

**Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 7,
einschließlich seiner 1., 2. (vereinfachten),
4., 5., 7., 9. und 11. Änderung
der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön**

Umweltbericht (Teil II der Begründung)



Jünemann+Dr. Marxen-Drewes
Büro für Landschafts- und Freiraumplanung

Februar 2014

Dorfstraße 31 24109 Melsdorf
info@jmd-landschaftsplanung

Inhalt

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | EINLEITUNG | 3 |
| 2. | ANGABE DER WICHTIGSTEN INHALTE UND ZIELE DES VON DER AUFHEBUNG BETROFFENEN BEBAUUNGSPLANES..... | 3 |
| 3. | UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES | 4 |
| 3.1 | WIRKUNGEN DER PLANAUFBEBUNG / ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES | 5 |
| 3.2 | ÜBERSICHT DER PLANUNGSRELEVANTEN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE | 6 |
| 4. | BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN..... | 7 |
| 4.1 | DERZEITIGER UMWELTZUSTAND | 7 |
| 4.2 | PROGNOSE DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG | 10 |
| 4.3 | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG..... | 11 |
| 4.4 | ALTERNATIVEN | 11 |
| 5. | AUSWIRKUNGEN..... | 11 |
| 5.1 | BODEN..... | 11 |
| 5.2 | KLIMA / LUFT..... | 11 |
| 5.3 | GEWÄSSER UND GRUNDWASSER..... | 11 |
| 5.4 | VEGETATION, FAUNA UND BIOLOGISCHE VIELFALT | 11 |
| 5.5 | LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD..... | 12 |
| 5.6 | KULTUR- UND SACHGÜTER | 12 |
| 5.7 | BEDEUTUNG / NUTZUNG FÜR DEN MENSCHEN | 12 |
| 5.8 | HINWEISE ZUM BESONDEREN ARTENSCHUTZ | 12 |
| 6. | ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG | 13 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|---|
| Abbildung 1: Derzeit festgesetzte Art der Nutzung (Quelle: Google Earth, bearbeitet) | 4 |
| Abbildung 2: Geltungsbereich der Aufhebung und zukünftige Regelung der baulichen Entwicklung (Quelle: Google Earth, bearbeitet) | 5 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|--------------------------------------|---|
| Tabelle 1: Wirkung der Planaufhebung | 5 |
|--------------------------------------|---|

1. Einleitung

Die Gemeinde Schönberg beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 7, einschließlich der rechtskräftigen Änderungen (1., 2., 4., 5., 7., 9. und 11. Änderung) aufzuheben.

Nach § 1 (8) BauGB sind die Vorschriften des Baugesetzbuches auch bei Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen anzuwenden.

Die Auswirkungen der Aufhebung auf die in § 1 (6) Nr. 1 aufgeführten Schutzgüter sind daher zu prüfen (Umweltprüfung) und in einem Umweltbericht zusammenfassend darzustellen.

2. Angabe der wichtigsten Inhalte und Ziele des von der Aufhebung betroffenen Bebauungsplanes

Unter Berücksichtigung der Änderungen beinhaltet der Bauleitplan derzeit:

- ein (1) Sondergebiet Wochenendhäuser, gemäß der Ursprungsplanung mit einer GRZ von 0,2
- zwei (2) Bereiche, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, gemäß der Ursprungsplanung, mit einer GRZ von 0,4
- einen (1) Bereich, der als Sondergebiet Fremdenverkehr ausgewiesen ist, entsprechend der 5. Änderung, mit einer GRZ von 0,4 sowie
- einen (1) Bereich, der als Sondergebiet Gewerblicher Fremdenverkehr und Wohnen ausgewiesen ist, entsprechend der 9. Änderung mit festgesetzten Grundflächenzahlen.

Die 1., 2., 4., 7. und 11. Änderung beziehen sich nicht auf die für den Umweltbericht wesentlichen Inhalte des Bauleitplanes.

Die räumliche Verteilung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 1: Derzeit festgesetzte Art der Nutzung (Quelle: Google Earth, bearbeitet)

Neben der Art der baulichen Nutzung regelt der Bebauungsplan die Erschließung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Grünordnungsplanerische Festsetzungen beschränken sich auf Pflanzgebote für Bäume, Straßenbegleitgrün sowie auf Erhaltungsgebote für Bäume. Die Festsetzungen beziehen sich jedoch mit sehr wenigen Ausnahmen auf Randbereiche von Grundstücken, die an Verkehrsflächen grenzen sowie auf Flächen für den ruhenden Verkehr.

