

Gemeinde Rohlstorf

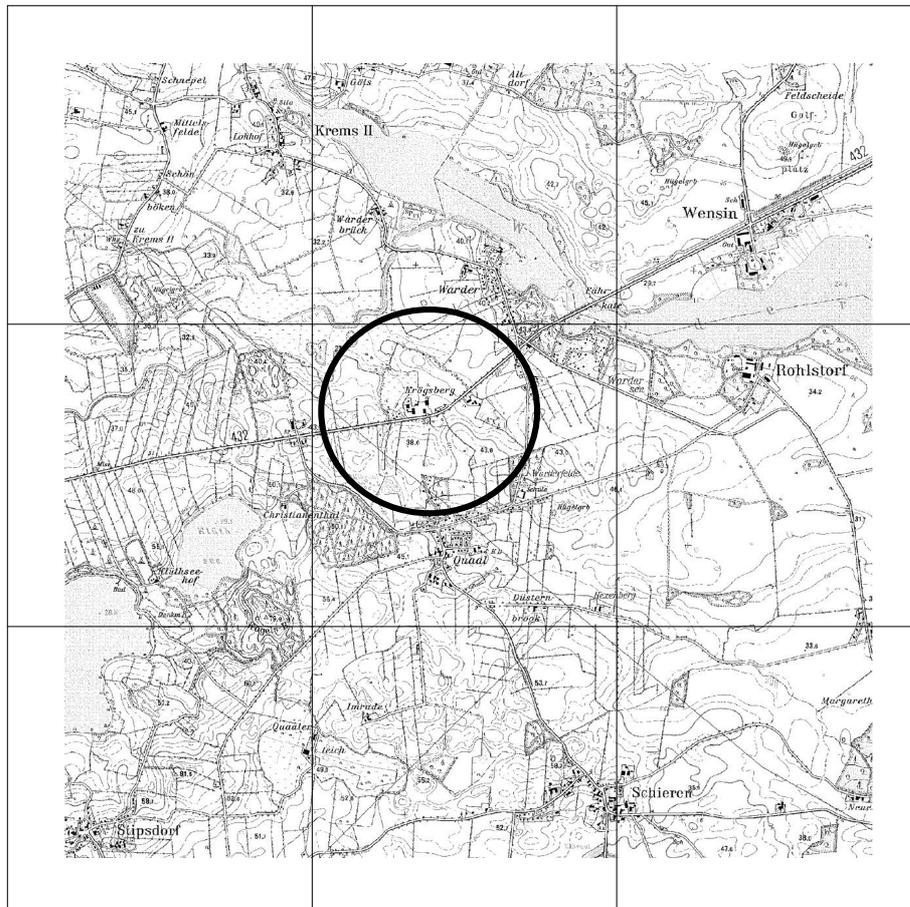
Kreis Segeberg

Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB

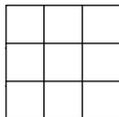
Gebiet: Krögsberg

Begründung

Planstand: . Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Plangebiet.....	4
2.	Planinhalt	4
2.1.	Städtebau	4
2.2.	Verkehrliche Erschließung	6
3.	Ver- und Entsorgung	6
4.	Kosten	7
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	7
6.	Billigung der Begründung	8

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Westlich der Ortslage Rohlstorf befindet sich abgesetzt von der Ortslage nördlich der B 432 die Bebauung Krögsberg. Neben der prägenden Wohnbebauung befindet sich hier ein Gewerbebetrieb (landwirtschaftliches Lohnunternehmen) und ein landwirtschaftlicher Betrieb. Zwischenzeitlich wurden Umnutzungen betriebszugehöriger Wohnungen in sonstige Wohnnutzungen vorgenommen, die bauordnungsrechtlich problematisch erscheinen. Die Gemeinde hält die entstandene Wohnnutzung planungsrechtlich für vertretbar und möchte deshalb für diesen Bereich durch eine Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) einen Rahmen für die planungsrechtliche Beurteilung in Krögsberg vorgeben.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Landesraumordnungsplan (1998) ist die Gemeinde Rohlstorf dem ländlichen Raum zugeordnet. Die Gemeinde wird dem 10 km-Umkreis des Mittelzentrums Bad Segeberg (Kreis Segeberg) zugehörig dargestellt. In den Ländlichen Räumen sollen die Strukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Sie sollen an der Landesentwicklung teilhaben, daher sollen regionale Entwicklungspotentiale für die Entwicklung der Ländlichen Räume mobilisiert werden. Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen insbesondere durch Maßnahmen des Städtebaus und der integrierten Dorfentwicklung verbessert werden. Den Gemeinden außerhalb der Siedlungsachsen wird ein Entwicklungsspielraum von 20 % bis zum Jahre 2010 auf der Basis des Wertes vom 01.01.1995 zugestanden.

