GEMEINDE KRÖPPELSHAGEN-FAHRENDORF

BEGRÜNDUNG ZUR
2. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE KRÖPPELSHAGEN-FAHRENDORF
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANS NR. 8
– GEBIET „HINTER DER KIRCHE, WESTLICH FRIEDRICHSRUHER STRASSE, SÜDLICH WOHLTORFER WEG“ FÜR DAS GRUNDSTÜCK DES EHEMALIGEN SPIELPLATZES AM SCHLEHENWEG –

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 13. Juli 2023

Auftraggeber:

Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf
Schulweg 1
21529 Kröppelshagen

Auftragnehmer:

claussen-seggelke stadtplaner

claussen-seggelke stadtplaner
Lippeltstraße 1
20097 Hamburg
Tel.: 040/ 28 40 34 - 0
Fax: 040/ 28 05 43 43
E-Mail: mail@claussen-seggelke.de
www.claussen-seggelke.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
2.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
3.	Planerische Vorgaben	5
3.1	Landesentwicklungsplan	5
3.2	Regionalplan für den Planungsraum I	6
3.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf	7
3.4	Verbindliches Bauplanungsrecht	8
4.	Angaben zum Bestand	9
5.	Ziele und Zwecke der Planung	9
6.	Inhalt der Planung	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.4	Gestaltung der baulichen Anlagen	10
6.5	Überbaubare Grundstücksfläche	10
6.6	Stellplätze	10
6.7	Erschließung	10
6.8	Löschwasser	10
7.	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
7.1	Kurzbeschreibung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	11
7.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachplanungen	11
7.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
8.	Hinweise	15
8.1	Kampfmittel	15
8.2	Kulturdenkmale	15
9.	Finanzielle Auswirkungen	15
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen	15

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 – Gebiet „Hinter der Kirche, westlich Friedrichsruher Straße, südlich Wohltorfer Weg" betrifft den ehemaligen Spielplatz am Schlehenweg. Die Fläche liegt recht zentral im Ortsteil Kröppelshagen der Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 6/46 mit einer Fläche von rund 1.384 m².

Das Plangebiet wird im Norden durch wohnbaulich genutzte Grundstücke, im Osten durch eine Sozialstation der Diakonie, sowie im Westen und Süden durch den Schlehenweg begrenzt.

Abb. 1: Schrägluftbild (Apple Karten)

2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf mangelt es an Angeboten von (Miet-)Wohnraum für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (1- bis 2-Zimmer-Wohnungen). Die Gemeinde strebt an, auf dem gemeindeeigenen Grundstück für diese Zwecke Planungsrecht zu schaffen.

Der ehemalige Spielplatz am Schlehenweg wird seit Jahren nicht mehr genutzt und bietet sich, nicht zuletzt aufgrund der zentral gelegenen und städtebaulich integrierten Lage im Siedlungsbereich, für eine Entwicklung an.

Im Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche festgesetzt. Um eine wohnbauliche Nutzung zu ermöglichen, ist der Bebauungsplan zu ändern. Das Bebauungsplanverfahren kann dabei gemäß § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da die Voraussetzungen hierfür vorliegen: Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) liegt bei insgesamt etwa 600 m² und damit weit

unter dem in § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m². Weitere Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung haben. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) besteht oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I. S. 3901) (umliegende Störfallbetriebe) zu beachten sind. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf den Umweltbericht und auf die Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt.

Gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan

Die im Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes dargelegten Grundsätze der Raumordnung sind bei Erforderlichkeit durch Festlegungen in Raumordnungsplänen zu konkretisieren. Die Ziele und Grundsätze für die Landesentwicklung sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP 2021) dargelegt. Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für die Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf und somit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 (siehe Kennzeichnung) werden im LEP 2021 keine besonderen Zielfestlegungen getroffen. Die Gemeinde liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie im 10 km-Umkreis um die Mittelzentren Geesthacht und Reinbek.

