

Gemeinde Glasau

Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sarau

Gebiet: „OT Sarau, nördlich des Hinzenredders, Fläche angrenzend an die bestehende Bebauung Hinzenredder Haus Nr. 1“

Begründung

Inhalt

1 Planungsgrundlagen

2 Planungsanlass und Planungsziele

3 Planungsinhalte

3.1 Städtebau

3.2 Naturschutz

4 Erschließung

5 Hinweise

1 Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Glasau hat in ihrer Sitzung am 16.12.2013 die Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sarau beschlossen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Aufgrund des örtlich vorhandenen Bedarfs an Wohnbaufläche wird ein am Ortsrand, nördlich des Hinzenredders gelegenes, baulich geprägtes Grundstück in den Innenbereich einbezogen. Es handelt sich um einen Teilbereich des Flurstücks 14, Flur 4, Gemarkung Glasau in einer Größe von ca. 1.500 m². Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Außenbereichsfläche kann nicht vermieden werden, da es bereits seit längerem keine verfügbaren Bauplätze in der Gemeinde gibt.

Die Ziele der Satzung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung eines durch gegenüberliegende Bebauung vorgeprägten Bereiches,
- Schaffung von 2 Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

3 Planungsinhalte

3.1 Städtebau

Durch die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den Innenbereich wird die Ortslage Sarau sinnvoll abgerundet und der Ortsrand abgeschlossen. Bei der in den Innenbereich einbezogenen Fläche handelt es sich um eine von der gegenüberliegenden Bebauung geprägte Fläche, die über den Hinzenredder bereits erschlossen ist.

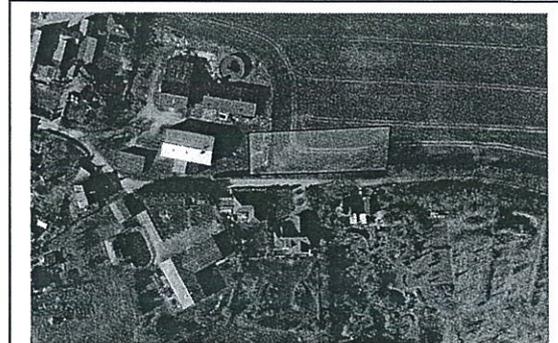


Abb. 2 Luftbild mit Geltungsbereich der Ergänzungs-

Die Einbeziehungsfläche wird heute intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Aus der Ackerfläche wird ein Teilstück in einer Größe von ca. 1.500 m² herausgelöst und in den Innenbereich übernommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist die Errichtung von zwei Einzel- oder Doppelhäusern möglich. Um die Nutzungsintensität der Umgebung anzupassen und den Hinzenredder mit den hinzukommenden Verkehren nicht zu stark zu belasten, werden für Einzelhäuser maximal 2 Wohneinheiten und für Doppelhäuser maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 700 m² für ein Einfamilienhaus und 400 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt. Diese Festsetzungen sichern den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ein harmonisches Einfügen in die Dorfstruktur. Zur Schonung der Landschaft wird eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

3.2 Naturschutz

Durch die Bebauung im Geltungsbereich der Satzung mit bis zu 2 Einfamilien- oder Doppelhäusern zuzüglich der damit verbundenen Nebenanlagen und Stellplätze kommt es i.S.d. Naturschutzrechtes zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Durch die Versiegelung von Fläche werden die Funktionen des Schutzgutes Boden vollständig und dauerhaft ausgesetzt. Angelehnt an die BauNVO und orientiert an Erfahrungswerten wird eine bauliche Ausnutzung von 0,25 + 50% Überschreitung, also rd. 570 m², angenommen. Die Ermittlung der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt in Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen

Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 durch die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche in der Größe von 50% der versiegelten Fläche. Dies ergibt einen Ausgleichsbedarf von 285 m². Die Fläche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotop zu entwickeln.