Der Regionalplan (1998) ordnet die Gemeinde Rohlstorf dem ländlichen Raum außerhalb der Ordnungs- und Verdichtungsräume zu. Zentralörtlich ist die Gemeinde dem Nahbereich des Mittelzentrums Bad Segeberg zugehörig. Das westliche Gemeindegebiet ist flächig als Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und/oder landschaftsgebundene Erholung in ländlichen Räumen dargestellt. Westlich von Quaal liegt ein Schwerpunktbereich für die Erholung. An der nördlichen Gemeindegrenze sind das Travetal und der Wardersee als Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet. Weitere Aussagen finden sich für das Gemeindegebiet und seine nähere Umgebung nicht.

Der Landschaftsrahmenplan (1998) konkretisiert die Planungen zum Aufbau eines landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Das Travetal ist Hauptverbundachse, der Wardersee Schwerpunktbereich. Das Gemeindegebiet ist Teil des Naturparks „Holsteinische Schweiz“, welche als bedeutendste Fremdenverkehrsregion des Binnenlandes in Schleswig-Holstein gilt. Als Landschaftsschutzgebiet sind der Raum nördlich von Krögsberg entlang der Gemeindegrenze und das Gebiet östlich der Ortschaft Rohlstorf dargestellt. Dieser Raum ist zudem Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion. Der Wardersee ist geplantes Naturschutzgebiet. Das westliche

Gemeindegebiet um Warder, Krögsberg und Quaal ist Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Weitere Darstellungen finden sich nicht.

Der Landschaftsplan zeigt im Bestand für Krögsberg überwiegend Siedlungsnutzung. Die Gehölzgruppen entlang der Plangrenze sind als Knick dargestellt und unterliegen demnach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG. Für den Bachlauf Karbek ist ein naturnahes Bauchufersystem geplant. Das Gebiet zwischen Krögsberg und Warder ist großflächig als Areal zum möglichen Abbau oberflächennaher Rohstoffvorkommen ausgewiesen.

Nach dem Umweltatlas Schleswig-Holstein (Stand April 2007) ist der Wardersee EU-Vogelschutzgebiet. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt über 3 km.

Die geplante Außenbereichssatzung widerspricht den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht.

1.3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der B 432 und beschränkt sich auf bereits baulich in Anspruch genommene Flächen in Krögsberg. Die Grundstücke sind tlw. mit Wohngebäuden und zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Außerdem befinden sich gewerbliche Nutzungen und ein landwirtschaftlicher Betrieb im Plangebiet. Weite Flächen der Grundstücke im östlichen Teil sind aufgrund der Gewerbenutzung versiegelt bzw. werden als Lagerflächen genutzt. Durch das Plangebiet verläuft die Karbek mit einem Nebengraben. Es finden sich einige bedeutende Einzelbäume (Stieleichen) und entlang der Gewässer uferbegleitende Gehölze.

2. Planinhalt

2.1. Städtebau

Bei der Siedlung Krögsberg handelt es sich um einen sogenannten Siedlungssplitter im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen von einigem Gewicht vorhanden sind. Aufgrund des Strukturwandels sind in den letzten Jahren zahlreiche Gebäude zu Wohngebäuden umgenutzt worden und Neubebauungen entstanden. Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gegeben.

Im Plangebiet ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung vorhanden. In der Planzeichnung wird ein nach VDI-Richtlinie ermittelter Immissionskreis dargestellt. Die Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben (z. B. Wohnbebauung) ist nach § 35 Abs. 2 BauGB nur möglich, wenn sie nicht schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt

sind. in diesem Bereich ist deshalb durch Sondergutachten zu überprüfen, inwieweit eine Verträglichkeit mit den landwirtschaftlichen Immissionen gegeben ist. Aufgrund der vorhandenen benachbarten Wohnnutzung ist eine Entwicklung der landwirtschaftlichen Emissionen bereits eingeschränkt.

Bei dem vorhandenen Gewerbebetrieb handelt es sich um ein Lohnunternehmen für landwirtschaftliche Dienstleistungen. Auch diese Nutzung erscheint insgesamt betrachtet untergeordnet, auch wenn aufgrund der großen Maschinen der Flächenbedarf des Betriebs relativ umfangreich ist.

Die Gemeinde hat sich umfangreich mit den unterschiedlichen Belangen und den vom Kreis angeführten Argumenten auseinander gesetzt. Im Rahmen der Prüfung des Planungserfordernisses und der planerischen Abwägung hält die Gemeinde an der Außenbereichssatzung in Krögsberg fest und sieht Handlungsbedarf. Dabei wird der Abgrenzung des Siedlungsbereichs in Krögsberg und der Nutzung bestehender Gebäude große Bedeutung beigemessen. Durch die Satzung wird festgelegt, dass Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dabei sind die übrigen öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beachten.

Die Außenbereichssatzung ist aus Sicht der Gemeinde auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da das Plangebiet eng um die bereits baulich in Anspruch genommenen Flächen gezogen worden ist und eine weitere Ausdehnung der Nutzungen in die Landschaft nicht beabsichtigt wird.

Die Gemeinde hat bei der Satzungsaufstellung weiterhin die Handlungserfordernisse zu den Themen „Grenzen der Bebaubarkeit“, „Verkehr“, „Immissionen“ und „Grünordnung“ näher geprüft. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben sind allerdings in die Satzung nicht aufgenommen worden, da die Erforderlichkeit im Einzelnen nicht erkannt wurde. Durch die Satzung wird lediglich bestimmt, dass Vorhaben nicht die Darstellung im Flächennutzungsplan oder die Verfestigung einer Splittersiedlung entgegen gehalten werden können.

