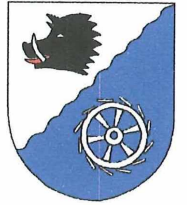


GEMEINDE TECHELSDORF

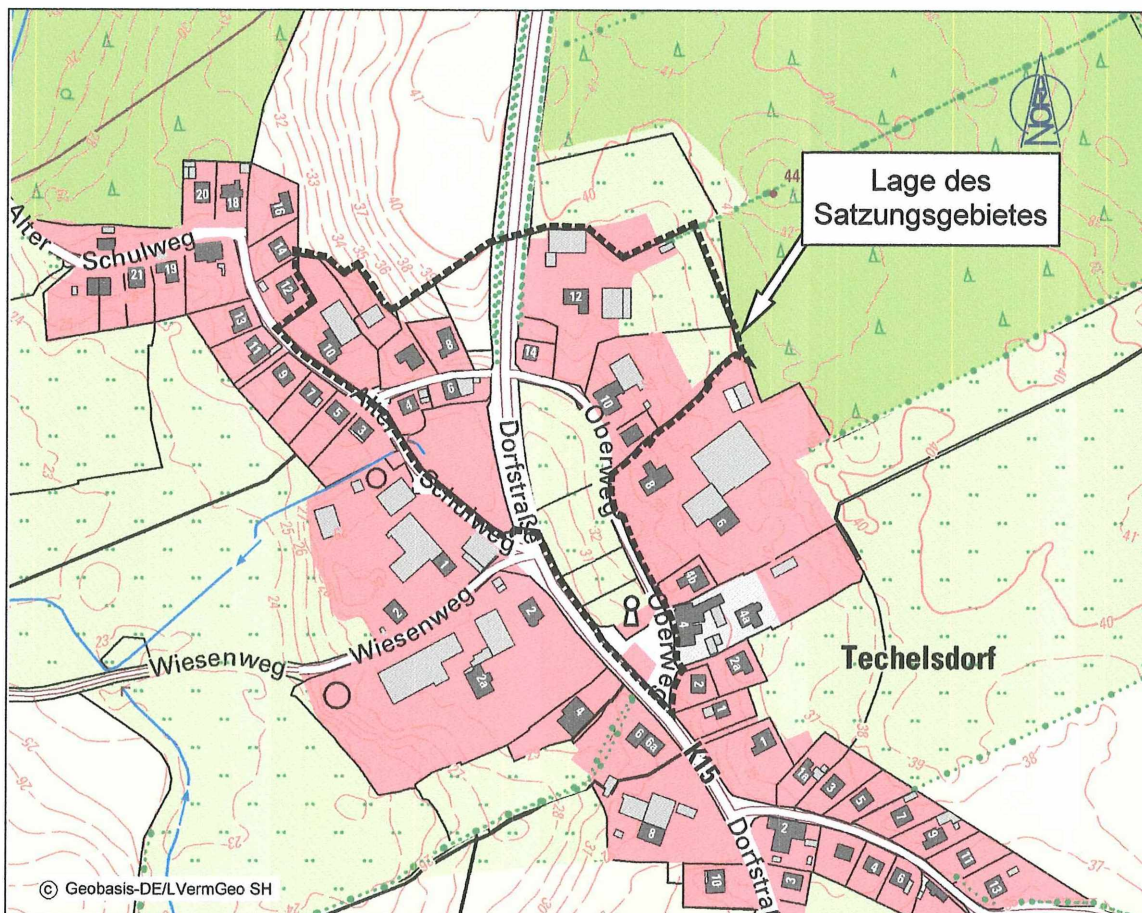
Kreis Rendsburg-Eckernförde



Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1

für das Gebiet Techelsdorf zwischen Dorfstraße (K 15) und
Oberweg und zwischen Dorfstraße (K 15) und nordöstlich
Alter Schulweg einschl. ehemalige Hofstelle Höper

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
2. Anlass der Planung	4
3. Ziele der Planung	7
4. Umweltbericht	8
4.1 Einleitung	8
4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden .	11
4.3 Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung	20
4.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG	22
4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	22
4.6 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	26
4.7 Ausgleichsmaßnahmen	26
4.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	26
4.9 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	27
4.10 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	28
4.11 Zusätzliche Angaben	28
4.11.1Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	28
4.11.2Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	28
4.11.3Monitoring	28
4.12 Zusammenfassung des Umweltberichtes	28
4.13 Referenzen	29

1. Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

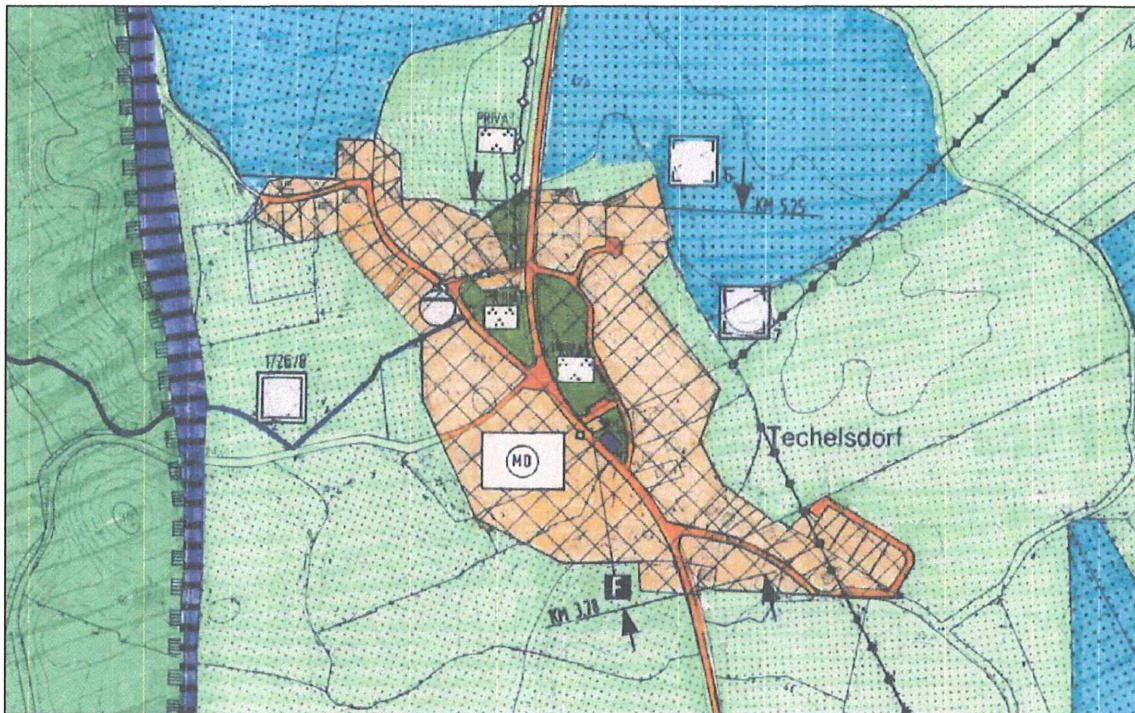
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVObI. 2021, S. 1422), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften.

