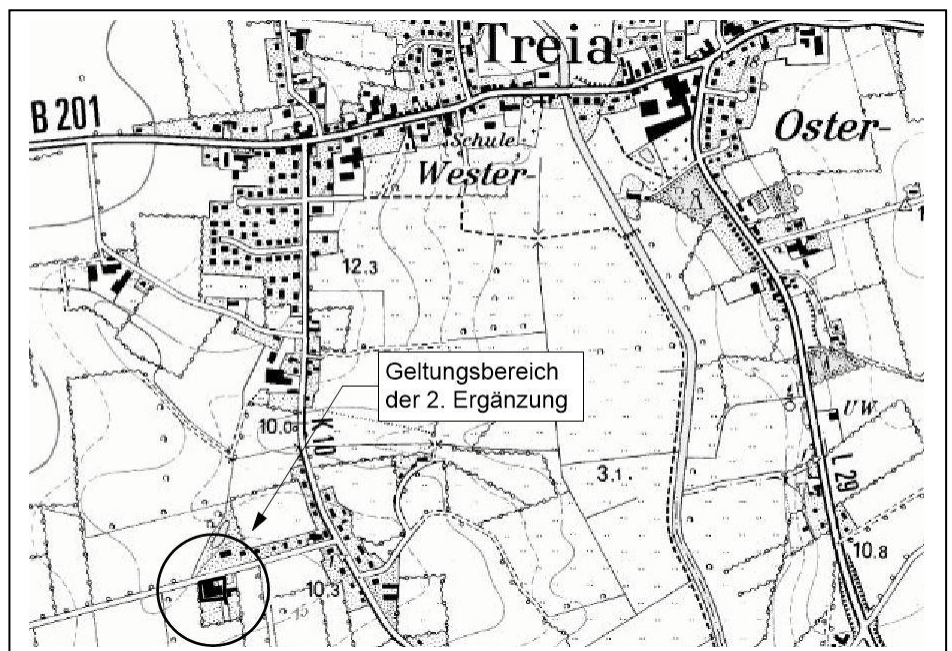

Gemeinde Treia

2. Ergänzung der Innenbereichssatzung „Goosholzer Straße“ § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung



Übersichtsplan © Landesvermessungsamt S-H, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2009

Auftraggeber: **Gemeinde Treia**
Kreis Schleswig-Flensburg

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 / 980
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Entwurf für die öffentliche
Auslegung – 22.09.2023

I N H A L T

1	Allgemeines.....	2
1.1	Vorbemerkungen	2
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	2
1.3	Charakteristik des Plangebietes.....	2
1.4	Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	2
1.5	Verfahren	2
1.6	Rechtliche Grundlagen.....	3
2	Städtebauliche Konzeption	3
3	Technische Ver- und Entsorgung	4
4	Immissionsschutz	5
5	Bodendenkmale	5
6	Belange des Umweltschutzes	5
6.1	Naturschutz.....	6
6.2	Artenschutz.....	6
7	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	7



1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Treia hat im Jahre 2018 eine Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs mit der Einbeziehung von zwei Ergänzungsflächen für den südwestlichen Ortsrand vorgenommen. Die Gemeinde hat sich so einen Überblick über das Flächenpotenzial im südwestlichen Teil des Ortes verschafft.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

An der Straße Lange Redder befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, dessen Wohngebäude innerhalb des ursprünglichen Satzungsgebietes liegt. Die direkt westlich davon liegenden Wirtschaftsgebäude wurden bei der Aufstellung der Satzung noch landwirtschaftlich genutzt, so dass hier keine Einbeziehung in den Innenbereich erfolgt ist. Inzwischen hat es hier einen Brand gegeben, der zur Zerstörung der Gebäude geführt hat, so dass hier jetzt eine Brachfläche entstanden ist, welche für eine Wohnbebauung genutzt werden soll. Die Gemeinde unterstützt eine sinnvolle Nachnutzung von anthropogen stark vorbelasteten Flächen für die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im baulichen Zusammenhang der Ortslage und möchte mittels dieser Satzung die Fläche in den baurechtlichen Innenbereich einbeziehen.

1.3 Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt im Westen an die halboffene Landschaft und stellt die letzte Bebauung der Ortslage in dieser Richtung dar. Im Osten grenzt es an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Das Plangebiet ist als Brache einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte anzusprechen.

1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Im Regionalplan für den Planungsraum V wird der Gemeinde Treia keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

1.5 Verfahren

Mit der Satzung erfolgt die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für die Bereitstellung von Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Damit wird mit der Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet. Aufgrund der eingeschränkten Zulässigkeiten der Satzung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen



Vogelschutzgebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

Daher wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Gemäß § 13 BauGB wird das vereinfachte Verfahren durchgeführt.