3. Umsetzung des Bebauungsplanes

Innerhalb des als Sondergebiet für Wochenendhäuser ausgewiesenen Bereiches hat sich z. T. eine Nutzung als Dauerwohnsitz etabliert. Hier sind neben Wochenendhäusern auch größere Einfamilienwohnhäuser entstanden. Entlang der Straße „am Golfplatz“ hat sich, wie im Bauleitplan angestrebt, eine Wohnnutzung entwickelt. Eine räumliche Trennung anhand des Gebietscharakters ist in der Praxis derzeit nicht mehr möglich. Freie Restgrundstücke existieren in diesen beiden Bereichen nicht mehr.

Im unmittelbar hinter dem Deich gelegenen Teil des Plangeltungsbereiches (an der Promenade) hat sich, z. T. auf der Grundlage der Ursprungsplanung und z. T. auf der Grundlage der 5. und 9. Änderung, eine Bebauung mit drei- bis viergeschossigen Apartmenthäusern entwickelt. Zwischen der mehrgeschossigen Bebauung im Nordwesten und im Südwesten befindet sich jedoch ein zusammenhängender Bereich mit sehr lockerer Einfamilienhausbebauung, z. T. in eingeschossiger Bauweise, sowie mit einigen baulich nicht genutzten Grundstücken.

3.1 Wirkungen der Planaufhebung / Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Parallel, bzw. der B-Planaufhebung vorlaufend, betreibt die Gemeinde Schönberg die Aufstellung des Bebauungsplanes 54a, der den B-Plan Nr. 7 in Teilbereichen ersetzen soll. Betroffen davon sind die 1. und 2. Baureihe unmittelbar hinter dem Deich bzw. an der Promenade (vgl. Abb. 2).

Die Umweltauswirkungen ergeben sich hier aus den Regelungen des B-Planes Nr. 54a. Für den übrigen Bereich richtet sich künftig die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

Eine Übersicht ist der nachfolgenden Tabelle 1 zu entnehmen.



Abbildung 2: Geltungsbereich der Aufhebung und zukünftige Regelung der baulichen Entwicklung (Quelle: Google Earth, bearbeitet)

Tabelle 1: Wirkung der Planaufhebung

| Derzeitige Regelung über den B-Plan 7 | Zukünftige Regelung |
|---|---|
| Sondergebiet Wochenendhäuser, GRZ 0,2 | nach § 34 BauGB |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,4; 3 Geschosse | nach § 34 BauGB |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,4; 2 Geschosse | nach § 34 BauGB |
| Sondergebiet Fremdenverkehr (FV) GRZ 0,4 2 und 3 Geschosse | über den B-Plan 54a: Sondergebiet gewerblicher Fremdenverkehr und Wohnen (GFW) GRZ 0,4; 4 Geschosse |
| Sondergebiet gewerblicher Fremdenverkehr und Wohnen (GFW) GRZ 0,4; | über den B-Plan 54a: Sondergebiet gewerblicher Tourismus und Wohnen (GTW) |

Tabelle 1: Wirkung der Planaufhebung

| Derzeitige Regelung über den B-Plan 7 | Zukünftige Regelung |
|---|---|
| 2 und 3 Geschosse | GRZ 0,4; 4 Geschosse |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,4 2 und 3 Geschosse | Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 2 Geschosse + 3 Gartengrundstücke |

Wirkungen durch die Festsetzungen des B-Planes 54a

Für das Sondergebiet gewerblicher Fremdenverkehr und Wohnen:

- Gleichbleibende GRZ
- Anpassung der Geschossigkeit an Realnutzung
- Verzicht auf die Übernahme der festgesetzten Baumpflanzungen für die Baufelder

Für das Allgemeine Wohngebiet:

- Reduzierung der Anzahl der zulässigen Geschosse für die Anrainergrundstücke der Promenade von III auf II
- Aufgabe der baulichen Nutzung, Festsetzung privater Gartenflächen für 3 Grundstücke im rückwärtigen Bereich

Wirkungen durch die zukünftige Regelung nach § 34 BauGB

Nach § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Entscheidungen über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 BauGB ergehen im Be-
nehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden (§ 18 (3)
BNatSchG).

