



Büro für Landschaftsentwicklung GmbH
Landschafts- und Umweltplanung • Regionalplanung und -beratung
Freizeitwege- und -flächenkonzepte • Agrarberatung • Moderation

Landschaftsplanerische Stellungnahme

für die

***B-Plan Nr. 7 /
"Hauptstraße 7" der
Gemeinde Schülp b. Nortorf
(Kreis Rendsburg-Eckernförde)***

B-Plan im beschleunigten
Verfahren nach § 13b BauGB

bearbeitet durch

BfL Büro für Landschaftsentwicklung GmbH
Dr. Klaus Hand

23. April 2018

Planungsanlass / Vorhaben

In der Gemeinde Schülup bei Nortorf besteht Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken; insbesondere wenn diese attraktiv und infrastrukturell gut erschlossen sind. Als Potential zur Innenentwicklung bietet sich aktuell die Überplanung der Grundstücksflächen des leerstehenden Wohngebäudes in der Hauptstraße 7 an, welches aufgrund der baufälligen Bausubstanz abgebrochen werden soll. Ergänzend soll eine benachbarte Weidefläche, die im Außenbereich liegt, in das Satzungsgebiet einbezogen werden.

Damit im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Planungsrecht für das Plangebiet geschaffen werden kann, möchte die Gemeinde im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB aufstellen.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,33 ha Fläche; es beinhaltet neben einem Hausgrundstück an der Hauptstraße auch Teile der östlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche. Im B-Plan wird die bebaubare Fläche mit einer GRZ 0,26 bzw. 0,38 festgelegt.



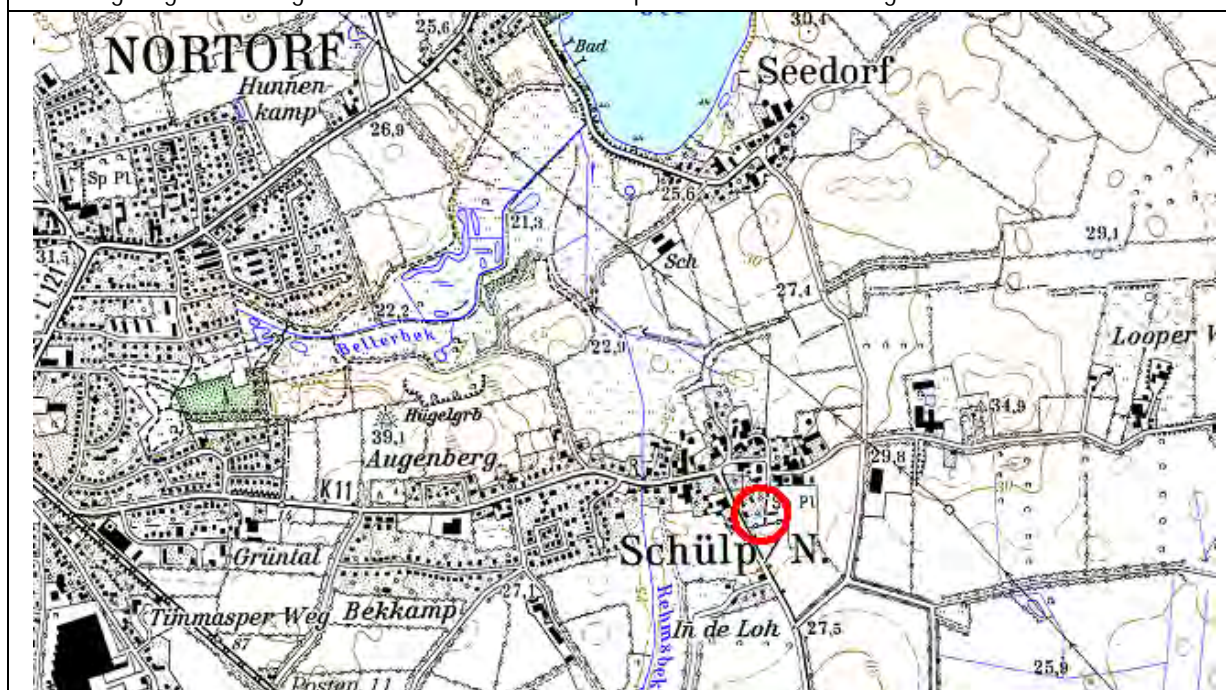
Abbildung: Auszug aus der Planzeichnung zum B-Plan Nr.7 der Gemeinde Schülup bei Nortorf
- Stand: 23.04.2018 (Quelle: ak-stadt-art, 23.04.2018)

Bestand und naturschutzfachliche Bewertung

Standort

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von Schülpe bei Nortorf - siehe nachfolgende Abbildung.