Die Aufhebung von Bauleitplänen hat in demselben Verfahren zu erfolgen, in dem sie aufgestellt worden sind. Da der Bebauungsplan Nr. 1 im Normalverfahren aufgestellt wurde, erfolgt auch die Aufhebung dessen ebenfalls im Normalverfahren.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	15.03.2022
Frühz. Öff.beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	22.12.2022 - 28.01.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	22.11.2022
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	30.03.2023
TöB- Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	20.04.2023
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	24.04. - 26.05.2023
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	12.10.2023

Die bebauten Bereiche des Plangebietes dieser Aufhebungssatzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 als 'Dorfgebiet' (MD) dargestellt. Die vorhandenen großzügigen Grünflächen sind im Flächennutzungsplan entsprechend als 'private Grünflächen' ausgewiesen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



2. Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortsmitte der Gemeinde Techelsdorf und weist eine Größe von ca. 3,5 ha auf. Für das Plangebiet gilt gegenwärtig der Bebauungsplan Nr. 1, der am 08. September 1994 Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan Nr. 1 trifft für das Plangebiet folgende zentrale Festsetzungen:

- Es gilt die BauNVO 1977;
- Art der baulichen Nutzung: die bebauten Bereiche sind überwiegend als 'Dorfgebiet' (MD) festgesetzt, im Süden ist eine 'Fläche für den Gemeinbedarf' festgesetzt, die unbebauten zentralen Bereiche sind als 'private Grünflächen' ausgewiesen;
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,25;
- ausschließlich Einzelhäuser zulässig;
- überwiegend am damaligen Gebäudebestand orientierte Baugrenzen;
- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig;
- Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig;
- überwiegend ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß, für zwei Teilbereiche (MD 1 und MD 2) zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß;
- ausschließlich Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) zulässig;
- für einzelne Bereiche (MD 2 und MD 5) existieren Regelungen zu den Dachneigungen;

- mit Ausnahme des MD 2: Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten (WE) auf ein oder zwei Wohneinheiten je Wohngebäude;
- im MD 2 ist eine Wohnnutzung unzulässig;
- als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1



Das Plangebiet ist mit Ausnahme des im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten MD 5 bebaut. Der Teilbereich MD 5 im Nordosten sollte ein Entwicklungspotenzial von bis zu vier zusätzlichen Wohngebäuden schaffen. Das Baurecht besteht mittlerweile seit knapp 30 Jahren, dennoch hat, trotz der vorhandenen örtlichen Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Gemeinde, keine Entwicklung stattgefunden. Aufgrund dessen soll auf diese Fläche für eine bauliche Inanspruchnahme wegen nicht erkennbarem Bedarf zunächst verzichtet werden. Bauliche Maßnahmen in diesem Bereich wären dann künftig nach § 35 BauGB zu beurteilen. Anstelle dessen soll eine Fläche entwickelt werden, die geeigneter ist und für eine bauliche Entwicklung auch zur Verfügung steht, um den benötigten Bedarf an Wohngrundstücken für den örtlichen Bedarf zu befriedigen. Dazu wird gegenwärtig eine

Potenzialflächenanalyse durchgeführt. Sollte der Eigentümer des Teilbereiches MD 5 langfristig dennoch ein Entwicklungsinteresse haben, besitzt die Fläche, wie auch in dem Entwurf der Potenzialflächenanalyse ermittelt, ein entsprechendes Umnutzungspotenzial. Grundsätzlich ist sie für eine bauliche Inanspruchnahme geeignet. Hierfür wäre dann gesondert ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die Gemeinde befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan 2021 (LEP) im Ordnungsraum, der um die Stadt Kiel dargestellt ist. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion innerhalb des Ordnungsraumes, wie die Gemeinde Techelsdorf, decken im Hinblick auf die Wohnraumversorgung den örtlichen Bedarf ab. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, ist aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs mit Inkrafttreten der Fortschreibung des LEP am 17. Dezember 2021 aktualisiert worden. Neuer Stichtag für die Berechnung des Entwicklungsrahmens ist der Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 und neuer Geltungszeitraum sind die Jahre 2022 bis 2036. Für die Gemeinde Techelsdorf gilt, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent errichtet werden dürfen (vgl. Kap. 3.6.1 LEP). Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen werden nur zu zwei Drittel auf den Rahmen angerechnet. Außerdem wurden Ausnahmen definiert, unter denen vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen abgewichen werden kann.

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Techelsdorf lag am 31.12.2020 bei 75 Wohneinheiten. Der Wohnbauentwicklungsrahmen liegt daher bei maximal elf Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 abzüglich der Baufertigstellungen seit dem Stichtag sowie abzüglich der vorhandenen Innenbereichspotenziale. Seit dem Stichtag wurde in der 'Dorfstraße 4 a' ein Einzelhaus mit einer Wohneinheit errichtet. Daher reduziert sich der Entwicklungsrahmen auf 10 Wohneinheiten abzüglich der vorhandenen Baulücken. Um im Rahmen einer Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für die Ausweisung von weiteren Baugrundstücken Zugriff auf die vollen möglichen zehn Wohneinheiten nach den überörtlichen Planvorhaben zu haben, soll den vier Baumöglichkeiten, die mit dem Bebauungsplan 1 überplant sind, das vorhandene Baurecht entzogen werden. In Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer hat dieser mitgeteilt, kein Entwicklungs- oder Verkaufsinteresse zu haben und mit der hier gegenständlichen Aufhebungssatzung einverstanden zu sein.

Dies ist aber nicht der einzige Anlass der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1. Gleichzeitig orientieren sich die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Baugrenzen, sehr an dem damaligen Bestand und lassen keine abweichende Grundstücksanordnung und Gebäudeausrichtung zu. Zudem wurden ergänzende Festsetzungen getroffen, die in der Praxis zum Teil nicht umsetzbar sind. So sind grundsätzlich Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO für unzulässig erklärt worden. Auch Garagen sollen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Die Baugrenzen sind aber überwiegend sehr eng um die bestehenden Gebäude gefasst, so dass Garagen innerhalb der Baugrenzen

keine Berücksichtigung finden können. Besonders diese Festsetzungen führen dazu, dass bereits zahlreiche Befreiungen erteilt werden mussten.

