

Gemeinde Neuengörs



Satzung über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Altengörs, Neuengörs und Stubben und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB

Begründung

Inhalt

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Umfang des Satzungsgebietes
- 3 Satzungsziele und Satzungsinhalte
- 4 Umweltbelange
- 5 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 6 Hinweise

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Neuengörs hat in ihrer Sitzung am 6.2.2020 beschlossen, die rechtswirksame Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB aus dem Jahr 1980 aufzuheben und neu zu fassen. Hiermit soll der fortgeschrittenen baulichen Entwicklung und deren aktueller planungsrechtlicher Einstufung Rechnung getragen werden.

Rechtsgrundlagen für die Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Platinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Die Gemeinde Neuengörs verfügt über einen Flächennutzungsplan, sechs rechtswirksame Bebauungspläne und über einen Landschaftsplan.

2 Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung umfasst die drei im Zusammenhang bebauten Ortsteile Altengörs, Neuengörs und Stubben. Sie sind durch die in West-Ost-Richtung verlaufende Kreisstraße 7 verkehrlich miteinander verbunden. Dadurch ergeben sich für die Satzung drei Teilgeltungsbereiche. Die genaue Lage und Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Planzeichnung 1:2000.



Abb. 1: Gemeinde Neuengörs mit Ortsteilen

3 Satzungsziele und Satzungsinhalte

Bei der Gemeinde Neuengörs handelt es sich um eine kleine ländliche Gemeinde im nordöstlichen Kreisgebiet mit 811 Einwohnern und 328 Wohneinheiten in 261 Wohngebäuden (Stand jew. 31.12.2019).

Die Siedlungsstruktur ist entsprechend ländlich geprägt, wobei ein klarer Siedlungsschwerpunkt im Bereich der Ortslage Neuengörs besteht, gefolgt von Altenörs und von Stubben. Diese drei Ortsteile umfassen nahezu vollständig den in der Gemeinde vorhandenen Wohngebäudebestand. Daneben bestehen nur sehr vereinzelt weitere Siedlungssplitter im Außenbereich.

Bereits im Jahr 1980 hat die Gemeinde für die drei Ortsteile eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB erlassen. Diese Satzung soll nunmehr neu gefasst werden, um der aktuellen baulichen Entwicklung Rechnung zu tragen.

Die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erfolgt durch eine linienhafte Abgrenzung. Sie umfasst - unabhängig von etwaigen Grundstücksgrenzen - die Grundstücke und Grundstücksteile, die durch eine vorhandene Bebauung geprägt sind und einen geschlossenen Bebauungszusammenhang bilden. Diese Abgrenzung hat allein deklaratorische Wirkung und schafft keine neuen Baurechte, da sie lediglich feststellt, was ohnehin in der Örtlichkeit und von Gesetzes wegen gegeben ist. Die innerhalb der Abgrenzungslinie gelegenen Flächen sind „Innenbereich“ im Sinne des § 34 BauGB. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um Bauland, jedoch ist zu beachten, dass eine bauliche Nutzung hier nur zulässig ist, soweit sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Von der Abgrenzung mit erfasst werden auch die sogenannten Baulücken, die trotz einer fehlenden Bebauung kraft Gesetz aufgrund ihrer begrenzten Ausdehnung und ihrer Prägung durch die benachbarte Bebauung am Bebauungszusammenhang teilnehmen.

Nicht von der Abgrenzung erfasst werden dagegen am Siedlungsrand gelegene landwirtschaftliche Gebäude (z.B. Schuppen, Ställe, Scheunen oder Maschinenhallen), die keinem oder nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes fallen unter den Begriff der Bebauung im Sinne des § 34 BauGB grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Gewerblichen, landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Zwecken dienende Betriebsgebäude zählen nur dann dazu, wie sie dem mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (BVerwG Beschl. v. 2.4.2007 - 4 B 7.07 -; Beschl. v. 6.12.2011 - 4 B 13.11 -).