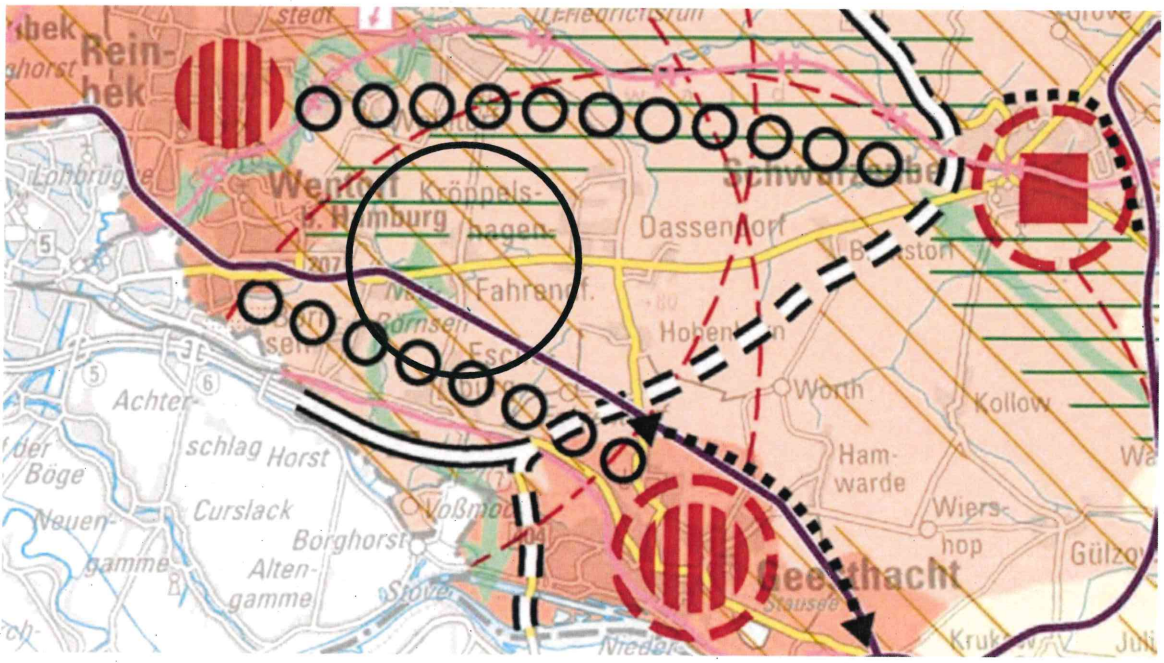

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

➢ *Die Planung steht im Einklang mit den derzeit gültigen Darstellungen des Landesentwicklungsplans.*

3.2 Regionalplan für den Planungsraum I

In den Regionalplänen sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Entwicklung der einzelnen Teilräume Schleswig-Holsteins festgelegt.

Die Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf liegt innerhalb des Regionalplans für den Planungsraum – Schleswig-Holstein Süd (Stand 1998) (Planungsraum I).

Im Januar 2014 wurde eine neue Aufteilung in insgesamt drei anstatt der bisherigen fünf Planungsräume beschlossen. Nach dieser Aufteilung wird die Gemeinde zum Planungsraum III gehören. Mit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans, die im Dezember 2021 in Kraft getreten ist, wurde die Neuaufstellung der drei Regionalpläne initiiert. Am 21. Februar 2022 erfolgte die Bekanntgabe der Planungsabsichten im schleswig-holsteinischen Amtsblatt, womit das Verfahren offiziell eingeleitet wurde.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Stand 1998)

➢ *Der Regionalplan trifft keine expliziten Aussagen für das Plangebiet. Die Planung steht im Einklang mit den derzeit gültigen Darstellungen des Regionalplans.*

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf, in der am 26.11.2007 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 5. Änderung/Berichtigung vom 23.02.2021, stellt den Planänderungsbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche“ dar.