Heutige Bauwünsche privater Bauherren entsprechen darüber hinaus nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dies hat die Gemeinde Techelsdorf dazu veranlasst, darüber nachzudenken, ob die vorhandenen Festsetzungen als Steuerungselemente für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zielführend sind. Hinsichtlich der Festsetzungen besteht Handlungsbedarf, da diese die Gemeindeentwicklung zum Teil eher verhindern als fördern. Das Plangebiet ist bereits bebaut und städtebaulich geordnet, so dass die Anwendung von § 34 BauGB und dem Gebot des Einfügens als ausreichend erachtet wird, um die städtebauliche Entwicklung zu lenken.

Die vorhandenen großzügigen zentralen Grünflächen bleiben auch mit der Aufhebung erhalten, da sie u. a. aufgrund ihrer Größe keine Baulücken darstellen. Nach Aufhebung handelt es sich bei den Grünflächen um Außenbereichsinseln im Innenbereich.

3. Ziele der Planung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung für die Beurteilung von Bauvorhaben überwiegend § 34 BauGB und das Gebot des Einfügens maßgeblich. Ein Vorhaben ist 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Für einzelne Bereiche und die unbebauten Grundstücke im MD 5 gilt künftig § 35 BauGB als Außenbereichsvorschrift. Ob eine Beurteilung künftiger Bauvorhaben nach § 34 oder nach § 35 BauGB erfolgt, ist im jeweiligen konkreten Einzelfall zu prüfen.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Reduzierung der vorhandenen ungenutzten und nicht zur Verfügung stehenden Innenbereichspotenziale mit dem Ziel, an einer geeigneteren und zur Verfügung stehenden Stelle im Gemeindegebiet Wohngrundstücke für den örtlichen Bedarf bereitzustellen;
- Verzicht auf nicht mehr zeitgemäße und ortsuntypische Festsetzungen;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung;
- Förderung der qualitativen Weiterentwicklung der Gemeindegebietes auch unter Berücksichtigung heutiger Bauwünsche;

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Entwicklung im Plangebiet auf Rechtsgrundlage der Innenbereichsvorschrift (§ 34 BauGB) für den Großteil des Plangebietes;
- Erhalt der ortsbildprägenden Grünstrukturen.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bebauungsplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB).

Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

a) Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 1 verhindert durch die sehr am Bestand orientierten Festsetzungen eine Weiterentwicklung des Plangebietes. Zudem sollen ungenutzte Flächenpotenziale wieder dem Außenbereich

zugehörig gemacht werden. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird zwar eine moderate Nachverdichtung auf den bereits bebauten Bereichen zugelassen, aber die Flächeninanspruchnahme insgesamt um bis zu vier Baugrundstücke (ca. 4.708 m²) reduziert.

Es befindet sich westlich in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet das FFH-Gebiet 'Gebiet der Oberen Eider incl. Seen' (Gebietsnr.: 1725-392), das aber durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht negativ beeinträchtigt wird. Darüber hinaus befindet sich kein europäisches Schutzgebiet i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im räumlichen Umfeld oder in einer vorstellbaren Beeinflussung.

b) Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

- geringfügige Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke im Innenbereich, dafür werden aber Flächenpotenziale, die theoretisch für den Bau von bis zu vier Wohngebäuden angedacht waren, wieder aus dem Bebauungsplan herausgenommen und dem Außenbereich zugehörig gemacht;
- Verringerung der Inanspruchnahme von unbebauten Randbereichen zur freien Landschaft.

c) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der 'Allgemeine Grundsatz' von § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sagt aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. "Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren." Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB Anwendung. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden ermittelt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Belange des Artenschutzes sind hinsichtlich der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG geprüft worden. Darüber hinaus sind die Vorgaben des § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005, Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau - und § 1 a Wasserhaushaltsgesetz beachtet worden.

Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. Das BBodSchG dient dem Zweck, "nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden." Außerdem ist der § 1 a Abs. 2 BauGB 'Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz' entsprechend anzuwenden. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; "dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen [...]."

Im Hinblick auf Eingriff-Ausgleich gelten zudem: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - IV 268/V 531 - 5310.23 - vom 09. Dezember 2013.

Landschaftsrahmenplan (2020)

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die folgende Ausweisung:

- Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems - Schwerpunktbereich (außerhalb der bebauten Ortslage).

Landschaftsplan

Die Gemeinde Techelsdorf verfügt über keinen Landschaftsplan. Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes werden im Rahmen der Aufhebung berücksichtigt, soweit diese Belange auftreten.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - Natura 2000

Im Geltungsbereich gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen Vogelschutzgebiete. Es befindet sich aber westlich in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet das FFH-Gebiet 'Gebiet der Oberen Eider incl. Seen' (Gebietsnr.: 1725-392), das aber durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht negativ beeinträchtigt wird. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet liegen weitere Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebe sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Begrenzt wird das FFH-Gebiet zudem von der vorhandenen Bahntrasse. Zudem ist das Plangebiet bereits bebaut. Es wird

mit der Aufhebung lediglich zu geringfügigen Nachverdichtungen bebauter Bereiche kommen, die keinen Einfluss auf das FFH-Gebiet haben. Es werden keine zusätzlichen Flächen der freien Landschaft entzogen und in Anspruch genommen.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Es befinden sich Knicks, die gem. § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt sind, innerhalb des Plangebietes und grenzen daran an.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich Wald, der gemäß § 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) geschützt ist. Dieser ist von der Planung nicht beeinträchtigt. Durch die Zuordnung der bisherigen Baumöglichkeiten im Nordosten künftig zum Außenbereich erhöht sich der Abstand der Siedlungsstruktur bzw. der möglichen Bebauung zum Wald. Darüber hinaus befindet sich westlich ein Wald. Hier ist bei künftigen Bauvorhaben ein 30 m Waldabstand gemäß § 24 LWaldG beachtlich.

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

A) Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Überblick:

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Techelsdorf und weist eine Größe von ca. 3,5 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet zwischen 'Dorfstraße' (K 15) und 'Oberweg' und zwischen 'Dorfstraße' (K 15) und nordöstlich 'Alter Schulweg' einschl. ehemalige Hofstelle Höper. Das Plangebiet ist bereits, mit Ausnahme des im Nordosten festgesetzten MD 5, das bis zu vier weitere Wohngebäude ermöglicht hätte, vollständig bebaut. Prägend sind die großzügigen Grünflächen zentral innerhalb des Gemeindegebietes.

