

BEGRÜNDUNG

ZUR

KLARSTELLUNGS- UND

ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 13

DER GEMEINDE BOSAU

FÜR EINEN TEIL DES ORTES THÜRK,
ÖSTLICH DER REDDERWIESE

- ENTWURF -

VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	9
3.4	Inhalte der Planung	10
3.5	Erschließung	10
4	Immissionen / Emissionen	13
5	Ver- und Entsorgung	13
5.1	Löschwasserversorgung	13
6	Hinweise	14
6.1	Bodenschutz	14
6.2	Archäologie	14
7	Kosten	15
8	Billigung der Begründung	15

B E G R Ü N D U N G

zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 13 der Gemeinde Bosau für den Ortschaft Thürk für ein Gebiet östlich der Redderwiese

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Im Ortsteil Thürk besteht der Wunsch den im Zusammenhang bebauten Bereich, um ein weiteres Baugrundstück zu arrondieren. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und nimmt dies zum Anlass, mit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) für die Ortschaft Thürk für einen Bereich östlich der Redderwiese die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festzulegen und diese Fläche einzubeziehen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bosau hat am die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 13 beschlossen.

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt Thürk innerhalb des ländlichen Raumes dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bosau von 1997 stellt den Ortsteil Thürk als gemischte Baufläche dar. Der Einbeziehungsbereich wird als Fläche für die Landwirtschaft abgebildet.



Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan Bosau mit Markierung des Einbeziehungsbereiches

Der Landschaftsplan der Gemeinde Bosau weist angrenzend an das Plangebiet im Westen landwirtschaftliche Hofflächen und im Osten Wohnbauflächen aus, während der Einbeziehungsbereich als Grünland dargestellt wird.

2 Bestandsaufnahme

Der Ortsteil Thürk liegt im Norden des Gemeindegebietes von Bosau. Durch den Ort führt die Bergstraße.



Abb.: Ausschnitt Luftbild mit Einbeziehungsbereich, Quelle Luftbild: Google Earth

Das Plangebiet liegt nördlich der Bergstraße und wird als Intensivgrünland genutzt.

Die nächstgelegenen Ortsteile sind im Norden Kleinmeinsdorf und Pfingsberg, im Osten Ma-jenfelde, im Süden Brackrade und Hutzfeld und im Westen Kleinneudorf und Bosau. Thürk ist stark landwirtschaftlich geprägt und wird im Westen von einem Golfplatz und einigen grö-ßeren Waldflächen umgeben.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Die Größe der einbezogenen Fläche beträgt insgesamt 1.900 m².

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Die Ortschaft Thürk hat rund 157 gemeldete Einwohner (davon 8 mit Nebenwohnsitz/ Zweitwohnsitz). Ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken innerhalb der Ortschaft ist grundsätzlich gegeben. Für die wohnbauliche Entwicklung in den einzelnen Gemeinden sind die Bestimmungen des Landesentwicklungsplanes 2021 anzuwenden. Dieser führt in seinem Kapitel 3.6.1 Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden folgenden Grundsätze aus:

„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. [...]

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Kapitel 3.9 Absatz 4) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. [...]

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von

- bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) und von

- bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3)

gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).“

In Kapitel 3.9 Städtebauliche Entwicklung wird zudem folgendes Ziel formuliert:

„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB),

- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie

- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.“

Die Gemeinde Bosau berücksichtigt die landesplanerischen Ziele und Grundsätze und überprüft die vorhandenen Flächenpotenziale in Thürk.

1. im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB

Für die Ortschaft Thürk besteht derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan: BP Nr. 25 der Gemeinde Bosau (1999). Der Bebauungsplan Nr. 25 weist ein Allgemeines Wohngebiet aus, die Grundstücke sind bebaut. Es besteht somit **kein freies Baugrundstück** im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB innerhalb der Ortschaft Thürk. Unbebaute Grundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen bestehen derzeit nicht.

2. im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind

Es werden derzeit keine weiteren Bebauungspläne für die Ortschaft Thürk aufgestellt. Es ergeben sich somit keine Vorhaben in Thürk die nach § 33 BauGB zu beurteilen sind. Es bestehen somit **keine Flächenpotenziale** gemäß den o.g. Vorgaben.

3. in Bereichen gemäß § 34 BauGB

Gemäß der nachfolgenden Abbildung, stehen in Thürk insgesamt **zwei Baulücken nach § 34 BauGB** zu Verfügung (Fläche mit einem A). Bei den Baulücken handelt es sich um ackerbaulich genutzte Flächen. Die Baulücke im Norden der Ortschaft ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen ausgewiesen. Eine Bebauung dieser Fläche erfolgt bereits.



Abb.: Ausschnitt Luftbild mit Flächenpotenzialen, Digitaler Atlas Nord

4. im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne ist darüber hinaus Reservefläche in städtebaulich integrierter Lage

Gemäß der vorherigen Abbildung stehen **keine Flächenpotenzial in städtebaulich integrierter Lage** in Thürk zur Verfügung.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen des LEP

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für die Jahre 2022 bis 2036 liegt in Thürk bei 10% gemessen am Wohnungsbestand vom 31.12.2020. Für den Ortsteil Thürk kann lediglich auf die Einwohnerzahl zurückgegriffen und davon ausgehend die Wohnungen geschätzt werden. Für die nachfolgenden Berechnungen wird auf die aktuell vorliegende Einwohnerzahl von 157 zurückgegriffen und darauf aufbauend die Wohneinheiten ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass im Schnitt 2,3 Personen in einer Wohnung leben. Ausgehend davon ergibt sich ein Wohnungsbestand von 68 Einheiten. Daraus resultieren zusätzlich 7 Wohnungen bei einem Entwicklungsrahmen von 10%, die innerhalb der Ortschaft Thürk zwischen 2022 und 2036 entstehen könnten.