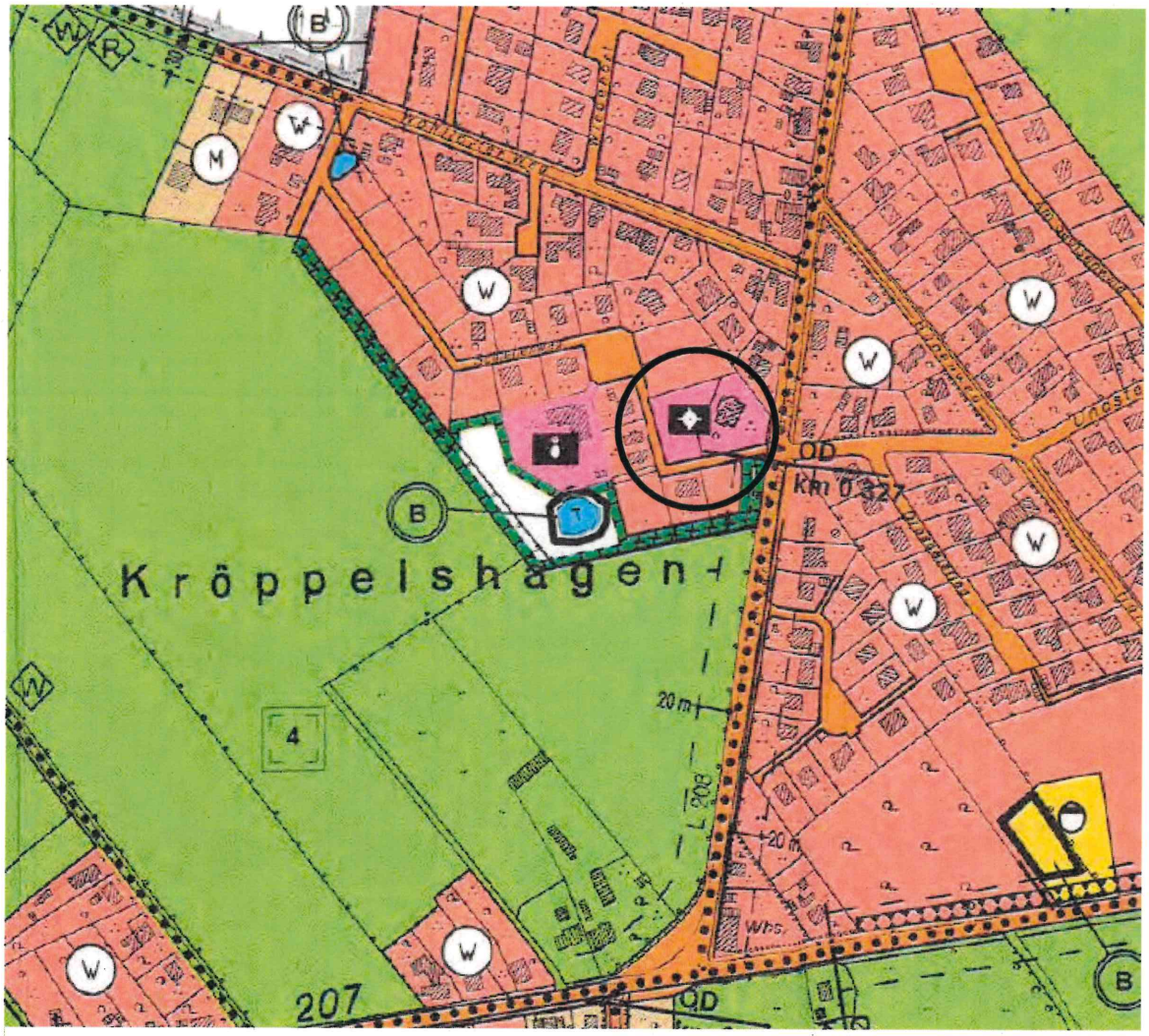

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf

- *Das Bebauungsplanverfahren kann gemäß § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf – Kirche“ ist im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) an die neue Zieldarstellung „Wohnbaufläche“ anzupassen.*

3.4 Verbindliches Bauplanungsrecht

Für den Bereich der vorgesehenen Änderung gilt der Bebauungsplan Nr. 8 – Gebiet „Hinter der Kirche, westlich Friedrichsruher Straße, südlich Wohltorfer Weg“, der das Gebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Kirche“ festsetzt.

