

Satzung der Gemeinde Ascheberg / Holstein
über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7
für das Gebiet
„Gartenweg 9 in 24326 Ascheberg / Holstein“
Flurstück 124/24 der Flur 007, Gemarkung Langenrade

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 für das Grundstück
Gartenweg 9 in Ascheberg / Holstein

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind:

- der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Ascheberg / Holstein vom 23.03.2021.
- das Baugesetzbuch (BauGB vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung vom 08.08.2020 und 01.11.2020.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung vom 04.05.2017 BGBl. I S. 1057 vom 13.05.2017
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und des Planinhaltes (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 28.10.2011 stellt das Gebiet als Wohngebiet (W-Gebiet) dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan und dem B-Plan vom 17.06.1976 entwickelt.

Der Landschaftsplan aus dem Jahre 2000 stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 wird im vereinfachten und beschleunigten Verfahren nach §§11 und 13 a BauGB aufgestellt.

Hinweise zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 7 wird entsprechend §§ 11 und 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im vereinfachten und beschleunigten Verfahren aufgestellt. Mit diesem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 11 und 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB, sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung des Bebauungsplanes Nr. 7 zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13 a Abs.2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Daher erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht. Eine gesonderte artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt nicht, da keine Eingriffe vorbereitet werden, die negative Auswirkungen auf möglicherweise vorhandene Arten im Plangebiet mit sich bringen.

Textliche Ausarbeitung zu den planerischen Unterlagen

Inhalt:

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

I. Geltungsbereich und Lage des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Lageplan (M= 1:200) durch schwarz gestrichelte Umrandung kenntlich gemacht. Die Lage des Bebauungsplanes ist auf dem Übersichtsplan M= 1:1000 zu ersehen. Das Grundstück ist vermessen und hat eine Grundstücksfläche von 1.431 m².

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

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

II. Beteiligte Grundeigentümer

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

Grundstückseigentümer des beplanten Grundstücks ist zum Zeitpunkt der Bebauung die Wohnungsbau GmbH Neumünster, Schützenstraße 60 in 24534 Neumünster. Der Kauf hierzu ist fest beabsichtigt und von den politischen Gremien beschlossen.

III. Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks

a.) Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich liegenden und für eine Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Bereich besonderes Wohnen im Sinne der §4a der BauNVO.

Das Umfeld des B-Planes wurde seinerzeit als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgelegt.

Auf dem überplanten Grundstück werden 2 Wohngebäude, mit gesamt bis zu 32 Wohnungen, die durch Galerien erschlossen und einem Glasdach verbunden sind, erstellt.

b.) Maß der baulichen Nutzung

Für das zu überplanende Grundstück ist eine mehrgeschossige Bebauung, höhenmäßig analog zu den Bebauungen am Anfang der Straße Gartenweg, vorgesehen.

Im Übrigen richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach den Vorgaben und der Planungshoheit der Gemeindevertretung. Die maximale Gebäudehöhe der Wohnblöcke wird beschränkt auf 9,45m üOKFF des EG, entsprechend der eher ebenen Grundstücksfläche mit 9,60 m üOKT. Das Glasdach überragt die Oberkante der Wohnblöcke um 2,50m = 11,95m üOKFF des EG. Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass die neuen Gebäude nicht störend aus dem Rahmen der Umgebung herausfallen und daher nicht als Fremdkörper erscheinen. So wird die Höhenstruktur der Straße Gartenweg in Gänze aufgenommen und somit das Ortsbild weiterentwickelt, indem die höheren Gebäude am Anfang des Gartenweges und denen am Ende das fehlende Glied in der Kette eingefügt wird. Die Höhenstruktur am Anfang der Mehrfamilien- und Bürohäuser in der Straße Gartenweg wird daher herangezogen, um mit den neu zu errichtenden Gebäuden des Bebauungsplanes Nr. 7 eine bisher nicht vollendete Spiegelung der Höhen zu Beginn und am Ende der

Mehrfamilienhausbebauungen in der Straße Gartenweg als Fassung für die mehrgeschossigen Reihenhäuser in der Mitte der Straße Gartenweg darzustellen. Die vorhandenen Firsthöhen der mehrgeschossigen Wohnbebauung am Anfang des Gartenweges, als auch die mehrgeschossigen Bauten im hinteren Bereich des Gartenweges liegen in direkter Sichtbeziehung zu denen in der vorliegenden Planung und werden deutlich unterschritten um die Höhenentwicklung an die bestehende hohe Einfamilienhausbebauung mit Steildächern und ausgebauten Dachgeschossen, sowie deren vorhandenen Spitzböden, anzupassen.

