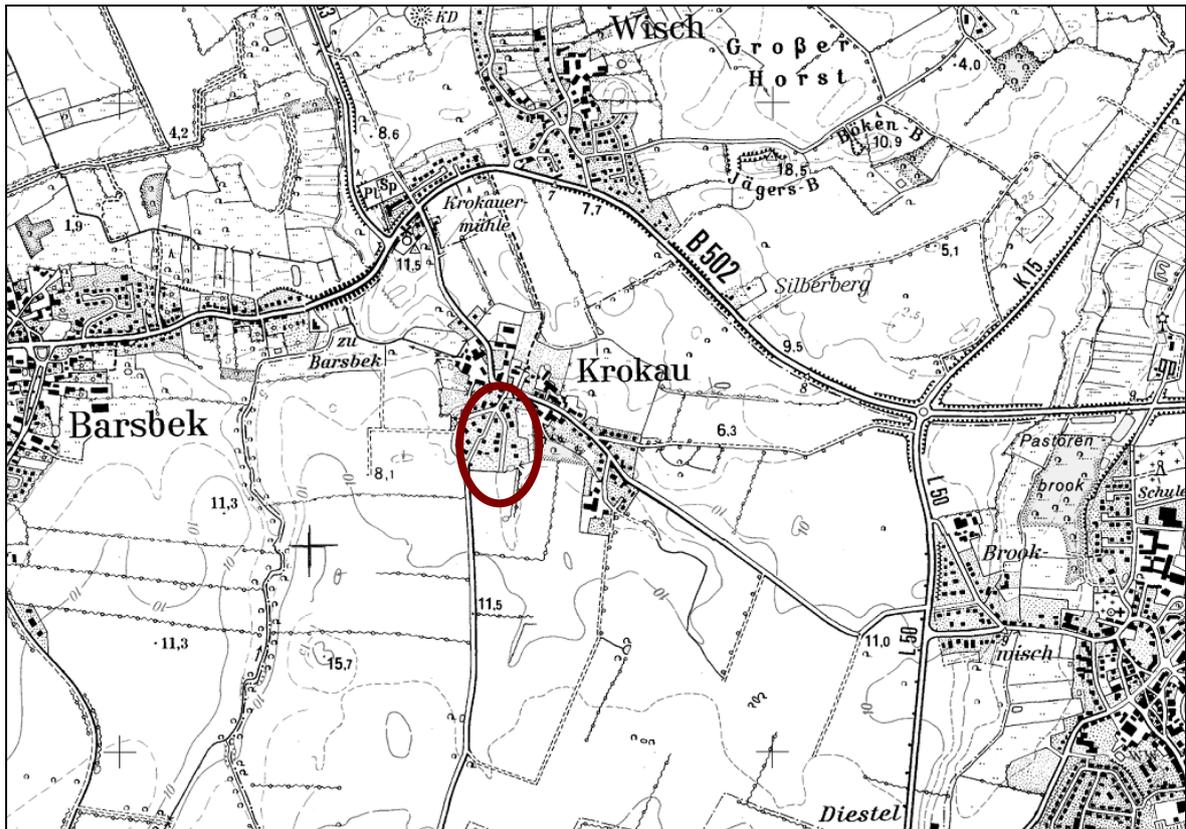


Anhang

der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
der Gemeinde Krokau



LANDSCHAFTSPFLERGERISCHER FACHBEITRAG

Bearbeitung:

FRANKE's Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel
Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften.de

Stand: November 2017

1. VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Krokau plant mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung mit einem weiteren Einzelhaus sowie einem Doppelhaus auf den Flächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle am südwestlichen Ortsrand, zu schaffen. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebsstätte wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in den 1990er Jahren nach Abriss der Stall- und Nebengebäude ein Großteil der Flächen für eine Bebauung mit einzelnstehenden Wohnhäusern erschlossen. Diese erstreckt sich auf den westlichen Teil des damaligen Geltungsbereiches, welcher in einzelne Flurstücke neu parzelliert wurde, während im östlichen Teil die baulichen Veränderungen sich maßgeblich auf die Modernisierung des vorhandenen Wohngebäudes und den Neubau eines weiteren Wohnhauses konzentrierten, so dass hier großzügige Gartenflächen verblieben. Eine Neuparzellierung dieses Grundstücksteiles erfolgte nicht, da er im ursprünglichen Eigentum verblieb.

Aufgrund von erhöhter Baulandnachfrage in der Gemeinde und dem Wunsch des Eigentümers die Unterhaltung der Freiflächen zu minimieren, hat die Gemeinde den Beschluss zur Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes gefasst, um in der Ortslage und angrenzend an bestehende Wohnbauflächen die Wohnnutzung zu erweitern.