Die Gemeinde Bosau geht somit davon aus, dass die Entwicklung von einem Wohngrundstücken im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung innerhalb des landesplanerischen Entwicklungsrahmens liegt und somit den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 13 nach § 34 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde Bosau für Teile von Thürk die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils fest. Dieser umfasst die bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile beidseitig des Gemeindeweges. Negative Auswirkungen sind damit nicht verbunden, da lediglich die bebaute Ortslage abgegrenzt wird.

Darüber hinaus werden Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Diese einbezogene Fläche ist durch die baulichen Nutzungen des angrenzenden Bereichs geprägt. So wird die Bebauungsstruktur innerhalb der Ortslage sinnvoll ergänzt.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Einbeziehungsbereiches untergebracht werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden verbleibende negative Auswirkungen nicht erwartet.

3.4 Inhalte der Planung

§ 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ermächtigt die Gemeinden, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil klarzustellen. Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB sieht das BauGB keine weiteren Festsetzungsmöglichkeiten vor.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet werden. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Für den Einbeziehungsbereich können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften des § 1a BauGB sind zu beachten.

Die Einbeziehung der Fläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar, da eine bandartige Entwicklung nicht eingeleitet wird und es sich um eine planerische Arrondierung handelt. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Gemäß dem § 34 Abs. 5 BauGB sind die § 1a Abs.2 BauGB und Abs. 3 sowie der § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Daraus ergibt sich der Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes.

3.5 Erschließung

Zufahrten zur Kreisstraße sind nicht vorgesehen. Auf vorhandene Bäume und Knicks ist Rücksicht zu nehmen. Das Baugebiet muss mit Feuerwehrfahrzeugen erreichbar sein, bei Teilungen ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung erforderlich.

3.5.1 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die natur-

schutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage durchgeführt.

Die Gemeinde Bosau arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geringen Größe der Eingriffsflächen und der Annahme, dass neben den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild die anderen Schutzgüter nicht, bzw. nur in geringem Umfang beeinträchtigt werden, im Rahmen der Aufstellung der Satzung in einer überschlägigen Kurzform ab. Auf die Darstellung von naturschutzfachlichen Grunddaten sowie eine schutzgutbezogene Einzelbewertung wird verzichtet.

Schutzgut Boden:

Der Einbeziehungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich (Intensivgrünland) genutzt.

Demnach wird ein Ausgleichsfaktor von 1:0,5 für die intensiv genutzten Flächen zu Grunde gelegt, da es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt.

Bei der Ermittlung des notwendigen Ausgleichs wird vom Bau von einem Einfamilienhaus mit einer Grundfläche $\approx 140 \text{ m}^2$ ausgegangen.

	Mögliche Grundfläche		Faktor		Ausgleichsbedarf
Einbeziehungsbereich (1 x 140 m ²)	140 m ²	*	0,5	=	70 m ²
Stellplätze, etc.	60 m ²	*	0,5	=	30 m ²
Gesamt					100 m²

Hieraus ergibt sich nach Erlass insgesamt ein Ausgleichsbedarf von ca. 100 m². Es wird als Ausgleich im Einzugsbereich eine entsprechend große Fläche nachgewiesen. Die Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Grundstück erbracht, durch das Anpflanzen einer 20 m langen Knickneupflanzung (20m*5m = 100 m²). Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Schutzgut Wasser:

Der Boden im Eingriffsbereich ist heute unversiegelt. Der Eingriff erfolgt durch die Versiegelung aufgrund der Bebauung.

Schutzgut Landschaftsbild:

Der Einbeziehungsbereich ist nach Nordosten durch den anzupflanzenden Knick ausreichend abgeschirmt.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Der Einbeziehungsbereich stellt sich aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzung von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz dar. Ein erheblicher Eingriff in den Artenschutz ist daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und/oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses trifft hier nicht zu.

Zusammenfassung:

Die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen für die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden erbracht. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

3.5.3 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Innenbereichssatzung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Eine Innenbereichssatzung kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur deren Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. Da nicht in schützenswerte Gehölzstrukturen eingegriffen wird, sind Auswirkungen der Planung auf Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten.

4 Immissionen / Emissionen

Der Einbeziehungsbereich verursacht keine Emissionen durch Lärm, Staub, Gerüche o.ä., die zu Störungen in der Nachbarschaft führen können.

Die Bergstraße weist ein sehr geringes Verkehrsaufkommen auf, so dass unzulässige Verkehrslärmimmissionen auszuschließen sind.

5 Ver- und Entsorgung

Im Planungsbereich können Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein.

5.1 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Bosau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Andernfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Löschwasserteiche gem. DIN 14210 können herangezogen werden.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Archäologie

Es wird 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 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.

7 Kosten

Durch die Inhalte der Satzung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bosau am gebilligt.

Bosau,

Siegel

(Rauch)
- Bürgermeister –

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 13 ist am in Kraft getreten.