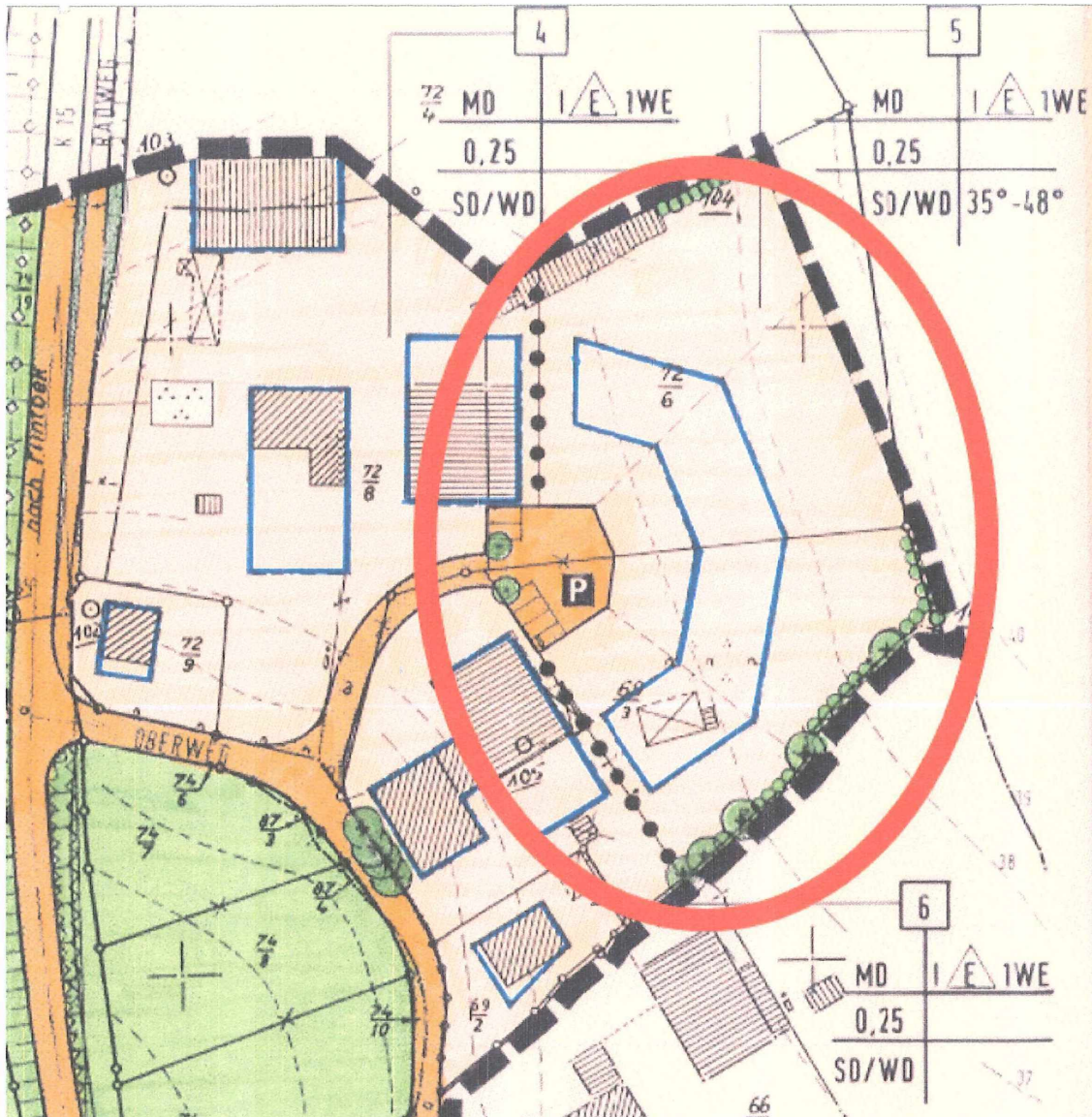
Umgeben ist das Plangebiet überwiegend von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben. Lediglich im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Nordosten befinden sich angrenzend Gehölz- und Waldflächen.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan Nr. 1 aufzuheben, damit Bauwünsche zukünftig überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und damit dem Einfügnungsgebot entsprechen müssen.

Auch wenn der Bebauungsplan Nr. 1 erst im Jahr 1994 in Kraft getreten ist, gilt die BauNVO aus dem Jahr 1977. Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Nach dem § 19 Abs. 4 der BauNVO aus dem Jahr 1977 sind auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen, Balkonen, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Carports, Stellplätze), nicht anzurechnen. Die Grundflächenzahl gilt damit ausschließlich für Hauptgebäude. Garagen sind zwar gegenwärtig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, würden aber bei der GRZ-Berechnung keine Berücksichtigung finden. Zudem könnten die Grundstücke für Zufahrten, Stellplätze und großzügige Hofflächen weitreichend versiegelt werden, ohne dass dies in die GRZ-Berechnung einfließen würde.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Plangebiet für gänzlich unzulässig erklärt worden. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist zu erwarten, dass im Plangebiet Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der bis dato festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entstehen und dadurch entsprechende Versiegelungen hervorgerufen werden. Zudem sind geringfügige Nachverdichtungen denkbar. Dennoch werden durch die Aufhebung vier Baugrundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 4.708 m² wieder dem Außenbereich zugeordnet. Auf den Baugrundstücken galt eine GRZ von 0,25. Das bedeutet, dass insgesamt in diesem Bereich ca. 1.177 m² (4.708 m² x 0,25) Versiegelungen für Hauptgebäude zulässig wären. Darüber hinaus wären Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und weitreichende Versiegelungen zulässig. Ebenfalls eine Verkehrsfläche mit Wendehammer müsste zur Erschließung dieser hergestellt werden. Darüber hinaus können auch weitere Flächen künftig dem Außenbereich zugeordnet sein. Ob eine Beurteilung künftiger Bauvorhaben nach § 34 oder nach § 35 BauGB erfolgt, ist im jeweiligen konkreten Einzelfall zu prüfen.

