

Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Berkenthin

für das Gebiet südlich der 'Friedenstraße', westlich des Friedhofs, nördlich einer Waldfläche und östlich landwirtschaftlicher Flächen

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 23 mit seiner Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planerische Zielsetzung:

Der Bebauungsplan Nr. 23 erstreckt sich auf das Gebiet südlich der 'Friedenstraße', westlich des Friedhofs, nördlich einer Waldfläche und östlich landwirtschaftlicher Flächen. Das ca. 1,73 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage. Zeitlich vorangestellt wurde dem Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 23 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeinde am 25. Februar 2013 beschlossen und vom Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein am 24. April 2013 genehmigt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 23 dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 verfolgt die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven ortsplanerischen Steuerung die wohnbauliche Entwicklung sinnvoll zu steuern und das Angebot für den örtlichen Wohnungsbedarf zu verbessern. Die wachsende Nachfrage kann durch die kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale nicht befriedigt werden. Dem Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 begegnet werden. Dieser schafft die entsprechenden Baurechte.

Maßgebliche Umweltbelange:

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung bei Umsetzung des Vorhabens lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Plangebiet besteht aus einer als Acker genutzten Fläche. Im Westen und teilweise im Osten ist das Plangebiet von Knicks begrenzt. Es ist vorgesehen, die Knicks im Plangebiet zu erhalten. Die Knicks sind gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Zum Schutz der Knicks erhalten diese einen 3,0 m breiten Knickschutzstreifen. Im Süden grenzt ein Wald an das Plangebiet, zu dem gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m einzuhalten ist.

Um eine ausreichende Tiefe der zukünftigen Baugrundstücke zu erreichen, ist es erforderlich, einen schmalen, linienförmigen Gehölzstreifen im Westen des Plangebietes, der

dem westlich gelegenen Knick vorgelagert ist, zu beseitigen. Es handelt sich nach Aussage des LLUR nicht um ein geschütztes Biotop. Dennoch wird von einer besonderen Bedeutung ausgegangen, weshalb ein Ausgleich im Verhältnis von 1 : 1 erforderlich wird. Für den erforderlichen Ausgleich für die Beseitigung einer 203 m langen schmalen Gehölzstruktur werden im Süden des Plangebietes insgesamt 105 m Hecken zweireihig und freiwachsend neu angelegt (105 m x 2 Reihen = 210 m). Sie gelten zugleich als CEF-Maßnahme für die Haselmaus.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nur auf maximal 3 % der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten weitgehend zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken.

Das Planvorhaben führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen und die Beseitigung einer Ackerfläche. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen. Der Ausgleich, der für das Schutzgut Boden erforderlich ist (3.474 m²), wird auf dem gemeindeeigenen Ökokonto 'Ökopool Kastorf' auf dem Flurstück 289 der Flur 5 erbracht.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Weder im Rahmen des frühzeitigen noch im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens sind seitens der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von acht Stellen, im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von sieben Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg:

Der Fachdienst Wasserwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg trägt Anregungen zur Ver- und Entsorgung, besonders zur angedachten Versickerung des Oberflächenwassers vor. Die Anregungen wurden zusammen mit der für den Tiefbau beauftragten Fachingenieurin vertiefend betrachtet.

Der Fachdienst Denkmalschutz weist darauf hin, dass sich der überplante Bereich in einem archäologischen Interessensgebiet befindet. Hingewiesen wurde auf § 15 DSchG zum evtl. Auffinden von Kulturdenkmalen.