Abbildung: Lage des Plangebietes in der Gemeinde Schülpe bei Nortorf / in der Region



Das Plangebiet umfasst den Bereich des Hausgrundstücks "Hauptstraße 7" einschließlich Gartenbereich und einen Teil der östlich benachbarten Landwirtschaftsfläche - aktuell Weide. Weiter im Osten (nicht unmittelbar an das Plangebiet angrenzend) befindet sich der Sportplatz des Ortes.

Planerische Vorgaben

Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich im Naturpark Westensee und sind damit laut Regionalplan III ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das Grundstück Hauptstraße 7 dem Innenbereich als Mischgebiet zugerechnet. Die östlich benachbarte Fläche ist hier als Landwirtschaftsfläche im Außenbereich dargestellt.

Im Gebiet vorkommende Biotoptypen - Bestand

Das Plangebiet wurde am 05.04.2018 mit einem vor Ort Termin begangen und die Bestandsaufnahme der Biotoptypen durchgeführt.

Dorfgebiet (SDs)

Die Grundstück "Hauptstraße Nr.7" mit einem bestehenden Wohngebäude, einem Nebengebäude sowie Garten- und Stellplatzflächen sind dem Biotoptyp "Siedlungsbereich mit dörflichem Charakter" (SDs) zuzurechnen. Das Wohnhaus und der Gartenbereich waren zuletzt nicht bewohnt / ohne Nutzung.

Innerhalb des Gartengrundstücks befanden sich bis vor kurzer Zeit einige Großbäume, die zum Zeitpunkt der Begehung gefällt waren. Es wird davon ausgegangen, dass die Fällung

außerhalb der Schutzfristen erfolgten. Bei dem Baumbestand handelte es sich überwiegend um Linden (*Tilia spec.*) - auf dem Luftbild teilweise als Kopflinden erkennbar. Der Stammumfang etwa 1,5 bis 1,9m - aufgrund der bereits vorgenommenen Fällung war dieser nicht mehr genau zu ermitteln. Die Kopflinden wiesen teilweise hohle Stämme auf. Der Baumstumpf der Linde auf der Ostseite des Grundstücks wies keine Schad-Symptome auf.

Wohngebäude des Grundstücks "Hauptstraße 7, Schülp b.N." mit ungenutztem Garten - Südansicht	Baumstumpf einer gefällten Kopflinde an der Nordseite des Grundstücks "Hauptstraße 7" - mit hohlem Stamm
	

Weide, mäßig artenreiches Grünland (GYy)

An das Grundstück Hauptstraße 7 in Schülp b. N. schließt nach Osten eine kleine Grünlandfläche an, die zuletzt als Weide genutzt wurde. Die Fläche ist durch die letzte Beweidung mäßig zertreten. Der Pflanzenbestand weist eine typische Artenzusammensetzung für Weideflächen auf (*Lolio-Cynosuretum*) und steht dem artenarmen Intensivgrünland nahe. In der südöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich auf der Grünlandfläche ein Wirtschaftsgebäude (Schuppen) - das Gebäude befindet sich teilweise im Plangebiet.

Östlicher Teil des Plangebietes, der als Weide bewirtschaftet wurde mit einem Wirtschaftsgebäude in der südöstlichen Ecke des Plangebietes - zur Zeit Außenbereich.



Feldhecke (HFy)

Südöstlich des Grundstücks "Hauptstraße 7" befindet sich am südlichen Rand des Plangebietes / der Weide eine etwa 20m lange Feldhecke mit typischem Gehölzbestand (u.a. Weiß-Dorn, Schleh-Dorn, Hunds-Rose, Brombeere). Zum Zeitpunkt der Begehung waren die Gehölze auf den Stock gesetzt. Feldhecken sind gesetzlich geschützte Biotope (LNatSchG § 21 (1) 4. bzw. Biotop VO SH § 1, 10.)



