

LANDSCHAFTSPLANERISCHE STELLUNGNAHME

zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

für den Bereich Stoschstraße
in der Gemeinde Laboe

Bearbeitung:

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

Stand: November 2013
Geändert: Februar 2014

INHALT

1.	Vorbemerkung	2
2.	Lage des Geltungsbereiches	3
3.	Aussagen übergeordneter Planungen.....	3
4.	Grünordnerische Stellungnahme	4
	Bestand	4
	Stellungnahme.....	7
5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9

1. VORBEMERKUNG

Im August 2013 hat die Gemeinde Laboe beschlossen, für die Flächen westlich der Grundstücke Stoschstraße 7b und 9a am südwestlichen Ortsrand eine Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs.4 Nr. 1 und Nr.3 BauGB aufzustellen, um auf diese Weise Baurecht für eine geordnete bauliche Entwicklung auf innenliegenden Freiflächen zu schaffen. Durch diese Satzung wäre eine Bebauung von Gartenland und Grünlandflächen in der Ortslage Laboe möglich. Da die Flächen durch die umgebende lückenlose Bebauung sowie angrenzende Kleingärten geprägt sind, soll durch die Satzung die Zulässigkeit von zwei Bauvorhaben ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes vereinfacht werden.

Der Auslöser der vorliegenden Planung und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wurden bereits in der Begründung zur Satzung näher erläutert. Ziel der Gemeinde ist es, auf den genannten Flächen mit Hilfe der vorliegenden Satzung die Errichtung von zwei Wohnhäusern zu ermöglichen, wobei aktuell nur für ein Grundstück eine konkrete Umsetzungsabsicht besteht.

Da eine Satzung gem. § 34 BauGB wie ein Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, besteht für den Verursacher gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die Verpflichtung, die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes erfolgen in der vorliegenden Landschaftsplanerischen Stellungnahme.

Parallel dazu bezieht die Landschaftsplanerische Stellungnahme Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 sind Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen des BNatSchG gelten.

2. LAGE DES GELTUNGSBEREICHES

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches – Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Die Grenze des 5.547 m² großen räumlichen Geltungsbereiches für die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile umschließt die baulich zu nutzenden Grundstücke, die verbleibenden Grünflächen sowie die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Der genaue Grenzverlauf sowie die Planinhalte sind der Satzung und der Begründung zu entnehmen.

Flurstücke des Geltungsbereiches – Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Gemarkung Laboe – Flur 4 – Flurstücke 487/92, 907/92 und 482/92



Abb. 1: Luftbild

aus google earth 2013 – Bildaufnahme Jan. 2007

3. AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Aussagen des Landschaftsrahmenplanes

Der geltende Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön, kreisfreie Städte Kiel und Neumünster von 2000 als Rahmen- und Leitplan für landschaftsplanerische Belange trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen.

Im Umfeld des Plangebietes sind die südlich gelegenen Sondergebietsflächen Bund als Schwerpunktbereich der Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Aussagen des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan der Gemeinde Laboe (1998) wurde 2013 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes fortgeschrieben. Die Fortschreibung betrifft nicht den Geltungsbereich der Satzung. Gemäß Planfassung von 1998 liegen die beiden geplanten Baugrundstücke im Strukturraum I mit dem Schwerpunkt Wohnen, Fremdenverkehr/ Erholung. Den westlichen Teil des Geltungsbereiches bezieht der Landschaftsplan in einen größeren, an den Siedlungsbereich angrenzenden Strukturraum mit dem Schwerpunkt auf landschaftsbezogene Erholung und Naturschutz ein. Dieser Bereich bleibt gemäß Satzung Grünfläche und Fläche für Ausgleichsmaßnahmen. Für das Umfeld des Plangebietes mit Kleingärten und Sportanlagen liegt die Bedeutung gemäß Landschaftsplan vor allem in dem Erhalt von Grün- und Freiflächen für die landschaftsbezogene Erholung. Die Ziele der Satzung stehen den Zielen des Landschaftsplanes demnach nicht entgegen.

Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Laboe befindet sich in der Neuaufstellung, wurde von der Gemeinde beschlossen und liegt seit Juli 2013 dem Ministerium zur Genehmigung vor. Der Geltungsbereich der Satzung ist im F-Plan in vollem Umfang als Wohnbaufläche dargestellt. Angrenzend sind weitere Wohnbauflächen sowie Kleingartenflächen dargestellt.

4. LANDSCHAFTSPLANERISCHE STELLUNGNAHME

Bestand

Der Geltungsbereich wird im Süden und im Osten von Wohnbaugrundstücken mit Einfamilienhäusern und großen Hausgärten begrenzt. Östlich sind die Grundstücke Stoschstraße 7b und 9a benachbart. Südlich liegen die Gärten der Grundstücke Sörnskamp 16 bis 26. Im Westen und Norden schließen sich Kleingärten an. Das Grundstück 9b (Flurstück 482/92) im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird derzeit als Nutzgarten bewirtschaftet. An seinem nördlichen Rand befindet sich ein kleines Gartenhäuschen. Das übrige Plangebiet wird als private Grünfläche genutzt und stellt sich zum größten Teil als Grünland dar. An seinem nördlichen Rand umfasst es einen kleinen Gehölzbestand. Das Grünland zeigt eine artenarme Ausprägung. Es ist als Intensivgrünland einzustufen. Im Randbereich des genannten Gehölzbestandes befindet sich ein kleiner Schuppen.

Die benachbarten Grundstücke sind gegenüber dem Plangebiet weitestgehend mit geschnittenen Hecken abgegrenzt, im Süden stehen mehrere Einzelbäume mit Stammdurchmessern zwischen 0,30 m und 0,50 m im Grenzverlauf. Im Bereich der Kleingärten befindet sich ein dichter, frei wachsender Gehölzbestand im Verlauf der Grundstücksgrenze. Im Norden stehen zwei große, mehrstämmige Weiden (*Salix alba*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,50 m und 0,90 m. Alle genannten Gehölzstrukturen befinden sich auf den Nachbargrundstücken, ragen aber zum Teil in das Plangebiet hinein. Der einzige Gehölzbestand in der Fläche ist der Bestand im Norden. Es setzt sich

hauptsächlich aus Eiben (*Taxus baccata*) und Douglasien (*Pseudotsuga menziesii*) sowie einer größeren Eiche (*Quercus robur*) zusammen. Im Unterwuchs kommen auch einige Laubgehölze (*Sambucus nigra*, *Prunus avium*) vor. Außer dem genannten Schuppen befindet sich ein kleiner Sitzplatz am Rande des Gehölzbestandes.



Abb. 2: Blick von der Stoschstraße nach W



Abb. 3: Schuppen und Zufahrt (Stoschstraße)



Abb. 4: Blick in den Gehölzbestand



Abb. 5: Sitzplatz



Abb.6: Nachbargrundstück 7b



Abb. 7: Mehrstämmige Weide im Norden

Die Flächen des Geltungsbereiches weisen nur geringe Höhenunterschiede auf. Das Gelände ist schwach geneigt mit einem leichten Gefälle nach Südwesten. Es erstreckt sich auf einem Niveau zwischen 29 müNN im Süden und 31 müNN im Norden.