Der Geltungsbereich umfasst somit im Wesentlichen das verbliebene Flurstück 140 sowie kleinere Flurstücke entlang der Ränder. Zu diesen zählen die Flurstücke 30/14, 30/15, 36/2, 45/7, 45/8 und 142, Flur 2 Gemarkung und Gemeinde Krokau.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Da das beschleunigte Verfahren keine Umweltprüfung vorsieht, das Vorhaben jedoch an landschaftlich sensible Bereiche grenzt bzw. umfaßt und der ursprüngliche Bebauungsplan für den vorliegenden Geltungsbereich Festsetzungen trifft, welche eine bauliche Erweiterung nicht vorsieht, wurde im Herbst 2016 eine umfassende Bestandsaufnahme der Flächennutzungen und Biotoptypen zusammen mit einer artenschutzfachlichen Prüfung im Frühjahr 2017 vorgenommen, um auszuschließen, dass von dem Vorhaben erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen.

2. PLANERISCHE VORGABEN

Landschaftsplan der Gemeinde Krokau (1995)

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als sonstige Siedlungsfläche dar und markiert die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Baumreihe als zu erhaltende Baumreihe. Der südwestliche Teil ist zur Erhaltung von Obstwiesen/-gärten gekennzeichnet.

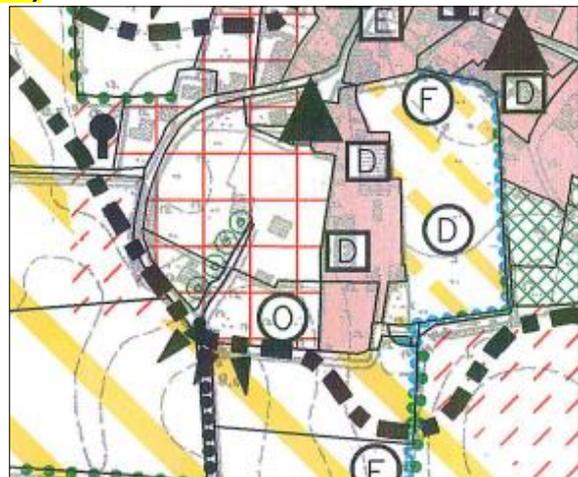


Abb.1: Auszug aus LP

Flächennutzungsplan der Gemeinde Krokau (1979...2.Änd?)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Dorfgebiet dar, welches im Rahmen der 1. Änderung sowie der 2. Änderung zu einem allgemeinen Wohngebiet wurde, nachdem eine Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgte.

Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 – 1. Änd. Der Gemeinde Krokau (1992)

Nach dem jetzt geltenden Bebauungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches zwei eingeschossige Einzelhäuser mit einer Grundfläche von maximal 250 und 270 m² zulässig. Während das nördliche Baufenster das ursprüngliche Wohnhaus der landwirtschaftlichen Hofstelle umgrenzt, definiert das südliche die Fläche für den damals geplanten und inzwischen erfolgten Neubau zusammen mit dem dort bereits vorhandenen Nebengebäude der alten Hofstelle.

Weiterhin sind die vorhandene Lindenallee und die markanten Buchen im westlichen Geltungsbereich als zu erhalten festgesetzt, während der Plan die südlichen und östlichen Bereiche großflächig für das Anpflanzen und das Erhalten von Bäumen und Sträuchern markiert. Im nördlichen Teil dieses Anpflanzungsgebotes ist eine Fläche für Entsorgungsanlagen gesichert. Hier war eine Pumpstation vorgesehen, welche später in Richtung Wendeanlage verschoben und in kleinerem Flächenumfang realisiert wurde, so dass die damalige Flächenfestsetzung an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird.

Für die Erschließung der westlich angrenzenden Neubebauung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.



