

Gemeinde Schwedeneck

7. Änderung des B-Planes Nr. 20

für das Gebiet „Ortsteil Surendorf-Ortsmitte nördlich Eckernförder Straße und westlich Seestraße“

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bearbeiter:

Freiraum- u. Landschaftsplanung

Matthiesen · Schlegel
Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71

24 161 Altenholz

Aufgestellt:

Altenholz, 31.03.2010

Inhalt

1	Einführung	2
1.1	Lage	2
1.2	Vorgeschichte.....	2
1.3	Funktion des landschaftspflegerischen Fachbeitrags.....	2
2	Bestand	3
2.1	Naturräumliche Gegebenheiten	3
2.2	Plangebietsbeschreibung	3
2.3	Vorhabensbeschreibung.....	3
3	Aus der Bestandssituation abgeleitete Zielsetzung aus landschaftsplanerischer Sicht.....	3
4	Planung	4
4.1	Maßnahmen zum Ausgleich der Folgen für Natur und Landschaft.....	4
4.1.1	Neue Ausgleichsfläche in Kuhholzberg	4
5	Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung	4
	<i>Erforderlicher Ausgleich.....</i>	5
	<i>Anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen.....</i>	6
	<i>Für andere Vorhaben verbuchbares Restguthaben:.....</i>	6

1 Einführung

1.1 Lage

Das Plangebiet (PG) dieses Landschaftspflegerischen Fachbeitrags stellt einen Teil des Gesamtgeltungsbereiches vom B-Plan Nr. 20 dar und liegt im Schwedenecker Ortsteil Surendorf.

1.2 Vorgeschichte

Der Anfang der 90er Jahre für das Baugebiet „Triangel“ aufgestellte B-Plan Nr. 20 setzt wesentliche Teile der im und am Wohnquartier befindlichen Grünanlagen als Ausgleichsflächen fest. Diese Bereiche sind im B-Plan und im Grünordnungsplan (GOP) grafisch durch die sog. T-Linie begrenzt. Zum Zeitpunkt der damaligen B-Plan- und GOP-Bearbeitung war die Unterbringung der Ausgleichsflächen im Baugebiet oder in seinem unmittelbaren Anschluss üblich und gesetzlich so vorgesehen. Dementsprechend ist das Baugebiet ‚Triangel‘ von Grün- und Ausgleichsflächen durchzogen, die die Siedlung landschaftsgerecht in den reizvollen küstennahen Raum einbinden und die die Wohnqualität in diesem Quartier positiv beeinflussen. Es wurden nach Erschließung der neuen Siedlung Baumpflanzungen durchgeführt, größere Zonen wurden flächig mit Sträuchern und eingestreuten Bäumen begrünt und später wurden der sog. Schulwald und ein Kinderspielplatz eingerichtet.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der jetzt anstehenden 7. Änderung des B-Planes Nr. 20, die Bauleitplanung sowie die Grünordnung den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und die Ausgleichsflächen weitgehend auf ein externes gemeindeeigenes Gelände in Kuhholzberg zu verlagern. Bei dieser Fläche handelt es sich um das Flurstück 6/2 der Flur 5 in der Gemarkung Birkenmoor, die Fläche umfasst ca. 1,637 ha. Dort soll in der Nähe des schon seit Jahren bestehenden gemeindeeigenen Biotopareals eine weitere Ausgleichsfläche etabliert werden, die dann den ökologischen Ausgleich für das Wohnquartier „Triangel“ erbringen wird.

Daraus folgt, dass alle bisher für die Kompensation ausgewiesenen bzw. angerechneten Bereiche im Baugebiet zukünftig den Status einer öffentlichen oder einer privaten Grünfläche haben werden; sogenannte Maßnahmenflächen werden dann im Baugebiet nicht mehr existieren. Eine Ausnahme stellt die mit der Erschließung des Gebietes in den 90er Jahren angepflanzte Waldfläche am nordwestlichen Rand des Wohngebietes dar.

1.3 Funktion des landschaftspflegerischen Fachbeitrags

Mit diesem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden auf der Grundlage der im Umweltbericht zu diesem Vorhaben dargestellten Bestandssituation und -bewertung eine kurze Bewertung des Vorhabens aus naturschutzfachlicher Sicht vorgelegt sowie die wesentlichen Aspekte hervorgehoben, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Die umfassende Darstellung der Schutzgüter sowie der vorhabensbedingten Auswirkungen auf diese Faktoren infolge der beschriebenen Planänderung kann dem Umweltbericht entnommen werden.