3.2 Übersicht der planungsrelevanten einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

Die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Umweltziele und Umweltstandards sind in den nachfolgenden Gesetzen und Fachplänen dargelegt.

3.2.1 Landschaftsplanung**Landschaftsrahmenplan Kreis Rendsburg-Eckernförde, Plön, Kiel und Neumünster (2000)**Naturschutz

- Das Plangebiet grenzt im Westen an ein Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion und im Süden an einen Schwerpunktbereich von Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Niederungen).
- Die Ostseeküste ist in diesem Bereich ein EU-Vogelschutzgebiet.

Erholung

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungsfunktion. Die besondere Erholungsfunktion ergibt sich auf Grund von Landschaftsstruktur und Zugänglich-

keit des Gebietes, insbesondere durch Bademöglichkeiten, Campingplätze und das Vorhandensein eines überregional bedeutsamen Rad- und Wanderweges (schl.-holst. Ostseeradwanderweg, Europäischer Fernwanderweg Nr. 6).

- Schönberg ist anerkannter Erholungsort und anerkanntes Seebad.
- Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Probsteier Salzwiesen und Umgebung“ an.

Kommunale Landschaftsplanung

Die Gemeinde Schönberg verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 1992.

- Es finden sich keine perspektivischen Darstellungen für den Plangeltungsbereich. Im Entwicklungsteil wird der Plangeltungsbereich dem Bestand entsprechend als Sondergebiet Ferienhäuser bzw. allgemeines Wohngebiet dargestellt.
- Es findet sich der Hinweis auf ortbildprägende Bäume sowie Hinweise auf Sanierungsbedarf bei Baumscheiben.

3.2.2 Fachgesetze und Bestimmungen

Aussagen zu Umweltstandards und Umweltzielen sind den folgenden Fachgesetzen und Bestimmungen zu entnehmen:

- Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
- Bundesimmissionsschutzverordnung/TA Lärm (BImSchV/TA-Lärm)
-

Auf die Inhalte der Fachgesetze wird bei Bedarf eingegangen.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Derzeitiger Umweltzustand

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wird von Ein- bis Zweifamilienhausbebauung eingenommen, die zum Teil für dauerhaftes Wohnen, zum Teil als Feriendomizil privat oder gewerblich genutzt wird. Der Ursprungsplan des B-Plans Nr. 7 sieht innerhalb des Plangeltungsbereichs zwei separate Gebiete, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SO Wochenendhausgebiet) vor. Das Gebiet hat sich jedoch so entwickelt, dass diese Differenzierung im Bestand nicht mehr auszumachen ist. De facto hat sich die Wohnnutzung als die überwiegende Nutzungsart durchgesetzt, wobei die Grundstücksausnutzung, die Gebäudegröße und der Versiegelungsgrad sehr stark variieren.

Das Gebiet ist intensiv durchgrünt. Sowohl auf den Grundstücken als auch im öffentlichen Bereich, befinden sich ältere Gehölzstrukturen in Form von Hecken, Sträuchern, Einzelbäumen und Baumgruppen, darunter auch wertvoller Altbaumbestand.

Eine Besonderheit stellt die Entwässerung dar, die zum Teil über offene Gräben erfolgt.

Der unmittelbar hinter dem Deich gelegene Teil des Plangeltungsbereiches wird im Westen und Norden von mehrgeschossiger Bebauung eingenommen. Hierbei handelt es sich um drei- bis viergeschossige Apartmenthäuser, die zum Teil dauerhaft bewohnt und zum Teil fremdenverkehrlich genutzt werden. Die nicht überbauten Grundstücksbereiche werden überwiegend als Stellplatzflächen genutzt. Dieser Bereich ist daher weniger intensiv durchgrünt und insgesamt stärker versiegelt als das o. g. Wohngebiet.

Zwischen der mehrgeschossigen Bebauung befinden sich jedoch einige Grundstücke mit ein- bis zweigeschossiger, in Höhe, Ausrichtung und Gestaltung stark voneinander abweichender Einzelhausbebauung.

In zweiter Reihe, hinter den o. g. ein- bis zweigeschossig bebauten Grundstücken, befindet sich ein wenig verdichteter Bereich aus unbebauten bzw. nur mit Nebenanlagen bebauten Grundstücken, die als private Grün- bzw. Gartenfläche genutzt werden.