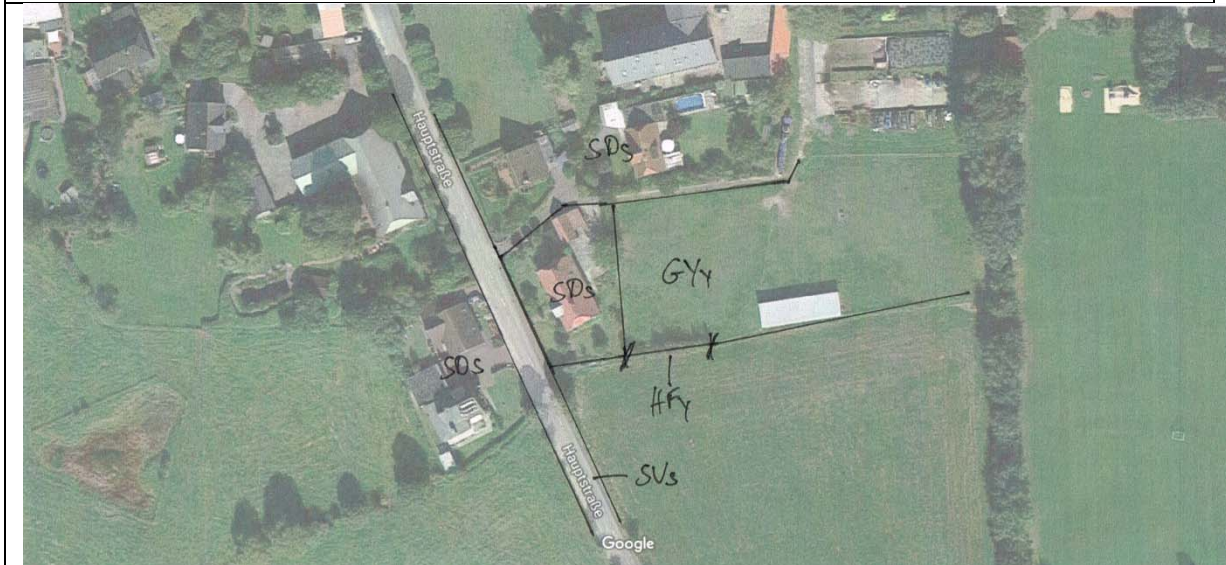
Foto vom 05.04.2018: Feldhecke am südlichen Rand des Plangebietes. Aktuell waren die Gehölze auf den Stock gesetzt.

Bewertung der Biototypen

Alle flächenhaften Biotope / Biototypen innerhalb des Plangebietes sind von ökologisch allgemeiner Bedeutung.

Typische Feldhecken und Knicks sind entsprechend dem LNatSchG SH bzw. BiotopVO SH gesetzlich geschützt und grundsätzlich hochwertig. Die geringe Länge und weitgehend isolierte Lage schränken den aktuellen Wert dieser Feldhecke ein.

Luftbild des Plangebietes in der Bildmitte mit vorkommenden Biotoptypen handschriftlich eingetragen
(Quelle: Google-Maps ergänzt)



Fauna

Das Gebiet ist relativ klein und teilweise durch die Wohnbaunutzung geprägt. Es sind typische Tierarten der Dörfer / ländlichen Siedlungen zu erwarten. Die typischen Vogelarten sind Meisen (Kohl- und Blaumeise), Buchfink, Grünling, Haus- und Feldsperling, Amsel usw.. Außerdem können Gebäudebrüter wie Rauch- und Mehlschwalbe, Grauschnäpper oder Hausrotschanz die Altgebäude als Bruthabitat nutzen. Die Grünlandfläche hat aufgrund ihrer Größe und Ausprägung eine untergeordnete Bedeutung für Tiere.

Feldhecken werden von Insekten und Vögeln als Brut-, Überwinterungs- und Nahrungshabitat genutzt. Typische Vogelarten der Knicks, Hecken und Gebüsch sind Goldammer, Heckenbraunelle, Grasmückenarten und Laubsängerarten. Die aktuell geringe Länge der Feldhecke relativiert die derzeitige Bedeutung.

Feldhecken (und Knicks) sowie dörflich geprägte Siedlungsbereiche können Amphibien als Sommerlebensraum dienen. Zu erwarten sind hier beispielsweise Teichmolch, Erdkröte und Grasfrosch.