Wesentlicher Inhalt dieses Fachbeitrags ist die Erarbeitung der zur Vermeidung von Eingriffen sowie zur Kompensation der vorhabensbedingten Folgen für Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen. Der vorliegende Fall hebt sich von den üblichen Projekten dadurch ab, dass sich an der baulichen Situation im Wohnquartier „Triangel“ kaum etwas ändert. Schließlich erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, aus der der Bedarf an Kompensationsmaßnahmen auf der externen gemeindeeigenen Fläche in Kuhholzberg resultiert. Die vorgesehenen entsprechenden Maßnahmen werden dargestellt.

Der Fachbeitrag enthält neben dem Bilanzierungsplan einen grünordnerischen Gestaltungsplan für die externe Kompensationsfläche.

2 Bestand

2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Dänischen Wohld, der dem Östlichen Hügelland zugeordnet ist.

2.2 Plangebietsbeschreibung

Von der aus mehreren Ortsteilen bestehenden Gemeinde Schwedeneck stellt Surendorf den zentralen Ortsteil dar. Die an das PG grenzende Seestraße führt zum Strand, zu den dort befindlichen Lokalitäten und zum Campingplatz. Aufgrund der Bedeutung Surendorfs für die gesamte Gemeinde soll sich in diesem bedeutendsten Ortsteil die Siedlungsentwicklung konzentrieren. Daher wurde in den 90er Jahren mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 20 das Wohngebiet „Triangel“ ermöglicht. Damals gehörte das für dieses Wohnquartier beanspruchte Areal noch zu einem Landschaftsschutzgebiet, das bis zur Eckernförde Bucht reicht und inzwischen „Küstenlandschaft Dänischer Wohld“ heißt. Anlässlich der Siedlungsentwicklung wurde das zu bebauende Areal aus dem LSG herausgenommen.

Das Baugebiet „Triangel“ liegt am westlichen Rand von Surendorf und hat wegen des hier befindlichen Ortseingangsbereiches besondere Bedeutung für das Orts- und das Landschaftsbild.

Der mit der 7. Änderung des B-Planes Nr. 20 überplante Bereich stellt einen Teil des Gesamtgeltungsbereiches dar. Der bis vor kurzem noch für einen Hotelkomplex vorgesehene Teil bleibt von der Umplanung unberührt. Dieser Bereich ist mit der 6. Änderung des B-Plans Nr. 20 zwecks Etablierung einer vielfältigen Wohnbebauung anstelle des ursprünglich vorgesehenen Hotelbaus neu geordnet worden.

2.3 Vorhabensbeschreibung

Wie oben ausgeführt, sollen im betroffenen Plangeltungsbereich der 7. Änderung die Maßnahmenflächen – abgesehen von einer Ausnahme – sowie die öffentlichen, mit Ausgleichsmaßnahmen belasteten Grünflächen entfallen. Der B-Plan sowie der ursprünglich parallel aufgestellte Grünordnungsplan müssen entsprechend angepasst bzw. aufgehoben werden. Der aus dem umrissenen Vorhaben resultierende Kompensationsbedarf wird auf der oben genannten gemeindeeigenen Fläche in Kuhholzberg abgegolten.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, den B-Plan im Änderungsbereich den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Aufgrund der unzureichenden Parkraumsituation im Gebiet „Triangel“ werden an wenigen Stellen zusätzliche Parkplätze hergestellt. Dafür werden i. d. R. Grünflächen beansprucht. Diese Änderungen werden keine weitreichenden Folgen für den Charakter des Baugebietes haben; dennoch wird daraus zusätzlicher Ausgleichsbedarf resultieren.