4.1.1 Boden / Wasserhaushalt

Zum Boden liegen keine Angaben vor. Die räumliche Nähe zur Küste lässt jedoch den Rückschluss zu, dass es sich um marine Sandablagerungen, d. h. um den ehemaligen Strandwall handelt. Diese Ablagerungen ziehen entlang der Küste der Probstei.

Die geologische Ausgangssituation lässt Rückschlüsse auf den Wasserhaushalt zu. Das gesamte Gebiet liegt bei +/- 1 m üNN, unterhalb der Hochwassergrenze und weist kein sichtbares Gefälle auf. Das Grundwasser steht oberflächennah an. Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt über offene Gräben augenscheinlich nach Süden und weiter zu dem Schöpfwerk Brasilien, über welches das Wasser in die Ostsee gepumpt wird.

Der Boden hat innerhalb der bebauten Grundstücke die im Zuge von Baumaßnahmen üblichen Veränderungen erfahren (Umlagerung, Durchmischung der Horizonte), so dass nicht mehr von den natürlich vorkommenden Bodentypen ausgegangen werden kann. Im Bereich der Freiflächen (Gärten) wurde üblicherweise Mutterboden aufgetragen.

Bewertung

Es handelt sich um anthropogen überformte Böden, die die Bodenfunktionen im Sinne des § 2 (2) BBodSchG, Nr. 1 (natürliche Funktionen) und Nr. 3b (Fläche für Siedlung und Erholung) erfüllen, jedoch keine besondere, sondern lediglich eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut haben.

Es liegen keine geschützten Kleingewässer i. S. des Naturschutzrechtes vor. Ein im Baufeld 10 vorhandener kleiner Teich unterschreitet mit weniger als 25 m² Fläche die Mindestgröße xxx prüfen.

4.1.2 Klima / Luft

Das Großklima ist durch die Nähe von Nord- und Ostsee geprägt und als gemäßigtes, feuchttemperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen.

Lokal wirkt sich die unmittelbare Nähe zur Küste (Windexposition, Salzgehalt der Luft) aber auch die geschützte Lage hinter dem Deich aus.

Bewertung

Die Luftqualität ist aufgrund der Küstennähe und des damit verbundenen intensiven Austausches gut. Es gibt keine Hinweise auf Beeinträchtigungen.

4.1.3 Vegetation / Fauna / biologische Vielfalt

Bei dem Bereich der Einfamilienhausbebauung handelt es sich um ein älteres Wohn- und Ferienhausgebiet. Die Freiflächen bestehen zum überwiegenden Teil aus Privatgärten. Die dort vorzufindenden Grünstrukturen umfassen die für Einfamilienhausgebiete typischen Rasen- und Pflanzflächen sowie Gehölzbestände, wobei das Alter des Gebietes und die eher großen Grundstücke die Entwicklung eines – im Vergleich zu neueren Wohngebieten – üppigen Grünbestandes begünstigt haben. Dieser Bestand stellt im Zusammenhang eine Qualität dar, auch die einzelnen Strukturen für sich betrachtet i.d.R. nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt und kurzfristig ersetzbar sind.

Der Bereich der mehrgeschossigen Apartmenthäuser ist weniger gut durchgrünt. Auch hier befindet sich jedoch älterer Baumbestand, wenn auch nur vereinzelt.

Von höherer Bedeutung für den Naturhaushalt sind:

- der vorhandene Altbaumbestand, der wenige herausragende Exemplare enthält, u. a. 4 Eichen mit Stammdurchmessern von rd. 80 cm im rückwärtigen Bereich der Grundstücke „Am

- Golfplatz“ Nr. 11 und „Kiefernweg“ Nr. 5 sowie, im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Promenade Nr. 35, 1 Pappel¹ mit einem Stammdurchmesser von geschätzt mehr als 1 m,
- die vorhandenen offenen Wasserläufe und Wasserflächen (Entwässerungsgräben),
 - ein (1) Kleingewässer mit randlichem Baumbestand sowie
 - freiwachsende Hecken und Baumreihen im Straßenseitenraum (Rotdorn-Reihe).