Vermutlich kommen im Gebiet / der Umgebung einige Fledermausarten vor. Besonders wahrscheinlich ist das Vorkommen von Zwerg- und / oder Mückenfledermaus sowie Breitflügelfledermaus. Potenziell ist ein Vorkommen von Fledermäusen in den bestehenden Altgebäuden - insbesondere dem Wohnhaus - möglich.

Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern

Die untersuchte Fläche ist über lange Zeit durch die menschliche Nutzung überformt worden. Die Fläche wird bereits längere Zeit wohnbaulich bzw. landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Bodenarten lassen nicht auf besondere Standortverhältnisse schließen. Von daher ist ein besonderes Standortpotential voraussichtlich auszuschließen.

Wechselwirkungen insbesondere bei der Tierwelt sowie zwischen Tier- und Pflanzenwelt bestehen ggf. zwischen dem Gehölzbestand und angrenzenden Freiflächen. Hier bestehen Be-

ziehungen im Nahrungsgefüge und bei Brut- und Überwinterungsstandorten. Außerdem beeinflusst der Baum- und Gehölzbestand das Mikroklima der angrenzenden Fläche und damit den Pflanzenwuchs und die Lebensraumqualität der Tierwelt.

Rechtlicher Rahmen

Die Gemeindevertretung hat beschlossen für das Verfahren des B-Planes Nr. 7 das beschleunigte Verfahren nach §13 b BauGB anzuwenden, da für das Plangebiet die Kriterien für die Aufstellung eines B-Planes nach diesem Verfahren erfüllt sind (vgl. Begründung B-Plan).

"§ 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren: Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen."

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, in den Fällen gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, wo die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Damit wird der B-Plan nach §§ 13a und 13b BauGB einem bestandsorientiertem Bebauungsplan gleichgesetzt, für den keine Erforderlichkeit der Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 14-17 BNatSchG sowie des § 1a Abs. 3 BauGB besteht. Unberührt bleiben die allgemeinen Grundsätze des § 1 und die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB. Eine sachgerechte Ermittlung der Umweltbelange muss erfolgen und in die Abwägung eingestellt werden. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 2 Abs. 3 BauGB sind zu ermitteln und zu bewerten. Aus diesem Grund erfolgt eine Biotoptypenkartierung. Auch wenn kein Ausgleichserfordernis besteht, so gilt doch das Vermeidungs- und Minimierungsgebot. Auch andere berührte Umweltbelange sind zu untersuchen, z.B. Immissionen und Emissionen durch Lärm oder ob Altlasten vorhanden oder Kulturgüter betroffen sind.

Weiterhin kann ein Ausgleich aufgrund anderer rechtlicher Vorschriften zum Naturschutz erforderlich werden, z.B. des Artenschutzrechtes, wenn z.B. für die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Tierarten keine Ausweichlebensräume zur Verfügung stehen.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ist u.a., dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Dieses wird nachfolgend dargestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

Die erste und wesentliche Maßnahme zur Eingriffsminimierung erfolgte durch die Identifizierung und Benennung von Flächen innerhalb des Dorfgebietes, die aufgrund einer Nutzungsänderung für eine neue Bebauung zur Verfügung stehen - Verdichtung der Bebauung im Innenbereich. Im vorliegenden Fall wird die Fläche des Grundstücks Hauptstraße 7 um eine kleine benachbarte Außenbereichsfläche ergänzt - die neue Bebauung wird unmittelbar am Ortsrand vorgenommen und greift nicht wesentlich in die unbeeinträchtigte freie Landschaft hinein.

Zur Vermeidung oder Verringerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgen nachfolgende Festsetzungen:

- Um den Flächenverbrauch zu begrenzen wird eine GRZ unterhalb der für WA-Gebiete möglichen Obergrenze festgesetzt - siehe Ausführungen des B-Planes.
- Die Versiegelung von Flächen für Terrassen oder Nebenanlagen wird dadurch minimiert, dass die Flächen ebenfalls wie die Zufahrten, Stellplätze und Wege (außerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche) wassergebunden, aus wasserdurchlässigem Pflaster oder aus Pflaster mit hohem Fugenanteil hergestellt werden.
- Die vorhandene kurze Feldhecke wird erhalten und an der Südseite des Plangebietes ergänzt.

