

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DIE

1. ERGÄNZUNG DER ABRUNDUNGSSATZUNG

FÜR DIE ORTSCHAFT HASSENDORF

DER GEMEINDE BOSAU

FÜR EIN GEBIET AM SÜDLICHEN ORTSRAND,
ÖSTLICH DER LANDESSTRASSE 306 / DORFSTRASSE

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- 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	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Auswirkungen der Planung	6
3.3	Inhalte der Planung	7
3.4	Erschließung	8
3.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
4	Immissionen / Emissionen	11
5	Ver- und Entsorgung	11
5.1	Stromversorgung	11
5.2	Gasversorgung	12
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	12
5.4	Müllentsorgung	12
5.5	Löschwasserversorgung	12
6	Hinweise	12
7	Kosten	13
8	Billigung der Begründung	13

BEGRÜNDUNG

Zur Satzung über die **1. Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortschaft Hassendorf** der Gemeinde Bosau für ein Gebiet am südlichen Ortsrand, östlich der Landesstraße 306 / Dorfstraße.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

In der Gemeinde Bosau besteht der Wunsch in der Ortschaft Hassendorf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil um weitere Baugrundstücke zu arrondieren. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und nimmt dies zum Anlass, für den vorgenannten Teilbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB die Satzung über die 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für den Ortschaft Hassendorf aufzustellen.

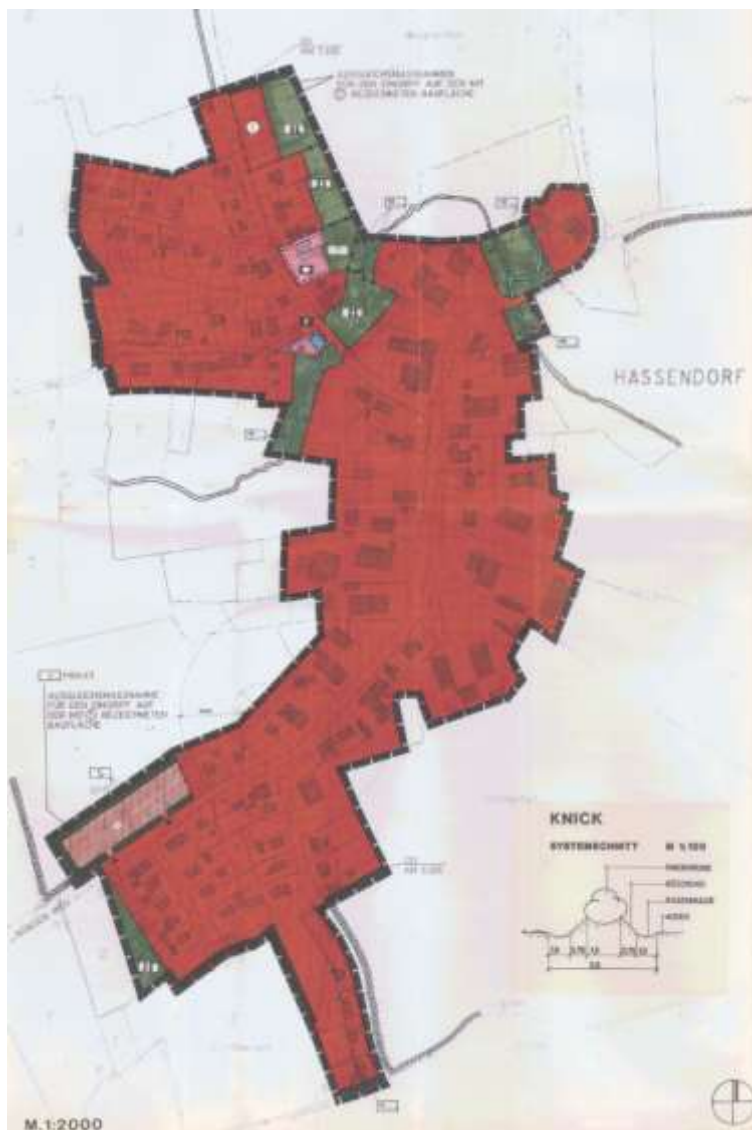


Abb.: Abrundungssatzung für die Ortschaft Hassendorf, 1994

Die Gemeinde Bosau hat am xx.xx.xxxx die Ergänzung der geltenden Abrundungssatzung in Hassendorf beschlossen. Ziel ist es bis zu drei zusätzliche Baugrundstücke zu ermöglichen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt die Ortschaft Hassendorf im Ländlichen Raum, sowie innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Zudem grenzt die Ortschaft an den 10 km-Umkreis des Mittelzentrums Eutin.