1.6 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422)
- Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, S.301), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nummer 4 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 1002)

2 Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Satzung dient der Einbeziehung der Brachflächen an der Straße Lange Redder in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und damit der Schaffung von Baurecht auf den gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen in einer Größe von etwa 3.186 m². Mit den weitergehenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und der Übernahme der Regelungen der BauNVO ergeben sich damit etwa zwei neue Baugrundstücke. Die Erschließung des Plangebiets soll über Zufahrten von der Gemeindestraße Lange Redder aus erfolgen.

Aufgrund der Eindeutigkeit der Prägung gemäß § 34 BauGB aus der vorhandenen Bebauung ist keinerlei Erfordernis gegeben, Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen. Hier sind eindeutig Wohnnutzungen mit Hausgärten und nicht störendem Gewerbe prägend. Somit sind in den Ergänzungsflächen allgemein nur Wohngebäude und nicht störendes Gewerbe zulässig.

Darüber hinaus ist aus der Prägung kein Erfordernis gegeben, Festsetzungen zur Bauweise zu treffen. Diese Prägung stellt sich in der vorhandenen Ortslage als ein Gebiet mit überwiegend



Einzelhäusern in offener Bauweise (§ 22 (1) BauNVO) dar. Somit sind diese Bauweisen, die der gemeindlichen Entwicklungsabsicht entsprechen, auch differenziert auf der Ergänzungsfläche zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung lässt in Bezug auf die städtebauliche Dichte keine zweifelsfreie Prägung für die Ergänzungsflächen aus der Umgebungsbebauung herleiten, da neben Einzelhäusern mit großen Hausgärten auch ehemalige landwirtschaftliche Gebäudekomplexe mit höherer Dichte vorhanden sind. Für die Ergänzungsfläche erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann für Nebenanlagen und Flächenversiegelungen um bis zu 50 % überschritten werden. Eine ausreichende Bebaubarkeit ist damit gegeben.

Die Festsetzung einer bebaubaren Fläche durch eine Baugrenze wird nicht erforderlich. Die vorhandene Bebauung erstreckt sich entlang der Erschließungsstraßen mit Tiefen von 27 m bis 50 m. Die Tiefe der Ergänzungsflächen orientiert sich direkt an den bereits vorhandenen Bebauungen. Somit ist hier lediglich das Einhalten der Abstandsflächen von mindestens 3 m zu den Nachbargrundstücken und zur Geltungsbereichsgrenze, welches im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird, erforderlich.

Für die Abgrenzung der Ortslage nach Westen wird die Anlage eines Knicks auf einer Länge von 45 m festgesetzt.

Die Gestaltung der Umgebungsbebauung ist so unterschiedlich, dass sich keine begründbaren Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen ableiten lassen.

Damit sind hinreichende Festsetzungen und örtliche Prägung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung gegeben, ohne die Bauherren über Maß in ihren Baumöglichkeiten einzuschränken. Mit dieser Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in ihrer Art und ihrem Maß in die Eigenart der (prägenden) Umgebung einpassen, ermöglicht. Die genaue Zulässigkeit wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgestellt.

3 Technische Ver- und Entsorgung

3.1.1 Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz vorhandene Leitungsnetz des Wasserverbandes Treene. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindeeigene Kläranlage. Das Oberflächenwasser wird auf der Fläche versickert.

3.1.2 Elektroenergieversorgung

Ein Anschluss an das Elektronetz und das Gasnetz der e.on Hanse AG ist gewährleistet.

3.1.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 über die Trinkwasserleitung sichergestellt.



3.1.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der Abfallsatzung des Kreises Schleswig-Flensburg.

3.1.5 Sonstiges

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist gegeben.

4 Immissionsschutz

Durch die neuen Zulässigkeiten im Plangebiet entstehen keine erkennbaren Emissionen, welche auf die benachbarten Flächen einwirken könnten. Ebenso sind keine Immissionen erkennbar, welche negativ auf das Plangebiet einwirken.

5 Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG, von dem bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen einer Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: 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 Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines 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.

6 Belange des Umweltschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter werden im Folgenden untersucht und bewertet.

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht der Grundsatz: *„Mit Grund und Boden soll 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.“*

Dieser Grundsatz wird mit der vorliegenden Satzung berücksichtigt. Es wird eine bereits bebaute Fläche überplant und städtebaulich sinnvoll nachgenutzt, ohne großflächig und raumgreifend in den Außenbereich einzugreifen.