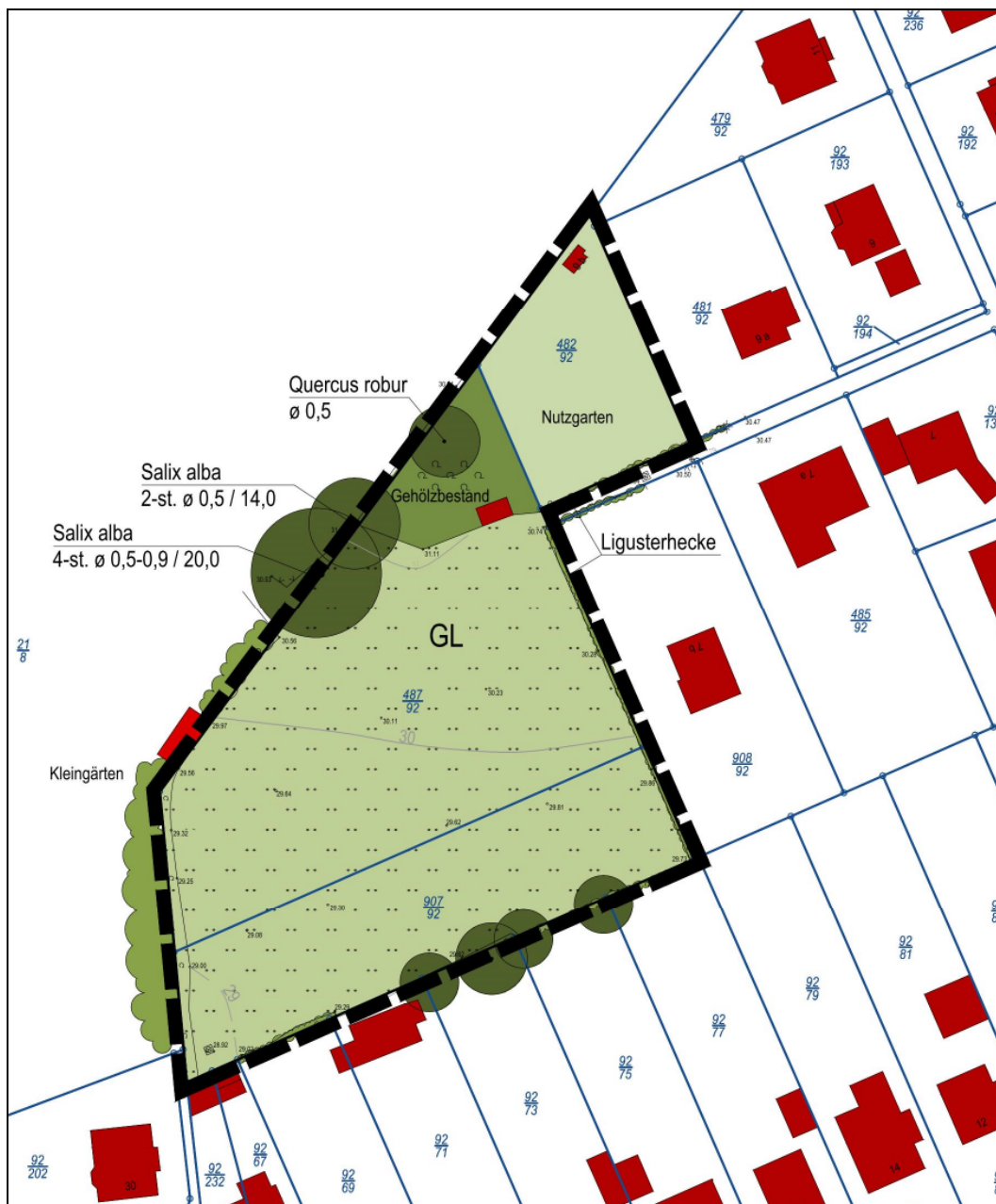


Abb. 8: Bestandsplan o.M.

Franke's Oktober 2013

Detaillierte Aussagen zu den anstehenden Bodenverhältnissen liegen nicht vor. Eine Baugrunduntersuchung wurde bisher nicht durchgeführt. Der Landschaftsplan trifft zum Thema Boden keine Aussage für das Plangebiet. Für eine Verbreitung von Moorböden (Landwirtschafts- und Umweltatlas SH) gibt es keine Hinweise. Im Umfeld ist die Verbreitung sandiger Lehmböden bekannt.

Oberflächengewässer sind von der Maßnahme nicht betroffen. Untersuchungen zu den Grundwasserständen liegen nicht vor. In der südwestlichen Ecke des Plangebietes gibt es ein Schachtbauwerk. Gemäß Angabe der Flächeneigentümerin liegt der Wasserstand in diesem Schacht geschätzt zwischen 1,50 und 2,00 m unter Geländeoberkante. Die Grünlandfläche ist ganzjährig ohne Anzeichen von Staunässe.