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in eine Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Weitere Voraussetzungen für die Einbeziehung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind, dass

1. diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von dieser Einbeziehungsmöglichkeit wird vorliegend für eine im Ortsteil Neuengörs westlich der Dorfstraße im Anschluss an die Bestandsbebauung Nr. 2B gelegene Außenbereichsfläche Gebrauch gemacht. Diese Ergänzungsfläche erfüllt die o.g. Voraussetzungen und ist in der Satzung abgegrenzt. Die Fläche liegt noch innerhalb der Ortsdurchfahrt der K7 und kann somit über die Dorfstraße erschlossen werden. Der Landschaftsplan stellt die Fläche als geeignete Baufläche dar und es würde ein einheitlicher Ortseingang entstehen. Einer möglichen Überlastung der Klärteichanlage kann durch Herstellung einer vollbiologischen Kläranlage vorgebeugt werden.

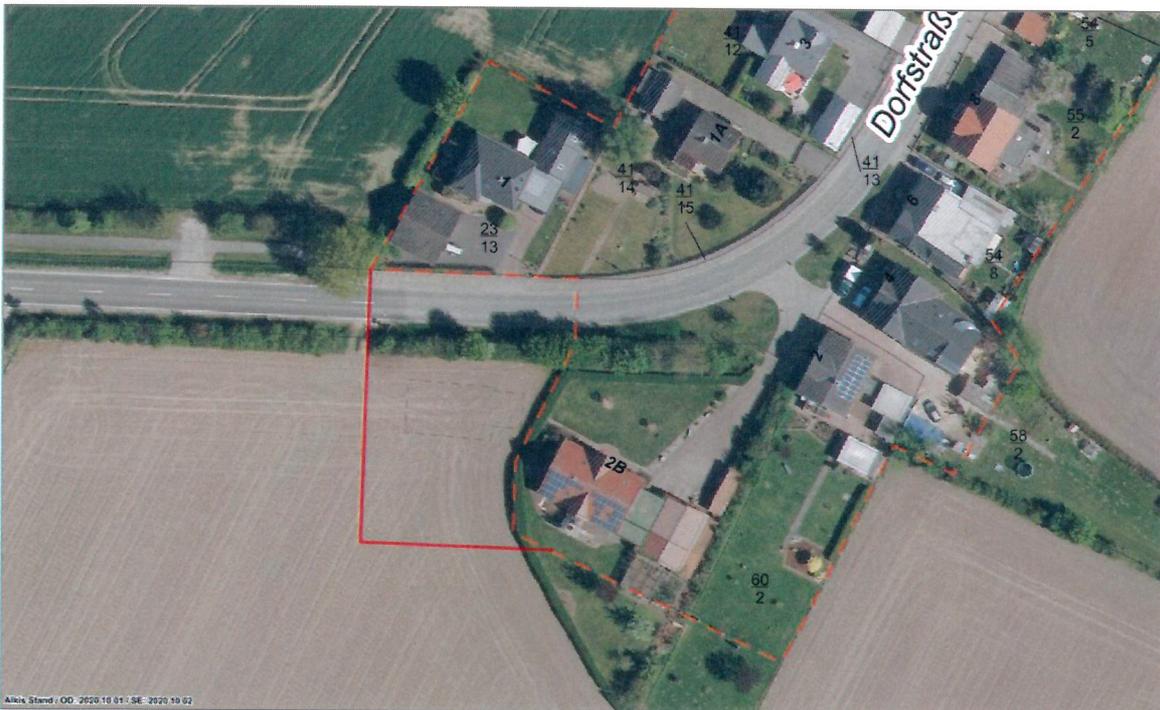


Abb. 2: Einbeziehungsfläche

Für diese Fläche ergibt sich die Rechtsfolge der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1. Maßstab für die Zulässigkeit ist die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung.

Festsetzungen

Für die Einbeziehungsfläche können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Da das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB nur auf wenige städtebauliche Kriterien abstellt, werden ergänzende Festsetzungen zu Bauweise, Grundstücksgröße und zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen, um einen für die Ortsrandlage angemessen Grundstückszuschnitt mit einer dorftypische Bebauung sicher zu stellen.

4 Umweltbelange

Die Darstellung der Umweltbelange beschränkt sich räumlich auf die Einbeziehungsfläche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und inhaltlich auf die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sowie die geschützten Arten und Biotope.

Eingriffe: Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Die Ausweisung zusätzlicher Baugrundstücke ist vor dem Hintergrund fehlender verfügbarer Baugrundstücke innerhalb der Ortslage zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen Baulandbedarfs unvermeidbar.