Die Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich trägt zu einer Zersiedelung der Landschaft bei. Das Landschaftsbild ist hier geprägt von landwirtschaftlichen Intensivflächen und Bebauung. Bis auf den Knick sind keine natürlich wirkenden Strukturen vorhanden. Die Wertigkeit des Landschaftsbildes kann mit gering bis mittel angenommen werden. Auch wenn die Überschreitung des Ortsrandes durch max. zwei Gebäude als geringfügig bewertet werden kann, so sind doch Eingrünungsmaßnahmen für eine klare Abgrenzung der Baufläche zur freien Landschaft und eine Neugestaltung des Ortsrandes erforderlich.

Die Anlage der Zufahrten zu den Baugrundstücken erfolgt über den Hinzenredder. Hierzu müssen in dem dort vorhandenen straßenbegleitenden Knick zwei Zufahrten neu geschaffen werden. Da der Hinzenredder relativ schmal ist, werden Zufahrten in einer Breite von je 4 m angenommen. Ein Zusammenlegen der Zufahrten wird nicht möglich sein, da sich ungefähr in der Mitte des betroffenen Knickabschnittes eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 1,80 m befindet. Diese Eiche wird zum Erhalt festgesetzt. Die Anlage von Zufahrten in deren Kronentraufbereich sollte vermieden werden, um die Eiche nicht zu schädigen. Knicks gehören gemäß der §§ 30 BNatSchG und 21 LNatSchG zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen. Für die Zufahrten ist daher rechtzeitig vor Baubeginn eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der Naturschutzbehörde zu beantragen. Nach den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 11.06.2013 ist der Ausgleich durch eine Knickneuanlage in einem Verhältnis von 1:2 zu erbringen.

Der ermittelte Ausgleich für die beschriebenen Eingriffe erfolgt multifunktional durch die Anlage eines landschaftstypischen Knicks von 95 m Länge entlang der nördlichen und der östlichen Plangebietsgrenze. Der Knick ist in der Satzung festgesetzt und wird damit planungsrechtlich gesichert.

Insgesamt ist festzustellen, dass die bei der Umsetzung der Planung auftretenden Verluste der Werte und Funktionen einzelner Schutzgüter des Naturhaushaltes und die Veränderung des Ortsbildes durch die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme hinreichend kompensiert werden.

Für den Artenschutz ist das Plangebiet nur von eher geringem Wert. Die Ackerfläche besitzt aufgrund der intensiven Nutzung keine Bedeutung für gesetzlich geschützte Arten. Der entlang der Straße verlaufende, gut ausgebildete Knick mit seiner dichten Strauchschicht und dem großen Überhälter ist hingegen als wertvoll einzustufen. Hier gibt es ein vielfältiges Nahrungsangebot und gute Versteckmöglichkeiten. Es

kann vom Vorkommen gebüschbrütender Vogelarten ausgegangen werden. In der Strauchschicht sind aufgrund des hohen Haselanteils Haselmäuse nicht auszuschließen und die große Eiche besitzt durchaus Quartierseignung für höhlenbewohnender Fledermäuse. Da bis auf die Zufahrten nicht in den Knick eingegriffen wird und die Eiche zum Erhalt festgesetzt ist, bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung nicht betroffen werden.

4 Erschließung

Die in den Innenbereich einbezogene Fläche ist über den Hinzenredder bereits erschlossen.

Die Versorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden. Die Wasser- und Gasversorgung erfolgt zentral über in der Straße verlaufende Leitungen des Zweckverband Ostholstein. Strom wird von E.ON geliefert.

Die Löschwasserversorgung von 48 m³/h ist über einen Unterflurhydranten am Ende der Bebauung Hinzenredder sichergestellt.

Oberflächen- und Schmutzwasser werden über eine Mischwasserkanalisation der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Die Kläranlage verfügt über ausreichende Kapazitäten.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

5 Hinweise

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gemäß § 14 DSchG der Grundeigentümer und der Leiter der Arbeiten.



[Handwritten signature]

Bürgermeister