c.) Nutzungsbeschränkungen

Die im B-Plan eingetragene Einmündung der Straße Meisenweg in den Gartenweg wird durch das Bauvorhaben nicht in der Sichtbeziehung eingeschränkt. Eine Gefährdung für den Kraftfahrzeugverkehr besteht daher durch das Bauvorhaben nicht.

d.) Bauweise

Die vorhandene Struktur der näheren Umgebung wird durch die bestehenden Wohngebäude mit zwei- und drei Wohngeschossen, durch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und die Einfamilienhäuser mit meist deutlich steilen Satteldächern als großvolumige Baukörper geprägt, wodurch sich der Neubau aus dem Bebauungsplan Nr. 7 an die benachbarte Bebauung in offener Bauweise fortsetzt. An die mehrgeschossigen Bauten in der Straße Gartenweg schließen sich Einfamilienhäuser mit vorwiegend ausgebauten Dachgeschossen und genutzten Spitzböden an, um dann im Verlauf des Gartenweges wieder in sehr verbreiteten und großvolumigen mehrgeschossigen Wohnbau überzugehen

e.) Überbaubare Grundstücksfläche

Der verglaste Verbindungstrakt der Wohnblöcke schafft eine erlebbare Horizontal- und Vertikalerschließung der bisher nur als Sichtverbindung wahrgenommenen bestehenden Spange zwischen dem Gartenweg und dem Wendepunkt im Meisenweg.

f.) Einzelheiten der Bebauung

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

a.) Straßenabstände

Die Abstände der wesentlichen Teile der Gebäude regeln sich nach der Landesbauordnung.

b.) Bauweise

Als Bauweise wird Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt. Als Gebäudeausrichtung / Ausrichtung des Neubaus wird konkret die analoge Ausführung wie die bestehenden Mehrfamilienhäuser am Gartenweg mit den jeweiligen Schmalseiten der Bauten zur Straße orientiert festgelegt.

c.) Außenwandgestaltung

Die Außenwandgestaltung orientiert sich ebenfalls an der umgebenden Bebauung in der Straße Gartenweg. Zulässig sind ebenso Ziegelfassaden, Wärmedämmverbundsysteme mit den üblichen Oberflächenbeschaffenheiten, als auch Wärmedämmverbundsysteme, auch mit Klinkerriemchen.

d.) Dachform und -eindeckung

Die Dächer der Wohngebäude im Plangebiet werden als Flachdach ausgeführt. Das vorgesehene aufgeständerte Glasdach erhält dabei eine geringe Neigung zur verbesserten Abführung von Niederschlagswasser

e.) Garagen und Einstellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nach Verfügbarkeit angeordnet. Drei Wohnungen werden als altengerechtes Wohnen mit einem Stellplatzschlüssel von 0,2 Stellplätzen/ Wohnung angeboten. Die übrigen Wohnungen werden mit einem Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen/ Wohnung (24) vorgesehen, so dass 21 Stellplätze geschaffen werden.

IV Versorgungseinrichtungen**a.) Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist durch die bestehende gemeindliche Anlage gesichert. Der Anschluss erfolgt an die im Straßenraum verlegten Rohrleitungen.

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

b.) Stromversorgung

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

c.) Abwasserbeseitigung

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

d.) Regenwasserbeseitigung

e.) Das Regenwasser wird über die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet.

f.) Sonstige Versorgung

Eine Gasversorgungsleitung ist in der Straße Gartenweg verlegt. Fernwärme ist im Umfeld nicht vorhanden.

V Umweltprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Ascheberg wird entsprechend §§ 11 und 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im vereinfachten und beschleunigten Verfahren aufgestellt. Mit diesem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß §§ 11 und 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB, sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen u. a. daher, da es sich um Ersatzneubauten mit gleicher Nutzung wie die der Ursprungsbebauung handelt.

a.) Inhalt

Die Umweltprüfung wird im standardisierten Bebauungsplanverfahren ansonsten durchgeführt um die Belange des Umweltschutzes bei geplanten Bauvorhaben zu würdigen.

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

Eine Umweltprüfung trifft daraufhin Aussagen zur Eingriffsregelung und ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, zur Betroffenheit von Schutzgebieten, sowie zum artenrechtlichen Verbotstatbestand. Gemäß des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung ist hier von der Umweltprüfung wegen Geringfügigkeit abzusehen

b.) Umweltschutzziele

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

c.) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

-Bestandsaufnahmen

1.) Allgemein

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet die Umsetzung des Einzelbauvorhabens der verbundenen Wohngebäude planungsrechtlich vor. Auf dem betroffenen Grundstück wurde seinerzeit ein oberirdisches Gebäude als gemeindliches, nunmehr abgängiges Wohngebäude errichtet. Aktuelle Kartierungen und Einmessungen wurden weitergehend nicht vorgenommen, da das vorhandene Wohngebäude auf dem Grundstück abzubrechen ist.