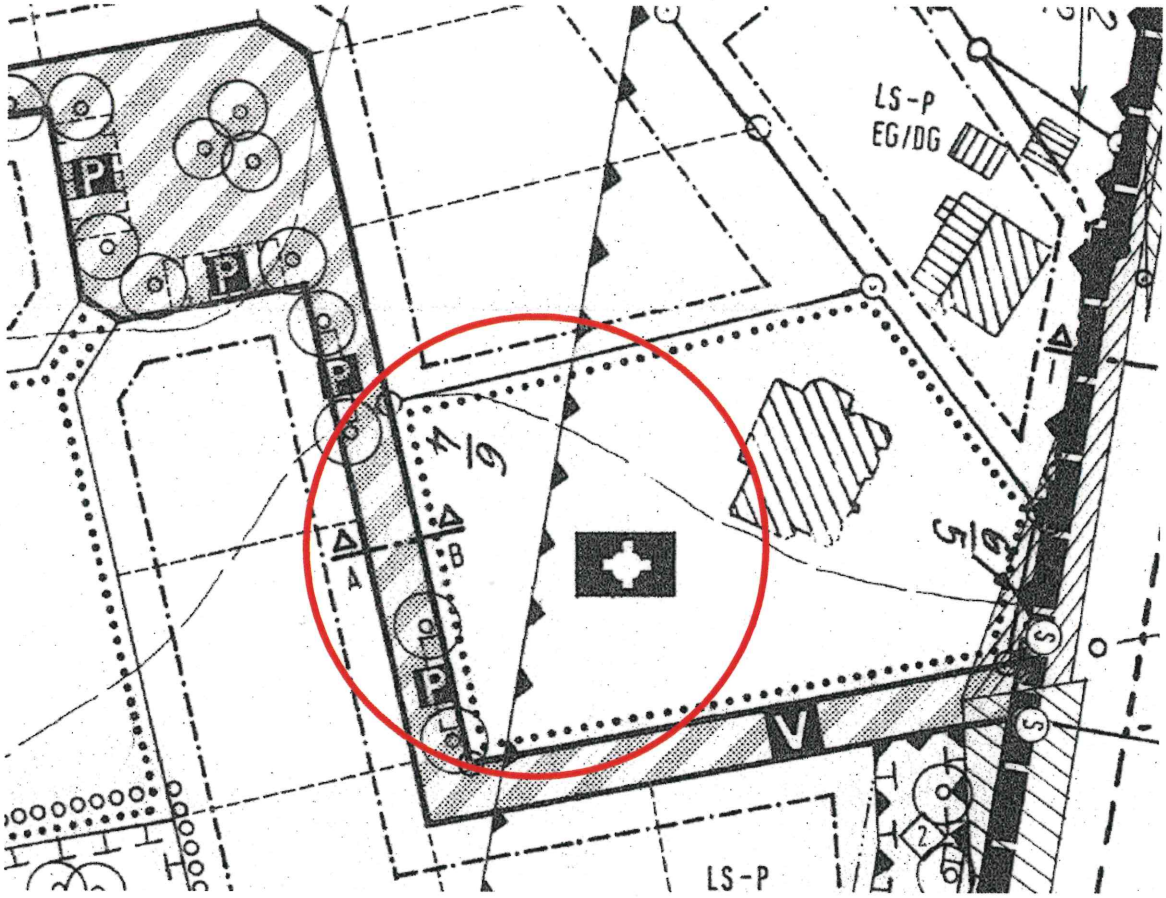

Abb. 5: Ausschnitt des Bebauungsplan Nr. 8

4. Angaben zum Bestand

Der nördlich der Bundesstraße 207 gelegene Ortsteil Kröppelshagen der Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf ist überwiegend durch Wohnnutzungen in Einzelhausstrukturen geprägt. Das Plangebiet ist Teil der Siedlung Schlehenweg. Diese ist an die Friedrichsruher Straße (L208) angebunden. In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet liegt die Bushaltestelle „Kröppelshagen, Dorfstraße", welche von den Buslinien 8810 und 8811 bedient wird. Die Buslinie 8810 (Bergedorf – Schwarzenbek – Mölln) bietet dabei einen durchgängigen 60 Min.-Takt, der in den Hauptverkehrszeiten auf einen 30 bzw. 15 Min.-Takt verdichtet wird. Zudem verkehrt dort im 60-Minuten Takt die XpressBus-Linie X81 (Bergedorf – Mölln).

Bei dem zu überplanenden Grundstück handelt es sich um einen ehemaligen Spielplatz.

Die Fläche wurde als Rasenfläche mit vereinzelten kleineren Sand- und Pflasterflächen ausgebildet.

Entlang des Schlehenwegs verläuft ein Zaun, parallel dazu stehen sechs kleinere Buchen. An der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich vereinzelt Gehölzstrukturen und im südlichen Bereich eine große, freistehende Eiche.

Abb. 6: Plangebiet, vom Schlehenweg aus gesehen

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 – Gebiet „Hinter der Kirche, westlich Friedrichsruher Straße, südlich Wohltorfer Weg" soll auf der ungenutzten, ehemaligen Spielplatzfläche die Errichtung eines Wohngebäudes ermöglicht werden. Die Gemeinde möchte hier Angebote für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (1- bis 2-Zimmer-Wohnungen zur Miete) schaffen.