Abb.2: Auszug aus BPlan Nr. 1

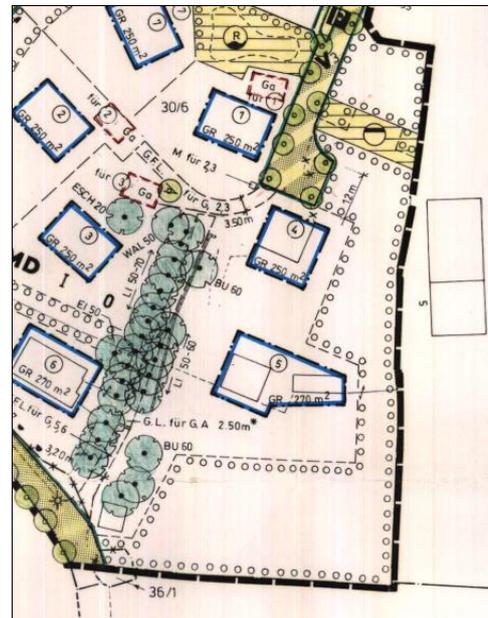


Abb. 3: Auszug aus 1. Änd. BPlan Nr. 1

3. BESTANDSBESCHREIBUNG

Der ca. 0,7 ha große Geltungsbereich der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ortsrand zwischen dem Sinjenweg im Norden und der Straße ‚Hörn‘ im Süden und umfasst das Wohngebäude einer ehemaligen Hofstelle (Sinjenweg

Nr. 1) sowie den Neubau eines Wohngebäudes (Sinjenweg Nr. 3), ein Nebengebäude aus der Zeit der alten Hofstelle, Garagen und Carports sowie Gartenflächen mit Großbaumbestand.



Abb. 4: Luftbild

aus: Digitaler Atlas Nord 2017

Der Geltungsbereich lässt sich grob in zwei Nutzungsbereiche unterteilen: die Wohngebäude mit im Süden angrenzenden Ziergärten sowie großflächige Gehölzbestände, die keiner regelmäßigen Nutzung unterliegen. Der Gehölzbestand im Norden ist durch eine homogene, dichte Laubgehölzanpflanzung gekennzeichnet, welche im nördlichen Teil durch den dort angrenzenden Anlieger teilweise als Lagerplatz genutzt wird. Den westlichen und südlichen Teil prägt eine ruderales Strauch- und Staudenflur mit vereinzelt Groß- und Obstgehölzen, Relikte der ehemaligen Hofnutzung, sowie jungem Gehölzaufwuchs, der sich nach der Nutzungsreduzierung in diesem Geländeteil entwickelt hat.



Zwischen der Anpflanzungsfläche im Norden und dem Gehölzbestand im Süden liegt eine Nutzgartenfläche, welche dem nördlichen Wohnhaus zugeordnet ist.

Zwischen der Anpflanzungsfläche im Norden und dem Gehölzbestand im Süden liegt eine Nutzgartenfläche, welche dem nördlichen Wohnhaus zugeordnet ist.

Abb. 5: Vorh. Nutzgarten

Nördlich des Wohnhauses Nr. 1 befindet sich angrenzend an den Wendehammer des Sinjenweges ein kleines Ziergewässer und weiter nördlich ein Regenrückhaltebecken. Ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches liegt im Südosten ein Kleingewässer sowie ein Um zu prüfen, ob die Gewässer oder die vorhandenen Altbaumbestände Lebensraum von geschützten Arten sind und diese unter Umständen durch das Planungsvorhaben beeinträchtigt werden könnten, wurde eine Artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt¹.



Abb. 6: Blick von Norden Richtung Wendehammer



Abb. 7: südl. Neubebauung mit altem Nebengebäude an östlicher Geltungsbereichsgrenze

Nach Westen und Osten markieren Mauerreste die Grenzen der ehemaligen Hofstelle. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze schließt sich daran eine Lindenreihe (*Tilia cordata*) an. Diese Lindereihe bildet mit einer gegenüberliegenden Baumreihe, die nicht Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist, in deren südlichen Teilabschnitt auf einer Länge von ca. 30 m eine Allee. Die Baumreihe besteht aus Einzelbäumen mit Stammdurchmessern zwischen 40 und 70 cm und wird im südlichen Abschnitt durch jüngere Bäume bis zur Straße ‚Hörn‘ ergänzt.

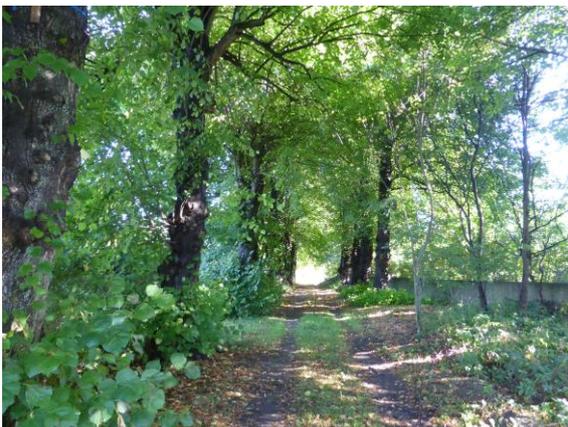


Abb. 8: Lindenreihe - Blick nach Norden



Abb. 9: Lindenreihe mit Mauer – Blick nach Süden

Die ehemalige Wegeverbindung zwischen Hofstelle und der Straße ‚Hörn‘ wird seit der Aufgabe des Betriebes nur noch für die Erschließung des Wohnhauses Hörn Nr. 17, ebenfalls ein Gebäude aus der Zeit der Hofstelle, genutzt. Eine auch von der Straße ‚Hörn‘ zu erreichende Garage im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird nicht mehr genutzt.