Aus dem Landschaftsplan von 2006 (Wichmann) sind die Aussagen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope hergeleitet. Bei diversen Ortsbegehungen wurden die aktuelle ökologische Qualität und Quantität und deren Status ermittelt. Auf der Grundlage der diversen Ortsbegehungen, Bestandsaufnahmen und Datenrecherche wurden die Artenschutzbelange zur Potentialabschätzung beschrieben und sind als nachrangig bewertet.

2.) Mensch

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

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

Das Bauvorhaben verändert grundsätzlich die Nutzung des Grundstücks nicht, sondern erhält die Wohnnutzung ohne gewerbliche Anteile. Diese Wohnnutzung wird den Erfordernissen der Gemeinde und dem erhöhten Bedarf an Wohnraum gerecht und schränkt den Erholungswert des Umfeldes nicht ein.

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

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

3.) Boden

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

4.) Wasser

Im und am Plangebiet befinden sich keine oberflächlich stehenden oder fließenden Gewässer. Niederschlagswasser wird über die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet.

5.) Klima

Das vorherrschende Klima im betroffenen Plangebiet entspricht dem maritimen Klima der kimbrischen Halbinsel. Es wird eingestuft als humid, subozeanisch und kühl gemäßigt. Die leichten klimatischen Unterschiede innerhalb Schleswig-Holsteins sind als vernachlässigbar einzustufen. Vorherrschende Winde erreichen Ascheberg aus vorherrschend westlichen, hierbei aus südwestlichen bis nordwestlichen, jahreszeitlich leicht schwankenden Richtungen. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt im mehrjährigen Mittel bei 720 -750 mm. Klimaveränderungen werden als vernachlässigbar im Betrachtungszeitraum des Gebäudelebenszyklus eingestuft.

Das Lokalklima wird geprägt durch die Geländeaufformung, den anstehenden Boden und die vorhandene Vegetation. Das Plangebiet ist annähernd als eben einzustufen und ist im Grünbereich vollflächig mit vorwiegend ortsüblicher Vegetation eingegrünt. Gärtnerische Pflege beschränkt sich dabei bisher im Jahresablauf auf mehrmaliges Rasenmähen der mit rustikalen Grassorten bewachsenen großflächigen und monotonen Grasflächen und auf 1-2 maliges Zurückschneiden der Strauchflächen. Die Strauchflächen sind dabei durch ehemalige Anpflanzungen von pflegearmen Ziersträuchern, die durch verwilderte heimische Pflanzen durchwachsen bis überwuchert sind, beschrieben. Es herrschen ungestörte Sonnenein- und ausstrahlbedingungen vor. Besondere Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsfunktionen weist das Plangebiet aufgrund der eingeschränkten Größe nicht auf.

6.) Luft

Die Luftsituation in Ascheberg ist aufgrund des maritimen Klimas, der Nähe zum Plöner See und der daraus resultierenden Windsituation gut bis sehr gut. Aufgrund der umfangreichen Grünflächen und -anlagen im näheren Umkreis des Plangebietes, gestaltet sich die lufthygienische Situation auch nach der Baumaßnahme unverändert gut.

7.) Biotope

Das Plangebiet stellt sich im Grünbereich als bebaute Rasenfläche dar, die bisher durch mehrmaliges Mähen während der Vegetationsperiode gepflegt wird. Die bauliche Bestandssituation der Bebauung zum Planungszeitpunkt besteht dabei aus einem mehrgeschoßigen, L-förmigen Wohnblock mit Satteldach, ausgebautem Dachgeschoss und genutzten Spitzböden, sowie einem schuppenartigen Nebengebäude. An der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft jeweils eine niedrige monotone Hecke, die durch jährlichen Formschnitt den Ansprüchen angepasst wird. Indem dem Meisenweg zugewandten Grundstücksgartenteil stehen Bäume niedriger Erhaltungspriorität, welche ohne höheren ökologischen Wert in die Bilanz einbezogen werden können.

8.) Tierarten

Die auf der Planfläche befindlichen Vogelarten werden als wertgebende Strukturen für die Einstufung der Biotopqualität erfasst. Üblicherweise werden folgende Vogelarten in der vorgefundenen Flora beobachtet: Zaunkönig, Heckenbraunelle, Gartengrasmücke, Zilpzalp und Amseln. Bei den vielfachen Ortsterminen zu verschiedenen Tageszeiten, u.a. auch während der abendlichen Dämmerung, wurde eine vergleichsweise geringe Anzahl von Vögeln festgestellt. Hierbei handelte es sich um Amseln und um Sperlingsvögel.