Teilbereich, der u. a. nach Aufhebung nach § 35 BauGB zu beurteilen ist



Auch wenn es durch die Aufhebung des Bebauungsplanes auf den bereits bebauten Grundstücken zu geringfügigen Nachverdichtungen kommen kann, ist zu erwarten, dass absolut gesehen unter Berücksichtigung der Grundstücke, denen das Baurecht entzogen wird, es zu weniger Versiegelungen kommen wird, als wenn der Bebauungsplan Nr. 1 entsprechend vollständig umgesetzt wird. Die Planung entspricht den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Förderung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Die gesetzlich geschützten Knicks im nördlichen Bereich des Plangebietes erfahren durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Änderungen. Auch die zentralen Grünflächen innerhalb der Ortsmitte bleiben erhalten, da sie auch mit der Aufhebung des Bebauungsplanes keine Baulücken darstellen.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, würde der Bebauungsplan Nr. 1 weiterhin Rechtskraft behalten und die vorhandenen bebauten Bereiche könnten sich nicht weiterentwickeln. Zudem könnten auf den Flächenpotenzialen ggf. Wohngebäude entstehen, die umfangreiche Flächenversiegelungen hervorrufen würden.

B) Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Es werden die Schutzgüter einzeln beschrieben und bewertet. Die Bewertung orientiert sich an den Bestimmungen des Runderlasses 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht', der im Jahr 2013 gemeinsam vom Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie dem Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein herausgegeben wurde.

Boden und Relief

Im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens, § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand (Stand 12/2022) keine Altablagerungen und keine Altstandorte. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend zu informieren.

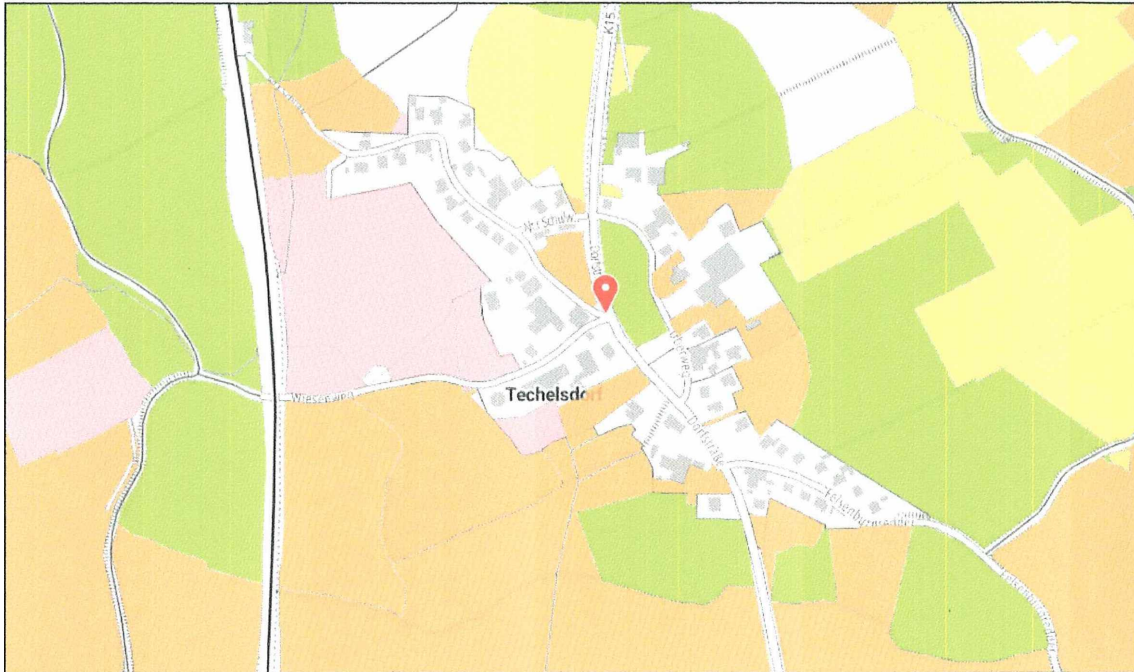
Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. "[...] Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden." Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; "dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen [...]."

Mit der Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche wird diesem Ziel entsprochen. Unbebaute Grundstücke am Siedlungsrand, die bis dato für eine Bebauung vorgesehen waren, bleiben unversiegelt und unbebaut. Es kommt zur einer Reduzierung des Landschaftsverbrauches im Plangebiet.

Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Eine Bodenbewertung gem. Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H ist nicht möglich, da es sich bei dem Plangebiet bereits überwiegend um bebaute Bereiche handelt. Für die vier unbebauten Grundstücke wird die bodenfunktionale Gesamtleistung auf sehr gering (im Norden) bis mittel (im Süden) eingestuft. Der Boden im Plangebiet hat insgesamt eine allgemeine Schutzwürdigkeit.

Bodenfunktionale Gesamtleistung



Quelle: umweltportal.schleswig-holstein.de

Schutzwürdige Bodenformen sind der Tabelle 3 des 'Landschaftsprogrammes Schleswig-Holstein', herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein im Jahre 1999, zu entnehmen. Gemäß 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil A Bodentyp, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016' handelt es sich im Plangebiet um Parabraunerden. Dieser Bodentyp ist in der o. g. Tabelle nicht aufgeführt, sodass es sich hier nicht um eine schutzwürdige Bodenform handelt. Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016', steht im Plangebiet überwiegend Lehm an.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht bewegt. Es steigt von Westen nach Osten um bis zu 8 m an.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche würde weiterhin mit dem Bebauungsplan Nr. 1 überplant bleiben und die unbebauten Grundstücke werden ggf. entwickelt und rufen entsprechende Bodenversiegelungen hervor.

Bewertung

Die Böden haben eine allgemeine Schutzwürdigkeit Außerdem haben sie eine anthropogene Überprägung. Die Böden im Plangebiet haben insgesamt eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt. Durch die Planung bleiben ursprünglich für eine Bebauung vorgesehene Flächen unversiegelt.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Boden durch die Planung beeinträchtigt wird.

Wasser - Grund- und Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Hinsichtlich der Flurabstände des Grundwassers liegen keine genauen Angaben vor. Angesichts der Topographie und des Reliefs kann allerdings davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht, d. h. der mittlere Flurabstand beträgt mehr als 1,00 m. Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, ist auch die Entwässerung geregelt.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Versickerungsfähigkeit bleibt unverändert.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Grundwasserschutz und für den Oberflächenwasserschutz.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Wasser durch die Planung beeinträchtigt wird.