Die Strukturen befinden sich zu einem großen Teil auf privaten Flächen, die bei der Begehung im Januar 2014 nicht betreten werden konnten.

Ein Schutzstatus im Sinne des LNatSchG besteht für keines der aufgeführten Elemente. Bei dem vorhandenen Kleingewässer auf Grundstück 93/51 (im B-Plan 54a zukünftig festgesetzt als private Gartenfläche) dürfte es sich um einen naturnah angelegten Gartenteich handeln. Auch die Mindestfläche für geschützte Kleingewässer von 25 m² wird dem Augenschein nach nicht erreicht.

Für den Baumbestand besteht kein Schutzstatus nach örtlicher Satzung.

Angaben zur Fauna liegen nicht vor. Die vorgefundenen Strukturen lassen jedoch eine grobe Einschätzung der Bedeutung als Tierlebensraum zu. Zu erwarten ist ein breites Spektrum an Gebüschbrütern, die durch die relativ kleinräumige Vernetzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen, günstige Bedingungen vorfinden.

Unter dem Altbaumbestand befinden sich u. a. auch Horstbäume und Höhlenbäume (s. o.), die als Lebensraum für Höhlenbrüter und Fledermäuse in Betracht kommen. Insgesamt ist der Anteil der Bäume, die die ökologische Qualität aufweisen, jedoch eher gering.

Die offenen Gräben können (Sommer) Lebensräume für Amphibien sein.

Bewertung

Die Gartenflächen und Gebäude sind Lebensraum einer an den Siedlungsraum angepassten und weitgehend störungstoleranten Tierwelt, die vor allem Vögel sowie einige Kleinsäuger umfasst. Hecken- und Höhlenbrüter profitieren von den vom Menschen geschaffenen Strukturen, inkl. der künstlichen Nisthilfen und der Fütterung im Winter. Verschiedene Kleinsäugetiere (Mäusearten, Maulwurf) finden ebenfalls Nischen oder treten als vorübergehende Nahrungsgäste auf.

Für Fledermäuse (alle Arten streng geschützt) erscheint das Gebiet nur partiell geeignet. Der überwiegende Teil des Baumbestandes ist zu jung, um Sommerquartiere oder gar Überwinterungshöhlen anzubieten und die vorhandene Bebauung ist mangels Unterkellerung hierfür ebenfalls nicht geeignet. Ausgenommen sind die oben hervorgehobenen Altbäume, die als mögliche Fledermausquartiere in Betracht kommen könnten.

Die Vegetation ist überwiegend durch die gärtnerische Nutzung und Bearbeitung geprägt. Angebot an heimischen Blütenpflanzen ist gering, da die hierfür erforderlichen Rückzugsräume (Brachen, extensiv genutzte Flächen, Naturgärten) fehlen.

Das Gebiet bietet nur häufigen, wenig spezialisierten und störungstoleranten Arten Lebensraum. Für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt liegen keine besondere Bedeutung vor.

4.1.4 Landschaftsbild / Ortsbild

Der Plangeltungsbereich fügt sich als „eingewachsenes“ Wohngebiet gut in den neueren, nach dem 2. Weltkrieg entstandenen Teil der Ortslage ein. Die Grundstücke sind zu einem großen Teil nicht nur durch Schnitthecken, sondern auch durch freiwachsende Hecken oder Gebüsch-

¹ Aufgrund der Jahreszeit (Januar) und der Entfernung (Grundstück konnte nicht betreten werden) besteht im Hinblick auf die Bestimmung der Art eine Restunsicherheit. Für die ökologische Bedeutung ist diese jedoch nicht relevant.

gruppen eingegrünt. Diese Strukturen sorgen dafür, dass von dem Gebiet derzeit keine negative Fernwirkung auf die südlich angrenzende freie Landschaft ausgeht.

Zur Küste hin wird die Außenwirkung des Plangeltungsbereiches mehr durch die vorhandene Bebauung als durch die Grünstrukturen geprägt, wobei nur die Bebauung unmittelbar am Deich visuell hervortritt, während die Bebauung des rückwärtigen Bereiches durch das vorhandene Grün aufgelockert wird.

Auffallend ist die Disharmonie zwischen der massierten mehrgeschossigen Bebauung jüngerer Datums und der Einzelhausbebauung der Vor- und Nachkriegszeit.

