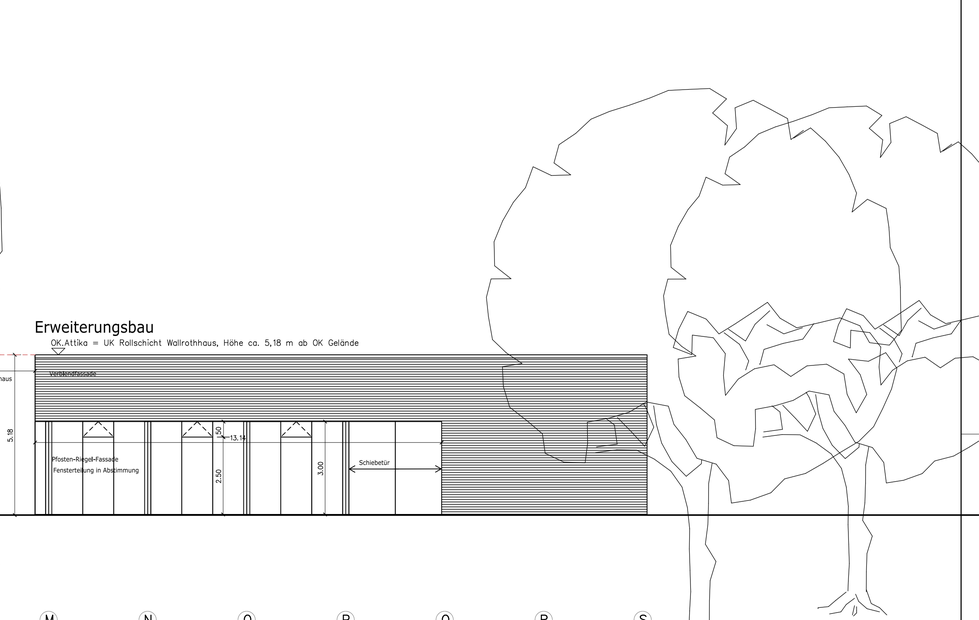
PLANUNG
ARCHITEKTEN Asmussen + Partner
Neustadt 16 · 24939 Flensburg
t 0461 500 339-0
f 0461 500 339-29
e flensburg@asmussen-partner.de
w www.asmussen-partner.de

SACHBEARB.	hansen
BAULEITER	------
GEZEICHNET	oh
PLAN	o2-SA
MASZSTAB	1: 100
DATUM	19.11.19
ZEICHN.-NR.	03.03.02

INHALT
ANSICHT VON SÜDEN

K:\PROJEKTABLAGE\BJS 19341.....\ZEICHNUNGEN\ENTWURFSPLANUNG\..-::





hier schematische Darstellung

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S

Darstellung vorbehaltlich Angaben Fachplaner Vorstatik, Bodengutachten,..

Schallschutz: gem. Abstimmung BH soll eingeplant werden:
Mindestanforderung Schallschutz in den Zimmern
erhöhter Schallschutz Seminarbereich

Vorabzug

VEP Blatt 4.3

BAUVORHABEN
Erweiterung Bettenhaus Scheesrberg
Scheersberg 2 24972 Steinbergkirche

BAUHERR
Kreis Schleswig-Flensburg
Flensburger Straße 7 24837 Schleswig
04621 87-285

LEISTUNGSPHASE 3
ENTWURF

PLANUNG
ARCHITEKTEN
Asmussen + Partner
Neustadt 16 · 24939 Flensburg
T 0461 500 339-0
F 0461 500 339-29
E flensburg@asmussen-partner.de
W www.asmussen-partner.de

SACHBEARB.	hansen
BAULEITER	-------
GEZEICHNET	oh
PLAN	01-WA
MASZSTAB	1: 100
DATUM	19.11.19
ZEICHN.-NR.	03.03.01

INHALT
ANSICHT VON WESTEN

K:\PROJEKTABLAGE\BJS 19341.....\ZEICHNUNGEN\ENTWURFSPLANUNG\...-::

VEP Blatt 5

Erweiterung Bettenhaus Scheersberg

Baubeschreibung (Kurztext Bauleitplanverfahren / Stand 20.11.19)

In unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Wallrothhaus am Scheersberg ist die Erweiterung eines Bettenhauses in 2 Ebenen mit einer Fläche von ca. 1250 m2 BGF geplant.

Die Kubatur und Platzierung des Neubaus wurde mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Höhen des Wallrothhauses bzw. Bezüge zum Wallrothhaus wurden hierbei zu Grunde gelegt und in der Planung berücksichtigt.

Der Erweiterungsbau beeinhaltet in der Ebene -1 (= Sportplatzebene) einen Riegel mit 15 ca. 22 m2 großen Doppelzimmern, einem ca. 35 m2 großen barrierefreien Doppelzimmer sowie Nebenräume und Hausanschluss/Technikräume. Der Erweiterungsbau ist in dieser Ebene durch einen Flur an das Wallrothaus angebunden.
In der Ankunftsebene 0 gibt es ein ca. 120 m2 großes Foyer, einen ca. 150 m2 großen Seminarraum sowie Toiletten und Putz / Lagerräume. Vom Seminarraum gibt es einen Zugang auf die Dachterrasse des darunterliegenden Zimmerriegels.
Das Dach des Seminarbaukörpers wird ein Gründach erhalten.

Der Seminarbaukörper wird eine steinerne Fassade erhalten mit großzügigen Fensterbereichen. Vorgesehen ist ein warmer dunkler Verblendstein, der mit dem Stein des Wallrothhauses gut harmoniert und dennoch eigenständig ist. Die Fassade des Zimmerriegels ist als Metallfassade angedacht, die sich bis in die Absturzsicherung der Terrasse entwickelt.
Die Steine, Materialien und Farbgebung der Fassaden werden u.a. durch Bemusterung in Abstimmung mit der Denkmalbehörde festgelegt werden.

Dipl.-Ing. Architektin Annegret Hansen

ARCHITEKTEN
Asmussen + Partner