Klima, Luft

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die Bedeutung der bebauten Fläche für das Klima ist als gering einzustufen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen. Die noch unbebauten Grundstücke im Nordwesten werden ggf. bebaut.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für das Lokalklima. Die Zuordnung der unbebauten Flächen im Nordosten zum Außenbereich wirkt sich positiv auf das Klima aus, da sie dauerhaft unversiegelt bleiben.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Klima/Luft durch die Planung beeinträchtigt wird.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist derzeit bereits größtenteils bebaut. In der Mitte befinden sich ortsbildprägende Grünflächen, die erhalten bleiben sollen. Durch die Zuordnung von vier Baugrundstücken zum Außenbereich bleiben Lebensräume erhalten, die ansonsten mit dem Bebauungsplan Nr. 1 bebaut werden könnten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Knickabschnitte. Diese erfahren keine Änderungen hinsichtlich der Situation mit Bebauungsplan. Im Rahmen konkreter Genehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass der erforderliche Knickschutz gewahrt wird.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die unbebauten Grundstücke werden ggf. bebaut und umfassend versiegelt und damit der Flora und Fauna als Lebensraum entzogen.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch die Planung beeinträchtigt wird.

Landschaftsbild

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet, das größtenteils von bebauten Strukturen umgeben ist. Lediglich im Norden und Nordosten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald an das Plangebiet. Die Häuser bestehen bereits seit vielen Jahren/Jahrzehnten. Die Gartenflächen sind schon seit langer Zeit angelegt.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Bebauung bleibt erhalten. Auf den noch unbebauten Grundstücken im Nordwesten entstehen ggf. weitere Gebäude, die sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken könnten.

Bewertung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Da die Siedlungsränder abgeschlossen sind. Die Zuordnung der vier unbebauten

Grundstücke im Nordosten künftig zum Außenbereich wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus, da keine zusätzlichen Gebäude am Siedlungsrand entstehen werden.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Landschaftsbild durch die Planung beeinträchtigt wird.

Mensch, menschliche Gesundheit

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Dorfgebiet, das schon seit vielen Jahren besteht und keine Risiken für das Schutzgut Mensch birgt. Durch die Planung kann es zu einer maßvollen Verdichtung kommen.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt nach wie vor auf das Plangebiet einwirken können.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche würde nach wie vor als Dorfgebiet genutzt werden. Mit Immissionen aus der Landwirtschaft ist weiterhin zu rechnen. In der Gemeinde Techelsdorf gibt es keinen Betrieb mit Massentierhaltung. Die unbebauten Grundstücke im Nordosten werden ggf. noch bebaut und versiegelt.

Bewertung

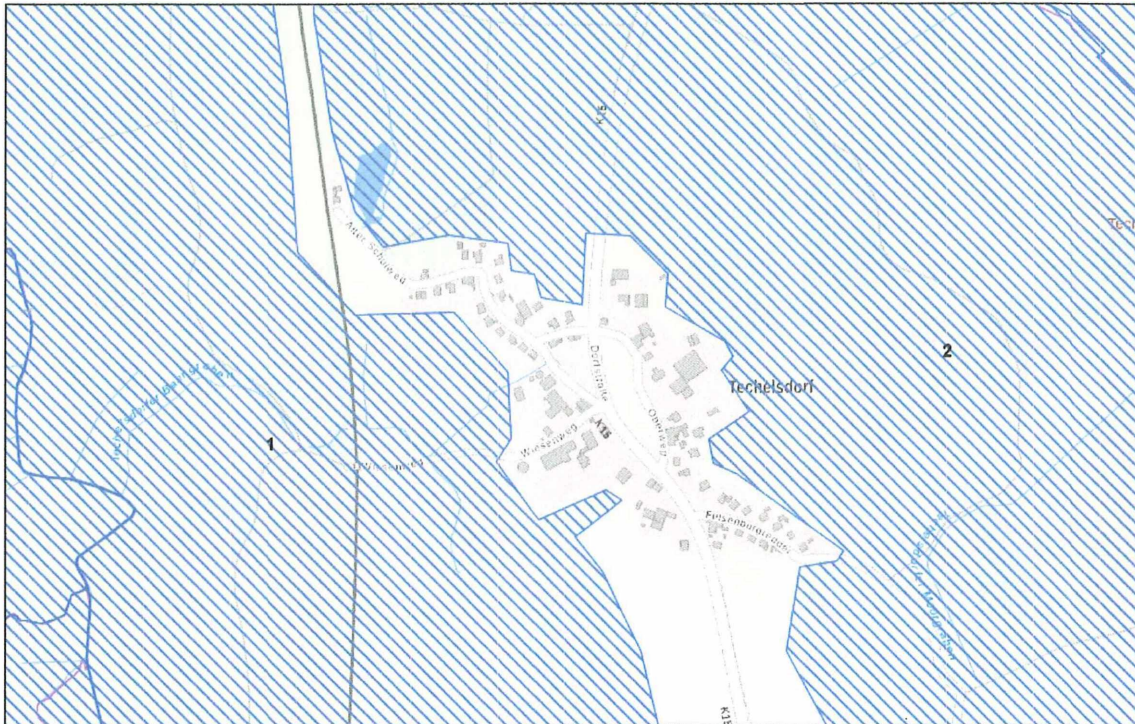
Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Mensch durch die Planung beeinträchtigt wird.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Laut dem Archäologie-Atlas Schleswig-Holstein befinden sich keine archäologischen Kulturdenkmale im Plangebiet. In den Randbereichen im Norden und Nordosten liegt das Plangebiet in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist im Rahmen von Erdarbeiten mit archäologischer Substanz zu rechnen. Bei diesen Bereichen der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Lage des archäologischen Interessensgebiets



Quelle: Archäologie-Atlas S.-H., 2022

Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Das Archäologische Landesamt ist jedoch frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdingriffen in den o. g. Bereichen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. 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 nach Satz 2 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.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen. Es kommt ggf. zu Erdarbeiten auf den noch unbebauten Grundstücken im Nordosten, die anteilig im archäologischen Interessensgebiet liegen.

Fläche

Im vorliegenden Fall wird keine Fläche aus der freien Landschaft in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine bereits bebaute Siedlungsfläche. Im Gegenteil, es werden mit der Aufhebung vier potenzielle Baugrundstücke wieder dem Außenbereich zugeordnet. Diese bleiben damit dauerhaft unbebaut.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen. Die vier Baugrundstücke werden ggf. bebaut und versiegelt und der freien Landschaft entzogen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die über die zu den einzelnen Schutzgütern behandelten Aspekte hinausgehen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

C) Kurzzusammenfassung

Die Überplanung bereitet absolut gesehen vermutlich keine zusätzlichen Bodenversiegelungen vor. Insgesamt wird durch den Entzug der Baurechte auf vier noch unbebauten Grundstücken der Landschaftsverbrauch reduziert. Die Planung verfolgt das Ziel der Förderung der Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke und der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

4.3 Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung

Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es werden potenzielle Baugrundstücke wieder dem Außenbereich zugeordnet und bleiben damit dauerhaft unversiegelt. Auf den bereits bebauten Grundstücken sind entsprechende Nachverdichtungen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden vier potenzielle Baugrundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 4.708 m² wieder dem Außenbereich zugeordnet. Auf den Baugrundstücken galt eine GRZ von 0,25. Das bedeutet, dass insgesamt in diesem Bereich ca. 1.177 m² (4.708 m² x 0,25) Versiegelungen für Hauptgebäude zulässig gewesen wären. Darüber hinaus wären Garagen und weitreichende Versiegelungen wegen der Anwendbarkeit der BauNVO 1977 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenfalls eine Verkehrsfläche mit Wendehammer müsste zum Zwecke der Erschließung hergestellt werden.