4.1.5 Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Kulturgüter oder Sachgüter von Bedeutung für die Allgemeinheit vor.

4.1.6 Nutzung durch den Menschen

Das Gebiet ist vollständig parzelliert. Mit Ausnahme von drei Gartengrundstücken in Baufeld 10 des zukünftigen B-Planes 54a sind alle Grundstücke bebaut. In Teilbereichen wird außer der Wohnnutzung auch eine gewerbliche Nutzung (Fremdenverkehr / Tourismus / Beherbergungsgewerbe) betrieben.

4.2 Prognose der zukünftigen Entwicklung

Geltungsbereich des B-Planes 54a

Im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 54a wird für die Sondergebiete gewerblicher Fremdenverkehr und Wohnen der derzeitige Zustand per Satzung festgeschrieben.

In dem Allgemeinen Wohngebiet weichen der Bestand und das, was gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes derzeit schon möglich wäre und was zukünftig möglich sein soll, **xxx** rel. stark voneinander ab. Im vorderen, der Promenade zugewandten Bereich, ist zukünftig eine Verdichtung und Massierung der Bebauung möglich, jedoch nicht im gleichen Maße wie dies bei den Nachbarflächen heute bereits der Fall ist². Ob diese Optionen genutzt werden bzw. in welchem Zeitraum hier eine Entwicklung eintritt, ist derzeit nicht vorhersehbar. Zurzeit besteht nach Auskunft der Gemeinde noch kein Veränderungsdruck. Es ist daher von einem langfristigen perspektivischen Zeitraum auszugehen.

Im rückwärtigen Bereich werden drei derzeit baulich nicht genutzte Grundstücke per Satzung als private Gartenflächen festgeschrieben. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung.

Innenbereich nach § 34 BauGB

Es ist davon auszugehen, dass es durch den vermehrten An- und Umbau der älteren, kleineren Gebäude mit Ferienhauscharakter sukzessive zu einer Nachverdichtung kommen wird. Auch der Ersatz von Altgebäuden durch neue, größere und energiewirtschaftlich günstigere Wohngebäude wäre nach § 34 BauGB i. d. R. genehmigungsfähig.

Eine Nachverdichtung durch Grundstücksteilung ist nach derzeitiger Einschätzung der Bauverwaltung jedoch nicht mit den Bestimmungen des § 34 vereinbar, da sie nicht der Eigenart des Gebietes entsprechen. Baulücken sind innerhalb des Gebietes nicht vorhanden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass eine Ausdehnung der Grundfläche durch Vergrößerung oder Ersatz des Bau-Bestandes, nicht jedoch eine Vermehrung der Baugrundstücke zu erwarten ist.

² Zur Zielsetzung der Gemeinde siehe Begründung zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 54a der Gemeinde Schönberg

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung entfallen, da kein Eingriff i. S. des Naturschutzrechtes vorliegt. Bei dem Bebauungsplan Nr. 54a handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§13a (2) Nr.4 BauGB). Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB ist gemäß § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 14 und 15 BNatSchG) nicht anzuwenden.

4.4 Alternativen

Die Alternative bestünde in einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes im gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7. Da das Gebiet faktisch bebaut ist und in weiten Teilen kein Regelungsbedarf besteht, bzw. eine wirkungsvolle Regelung auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich ist, wäre diese Alternative mit einem nicht verhältnismäßigen Aufwand verbunden.

Die Gemeinde, die den Bürgern gegenüber zu einem haushälterischen Umgang mit den öffentlichen Mitteln verpflichtet ist, hat daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf den Bereich beschränkt, für den ein Regelungsbedarf gesehen wird.

5. Auswirkungen

5.1 Boden

Eine sukzessive Zunahme der Versiegelung ist zu erwarten. Sie betrifft jedoch anthropogen veränderte Böden im Innenbereich. Darüber hinaus ist eine Versiegelung über das in Wohngebieten heute übliche Maß hinaus ausgeschlossen, da dem Gebietscharakter nicht entsprechend.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher als nicht erheblich angesehen.

5.2 Klima / Luft

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima können angesichts der Größenordnung der potentiellen Veränderung ausgeschlossen werden.