Betroffenheit der Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß §1 Abs.6 Nr.7 BauGB / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Schutzgut Boden

- Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung / Neuversiegelung - Neuversiegelung WA-Fläche einschl. Überschreitung 1.052 m² + Verkehrsfläche 384 m² - Entsiegelung 650 m² = 756 m² - ökologische Aufwertung von Teilflächen im Plangebiet
 - Zeitweise Einschränkung der Bodenfunktionen durch Verdichtung und Schadstoffeinträge während der Bauphase
- ⇒ Beeinträchtigung (Versiegelung) – Aufwertung von Teilflächen innerhalb des Plangebietes

Wasser

- Dauerhafter Verlust / Veränderung der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts durch Überbauung und Versiegelung; insgesamt geringe Fläche, Zuleitung zum gemeindlichen Leitungsnetz
- ⇒ Geringe / minimale Beeinträchtigung

Klima, Luft und Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer Umgang mit Energie

- Geringe Veränderung des Lokalklimas durch Überbauung und Versiegelung
 - Nutzung von Wärmepumpen zur Beheizung der Häuser
- ⇒ Geringe Veränderung / Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben - kein Eingriff

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt

- Für das vorhandene bebaute Grundstück wird keine wesentliche Änderung vorgenommen - der ehemals vorhandene Großbaumbestand wurde bereits vorab gefällt
 - Verlust einer Landwirtschaftsfläche durch Bebauung, Stellplätze usw. - zur Zeit eher geringe Bedeutung für die Tierwelt und es befinden sich ausreichend Ausweichlebensräume in der Region
 - Erhalt und Ergänzung vorhandener Feldhecke am Südrand des Gebietes
 - Bei Abriss der Altgebäude sind die artenschutzrechtlichen Belange sicher zu stellen
- ⇒ Geringe Beeinträchtigung

Schutzgut Landschaft

- Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Schülpe b. Nortorf. Das Grundstück Hauptstraße 7 ist bereits seit langer Zeit mit einem Wohn- und einem Nebengebäude bebaut.
 - An der südlichen Grenze hat sich eine etwa 20m lange Feldhecke entwickelt an die östlich ein älteres Wirtschaftsgebäude anschließt. Durch das Zusammenwirken der bestehenden Gebäude und dem Gehölzbestand wirkt das Plangebiet zumindest annähernd wie dem Innenbereich zugehörig.
 - Zur Ergänzung der Eingrünung des Plangebietes bzw. des Ortsrandes soll die Feldhecke an der Südseite erhalten und ergänzt werden - Endbestand insgesamt 70 lfm.
- ⇒ Bei Umsetzung der Maßnahme "Erhalt und Ergänzung der Feldhecke" ausgeglichen

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Bei der Planumsetzung sind die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben bei möglichen Hinweisen auf archäologische Funde zu berücksichtigen.

Insgesamt geringe Veränderung zum Bestand

Schutzgut Mensch, Gesundheit

- Zeitweise Belastung der Wohnbevölkerung durch Baulärm und Baustellenverkehr
- nur geringe Veränderung der Nutzung durch ergänzende Wohnbebauung
- im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe, die das Plangebiet aufgrund ihrer Entfernung vermutlich nicht beeinträchtigen

⇒ Insgesamt geringe Veränderung zum Bestand

Natura 2000 Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele

Es befindet sich kein Natura 2000 Gebiet innerhalb des B-Plan-Gebietes oder benachbart. Die nächsten Natura 2000 Gebiet ist:

Das FFH-Gebiet "Wennebeker Moor und Langwedel" (Gebietsnummer 1825-302) beginnt etwa 2,2 km nördlich des Plangebietes.

Diese Bereiche oder die Erhaltungsziele der Gebiete werden bei einer Umsetzung der Planung u.a. aufgrund der großen Entfernung nicht beeinträchtigt.

Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung:

An der Südseite des Plangebietes soll eine bestehende 20m lange Feldhecke um 50 m auf insgesamt 70 ergänzt werden - Ausgleichsfläche neu: $50 \times 2\text{m} = 100 \text{ m}^2$. Hierbei sind 3 Überhälter zu entwickeln. Feldhecken können / sollen alle 10 bis max. alle 15 Jahre zurück geschnitten / auf den Stock gesetzt werden.