Auch wenn es durch die Aufhebung des Bebauungsplanes auf den bereits bebauten Grundstücken zu geringfügigen Nachverdichtungen kommen kann, ist zu erwarten, dass absolut gesehen unter Berücksichtigung der Grundstücke, denen Baurecht entzogen wird, es zu weniger Versiegelungen kommen wird.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Entwässerung ist bereits geregelt. Mit der Aufhebungssatzung gehen Nachverdichtungsmöglichkeiten einher, die zusätzliche Versiegelungen mit sich bringen. Bedingt durch die Anwendung der BauNVO 1977 sind aber bereits umfangreiche Flächenversiegelungen im Plangebiet zulässig. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird keine Auswirkungen auf das Lokalklima haben. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die zentralen Grünflächen bleiben erhalten. Zukünftige Bauanfragen werden gem. § 34 BauGB bewertet. Vier Baugrundstücken wird das Baurecht entzogen, sie bleiben damit dauerhaft unversiegelt. Dies hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verlust von Biotopflächen

Mit dieser Aufhebungssatzung werden keine Biotopbeseitigungen vorbereitet. Es wird lediglich der vorhandene Bebauungsplan aufgehoben.

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen

als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

Beeinträchtigung von geschützten Tierarten (Artenschutz)

Auf den Artenschutz wird in Kap. 4.4 eingegangen.

Schutzgut Landschaftsbild

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet, das größtenteils von bebauten Strukturen umgeben ist. Lediglich im Norden und Nordosten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald an das Plangebiet. Die Häuser bestehen bereits seit vielen Jahren/Jahrzehnten. Die Gartenflächen sind schon seit langer Zeit angelegt. Mit der Planung gehen keine Änderungen zum aktuellen Landschaftsbild einher. Die Siedlungsränder sind abgeschlossen. Dass im Nordwesten keine zusätzlichen Gebäude am Siedlungsrand errichtet werden, wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

4.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Es handelt sich lediglich um die Aufhebung eines Bebauungsplanes. Daraus ergibt sich keine Änderung hinsichtlich des Artenschutzes. Durch die Zuordnung von vier potenziellen Baugrundstücken künftig zum Außenbereich bleiben entsprechende Lebensräume erhalten, dies wirkt sich auch positiv auf den Artenschutz aus. Die prägenden Grünflächen in der Ortsmitte bleiben ebenfalls erhalten.

4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

A) Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist zu erwarten, dass im Plangebiet Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der bis dato festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entstehen und dadurch entsprechende Versiegelungen hervorgerufen werden. Zudem sind geringfügige Nachverdichtungen denkbar. Durch die Aufhebungssatzung werden vier potenzielle Baugrundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 4.708 m² wieder dem Außenbereich zugeordnet. Auf den Baugrundstücken galt eine GRZ von 0,25. Das bedeutet, dass insgesamt in diesem Bereich ca. 1.177 m² (4.708 m² x 0,25) Versiegelungen für Hauptgebäude zulässig wären.

Darüber hinaus wären Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und weitreichende Versiegelungen zulässig. Ebenfalls eine Verkehrsfläche mit Wendehammer müsste zum Zwecke der Erschließung hergestellt werden.

Auch wenn es durch die Aufhebung des Bebauungsplanes auf den bereits bebauten Grundstücken zu geringfügigen Nachverdichtungen kommen kann, ist zu erwarten, dass absolut gesehen unter Berücksichtigung der Grundstücke, denen Baurecht entzogen wird, es zu weniger Versiegelungen kommen wird. Die Planung entspricht den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Förderung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Der allgemeine Bodenschutz ist bei zukünftigen Bauvorhaben zu beachten.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet besteht bereits. Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird daran nichts ändern. Die Entwässerung ist ebenfalls bereits geregelt.

Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Schutzgut Klima und Luft

Durch den Bebauungsplan Nr. 1 wurden keine Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. Mit der Aufhebung ändert sich an dieser Situation nichts. Es ist jedoch jedem Bauherrn möglich, Klimagesichtspunkte bei einem möglichen Neubau oder auch einer Renovierung zu berücksichtigen. Zudem werden bis dato vier nicht bebaute Grundstücke wieder dem Außenbereich zugehörig gemacht.

Die Aufhebung hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft'. Im Gegenteil, die für eine Bebauung ursprünglich einmal vorgesehen Flächen bleiben unversiegelt, da sie künftig dem Außenbereich zugehörig sind.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Es handelt sich um eine bereits bebaute Siedlungsfläche mit dazugehörigen großzügigen Grünflächen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut 'Pflanzen und Tiere'. Die Zuordnung von vier potenziellen Baugrundstücken künftig zum Außenbereich wird sich hingegen positiv auf die Flora und Fauna auswirken.

Schutzgut Landschaftsbild

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet, das größtenteils von bebauten Strukturen umgeben ist. Lediglich im Norden und Nordosten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald an das Plangebiet. Die Häuser bestehen bereits seit vielen

Jahren/Jahrzehnten. Die Gartenflächen sind schon seit langer Zeit angelegt. Mit der Planung gehen keine Änderungen zum aktuellen Landschaftsbild einher. Dass im Nordwesten keine zusätzlichen Gebäude am Siedlungsrand errichtet werden, wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Schutzgut Mensch

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Dorfgebiet, das schon seit vielen Jahren besteht. Das Dorfgebiet, das ebenfalls durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt ist, birgt keine Risiken für das Schutzgut Mensch. In der Gemeinde Techelsdorf gibt es keinen landwirtschaftlichen Betrieb mit Massentierhaltung. Die vorhandenen Betriebe sind uneingeschränkt im Dorfgebiet zulässig.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt nach wie vor auf das Plangebiet einwirken können.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet gibt es keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Laut dem Digitalen Atlas Nord befindet sich das Plangebiet in den Randbereichen im Norden und Nordosten in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist im Rahmen von Erdarbeiten mit archäologischer Substanz zu rechnen. Bei diesen Bereichen der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. 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 nach Satz 2 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.