Ein erster Bebauungsentwurf zeigt auf, dass in zwei Einzelbaukörpern insgesamt neun Wohneinheiten, eine Waschküche und ein Gemeinschaftsraum entstehen könnten.

6. Inhalt der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet hat eine Größe von 1.384 m² und wird vollständig als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch eine Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer maximal zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen werden die städtebauliche Dichte und das Erscheinungsbild der Neubebauung im Plangebiet an die Umgebung angepasst. Die gewählten Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich die neue Bebauung an dieser Stelle ortsgerecht in die vorhandene Struktur einfügt.

6.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

6.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Es werden gemäß § 86 LBO Festsetzungen getroffen, die den Erhalt des Ortsbildes gewährleisten. Für Hauptgebäude sind ausschließlich Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig. Für Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig. Die Sockelhöhen sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm über Straßenoberkante zulässig. Drempel sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.

6.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Zur Kronentraufe der erhaltungswürdigen Eiche wird ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Hauptgebäude errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach § 6 LBO in den Abstandsflächen zulässig sind, können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

6.6 Stellplätze

Je Wohnung sind mindestens 0,7 Stellplätze herzustellen. Die Festsetzung wird getroffen, weil ein Angebot von (Miet-)Wohnraum für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf geschaffen werden soll und deshalb ein Stellplatzschlüssel < 1 angenommen werden kann. Zudem liegt das Plangebiet in fußläufiger Nähe zur zentralen Haltestelle „Kröppelshagen, Dorfstraße".

6.7 Erschließung

Eine neue Grundstückszufahrt soll am nördlichen Rand des Grundstücks geschaffen werden. Der Schlehenweg ist ein verkehrsberuhigter Bereich. Im Bereich des Plangebiets sind zwei Parkplätze auf der Fahrbahn abmarkiert. Diese können voraussichtlich erhalten bleiben.

Im Schlehenweg sind alle für die Erschließung des Gebiets notwendigen Leitungen vorhanden.

6.8 Löschwasser

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Es wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden erforderlich (Arbeitshilfe DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400).

7. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Aufstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts nach Anlage 1 BauGB entfallen.

Der an der östlichen Grundstücksgrenze vorhandene Gehölzstreifen wird als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im südlichen Bereich des Grundstücks werden die große, freistehende Eiche und drei kleinkronige Buchen als erhaltenswert festgesetzt. Drei weitere kleinkronige Buchen am westlichen Grundstücksrand können bei einer Bebauung des Grundstücks nicht erhalten werden und müssen gefällt werden. Als Ersatz sind auf dem Grundstück drei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang der zum Erhalt bzw. zur Pflanzung vorgesehenen Bäume ist ein gleichwertiger Ersatz durch Neupflanzungen zu leisten.

Im allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von den privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen) auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Private Zufahrten sowie Stellplätze sind nur in luft- und wasserdurchlässigen Ausführungen (z. B. Rasensteine, Pflaster mit Versickerungsfugen o.ä.) herzustellen.

7.1 Kurzbeschreibung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 soll der ehemalige Spielplatz am Schlehenweg zu einer Wohnbaufläche zur Schaffung von neuen Wohneinheiten ausgewiesen werden. Die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen soll vorrangig im Innenbereich stattfinden, weshalb die Fläche dafür gut geeignet ist. Die „Fläche für Gemeinbedarf" der Zweckbestimmung „Kirche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) wird deshalb zu einem „Allgemeinen Wohngebiet" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO) umgewandelt. Die Plangebietsgröße beträgt 1.384 m^2.

7.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan LRP für den Planungsraum III (2020):

Die bestehenden Landschaftsrahmenpläne I, II und IV aus den Jahren 1998, 2003 und 2005 sind aufgrund der Neufassung der Planungsräume Schleswig-Holstein durch das Landesplanungsgesetz (LAPlaG) vom 27. Januar 2014 sowie aufgrund neuer Rahmenbedingungen und aktueller Entwicklungen durch das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein als oberste Naturschutzbehörde fortgeschrieben bzw. als Landschaftsrahmenplan III neu gefasst worden. Hierzu gehören die Kreise Dithmarschen, Steinburg, Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg und Ostholstein sowie die Hansestadt Lübeck. Die Hauptkarten des LRP enthalten folgende Hinweise oder Darstellungen für das Plangebiet:

Hauptkarte 1 Blatt 2:

Angrenzendes Trinkwassergewinnungsgebiet (blaue waagerechte Schraffur mit Rahmen)

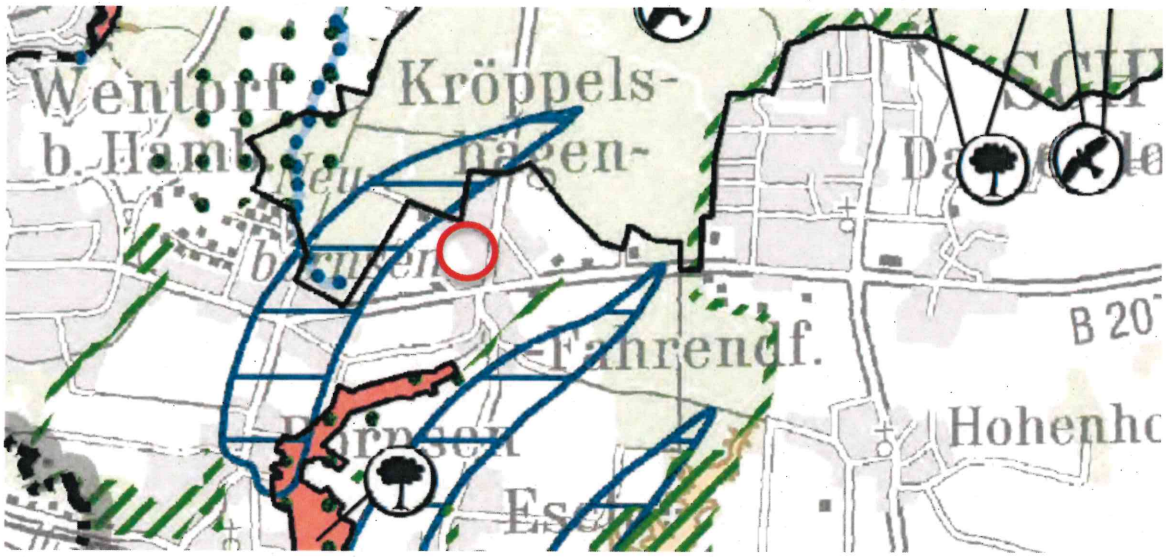

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (Hauptkarte 1, Blatt 2)

Hauptkarte 2 Blatt 2:

- *Gebiet mit besonderer Erholungseignung (gelbe Dreiecke)*
- *Gebiet mit Voraussetzung für die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes LSG (rote Schrägschraffur ohne Rahmen)*
- *Historische Kulturlandschaft – hier Knicklandschaft (grüne waagerechte Schraffur)*

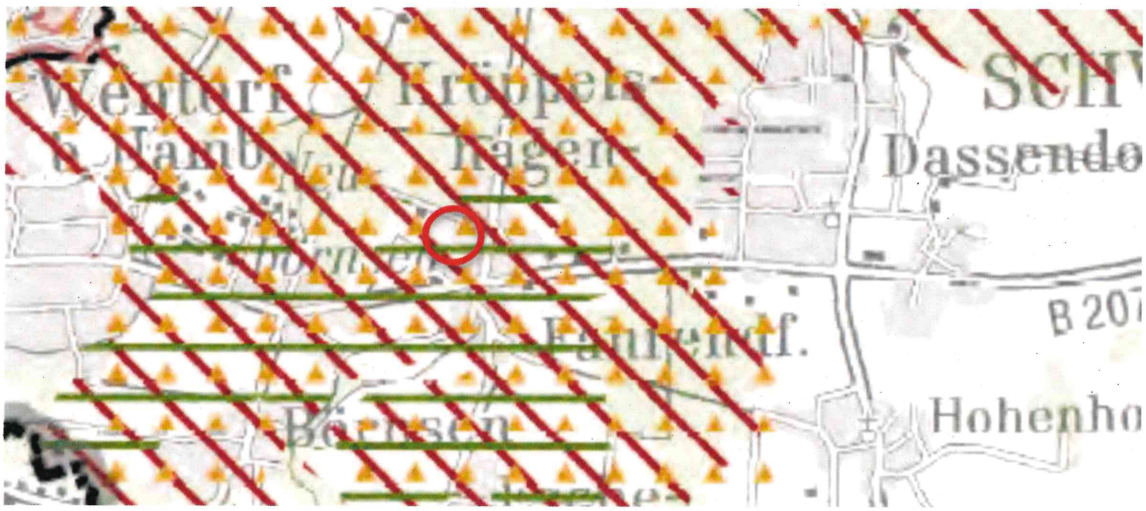

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (Hauptkarte 2, Blatt 2)

Die **Hauptkarte 3 Blatt 2** enthält keine relevanten Aussagen für das Plangebiet.