Generell besitzt das Planungsgebiet eine allgemeine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Durch die intensive Nutzung der Fläche und die geringe Vielfalt an heimischen, standortgerechten Pflanzenarten ist die Bedeutung auch für die Fauna als Nahrungs- oder Brutgebiet eingeschränkt. Es ist lediglich mit dem Vorkommen von häufigen und wenig bedrohten Arten der Gilde der gehölzbrütenden Vögel zu rechnen. Die Flächengröße liegt unter 0,5 ha, so dass das Lebensraumpotenzial für Vogelarten des Offenlandes gering ist. Fledermausquartiere sind aufgrund der fehlenden Höhlenstrukturen auszuschließen. Auch für andere streng geschützte Arten fehlen die notwendigen Habitatstrukturen. Dem vorhandenen Gehölzbestand kommt aus landschaftlicher Sicht eine gewisse Bedeutung zu, da Eiben der hier vorhandenen Altersklasse in der Landschaft vergleichsweise selten sind.

Stellungnahme

Die Gemeinde plant, innerhalb des Geltungsbereiches die Möglichkeit für die Ausweisung von 2 Baugrundstücken mit einer Flächengröße von ca. 800 m² (Grundstück 9b) und ca. 1.500 m² (geplantes Grundstück 7c) zu schaffen, welche jeweils mit einem Einzelhaus bebaut werden können. Für das geplante Grundstück 7c sind eine überbaubare Fläche von 150 m² sowie eine Wendeanlage für die Feuerwehr von 210 m² vorgesehen. Zusätzlich wird die Versiegelung für Nebenanlagen mit 150 m² angenommen. Für das vorhandene Grundstück 9b ist ebenfalls eine überbaubare Fläche von 150 m² vorgesehen. Hier wird die Versiegelung für Nebenanlagen mit 75 m² angenommen. *(Der Gesamtumfang der möglichen Flächenversiegelung ist im Gestaltungsplan schematisch als Schraffur dargestellt).* Auf dem Grundstück 9b wird parallel zur Straße ebenfalls eine Aufstellfläche von 40 m² für die Feuerwehr erforderlich. Der zugehörige Ausgleich wird dem Grundstück 7c als Auslöser des Eingriffs zugeordnet. Neben den vorhandenen und geplanten Gehölzflächen wird der Rest des Geltungsbereiches als private Grünfläche (ca. 2.600 m²) festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die Stoschstraße, die auf ihrem letzten, bislang nicht befestigten Abschnitt (in einer Länge von ca. 23 m) dafür als Pflasterfläche ausgebaut wird. Gleichzeitig werden in diesem Abschnitt Schmutzwasserkanal sowie Versorgungsleitungen bis zum Grundstück verlegt. Für die geplanten Gebäude wird eine maximale Höhe von 9 m festgesetzt. Dadurch ist gewährleistet, dass die neu entstehenden Häuser die vorhandene Bebauung im Umfeld nicht überragen und sich so in das Ortsbild einfügen.

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers aus den Dach- und Wegeflächen erfolgt über eine Versickerung auf den Grundstücken. Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen ist die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden zu klären. Im Falle des Grundstückes 7c ist aufgrund der Grundstücksgröße voraussichtlich auch bei schwierigeren Versickerungsverhältnissen die Versickerung über den belebten Oberboden möglich. Für das Grundstück 9b sind ggf. weitere Versickerungsmaßnahmen zu prüfen. Über die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet erfolgt eine Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt. Alternativ ist eine Sammlung des anfallenden Oberflächenwassers und Nutzung als Brauchwasser möglich.

Bei der Gründung der Gebäude und einer möglichen Unterkellerung sind die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen. Für das geplante Gebäude auf dem Grundstück 7c ist keine Unterkellerung vorgesehen, so dass hier kein Eingriff in das

Grundwasser zu erwarten ist. Für das Grundstück 9b existiert derzeit keine Planung zur Bebauung.