Laut dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) liegt Hassendorf innerhalb des Ländlichen Raumes.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 verweist in seiner Karte 1 auf ein Biotopverbundsystem außerhalb des Ergänzungsbereiches entlang des Grabens „Glasau“.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bosau stellt den Ergänzungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Großteil der Ortschaft östlich der Landesstraße wird als gemischte Baufläche dargestellt, während die Bereiche westlich der Landesstraße als Wohnbauflächen dargestellt werden. Zudem werden differenzierte Grünflächenfestsetzungen für die Ortschaft getroffen. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Ergänzungsfläche ist die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Bosau trifft für den Ergänzungsbereich keine Aussagen. Allerdings stellt er südlich der Ergänzungsfläche, entlang der Landesstraße 306 einen Knick dar.

Die Ortschaft Hassendorf befindet sich innerhalb des Naturparks „Holsteinische Schweiz“.

2 Bestandsaufnahme

Die Ortschaft Hassendorf liegt in der Gemeinde Bosau am südlichen Rand des Gemeindegebietes, an der Grenze zum Kreis Segeberg. Nördlich von Hassendorf befindet sich die Ortschaft Hutzfeld und im Süden schließt sich hinter Glasau, die Ortschaft Ahrensböök an. Hassendorf wird durch die Landesstraße in zwei Teilbereich geteilt: östlich und westlich der Straße.