Landschaftsplan der Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf (2002):

Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die in den Naturschutzgesetzen des Bundes – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) und der des Landes (LNatSchG) vom 24. Februar 2010

(GVOBl. S. 301), zuletzt geändert am 13. November 2019 (GVOBl. S. 425) – formulierten Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege für die Gemeinde (Landschaftsplan) zu konkretisieren.

Die Planungskarte des Landschaftsplans stellt für das Plangebiet folgende Fläche dar:

- *Wohnbaufläche und Einzelhaus mit < 50 % Grünanteil*

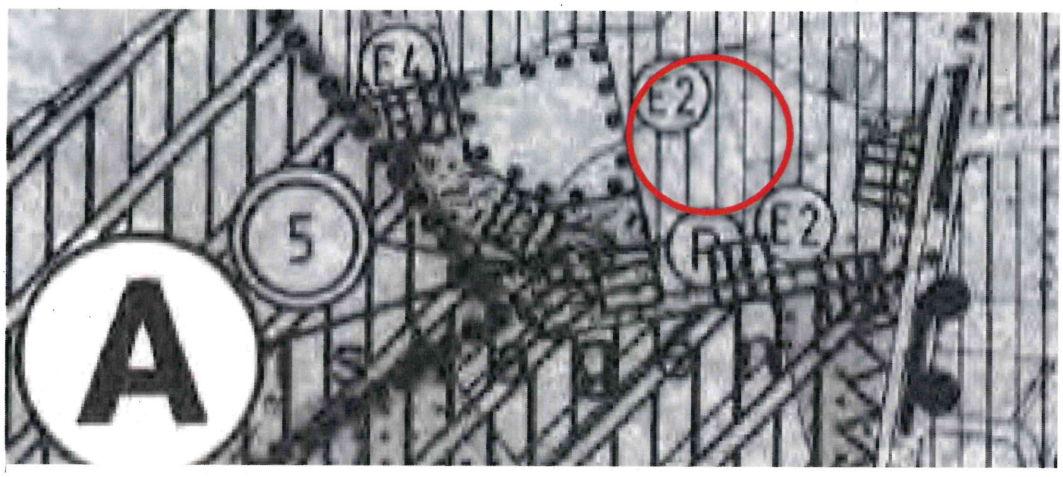

Abb. 9: Zuschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf

Natura 2000 – Gebiete/weitere Schutzgebiete

Wirkungszusammenhänge zwischen dem Plangebiet und weiter entfernt liegenden Gebieten des europäischen Netzes „Natura 2000" (z.B. FFH-Gebiete) können ausgeschlossen werden.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 vorhanden.

7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.3.1 Flächenverbrauch

Das Plangebiet ist ca. 1.384 m² groß und umfasst derzeit eine Spielplatzfläche und ist als Gemeinbedarfsfläche „Kirche" festgesetzt. Die Fläche liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebiets.

7.3.2 Bodenfunktion und Wasserhaushalt

Aus den lt. Landschaftsplan im Gemeindegebiet häufig vorkommenden Geschiebelehmen und -mergeln der Grundmoränen mit periglazialen Deckschichten haben sich vor allem lehmige Sand- und Sandböden entwickelt. Diese kommen sehr wahrscheinlich auch im Plangebiet vor. Ein genaueres Bodengutachten liegt nicht vor und wird für nicht erforderlich erachtet. Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Versiegelung und Überbauung führen grundsätzlich zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen sowie zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Ziel der Planung ist es, das Oberflächenwasser rückzuhalten und auf dem Grundstück zu versickern. Hierfür ist die Ausbildung von Mulden oder Mulden-Rigolensystemen vorgesehen.