3 Aus der Bestandssituation abgeleitete Zielsetzung aus landschaftsplanerischer Sicht

Für das Plangebiet dieser 7. Änderung ergibt sich aus den im Umweltbericht aufgezeigten örtlichen und überörtlichen Planungsvorgaben folgende konkrete Zielsetzung hinsichtlich Natur und Landschaft:

- Trotz der planerischen Umwidmung von sogenannten Maßnahmenflächen in öffentliche oder auch private Grünflächen gilt es an der ursprünglichen wesentlichen Zielsetzung für

das PG festzuhalten: Wegen der exponierten Lage des Areals an einem Landschaftsschutzgebiet sollte das Baugebiet von Grünflächen fingerartig durchzogen sein und ein „Grüngürtel“ das neue Wohnquartier verträglich in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ‚Küstenlandschaft Dänischer Wohld‘ einbinden.

- Auch nach einem teilweisen Verkauf der im Grünsystem liegenden Flächen an die angrenzenden Grundstückseigentümer soll die ursprünglich angestrebte Funktion dieser Grünliederung zumindest weitgehend erhalten bleiben. Bauliche Anlagen und z. B. unangemessene oder unverträgliche Zäune dürfen das Bild dieses Baugebietes nicht erheblich beeinträchtigen.
- Die dauerhafte Kompensation der aus der Umplanung resultierenden Folgen muss an anderer Stelle in angemessenem Umfang erbracht werden.

4 Planung

4.1 Maßnahmen zum Ausgleich der Folgen für Natur und Landschaft

4.1.1 Neue Ausgleichsfläche in Kuhholzberg

Die gemeindeeigene ca. 1,637 ha große Fläche im Ortsteil Kuhholzberg wird derzeit als Acker genutzt und soll unter landschaftspflegerischen Gesichtspunkten aufgewertet werden. Das intensiv bewirtschaftete Areal steht im Kontakt zu einer etwas weiter südlich gelegenen gemeindeeigenen Ausgleichsfläche, die in den 90er Jahren für den Naturschutz hergerichtet worden ist.

Das Gelände soll sich zu einem strukturreichen Biotop entwickeln, der sich in die landschaftliche Umgebung einfügt. Vor diesem Hintergrund sind eine Waldfläche, Baumpflanzungen, Sukzessionsbereiche und eine Gewässeranlage bzw. die Schaffung einer Feuchtsenke vorgesehen.

Die Gesamtfläche wird entsprechend dieser landschaftspflegerischen Zielsetzung vollständig hergerichtet und das daraus resultierende Guthaben als Kompensation bei Eingriffsvorhaben verwendet. Ein Anteil von **1.200 m²** wurde bereits für die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 16 benötigt.

Der verbleibende Wert steht für die 7. Änderung des B-Planes Nr. 20 der Gemeinde Schwedeneck zur Verfügung. Der tatsächliche Bedarf an Kompensationsfläche ist nachfolgend ermittelt.

5 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Grundlage für die Bemessung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der gemeinsame Runderlass [im folgenden kurz "Eingriffserlass"] von Innenministerium und Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein vom 3. Juli 1998 "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht". Darüber hinaus ist für die Ermittlung des Ausgleichswertes infolge der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen die Ökokonto- und Ausgleichsflächenkatasterverordnung vom 23.05.2008 anzuwenden. In dieser sog. Ökokonto-VO sind u. a. die Anrechnungsfaktoren aufgeführt, die den auf einer Ausgleichsfläche angestrebten Biotoptypen zugeordnet werden.

Bei der Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht es vorrangig nicht um quantitative Verhältnisse zwischen der beanspruchten Fläche und der Ausgleichsfläche, sondern um die Kompensation von Funktionen und Werten.

Im vorliegenden Fall ist bedeutsam, dass der Ausgleich für das in den 90er Jahren stattgefundene Bauvorhaben „Triangel“ ursprünglich zu einem wesentlichen Teil im Baugebiet selber erbracht werden sollte. Die restliche Kompensation erfolgte damals auf einer externen Fläche, indem dort eine Obstwiese angelegt, ein Feldgehölz geschaffen und weitere Einzelbäume gepflanzt wurden.