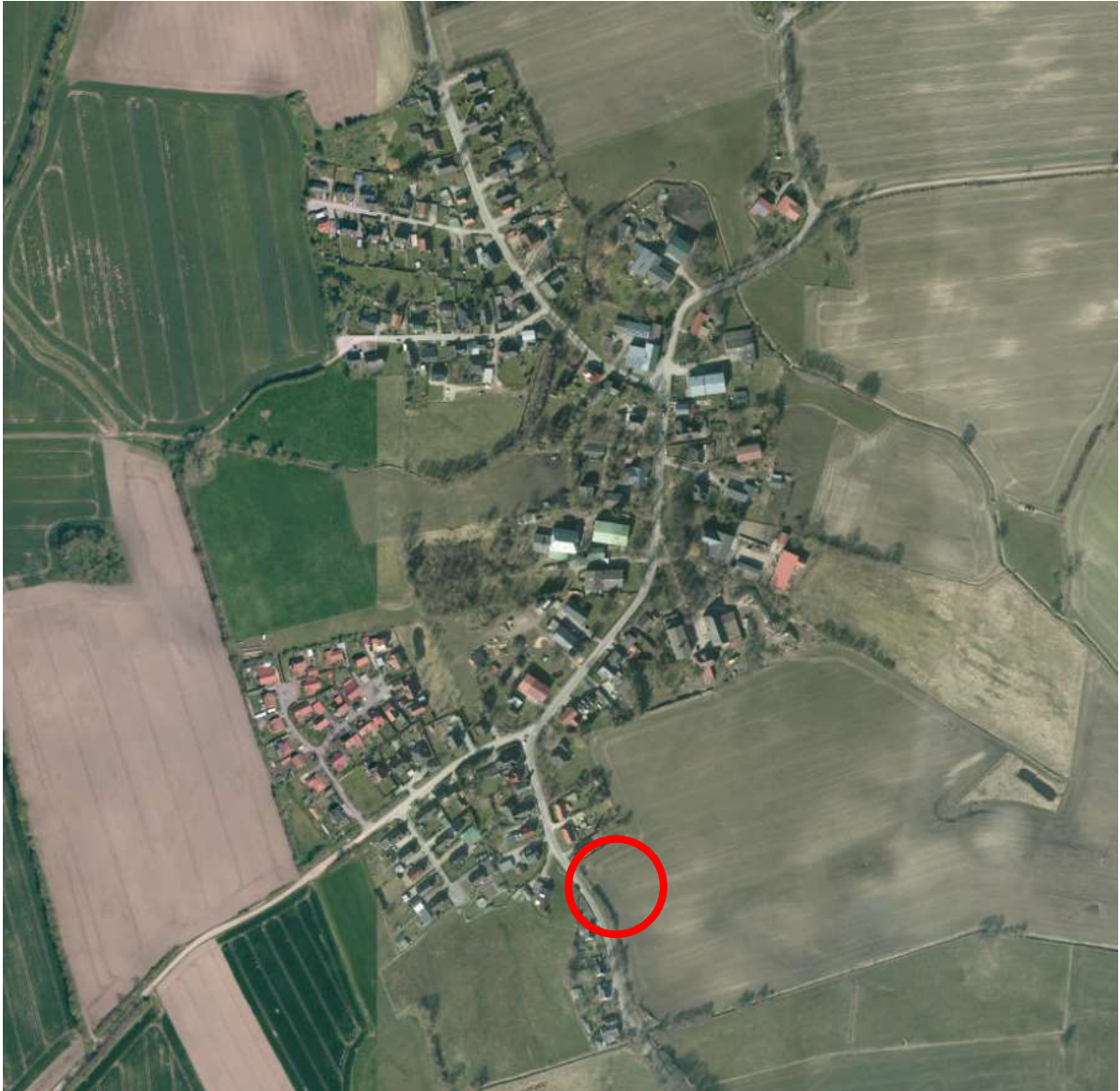


Abb.: Luftbild mit Ergänzungsbereich, Quelle: DigitalerAtlasNord

Der Ergänzungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand, östlich der Landesstraße und schließt an die letzte vorhandene Bebauung auf dieser Straßenseite an. Im nördlichen Bereich grenzt an den Teilbereich ein Wohngrundstück mit großzügigen Gartenflächen nach Osten. Zusammen mit der gegenüberliegenden Wohnbebauung bilden diese den bisherigen Ortsrand von Hassendorf. Der Ergänzungsbereich selbst stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Entlang der Straße verläuft ein Knick, welcher bereits an der nördlichen Grenze eine Zufahrt zur Fläche aufweist.



Abb.: Luftbild mit Ergänzungsbereich, Quelle: DigitalerAtlasNord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Einbeziehungsbereich	3.600 m ²
Maßnahmenfläche	450 m ²
Gesamt:	4.050 m²

3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der Satzung über die 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortschaft Hassendorf wird eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Diese einbezogene Fläche ist bereits durch die bauliche Nutzung des

angrenzenden Bereichs geprägt. Der Teilbereich ist durch die angrenzende Wohnbebauung nördlich und westlich der Fläche geprägt. Die Knickstrukturen in Hassendorf sollen weitgehend erhalten bleiben. Die Einbeziehung der Fläche stellt eine sinnvolle Arrondierung der Wohnbebauung im südlichen Ortsabschluss dar.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Einbeziehungsbereiches erbracht, durch das Anpflanzen eines Knicks. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden verbleibende negative Auswirkungen nicht erwartet.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.3 Inhalte der Planung

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. Für den Einbeziehungsbereich können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften des § 1a BauGB sind zu beachten.

Die Einbeziehung der Teilfläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar, da eine bandartige Entwicklung nicht eingeleitet wird und es sich um eine planerische Arrondierung handelt.

Der Einbeziehungsbereich liegt in der Ortschaft Hassendorf und aufgrund der Prägung durch die angrenzenden Nutzungen können nur Wohngebäude oder nicht störende Gewerbebetriebe entstehen, so dass eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht zu besorgen ist.

Festsetzungen städtebaulicher Art werden nicht erforderlich, da die angrenzende Bebauung einen Rahmen für die zulässigen Nutzungen vorgibt. Gemäß dem § 34 Abs. 5 BauGB sind die § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sowie der § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Daraus ergibt sich die Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme in Form einer Knickanpflanzung.

3.4 Erschließung

Der Einbeziehungsbereich wird über die vorhandene Zufahrt zur Straße Landesstraße 306 / Dorfstraße erschlossen. Der südliche Bereich der Ergänzungsfläche wird durch eine zweite noch anzulegende Zufahrt ebenfalls über die Landesstraße 306 / Dorfstraße erschlossen. Die Gemeinde Bosau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4.1 Stellplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.

3.5 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 naturschutzfachliche 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 arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geringen Größe der Eingriffsflächen (3 Baugrundstücke) 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:

Die Fläche im Teilbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Es kann von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen werden.

Die Eingriffe in den Boden finden auf landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Demnach wird ein Ausgleichsfaktor von 1:0,5 zu Grunde gelegt, da es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Bei der Ermittlung des notwendigen Ausgleichs wird von einer Größe der entstehenden Wohngebäude entsprechend der Umgebung, d. h. ca. 150 m² Grundfläche ausgegangen.