Schutzgut Fläche

Im vorliegenden Fall wird keine Fläche aus der freien Landschaft in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine bereits bebaute Siedlungsfläche. Im Gegenteil, es werden vier potenzielle Baugrundstücke, für die Baurecht besteht, durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wieder dem Außenbereich zugeordnet und verbleiben daher unbebaut.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die einer gesonderten Betrachtung bedürfen.

Bau des geplanten Vorhabens (der geplanten Entwicklung)

Das Plangebiet ist bereits bebaut.

Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Das Plangebiet ist bereits bebaut.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima

Durch die Planung werden keine besonderen klimaschädigenden Auswirkungen verursacht. Zudem besteht das Plangebiet bereits.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es sind derzeit keine besonderen Verfahren und Stoffe bekannt.

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Vorliegend verhält es sich so, dass die Aufhebung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. In räumlicher Nähe befinden sich auch keine Gebäude bzw. Betriebe, die auf das Plangebiet katastrophemäßig einwirken könnten.

Kumulierung mit benachbarten Nutzungen und Vorhaben

Mit benachbarten Nutzungen sind derzeit keine Kumulationen ersichtlich.

B) Kurzzusammenfassung

Die Aufhebung führt zu keinen wesentlichen Veränderungen, da das Plangebiet bereits umfassend bebaut ist. Die Grünflächen bleiben erhalten. Es sind geringfügige Nachverdichtungen auf den bestehenden bebauten Grundstücken zu erwarten. Bis dato unbebaute Grundstücke am Siedlungsrand verbleiben dauerhaft unversiegelt, da sie mit der Aufhebung wieder dem Außenbereich zugeordnet werden.

4.6 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

a) Vermeidungsmaßnahmen

- Das Plangebiet besteht bereits.

b) Minimierungsmaßnahmen

- Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden vier unbebaute potenzielle Baugrundstücke dem Außenbereich zugeordnet und bleiben damit unbebaut.
- Schaffung von geringfügigen Nachverdichtungsmöglichkeiten bereits bebauter Grundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Erhalt der prägenden Grünstrukturen in der Ortsmitte.

4.7 Ausgleichsmaßnahmen

Nicht erforderlich, da keine zusätzlichen Eingriffe stattfinden.

4.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'*. Der Runderlass trat am 01. Januar 2014 in Kraft und wird mit Ablauf des 31. Dezember 2023 außer Kraft treten.

Schutzgut Boden

Die Flächenversiegelungen sind laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Mit der Aufhebung wird es zwar geringfügig zu Nachverdichtungen mit entsprechenden Versiegelungen auf den bebauten Grundstücken kommen, umfangreiche Versiegelungen sind aber bereits aufgrund der Anwendung der BauNVO aus 1977 möglich. Zudem werden ca. 4.708 m² aus dem Innenbereich wieder dem Außenbereich zugeordnet. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet besteht bereits. Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird daran nichts ändern. Die Entwässerung ist ebenfalls bereits geregelt.

Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft

Keine Änderung - kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Keine Änderung - kein Ausgleichsbedarf.

Landschaftsbild

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet, das größtenteils von bebauten Strukturen umgeben ist. Lediglich im Norden und Nordosten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald an das Plangebiet. Die Häuser bestehen bereits seit vielen Jahren/Jahrzehnten. Die Gartenflächen sind schon seit langer Zeit angelegt. Mit der Planung gehen keine Änderungen zum aktuellen Landschaftsbild einher. Dass im Nordwesten keine zusätzlichen Gebäude am Siedlungsrand errichtet werden, wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

- kein Ausgleichsbedarf -

4.9 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

a) Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches

Es handelt sich um die Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplanes. Denkbar wäre noch eine Änderung des Bebauungsplanes gewesen und eine Anpassung an aktuelle Gegebenheiten und Festsetzungen. Dies würde jedoch - für ein bereits bebautes Gebiet - keine weiteren Verbesserungen hervorrufen, als eine Beurteilung zukünftiger Bauwünsche nach § 34 BauGB.

b) Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches

Es handelt sich um die Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplanes. Aus diesem Grund gibt es keine Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches.

4.10 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Das Vorhaben bringt keine nachteiligen Umweltauswirkungen mit sich, sondern positive Auswirkungen auf die Umwelt, da ursprünglich mal für eine Bebauung vorgesehene Flächen wieder dem Außenbereich zugehörig gemacht werden und damit langfristig weiterhin unbebaut bleiben.

4.11 Zusätzliche Angaben

4.11.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes keine technischen Verfahren angewendet.

4.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

4.11.3 Monitoring

Keine Änderungen im Vergleich zu vorher.

4.12 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Es werden vier potenzielle Baugrundstücke wieder dem Außenbereich zugeordnet und bleiben damit dauerhaft unversiegelt. Dies wirkt sich positiv auf die Schutzgüter aus. Insgesamt wird durch die Planung der Landschaftsverbrauch reduziert. Auf den bereits bebauten Grundstücken sind entsprechende Nachverdichtungen zu erwarten. Die zentralen Grünflächen in der Ortsmitte bleiben erhalten. Die Planung entspricht den Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Förderung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

4.13 Referenzen

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ

- https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/
- <https://www.gesetze-im-internet.de/bbodschg/1.html>
- <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/1a.html>

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME

- Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom - Geologischer Dienst - Flintbek 2016
- Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil A Bodentyp, herausgegeben vom - Geologischer Dienst - Flintbek 2016

LANDESREGIERUNG SCHLESWIG-HOLSTEIN

- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.11.2019, <http://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/quelle=ilink&query=NatSchG+SH&psml=bsshoprod.psml&max=true>
- Geodateninfrastruktur Schleswig-Holstein, Digitaler Atlas Nord, <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de>

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN:

- Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein, 1999

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME:

- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, 2013, gemeinsam herausgegeben mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten
- Naturschutzrecht für Schleswig-Holstein, 2016

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG:

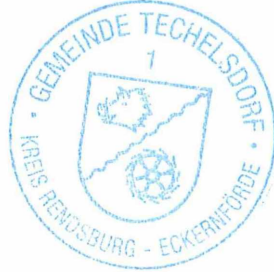
- Landwirtschafts- und Umweltatlas, <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde (2020)

VERLAG C. H. BECK OHG:

- Baugesetzbuch, 53. Auflage, Stand; 13. April 2022

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Techelsdorf hat diese Begründung zur Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 in ihrer Sitzung am 12. Oktober 2023 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Techelsdorf, den
18.12.2023




.....
Hans-Jörg Pahlke
(Bürgermeister)