Der Gehölzbestand im nördlichen Plangebiet soll in einem Teilbereich als zu erhalten festgesetzt werden, um die rahmende Einfassung des Plangebietes in diesem Bereich dauerhaft aufrecht zu erhalten. Die in dem Bestand vorhandene Eiche (*Quercus robur*) wird als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt. Im Falle einer Umgestaltung oder Verjüngung des Gehölzbestandes soll so gewährleistet werden, dass die Eiche in ihrer landschaftsprägenden Funktion als Überhälter erhalten bleibt. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen wird das Plangebiet entlang der nördlichen Grenze, bis auf eine Zufahrt, vollständig von Gehölzpflanzungen eingefasst. Auf dem Flurstück 487/92 wird der Gehölzstreifen entlang der westlichen Grenze in geringerer Breite fortgeführt. Insgesamt entsteht dadurch eine wirksame Ortsrandeingrünung.

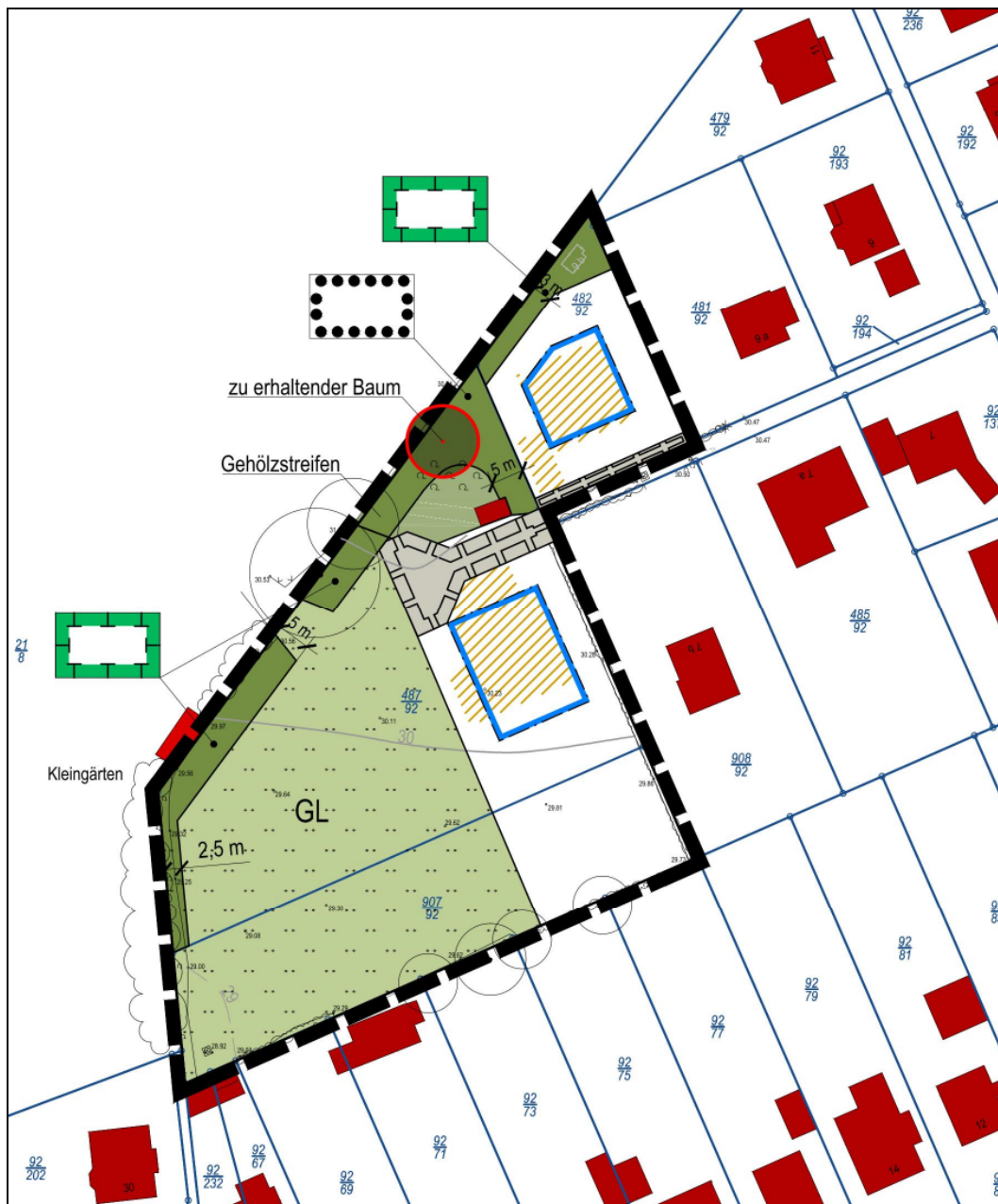


Abb. 9: Gestaltungsplan o.M.

Franke's Februar 2014

Bauliche Anlagen führen immer zu einer Versiegelung und somit zu einem Verlust belebter Bodenschichten. Beides gilt als Eingriff, der durch die Entsiegelung einer versiegelten Fläche oder durch eine Aufgabe intensiver Bodenbearbeitung zu kompensieren ist. Der Flächenausgleich soll innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Es ist vorgesehen Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ein im Flurstück 487/92 im Norden 5,00 m und im Westen 2,50 m breiter sowie im Flurstück 482/92 3,00 m breiter und sich aufweitender Streifen soll gemäß Darstellung in der Planzeichnung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der regionaltypischen Knickvegetation bepflanzt werden.

5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Bodenversiegelung durch Bebauung orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom Juli 1998.

Gesamtfläche des engeren Untersuchungsrahmens:	5.547 m ²
--	----------------------

Neubaufäche für ein Einzelhaus (gepl. Grundstück 7c):

bebaubare Flächen:	150,00 m ²
zzgl. 150 m ² für Nebenanlagen:	150,00 m ²

Flächen mit Geh- und Fahrrechten:

Gepflasterte Wendeanlage für die Feuerwehr:	210,00 m ²