Darüber hinaus bleiben die restriktiven Anforderungen des § 35 BauGB bei der Prüfung der Vorhaben bestehen, so dass Fehlentwicklungen an diesem sensiblen Standort vermieden werden können.

Festsetzungen zur Grünordnung sind bei der Aufstellung von Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht möglich. Im Rahmen der Prüfung von Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Ausgleichsbilanz abzuarbeiten.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der freien Strecke der B 432. Die Haupteerschließung des zentralen Bereichs erfolgt über eine kurze Stichstraße. Weitere Zufahrten sind für bebaute Grundstücke vorhanden. Aufgrund der Lage der Bebauung an der freien Strecke sollten zusätzliche Zufahrten und weitere Sondererlaubnisse für einzelne Grundstückszufahrten zur B 432 aus planerischer Sicht nicht angeordnet werden. Ebenso wird die Einhaltung der Anbauverbotszone entlang der B 432, die im Plan als nachrichtliche Übernahme dargestellt ist, als notwendiger Freihaltebereich angesehen. Bei der Beurteilung von Vorhaben und im Baugenehmigungsverfahren ist eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers vorzunehmen.

Direkt am Plangebiet befindet sich die von den im Rahmen der Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV) betriebenen Buslinien 7700 Bad Segeberg – Seedorf und 7705 Bad Segeberg – Warderfelde bediente Haltestelle Rohlstorf, Krögsberg.“

2.3. Immissionen

Innerhalb des Plangebiets sind Immissionen aufgrund der Verkehrsbelastung der B 432, sowie aufgrund der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen vorhanden. In der Planzeichnung wird ein nach VDI-Richtlinie ermittelter Immissionskreis dargestellt. Die Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben (z. B. Wohnbebauung) ist nach § 35 Abs. 2 BauGB nur möglich, wenn sie nicht schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sind. In diesem Bereich ist deshalb durch Sondergutachten zu überprüfen, inwieweit eine Verträglichkeit mit den landwirtschaftlichen oder sonstigen Immissionen gegeben ist. Aufgrund der vorhandenen benachbarten Wohnnutzung ist eine Entwicklung der landwirtschaftlichen Emissionen bereits eingeschränkt.

Aufgrund der Lage und der nicht näher bestimmten Art einzelner Vorhaben wird eine immissionsschutzrechtliche Bewertung im Rahmen der Aufstellung der Satzung nicht vorgenommen. Für schutzwürdige Nutzungen ist deshalb im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf vorhandene Belastungen gegeben sind.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen. Die gesicherte Erschließung ist im Rahmen des Bauantragverfahrens nachzuweisen.

Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter 50 m von der Öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, der LBO 2000 § 5 (4) S-H entsprechend, sind Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewe-

gungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 o. g. DIN mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen. Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24. 08. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

4. Kosten

Durch die Inhalte der Satzung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung widerspricht den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB).

Im Plangebiet befindet sich ein in Teilen alter Baumbestand, überwiegend Eichen. Durch das Plangebiet verläuft die Karbek mit einem Nebengraben. Entlang des Grabens stehen Baumgruppen aus größeren Laubgehölzen, die im Landschaftsplan als Knick dargestellt sind. Den Gehölzbeständen kommt eine hohe Wertigkeit für den Naturschutz und insbesondere auch für den Artenschutz zu. Sie sollten erhalten bleiben. Ansonsten ist das Gebiet stark nutzungsgeprägt. Große Flächen sind überbaut oder versiegelt.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet sind durch die Außenbereichssatzung Eingriffe in Natur und Landschaft nur im geringen Umfang zu erwarten. Die Zulässigkeit der Vorhaben wird dabei auf Grundlage des § 35 BauGB geprüft. Entsprechend ist die Eingriffsregelung nach §§ 10 ff. LNatSchG anzuwenden. Gemäß des Ausgleichserlass (1998) entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde (Abs. 7, letzter Satz). Eine naturschutzfachliche Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung ist daher nicht vorgesehen.

Im Rahmen des Bauantrages sollte hier in der Regel ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Minimierungsmaßnahmen, einer Eingriff- Ausgleichbilanzierung und den erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgestellt werden. Dabei sollte besonderer Wert auf Bepflanzungsmaßnahmen als Abschirmung der Bebauung zur freien Landschaft gelegt werden. Es wird empfohlen, bei der Prüfung von

Vorhaben insbesondere auch Aussagen zur Erhaltung vorhandener Gehölze (Stieleichen) zu treffen und in der Nähe von Gewässern die Entwicklung naturnaher Uferbereiche anzustreben. Zudem sind im Rahmen der Baugenehmigung die zentralen Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 42 BNatSchG zu berücksichtigen.

6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Krögsberg der Gemeinde Rohlstorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 23.08.2007 gebilligt.

Rohlstorf,

Bürgermeister