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

Amphibien wurden erwartungsgemäß nicht gesichtet. Teiche, Bäche, oder andere offene Kleingewässer sind erst in einer Entfernung von über 500 m vorzufinden. Der Aktionsradius der heimischen Amphibien ist geringer, als die Entfernung des Plangebietes zu offenen natürlichen Gewässern, was dazu führt, dass auch im dichteren Unterholz der verwilderten Flächen auf dem Grundstück keine entsprechende Fauna anzutreffen ist. Sichtungen, oder akustische Wahrnehmungen konnten trotz intensiver Aufmerksamkeit nicht wahrgenommen werden. Auch Blindschleichen, Schlangen u.ä. sind im Plangebiet wegen mangelhaftem Nahrungsangebot nicht vorzufinden gewesen.

9.) Kultur- und Sachgüter

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

10.) Landschaftsbild

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

Die sich daraus ergebende Fauna und Flora bleibt daher beschränkt.

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

11.) Schutzgebiete

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

- Entwicklungsprognose

1.) Mensch

Das Bauvorhaben mit bis zu 34 Wohneinheiten, welches durch das vorhabenbezogene B-Planverfahren vorbereitet wird, verändert die Situation für Anwohner, Anlieger und weitere Personen nur unwesentlich. Die Veränderung der Wohneinheiten bis auf 34 ist bei der vorgefundenen Infrastruktur vertretbar. Der Abbruch des schlichten Altbaus des Wohngebäudes fördert später die soziale Durchmischung des Gebietes und führt neue Bewohner in die Straßen Gartenweg und Meisenweg. Das in den letzten Jahren in Anteilen leer stehende Wohnheim, wird abgebrochen, wodurch der zu erstellende Neubau das Umfeld aufwertend vitalisiert.

2.) Boden

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

3.) Wasser

Zusätzliche Versiegelungsflächen verändern den Wasserhaushalt auf der überplanten Grundstücksfläche. Durch die vorgesehene Verwendung von versickerungsoffenen, oder

minimal versiegelnden Materialien wird die Veränderung des Wasserhaushaltes verringert. Ansonsten erfolgt die Einleitung in die vorhandene Regenwasserkanalisation.

4.) Klima

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

5.) Luft

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

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

6.) Biotope

Die bestehenden Begrünungen an den Rändern des Baufeldes für den neuen Wohnkomplex bleiben bestehen, oder werden teilweise auch erneuert. Durch Neuanpflanzungen entstehen zusätzliche Biotope mit durchmischender Flora und Fauna.

7.) Artenvielfalt

Auf dem Plangebiet sind keine bedeutsamen Gehölzstrukturen als besonders erhaltenswert einzustufen. Blühpflanzen in den Rasenflächen sind durch den regelmäßig vorgenommenen Rasenschnitt nicht vorkommend. Verwilderte Beete sind dem Bewuchs nach eher als Ruderalflächen einzustufen, ehemals vorkommende heimische Blühpflanzen in diesen Beeten sind mittlerweile vollständig verdrängt. Nektarsammelnde Insekten kommen durch die bestehende Flora nur untergeordnet vor.

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

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

8.) Kultur- und Sachgüter

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

9.) Landschaftsbild

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

10.) Schutzgebiete

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

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

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

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

e.) Planungsalternativen

Durch die minimalen Veränderungen auf dem Plangebiet erübrigen sich Planungsalternativen.

f.) Zusätzliche Angaben

Zur Verwendung kommende technische Verfahren wurden wegen der geringfügigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet nicht in Betracht gezogen. Erfassungslücken, Verständnisfragen sind nicht aufgetreten.

g.) Überwachung

Die Genehmigungsbehörde, sowie weitere Träger öffentlicher Belange werden die Baumaßnahmen begleiten.

VI Archäologischer Denkmalschutz

Es gibt keinerlei Hinweise auf archäologische Denkmäler, Bodendenkmäler u. ä. auf dem bereits bebauten Grundstück.

VII Brandschutz

Ein konkretes Brandschutzkonzept ist zum Bauantrag auf der Vorhabenseite zu erarbeiten.

VIII Grundwasserschutz

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

Aufgestellt: WOBAU Neumünster, den 28.06.2021

Schützenstraße 60

24534 NEUMÜNSTER

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 14.12.2021 gebilligt.

Für die Gemeinde:

Gemeinde Ascheberg (DS)

gez. Menzel 01.03.2022

Der Bürgermeister

Datum