	Mögliche Grundfläche		Faktor		Ausgleichs- bedarf
Einbeziehungsbereich (3 Wohn- gebäude)	450 m ²	*	0,5	=	225 m ²
Zufahrten, Stellplätze, etc.	225 m ²	*	0,5	=	113 m ²
Gesamt					338 m²

Hieraus ergibt sich nach Erlass ein Ausgleichsbedarf von 338 m² für den Einbeziehungsbereich. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Ausgleichsmaßnahme wird auf den jeweiligen Baugrundstücken erbracht, durch das Anlegen eines 5 m breiten Knicks entlang der östlichen / südlichen Grenze des Baugrundstücks. (Hinweise und Artenliste siehe Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften)

Schutzgut Wasser:

Der Boden in den Eingriffsbereichen ist heute unversiegelt. Der Eingriff erfolgt durch die Versiegelung aufgrund der Bebauung. Durch die Planung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme (Knickneupflanzung) erfolgt auch für das Schutzgut Wasser eine Aufwertung in diesen Bereichen.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

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

Im südlichen Bereich wird die Entfernung von ca. 10 m Knick erforderlich, um eine ausreichend breite Zu- und Abfahrt auf die zukünftigen Baugrundstücke zu ermöglichen. Als Ersatzmaßnahme wird eine Knickneupflanzung im Verhältnis 1:2 innerhalb des Einbeziehungsbereiches neu angelegt.

	Fläche		Faktor		Ausgleichs- bedarf
10 m entfallender Knick (10 m x 5 m)	50 m ²	*	2	=	100 m ²
Gesamt					100 m²

Durch die Knickneuanpflanzung sind hier Verbesserungen zu erwarten.

Knickneupflanzung:

Es ist ein Wall mit einer Fußbreite von 3 m bis 4 m und eine Höhe von 1,20 m bis 1,50 m zu errichten. Die Breite der Walloberkante beträgt mindestens 1,50 m, hier erfolgt eine dreireihige Anpflanzung mit Gehölzen, wobei die Pflanzabstände versetzt 1 m betragen sollen. Zudem soll der Oberboden aus der neuen Knicktrasse aufgenommen werden und ein Wallkern aus bindigem Bodenmaterial aufgesetzt werden. Die Einzäunung des Knicks kann mit einem forstüblichen Wildschutzzaun erfolgen. Als Gehölze sind heimische Arten 2x verpflanzt, Höhe 0,80 – 1,0 m der folgenden Liste zu pflanzen, z.B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hund-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ulmus glabra	Bergulme
Malus sylvestris	Wildapfel

Nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen. Als Schutzmaßnahme entlang des Wallfußes ist ein mindestens 0,5 m breiter Kraut- und Grassaum (keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) zu entwickeln. Die Mahd soll alle 2 Jahre erfolgen, wobei das Mähgut zu entfernen ist. Nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

Schutzgut Klima und Luft:

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

Zusammenfassung:

Die erforderliche Ausgleichmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften (Knickrodung) wird durch das Anlegen einer Knickanpflanzung erbracht. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

3.5.1 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.

Im südlichen Bereich wird die Entfernung von ca. 10 m Knick erforderlich, um eine ausreichend breite Zu- und Abfahrt auf die zukünftigen Baugrundstücke zu ermöglichen. Der Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme vom Knickrodungsverbot gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG i.V. mit § 21 Abs. 1 u. 3 LNatSchG wird durch die Gemeinde Bosau beantragt. Bei Beachtung von Maßnahmen (Rodungszeitpunkt für Gehölze) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden. Eine Beeinträchtigung des vorhandenen Knicks an der westlichen Plangebietsgrenze ist zu unterlassen und im Rahmen des Planvollzuges bzw. der Baugenehmigung nachzuweisen.

4 Immissionen / Emissionen

Die Nachbarschaft beeinträchtigende Emissionen werden von dem Grundstück nicht ausgehen, da sich die zulässige Art der baulichen Nutzung im Rahmen von § 34 BauGB bewegen muss.

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Ostholstein aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen und ggf. zu ergänzenden Leitungen des Zweckverband Ostholsteins.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Der Nachweis der ordnungsgemäßen und schadlosen Entwässerung ist im Rahmen des Planvollzuges bzw. der Baugenehmigung zu erbringen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 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. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

6 Hinweise

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.

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

(Mario Schmidt)

- Bürgermeister -

Die Satzung über die 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortschaft Hassendorf der Gemeinde Bosau ist am in Kraft getreten.