7.3.3 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet liegt dörflich. Aufgrund der Eingrünung des Plangebietes und der geringen Versiegelung im näheren Wohnumfeld ist mit keinen siedlungsklimatischen Belastungszonen (Hitzeinseln) im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld zu rechnen. Die geplante Umwidmung der Fläche wird zu keiner Verschlechterung der Luftqualität führen.

7.3.4 Tier- und Pflanzenwelt

Auf dem an das östlich angrenzenden Grundstück befinden sich einige Gehölzstrukturen und ein großer Einzelbaum (Eiche). Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze besteht eine Hecke auf dem angrenzenden Einfamilienhausgrundstück.

Die Eiche kann erhalten bleiben, da die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet mit einem Abstand zur Kronentraufe festgesetzt wird. Der grenzständige Gehölzstreifen am östlichen Rand des Grundstücks bleibt erhalten, ebenso der Gehölzsstreifen auf dem nördlich angrenzenden Grundstück.

Auf dem ehemaligen Spielplatz-Grundstück selbst sind entlang der westlichen und der südlichen Grundstücksgrenze sechs kleinkronige Buchen angepflanzt worden. Drei dieser Bäume werden nicht erhalten werden können, um die Ausweisung des Baufensters für die geplante Wohnbebauung zu ermöglichen. Es sind Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgesehen.

Im gesamten Grundstücksbereich dominieren derzeit anthropogene Überprägungen durch die Anlage eines Spielplatzes mit vereinzelten Sand- und Pflasterflächen. Die restlichen Flächen sind intensiv gemäht. Es bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten. Die große, alte Eiche und der nördlich (außerhalb des Plangebiets) und östlich vorhandene Hecken-/Gehölzbestand bleibt erhalten. Die noch jungen Buchen, die teilweise entfallen, weisen keine Schadstellen oder Höhlen auf, die als Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse geeignet wären.

Die Fläche wird sich von einem ehemaligen Spielplatz zu einem Wohnbaugrundstück mit Gemeinschaftsgarten wandeln, sodass sich die Störintensität für die Tier- und Pflanzenwelt nicht wesentlich verändern wird. Erhebliche Störungen durch baubedingte Wirkfaktoren sind nicht anzunehmen, wenn diese im üblichen Rahmen erfolgen.

7.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist Teil der Siedlung am Schlehenweg. Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die von Wohnbebauung umgeben ist. Durch die Planungen wird es zu keinen erheblichen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes kommen, da sich die geplante Wohnbebauung städtebaulich einfügen wird.

7.3.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen der L208 teilweise vorbelastet. Durch die Umsetzung der Planungen wird es zu keiner erheblichen höheren Verkehrsbelastung kommen. Zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 liegt eine schalltechnische Untersuchung (DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, September 2022) in Hinblick auf Verkehrslärm vor. Demnach liegen die Beurteilungspegel im Tagzeitraum bei maximal 53 dB(A) und im Nachzeitraum bei maximal 44 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden unterschritten. Im Ergebnis werden im Plangebiet keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen erforderlich.

In der Umgebung des Plangebiets sind keine Störfallbetriebe vorhanden.

8. Hinweise

8.1 Kampfmittel

Die Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

8.2 Kulturdenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

9. Finanzielle Auswirkungen

Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

Der Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf entstehen Kosten für die Aufstellung der Bauleitplanung.

Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)

- keine -

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 – Gebiet „Hinter der Kirche, westlich Friedrichsruher Straße, südlich Wohltorfer Weg" – ist am 07.12.2021 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf gefasst worden.

Verzicht auf frühzeitige Beteiligungen

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.12.2021 wurde von frühzeitiger Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung hat am 21.03.2023 die Änderung des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB hat vom 19.04.2023 bis zum 18.05.2023 stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, mit Schreiben vom 17.04.2023 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Rechtsgrundlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert am 06.12.2022 (GVOBl. S. 1002)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), zuletzt geändert am 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88 S. 1, 6)
- Landesplanungsgesetz Schleswig-Holstein (LaPlaG S.-H.) vom 27. Januar 2014 (GVOBl. S. 8), zuletzt geändert am 12.11.2020 (GVOBl. S. 808)

Kröppelshagen-Fahrendorf, den 13. Juli 2023

Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro

claussen-seggelke stadtplaner
Lippeltstraße 1
20097 Hamburg

GEMEINDE KRÖPPELSHAGEN-FAHRENDORF 2 KRS. HZGT. LAUENBURG

20.11.2023