Aufstellfläche für die Feuerwehr (Stoschstraße)	40,00 m ²

Auszugleichende Versiegelungsflächen:	550,00 m²
--	-----------------------------

Ausgleichsverhältnis	1 : 0,5
-----------------------------	----------------

Erforderliche Ausgleichsfläche:	mind. 275 m²
--	--------------------------------

Neubaufäche für ein Einzelhaus (Grundstück 9b):

bebaubare Flächen:	150,00 m ²
zzgl. 75 m ² für Nebenanlagen:	75,00 m ²

Auszugleichende Versiegelungsflächen:	225,00 m²
--	-----------------------------

Ausgleichsverhältnis	1 : 0,5
-----------------------------	----------------

Erforderliche Ausgleichsfläche:	mind. 113 m²
--	--------------------------------

Ca. 2.600 m² des Plangebietes werden unverändert als Grünfläche erhalten und sind nicht ausgleichspflichtig.

Ca. 250 m² des vorhandenen Gehölzbestandes werden als zu erhalten festgesetzt.

Der Ausbau des letzten Abschnittes der Stoschstraße gilt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ist daher nicht ausgleichspflichtig.

AUSGLEICHSMABNAHMEN

Für das Planungsvorhaben unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert:

Anlage eines Gehölzstreifens:

Flurstück 487/92: 205 m ² + 70 m ²	275 m²
Flurstück 482/92:	113 m²

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgt als Abgrenzung und Eingrünung eine lineare Anpflanzung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit regionaltypischen Gehölzen. Die Pflanzung soll mit Sträuchern mehrreihig (3 bis 6 Reihen) versetzt erfolgen (ca. 2-3 Stck/ m²). In die Strauchpflanzung ist ca. alle 10 m ein Heister einzufügen.

- Für die Bepflanzung ist eine Auswahl aus folgenden Gehölzen zu wählen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeinde Esche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Quercus robur	-	Stieleiche
Rosa arvensis	-	Feldrose
Rosa canina	-	Hundsrose
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Viburnum opulus	-	Schneeball
- Pflanzqualitäten:

Heister:	2x verpflanzt, 150-250
Sträucher	I. Str., 3 Triebe, 40-70
- Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss und gleichartiger Ersatz der Pflanzen bei Abgang.