Entlang der Ostseite der Mauer stehen drei markante Blutbuchen (*Fagus sylvatica* ‚Atropurpurea‘) mit Stammdurchmessern von 60 bis 80 cm und im Garten des südlichen

Wohngebäude sind eine alte Säuleneiche (*Quercus robur* ‚Fastigiata‘) sowie ein alter Birnbaum (*Pyrus spec.*) mit Stammdurchmessern von 60 cm hervorzuheben.



Abb. 10: Südl. Zufahrt ‚Hörn‘ mit alten Wohngebäude



Abb. 11: Markante Eiche an Östl. Grenze

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird zur freien Landschaft durch ausgewachsene Hecken aus Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Weißbuche (*Carpinus betulus*) u.ä. begrenzt.



Abb. 12: Vorh. Gehölzkulisse - Ansicht von SO



Abb. 13: Vorh. Gehölzkulisse – Ansicht von NW

Das Gelände erstreckt sich im Mittel auf einem Niveau von 7,00 m üNN und fällt nach Süden und Norden um ca. 1 m leicht ab. Die ehemalige Hofstelle markierte somit einen kleinen örtlichen Hochpunkt. Vor diesem Hintergrund war im Rahmen der Planung zu prüfen, ob die vorhandene Regenentwässerung über das nördlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Regenrückhaltebecken und die daran anschließenden Gefälleleitungen ausreichende Kapazitäten für den Anschluss weiterer Versiegelungsflächen besitzen.

4. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DEN BESTAND

Durch das geplante Vorhaben, Flächen der ehemaligen Hofstelle intensiver für eine Wohnbebauung zu erschließen, werden Garten- und private Grünflächen für eine Nachverdichtung und Versiegelung beansprucht. Die gesamt zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung für die Neubebauung liegt jedoch unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m², so dass keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne des § 3c UVPG erforderlich ist. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten

Eingriffe in diesem Rahmen als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Durch den Abriss von Nebengebäude, das mögliche Fällen von Bäumen und die mögliche Beseitigung des Stillgewässers innerhalb des Geltungsbereiches sind Belange des Artenschutzes nach § 44/ 45 BNatSchG zu beachten. Es ist daher zu prüfen, ob besonders und streng geschützte Arten gem. der gesetzlichen Definition durch das geplante Vorhaben betroffen sind, d.h. ob potentielle Lebensräume und Lebensstätten vernichtet oder stark beeinträchtigt werden.

Zu diesen potentiellen Lebensräumen zählen in erster Linie der vorhandene Altbaumbestand und die Stillgewässer. Erstere können als Wochenstuben und Sommerquartiere für Fledermäuse dienen und als Brutplatz für Höhlen- und Gebüsch brütende Vogelarten dienen. Nach Auswertung des Arten- und Fundpunktkatasters des Landes Schleswig-Holstein erfolgt eine aktuelle Untersuchung der Gewässer und der Gehölzbestände im Hinblick auf das Vorkommen von streng geschützten Arten, um festzustellen, ob die geplante bauliche Verdichtung und eine Reduzierung der ursprünglichen großzügigen Flächenfestsetzung zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern einer erheblichen Störung bezogen auf den Erhaltungszustand der vorhandenen Populationen führt.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG

Aufgrund der beim LLUR vorliegenden Daten und der naturräumlichen Ausstattung des Geltungsbereiches sowie der direkten Umgebung erfolgte nach einer Abschätzung des Potentials für das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten, eine Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Vorgaben des Artenschutzes schwerpunktmäßig zu Amphibien und Fledermäusen.

Für die Untersuchung erfolgten im Frühsommer 2017 drei Abendbegehungen der Gewässer, um die verschiedenen Laichgruppen antreffen zu können. Bei den Erhebungen wurden 3 Amphibienarten (Teichmolch, Erdkröte und Grasfrosch) nachgewiesen. Keine der Arten gilt gemäß § 7 BNatSchG als streng geschützt. Durch die geplante bauliche Verdichtung wird keines der Gewässer überbaut. Individuen streng geschützter Amphibienarten konnten im Rahmen der Begehungen nicht nachgewiesen werden.