5.3 Gewässer und Grundwasser

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, hier Grundwasser, können angesichts der Größenordnung der potentiellen Veränderung ausgeschlossen werden. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

5.4 Vegetation, Fauna und biologische Vielfalt

Die zu erwartende Vergrößerung von Gebäuden erfolgt i. d. R. in einem zentralen Bereich eines Grundstückes. Das Gleiche gilt für den Ersatz bestehender Gebäude. Die Einhaltung von Randabständen ist nach Nachbarschaftsrecht und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters erforderlich. Die unter Ziff. yyy aufgeführten wertgebenden Gebüsche und Hecken sind überwiegend randlich, an den Grundstücksgrenzen, angeordnet. Umbau und Ersatz von Gebäuden wird daher nur im Ausnahmefall zu Lasten dieser Strukturen gehen. Überwiegend werden Rasenflächen oder Schmuckpflanzungen in Anspruch genommen werden.

Es ist jedoch zu erwarten, dass der Anbau, Umbau und ggf. Ersatz von Altbauten zu Lasten von Einzelbäumen geht. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass der bestehende Baumbestand

stand derzeit keinem Schutz unterliegt. Die Aufhebung des B-Planes stellt diesbezüglich somit keine Verschlechterung dar.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass der vorhandene Baumbestand sowie die übrigen wertgebenden Strukturen (Hecken, Gebüsch) nicht Folge des Bebauungsplanes sind, sondern von den Anwohnern im Eigeninteresse, zum Zwecke der Eingrünung und des Sichtschutzes und der Gestaltung angepflanzt worden sind. Es ist nicht davon auszugehen, dass mit Aufhebung des Bebauungsplanes hier eine erhebliche Veränderung zu erwarten ist.

Eine Fluktuation innerhalb des Bestandes ist in Wohngebieten üblich, ohne dass sich hieraus erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Vegetation, Fauna und biologische Vielfalt ergeben.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes und des Naturschutzrechtes siehe Ziff. yyy.

5.5 Landschaftsbild / Ortsbild

Die moderate Nachverdichtung in dem Bereich, in dem die Entwicklung zukünftig nach § 34 BauGB gesteuert wird, betrifft den Innenbereich und entfaltet keine Fernwirkung auf angrenzende Gebiete. Erhebliche nachteilige Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Mit den Festsetzungen des B-Planes 54a soll einer für das Ortsbild negative Entwicklung im Bereich der Promenade vorgebeugt werden. Es werden positive Auswirkungen erwartet.

5.6 Kultur- und Sachgüter

Es besteht im derzeitigen Zustand keine Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt können ausgeschlossen werden.

5.7 Bedeutung / Nutzung für den Menschen

Gemäß § 34 (2) BauGB werden außerdem alle zukünftigen das Gebiet betreffende Vorhaben nach der bestehenden Eigenart des Gebietes bewertet. Das gilt auch für den Immissionsschutz. Da die Schutzbedürftigkeit eines Wohngebietes nicht geringer als die eines Sondergebietes für Wochenendhäuser ist, tritt mit der Entwicklung zum Wohngebiet keine Verschlechterung des Schutzanspruches vor schädlichen Umwelteinflüssen (z. B. Lärm) ein.

Es bestehen keine negativen Auswirkungen.

5.8 Hinweise zum besonderen Artenschutz

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat auf Rechtslage innerhalb des von der Aufhebung betroffenen Gebietes keinen Einfluss.

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Maßnahmen und Aktivitäten, die im Zuge der Umsetzung eines nach § 34 BauGB zulässigen Vorhabens erfolgen, sind von den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nicht per se ausgenommen.

Sie zählen jedoch gemäß § 44 (5) BNatSchG zu den sogenannten „privilegierten Vorhaben“, für die besondere Regelungen gelten und sind damit den Vorhaben innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne gleichgestellt.

Ein Risiko des Verstoßes gegen den besonderen Artenschutz besteht insbesondere:

- bei der Beseitigung und dem Rückschnitt (auf den Stock setzen) von Sträuchern und freiwachsenden Hecken,
- bei der Beseitigung von und bei Eingriffen in Gewässer sowie
- bei der Fällung von Bäumen, insbesondere wenn diese Hoste tragen oder Höhlen aufweisen.

Verstößen gegen den Artenschutz lassen sich vermeiden, wenn der Rückschnitt von Sträuchern und freiwachsenden Hecken und das Fällen von Bäumen (mit Ausnahme von Horst- und Höhlenbäumen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d. h. zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt wird (entspricht dem Verbotszeitraum gemäß BNatSchG).