Ausführung: Die Feldhecke ist mind. 2m breit, 2-reihig bepflanzt, 0,8 m zwischen den Reihen, 0,8 m in der Reihe herzustellen. Es sind drei Überhälter zu pflanzen und zu entwickeln. Als typische Bepflanzung können die nachfolgenden Strauch-/Gehölzarten verwendet werden: Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus div. spec.*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildapfel (*Malus sylvestris*).

Das Pflanzgut hat den Qualitätsmerkmalen des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen. Danach haben die Bäume (unterstrichenen Pflanzen der obigen Auflistung) der Pflanzqualität „2 x verpflanzt, ohne Ballen 125- 150“ und die Sträucher der Pflanzqualität „4-5 triebig“ zu entsprechen.

Zusätzlich sind im Norden des Plangebietes in Grünflächen 4 Obstbäume (alte regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Zur Entwicklung dieser Fläche sind Obstbäume (Hochstämme; 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) unregelmäßig / leicht gruppiert mit einem Pflanzabstand von mind. 5 m zu pflanzen. Als heimische regionaltypische Obstgehölze sind beispielsweise nachfolgende Sorten zu verwenden: Die gepflanzten Obstgehölze sind durch Dreiböcke für die ersten Jahre zu sichern und mit einer Pflanzscheibe offenem Boden mit mind. 1,5 m Durchmesser zu versehen.

Äpfel

<i>Altländer Pfannkuchenapfel</i>	<i>Angelner Borsdorfer</i>	<i>Angelner Herrenapfel</i>
<i>Finkenwerder Herbstprinz</i>	<i>Dithmarscher Borsdorfer</i>	<i>Boikenapfel</i>
<i>Gravensteiner</i>	<i>Holsteiner Cox</i>	<i>Holsteiner Zitronenapfel</i>
<i>Iversenapfel</i>	<i>Kaiser Wilhelm</i>	<i>Krügers Dickstiel</i>
<i>Danziger Kantapfel</i>	<i>Gelber Richard</i>	<i>Geheimrat Oldenburg</i>

Birnen

<i>Augustbirne</i>	<i>Bunte Julbirne</i>	<i>Clara Fries</i>
<i>Conference</i>	<i>Gellerts Butterbirne</i>	<i>Graf Moltke</i>
<i>Gute Grave</i>	<i>Gute Luise</i>	<i>Lübecker Sommerberamotte</i>
<i>Rote Williams</i>	<i>Speckbirne</i>	

Kirschen

<i>Gr. Schwarze Knorpelkirsche</i>	<i>Hedelfiner Riesenkirsche</i>	<i>Kaiserkirsche</i>
<i>Kassins Frühe Herzkirsche</i>	<i>Morellenfeuer</i>	<i>Ludwigs Frühe</i>
<i>Ochsenherz</i>	<i>Ostheimer Weichsel</i>	<i>Schattenmorelle</i>
<i>Schneiders Späte Knorpelkirsche</i>		

Pflaumen

<i>Anns Späte Hauszwetsche</i>	<i>Frühe Fruchtbare Zwetsche</i>	<i>Graf Althaus Reneklode</i>
<i>Gr. Grüne Reneklode</i>	<i>Schönberger Zwetsche</i>	<i>Zimmers Frühzwetsche</i>

Zur Pflege der Fläche, ist diese 1 bis 2 Mal jährlich zu mähen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Eingriff Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist überwiegend von allgemeiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Ausgenommen ist der gesetzlich geschützte Feldhecke, an der zur Zeit keine Veränderungen geplant ist - allerdings Verlängerung / Ergänzung.

Eingriff Landschaftsbild

Das Plangebiet ist vergleichsweise klein. Innerhalb und benachbart bestehen bereits Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie eine kurze Feldhecke. Mit der Ergänzung der Feldhecke (einschließlich 3 Bäumen / Überhältern) an der Südseite des Plangebietes erfolgt eine Eingrünung / Abschirmung zur freien Landschaft (Ausführung s.o.).

Nach Umsetzung ausgeglichen

Schlussfolgerung / Ergebnis

Mit der Überplanung einer 0,33 ha großen Fläche in Schülpe bei Nortorf am südlichen Ortsrand und deren Umsetzung findet keine wesentliche Beeinträchtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege statt bzw. diese können vor Ort ausgeglichen werden. Auflagen zum Artenschutz sind bei der Umsetzung einzuhalten.

Die Planung ist demzufolge aus landschaftsplanerischer Sicht zulässig.