Der Fachdienst Landschaftsplanung und Naturschutz legt dar, dass sich die Festsetzungen nicht aus dem Landschaftsplan entwickeln würden und spricht darüber hinaus die ökologisch wertvollen Strukturen im Plangebiet an. Die wertvollen Gehölzstrukturen sollten möglichst erhalten bleiben. Die beabsichtigte Entfernung der Gehölzreihe sei im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Ebenfalls wird auf die besondere ökologische Funktion der Waldränder hingewiesen, ein 5 m breiter Schutzstreifen sei einzurichten, darüber hinaus solle die Versickerungsanlage möglichst naturnah gestaltet werden. Die vorgelagerte Gehölzstruktur kann aufgrund der ansonsten zu geringen Grundstückstiefe nicht erhalten werden. Die Anlage einer Versickerungsmulde kommt vorliegend wegen des insbesondere vom Wald ausgehenden Laubbefalls nicht in Betracht. Es wird eine unterirdische Versickerungsanlage hergestellt und der erforderliche Aushub des Bodens ausgeglichen.

Der Fachdienst Landschaftsplanung und Naturschutzteil regt an, entlang der Planstraße regelmäßig Bäume im Abstand von 15 m zu pflanzen. Weitere Baumpflanzungen (u. a. auf den Baugrundstücken) seien zu prüfen. Baumpflanzungen auf der Planstraße sollten nach Rücksprache mit der Erschließungsplanerin wegen der geringen Breite der Straße von lediglich 6,00 m nicht festgesetzt werden, da ansonsten Konflikte des Wurzelwerkes der Bäume mit den zu verlegenden Leitungen und Kanälen zu befürchten sind. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass zusätzlich im Bereich der zukünftigen privaten Hausgärten Gehölzpflanzungen vorgenommen werden, so dass die Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet ist. Durch die vorhandenen Knicks und dem Wald im Süden ist das Plangebiet ausreichend eingegrünt.

Ebenfalls gefordert werden eine flächendeckende Biotoptypenkartierung sowie ein Fachgutachten mit konkreten Aussagen zum Bestand und zu den Auswirkungen der Planung auf relevante Tiergruppen. Ein Vorkommen der Haselmaus sei anzunehmen. Eine Biotoptypenkartierung lag der Gemeinde zur Vorbereitung ihrer Entscheidung vor. Ein Fachbeitrag zum Artenschutz wurde in Auftrag gegeben und daraus resultierende Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen. Die vorgesehenen Heckenpflanzungen stellen eine geeignete CEF-Maßnahme dar. Im Ergebnis kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Haselmaus ausgeschlossen werden.

Ergänzend wird angeregt, mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung die Anlage von Schotterflächen in den Vorgärten zu verhindern und insektenfreundliche Beleuchtung festzusetzen. Es wurden entsprechende Festsetzungen mit aufgenommen und Schottergärten auf maximal 3 % der Fläche der Baugrundstücke begrenzt.

Der Fachdienst Städtebau und Planungsrecht bittet um Ergänzung einer Darstellung zur Standorteignung und Aussagen zum Thema 'Störfallbetriebe'. Ergänzend solle der Standort der Besucherparkplätze aufgrund der peripheren Lage überprüft werden. Darüber hinaus sei die Zulässigkeit von ausschließlich Einzelhäusern mit einer Mindestgrundstücksgröße von 550 m² aufgrund des Ziels des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu überprüfen. Die Standorteignung wurde dargestellt und in die Begründung wurde um die Aussage, dass kein Störfallbetrieb in der Nähe ist bzw. dass keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet wird, ergänzt. Die Satzung gibt vor, dass pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten sind. Ein großer Teil des ruhenden Verkehrs sollte mit dieser Vorgabe auf den zukünftigen Privatgrundstücken abgewickelt werden können, so dass die Parkplätze nur für den Fall größerer Zusammenkünfte in Anspruch genommen werden. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand wird an den Festsetzungen zur Hausform und Mindestgrundstücksgröße festgehalten. Andere Flächen in der Gemeinde erscheinen für einen verdichteten Wohnungsbau geeigneter.

Deutsche Telekom Technik GmbH:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt allgemeine Hinweise zu einem eventuellen Anschluss des Baugebietes an das Netz der Deutschen Telekom.

Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH:

Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH teilt mit, dass das Plangebiet mit Erdgas- und Breitbandversorgung erschlossen werden kann.

Schleswig-Holstein Netz AG:

Die Schleswig-Holstein Netz AG weist auf Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich des Schleswig-Holstein Netz AG hin. Für die elektrische Energieversorgung werde im Plangebiet eventuell ein Stationsstandort von 18 m² benötigt. Ein denkbarer Standort ist im Norden des Plangebietes als Fläche für Ver- und Entsorgung vorbereitet.

Handwerkskammer Lübeck:

Die Handwerkskammer Lübeck bittet darum, dass bei Flächenfestsetzungen, die Handwerksbetriebe beeinträchtigen, ein sachgerechter Wertausgleich und eine frühzeitige Benachrichtigung der betroffenen Betriebe stattfinden möge. Es ist nicht ersichtlich, dass Handwerksbetriebe durch die Planung beeinträchtigt werden.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH:

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gibt Hinweise zur Ausbauentscheidung ihres Netzes bei Neubaugebieten.

NABU Landesverband Schleswig-Holstein:

Der NABU verweist auf fehlende Angaben zu den erforderlichen Baumscheiben der geplanten Straßenbäume. Darüber hinaus wird angeregt, den Landschaftsplan entsprechend zu ändern. Dass der Knick im gemeindlichen Eigentum verbleibt, wird vom NABU begrüßt. Bäume im öffentlichen Bereich entlang der Planstraße sollten nach Rücksprache mit der Erschließungsplanerin wegen der geringen Breite der Straße von lediglich 6,00 m nicht festgesetzt werden, da ansonsten Konflikte des Wurzelwerkes der Bäume mit den zu verlegenden Leitungen und Kanälen zu befürchten sind. In den Landschaftsplan wird im Rahmen der nächsten turnusmäßigen Fortschreibung die Fläche aufgenommen.

Archäologisches Landesamt:

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale konnten nicht festgestellt werden. Der überplante Bereich befindet sich jedoch teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet. Hingewiesen wird auf § 15 DSchG zum evtl. Auffinden von Kulturdenkmälern.

Zweckverband Abwasserbeseitigung Stecknitz:

Der Zweckverband Abwasserbeseitigung Stecknitz, weist darauf hin, dass der Schmutzwasseranschluss, wenn möglich, über die Friedenstraße erfolgen soll. Der Hinweis wird im Rahmen der Tiefbauplanung berücksichtigt.

Abfallwirtschaft Südholstein GmbH:

Es bestehen seitens der Abfallwirtschaft Südholstein keine Bedenken, wenn die Abmessungen der Planstraße den Vorgaben für 3-achsige Müllfahrzeuge entsprechen. Die Planstraße ist durchgängig befahrbar und entspricht den genannten Vorgaben.

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Die Gemeinde Berkenthin ist nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als ländlicher Zentralort eingestuft. Sie ist laut dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, "ein ländlicher Zentralort, dessen zentrale Funktionen durch die Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen zu stärken ist."

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt dazu unter Ziffer 2.2.4 aus: "Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln."

Ziel der Planung ist Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen und regionalen Bedarfs an Wohngrundstücken. Obwohl am Rande des Siedlungsgebietes gelegen, weist das Plangebiet eine sehr gute Erschließungslage auf. Ihre günstige Lage bietet für die zukünftigen Bewohner ideale Möglichkeiten sowohl in infrastruktureller als auch in landschaftlicher Hinsicht. Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten und Bereiche für die Naherholung sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Das macht diese Wohnbaufläche attraktiv für Bauwillige jeden Alters.

Der Bebauungsplan Nr. 23 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Berkenthin in ihrer Sitzung am 28. Januar 2020 als Satzung beschlossen.

Berkenthin, den 07. Februar 2020

gez.

Friedrich Thorn
(Bürgermeister)