Im Rahmen der Begehungen wurden auch potentielle Quartiere für Fledermäuse festgestellt und das Potential für Brutvögel geprüft.. Fledermäuse selbst konnten im Rahmen der Begehungen nicht beobachtet werden. Da im Umfeld Fledermausvorkommen bestehen, kann eine Nutzung des Geltungsbereiches jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen einen Erhalt der ortbildprägenden und markanten Altbäume vor, so dass Rückzugsmöglichkeiten und Wochenstuben sowohl für Fledermäuse als auch für höhlenbrütende und gebüschbrütende Vogelarten erhalten bleiben. Ein Abriss von Hauptgebäuden ist für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich, so dass keine potentiellen Gebäudequartiere von der Planung betroffen sind. Der artenschutzrechtliche Bewertung aus Oktober 2017 legt noch eine umfangreichere bauliche Verdichtung zugrunde, die in dieser Form jedoch nicht mehr den Zielen der Gemeinde entspricht.

Um eine mögliche Schädigung bzw. Tötung sowie eine Störung von europäisch streng geschützten Arten gem. § 44 (1) BNatSchG auszuschließen werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich der geplanten baulichen Erweiterung erstreckt sich zwischen den vorhandenen Wohnbauflächen und ermöglicht eine Verdichtung der in der ersten Bebauungsplanaufstellung großzügig geschnittenen Bauflächen südlich und östlich des Sinjenweges. Aus dem bisher einen Flurstück soll mit der vorliegenden Planung eine bauliche Ergänzung und eine separate Veräußerungen von Wohngrundstücken möglich sein. Der markante und ortsbildprägende Baumbestand entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird erhalten, ebenso die Eingrünung durch eine lockere Gehölzanpflanzung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

Folgende Festsetzungen werden zum Erhalt sowie zur Entwicklung der vorgenannten Ziele in den Bebauungsplan verbindlich aufgenommen:

- Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einer dieser Bäume sind mindestens zwei Solitärhochstämme innerhalb des Plangeltungsbereichs neu anzupflanzen. Es sind heimische Laubgehölzarten mit folgender Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammdurchmesser 16-18 cm zu verwenden. Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind die Bäume wirksam durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Die Kronentraufe der Bäume ist von baulichen Anlagen, auch von gemäß LBO genehmigungsfreien Anlagen, freizuhalten.
- Bei Abgang eines Baumes mit Wochenstuben- und/ oder Bruthöhlen, sind 5 Ersatzquartiere innerhalb des Geltungsbereiches zu schaffen.
- Die mit Gehölzen bestandenen Gartenabschnitte im Südosten des Geltungsbereiches sind in ihrem Charakter als Hausgarten mit Großbäumen und Strauchgruppen zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die Errichtung von baulichen Anlagen, auch gemäß LBO genehmigungsfreie, und Flächenversiegelungen sind nicht zulässig.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige, freiwachsende Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind regionaltypische Gehölzarten der umgebenden Knickvegetation mit folgender Mindestqualität: verpfl. Strauch, 4 Triebe, 60-100 zu verwenden.
- Eine Fällung und Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden ist außerhalb 01.03. – 30.09. durchzuführen. Kann der Zeitraum nicht eingehalten werden, sind Kontrollen unmittelbar vor dem Abriss/ Rodung durchzuführen und zu dokumentieren, um einen Besatz ausschließen zu können.
- Im Bereich der neu entstehenden Bauflächen sind an den Haupt- oder Nebengebäuden mind. 1 Fledermausquartier anzubringen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Abbruchgebäude und Altbäume haben eine hohe potenzielle Eignung als Lebensstätte für die gem § 7 BNatSchG streng geschützten Artengruppen Fledermäuse und Vögel. Während die Gehölze mit potentieller Habitatqualität als zu erhalten festgesetzt werden bzw. bei Abgang entsprechender Ersatz zu schaffen ist, ist vor einem geplanten Abriss von Haupt- oder Nebengebäuden eine fachkundige Begehung zu veranlassen, um Tötungsdelikte ausschließen zu können und mögliche Ausgleichsmaßnahmen wie die Anbringung von Nisthilfen u.ä. festzulegen. Da der angrenzende Altbaumbestand und die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten werden, sollten die potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel in ihre Funktionalität erhalten bleiben.

7. ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG

¹ GFN, Molfsee (2017):
Artenschutzrechtliche Bewertung gem. §§ 44, 45 BNatSchG

Franke's Landschaften und Objekte, Kiel (2017):
Landschaftspfleg. Fachbeitrag - Bestand M 1: 500 Bl.Nr. 21608305_01