Bei der Betroffenheit von Horst- und Höhlenbäumen (mögliche Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten von Fledermäusen und von Vögeln) und Vorhaben an Gewässern (ggf. Lebensraum von Amphibien der streng geschützten Arten), sind Aussagen zu möglichen artenschutzrechtlichen Konsequenzen nur auf der Grundlage einer artenschutzrechtliche Einzelfallbetrachtung möglich. Im Zweifelsfall kann die zuständige Naturschutzbehörde Auskunft erteilen.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Schönberg beabsichtigt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7, einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen dieses Bauleitplanes.

Für den überwiegenden Teil der von der Aufhebung betroffenen Fläche wird die Zulässigkeit von Vorhaben in Zukunft nach § 34 BauGB geregelt werden.

Nach § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entscheidungen über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 BauGB ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden (§ 18 (3) BNatSchG).

Für den betroffenen Bereich sieht der Ursprungsplan, räumlich getrennt, die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und die Entwicklung eines Sondergebietes Wochenendhäuser vor. In der Praxis hat sich ein geschlossenes Baugebiet entwickelt, in dem die Gebietscharaktere nicht mehr erkennbar sind.

Das Gebiet ist insgesamt gut durchgrünt. Sowohl auf den Grundstücken als auch im öffentlichen Bereich befinden sich ältere Gehölzstrukturen in Form von Hecken, Sträuchern, Einzelbäumen und Baumgruppen, darunter auch wertvoller Altbaumbestand. Eine Besonderheit stellt die Entwässerung dar, die zum Teil über offene Gräben erfolgt.

Es ist davon auszugehen, dass es durch den vermehrten An- und Umbau der älteren, kleineren Gebäude mit Ferienhauscharakter sukzessive zu einer Nachverdichtung kommen wird. Auch der Ersatz von Altgebäuden durch neue, größere und energiewirtschaftlich günstigere Wohngebäude wäre nach § 34 BauGB i. d. R. genehmigungsfähig. Eine Nachverdichtung durch Grundstücksteilung ist nach derzeitiger Einschätzung der Bauverwaltung jedoch nicht mit den Bestimmungen des § 34 vereinbar, da sie nicht der Eigenart des Gebietes entsprechen. Baulücken sind innerhalb des Gebietes nicht vorhanden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass eine Ausdehnung der Grundfläche durch Vergrößerung oder Ersatz des Bau-Bestandes, nicht jedoch eine Vermehrung der Baugrundstücke zu erwarten ist.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter ergeben sich hieraus nicht. Die zusätzliche Versiegelung betrifft anthropogen überformte Gartenböden. Die wertgebenden Gehölzstrukturen befinden sich i. d. R. an den randlichen Grundstücksgrenzen und sind von der baulichen Veränderung innerhalb der Grundstücke nur im Ausnahmefall betroffen. Grundstücksteilungen sind nicht zu erwarten.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die bestehende Rechtslage im Hinblick auf die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes. Es bestehen die in § 44 BNatSchG aufgeführten Verbote. Die nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben zählen jedoch zu den sogenannten privilegierten Vorhaben, für die nach § 44 (5) Satz 1 besondere Regelungen gelten.

Für einen kleinen Teilbereich ist der Ersatz des Bebauungsplanes Nr. 7 durch den Bebauungsplan Nr. 54a vorgesehen. Das wesentliche Ziel dieses B-Planes ist eine Steuerung der baulichen Entwicklung an der Promenade, mit der Absicht einer Reduzierung der derzeit zulässigen Geschossigkeit und Vorgaben für die Gestaltung der Baukörper. Des Weiteren werden drei Grundstücke von Wohnbauflächen zu privaten Grünflächen umgewidmet.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt sowie Kultur- und Sachgüter ergeben sich hieraus nicht. Positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild entsprechen der Absicht der Planung.

Der Bebauungsplan hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die bestehende Rechtslage im Hinblick auf die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes.

Innerhalb der Baufelder befinden sich z. T. Bäume, bei denen der begründete Verdacht besteht, dass sie Höhlungen aufweisen. Hier ist auf nachgeordneter Ebene zu prüfen, welches Konfliktpotential besteht und welche Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes zu treffen sind.