6.1 Naturschutz

Das Plangebiet liegt etwa 600 m westlich des FFH-Gebiets 1322-391 „Treene“ sowie an die Hauptverbundachse des Biotopverbundsystems. Das FFH-Gebiet umfasst das Treenetal zwischen Oeversee und Friedrichstadt mit den angrenzenden Flächen. Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung des naturnahen Gewässersystems im Komplex mit den begleitenden Trocken- und Feuchtlebensräumen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Erhaltung der Biotopverbund- und Korridorfunktion zu. Insbesondere sollen barrierefreie Strecken zwischen dem Flussoberlauf und dem Meer für wandernde Fischarten erhalten und Einträge von Feinsedimenten gering gehalten werden. Eine Gefährdung der Schutzziele ergibt sich durch Düngung, Anpflanzung nicht autochthoner Arten, Angel- und Wassersport, Entfernen von Wasserpflanzen und Ufervegetation zur Abflussverbesserung, Sedimenträumung und Ausbaggerung, Wasserstandsregulierung, Deiche, Aufschüttungen und künstliche Strände.

Mit der Satzung erfolgt die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für die Bereitstellung von Baugrundstücken für eine Wohnbebauung und nicht störendes Gewerbe. Damit werden die Schutzziele des FFH-Gebietes nicht beeinträchtigt. Es wird lediglich zu einer Lückenbebauung und Abrundung des bereits vorgeprägten Ortsteils kommen. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe von Landschaftsschutzgebieten oder Wasserschutzgebieten. Es sind im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope und gesetzlich geschützte Bäume vorhanden.

6.2 Artenschutz

Im Plangebiet sind die Biotoptypen Hausgarten und Hauskoppel vorzufinden. Die Hauskoppel ist Lebensraum für Wiesenvögel und Kleintierarten, die Hausgärten bieten Lebensraum für Gebüsch- und Gehölzbrüter. Der Verlust dieser Biotope durch Rodung und Bodenversiegelung stellt sich als Eingriff dar. Dieser Eingriff wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen.

Zur Beurteilung der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in Umsetzung des Planvorhabens sind die Vorkommen der Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL von Relevanz. Es ist zu prüfen, ob durch die Planvorhaben die Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Dieses betrifft:

Das Schädigungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) i.V.m. dem Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Das Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten des Verbotstatbestands vermieden werden.



Für nach § 15 BNatSchG sowie nach den Vorschriften des BauGB zulässige Eingriffe sind nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes Sonderregelungen erlassen worden. Für Anhang IV-Tier- und Pflanzenarten der FFH- Richtlinie und europäische Vogelarten nach der VRL liegt ein Verstoß gegen das Störungsverbot und bei unvermeidbaren Eingriffen gegen das Tötungsverbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Vorkommen Anhang IV Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet

Unmittelbar vom Eingriff betroffen ist der Biotoptyp Hauskoppel.

Gefährdete Arten des Anhang IV – Tier- und Pflanzenarten der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten sind für den Biotyp Hauskoppel Käfer- und Schneckenarten. Von den geschützten Arten sind vor allem die Singvögel als Gebüsch- und Bodenbrüter wesentlich. Geschützte Arten wurden nicht gesichtet. Die Biotoptyp Hauskoppel bleibt im Umfeld erhalten und betroffene Arten können somit ausweichen.

Die Betroffenheit von weiteren Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie durch das Planvorhaben kann ausgeschlossen werden.

Vermeidung/Verringerung

Arten, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden, finden in unmittelbarer Umgebung die von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben, womit gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote § 44 Abs.1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG vorliegt.

Ausgleich

Der Ausgleich für den Eingriff in die Arten und Lebensgemeinschaften wird durch die Inanspruchnahme eines geeigneten Ökokontos ausgeglichen.

Bewertung:

Die im Lebensraum existenten Tierarten finden angrenzend ausreichend gleichwertige Biotope, auf die sie ausweichen können. Das Nahrungs- und Lebensraumhabitat bleibt in unmittelbarer Nähe erhalten. Aufgrund der Nähe zum Siedlungsraum und des angrenzenden offenen Landschaftsraum mit Knickstrukturen sind durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

7 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§ 13 BNatSchG).

Insgesamt ergibt sich durch die Festsetzungen für die Ergänzungsfläche eine zusätzliche Flächenversiegelung von insgesamt 1.200 m². Durch die Bebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden lag die Versiegelung der Fläche wesentlich höher, als die nun für die Nachnutzung vorgesehene Überbaubarkeit. Eingriffe die vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder

zulässig waren, sind gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht auszugleichen. Somit ist hier kein Ausgleich erforderlich.

Die Begründung wird gebilligt.

Treia, den

.....

Der Bürgermeister