Bei den Berechnungen für die anstehende Bilanzierung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die im B-Plan festgelegten grünordnerischen Maßnahmen und Auflagen sind nicht vollständig umgesetzt worden bzw. nicht mehr vollständig erhalten.
- Die dort durchgeführten Maßnahmen haben zwischenzeitlich eine ökologische Wertigkeit erreicht. Durch die geplante baurechtliche Änderung kann dieser höherwertige Bestand jedoch nicht gesichert werden.
- Die nun auf der neuen externen Fläche in Kuhholzberg geplanten Maßnahmen werden ungefähr 14 Jahre später ausgeführt als der entsprechende zu kompensierende Eingriff (infolge der Erschließung und Fertigstellung des Baugebietes). Entsprechend ist der ökologische Wert der jetzt geplanten Maßnahmen deutlich geringer als die Bedeutung, die eine bereits damals angelegte Maßnahmenfläche heute erreicht hätte.

Daher ist es nicht ausreichend, die entstehenden Defizite durch Maßnahmen im Verhältnis von 1 : 1 zu begleichen. Die ursprüngliche planerisch festgelegte Wertigkeit der Ausgleichs- und Grünflächen muss berücksichtigt werden. Dafür ist ein Flächenaufschlag vorzusehen: Die verloren gehenden reinen Ausgleichsflächen (die sog. T-Linien-Flächen) werden im Verhältnis 1 : 1,5, die in den übrigen Bereichen betroffenen Gehölzflächen im Verhältnis 1 : 1,25 sowie die den privaten Grundstücken zugeschlagenen Wiesen- und Rasenbereiche im Verhältnis 1 : 1,1 kompensiert. Bei der Bilanzierung wurde berücksichtigt, dass mit der in den 90er Jahren angelegten Waldfläche, mit dem naturnahen RRB sowie mit dem erhalten bleibenden Schulwald hochwertige Strukturen weiterhin Bestand haben und Ausgleichsfunktionen übernehmen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs: <i>Art der betroffenen Fläche bzw. Art des Eingriffs</i>	Fläche in m²	Ausgleichsfaktor (1,5; 1,25, 1,1 bzw. 0,5)	Erforderlicher Ausgleichsumfang in m²
Verloren gehende mit T-Linie umgrenzte Ausgleichsfläche (Waldfläche, Schulwald sowie naturnahes RRB sind berücksichtigt)	10.671	1,5	16.006,50
Bisher in den öffentlichen Grünflächen liegende und den Hausgärten zugeschlagene Gehölzflächen	1.298	1,25	1.622,50
Bisher in den öffentlichen Grünflächen liegende und den Hausgärten zugeschlagene Rasen- und Wiesenflächen	2.016	1,1	2.217,60
Zusätzliche Parkplätze	100	0,5	50 m ²
Erforderlicher Ausgleich			19.896,60 m²

Darstellung des externen Ausgleichs im OT Kuhholzberg:	Fläche in m²	Anrechnungsfaktor	Wert der Ausgleichsfläche in m²
<i>Art der Flächengestaltung</i>			
Geplante Waldfläche	8.100	1,5	12.150,00
Geplante Feuchtsenke	930	1,5	1.395,00
Waldsaumartiger Geländestreifen um das geplante Gehölz	3.671	1,25	4.588,75
Restlicher, teilweise mit Obstbäumen und Linden bepflanzter Flächenanteil des 16.371 m ² großen Flurstückes	3.670	1,0	3.670,00
Abzüglich des für den B-Plan , Nr. 16 verbrauchten Wertes von 1.200 m ²			abzüglich 1.200,00
Anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen			20.603,75 m²
Für andere Vorhaben verbuchbares Restguthaben:			707,15 m²

Die vorangehenden Tabellen zeigen, dass den naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtungen in vollem Umfang Rechnung getragen wird. Mit den im OT. Kuhholzberg auf dem insgesamt 16.371 m² großen gemeindeeigenen Flurstück vorgesehenen Maßnahmen wird ein Wert von 21.803,75 m² erreicht. Davon sind für den neu aufgestellten B-Plan Nr. 16 der Gemeinde Schwedeneck bereits 1.200 m² abgebucht worden, so dass ein Wert von 20.603,75 m² verbleibt. Davon wird der 7. Änderung des B-Planes Nr. 20 ein Flächenwert von 19.896,60 zugeordnet. Das Restguthaben beträgt 707,15 m²; dieses Guthaben steht anderen Eingriffsvorhaben zur Verfügung.

Aufgestellt:

Altenholz, 31.03.2010

Freiraum- und Landschaftsplanung
Matthiesen · Schlegel
 Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71 · 24 161 Altenholz
 Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 32 37 65