Die Einbeziehungsfläche umfasst ca. 1.000 m², hierbei handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland. Sie ist an ihrem nördlichen Rand durch die Dorfstraße (K7) mit straßenbegleitendem Knick begrenzt, nördlich und östlich schließt die Bebauung der Ortslage an, im Westen und Süden schließen Ackerland an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf die Fläche einwirken. Berücksichtigungswürdige Landschaftsteile und -bestandteile mit Biotopfunktionen oder mit besonderer Bedeutung für Rote Listen-Arten sind nur in Gestalt des straßenbegleitenden Knicks vorhanden. Die Fläche ist als Fläche mit geringer Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

Eine Bebauung würde aufgrund der damit verbundenen Versiegelung zu erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie das Landschaftsbild führen. Der Eingriffsumfang wird begrenzt über das Gebot des Sich-Einfügens nach § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossigkeit, Höhe) wobei die Umgebungsbebauung als Zulässigkeitsmaßstab dient.

Unter Berücksichtigung der rahmensetzenden Umgebungsbebauung und der ergänzenden Festsetzungen ist auch unter Hinzurechnung von Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten eine Versiegelung von bis zu ca. 300 m² möglich. Für das Schutzgut Boden erfordert ein angemessener Ausgleich im Verhältnis 1:0,5 eine ca. 150 m² große Ausgleichsfläche. Diese kann in Gestalt eines 3m breiten und ca. 60 m langen Gehölzstreifens geschaffen werden, der als westliche und südliche Abgrenzung des Bauplatzes dient. Dieser Gehölzstreifen dient gleichzeitig der

Neugestaltung des Ortsrandes und damit als Ausgleich für die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild.

Artenschutz, geschützte Biotope

Die Fläche wurde im Rahmen einer Ortsbesichtigung im November 2020 in Augenschein genommen. Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutztes Ackerland. Wertgebende Strukturen für geschützte und gefährdete Arten sind im Plangebiet nur in Gestalt des straßenbegleitenden Knicks vorhanden. Dieser besitzt keinen ausgeprägten Wall und einen Bewuchs aus knicktypischen Gehölzen, insbesondere Haselsträuchern. Überhälter sind nicht vorhanden. Für die Grundstückszufahrt wird eine vorhandene Koppelzufahrt genutzt, um weitere Knickdurchbrüche zu vermeiden. Der Knick gehört zu den naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotopen und ist naturschutzfachlich von durchschnittlicher Wertigkeit. Die Brutvogeldichte ist aufgrund der straßenbegleitenden Lage und der anschließenden großflächigen intensiven ackerbaulichen Nutzung als eher niedrig anzusehen. Es sind allenfalls gebüschbrütende Arten mit geringen Lebensraumsansprüchen zu erwarten wie z.B. Amsel, Gartengrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Zaunkönig oder Heckenbraunelle. Sie sind allgemein aufgrund ihrer relativ geringen Störungsempfindlichkeit weit verbreitet. Aufgrund des hohen Anteils an Haselsträuchern wurde bei den Ortsbesichtigungen auf Hinweise auf das Vorkommen von Haselmäusen geachtet. Obwohl die typischen Kobel nicht vorgefunden wurden, kann ein Vorkommen der Haselmaus in diesem Knick nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist bis auf den Knick für den Artenschutz ohne Bedeutung. Bauliche Nutzungen auf dem Plangrundstück können sich potentiell auf den Knick auswirken. Daher wird über einen festgesetzten Schutzstreifen ein Mindestabstand von 3m zu dem Knick sichergestellt. Größere Gebäudehöhen sind aufgrund der festgesetzten Eingeschossigkeit nicht zu erwarten.

Darüber hinaus sind keine geschützten Biotope vorhanden. Daher kann festgestellt werden, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nicht berührt werden.

5 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Satzungsgebiet wird vollständig und ausschließlich über die vorhandenen kreis- und Gemeindestraßen erschlossen. Die Zufahrt zu dem mit der Ergänzungsfläche geschaffenen Bauplatz erfolgt über die vorhandene benachbarte Koppelzufahrt außerhalb der OD und gilt daher gem. § 24 Abs. 1 StrWG als zustimmungspflichtige Sondernutzung. Der Straßenbaulastträger hat die notwendige Zustimmung zu dieser Sondernutzung in Aussicht gestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral zu den gemeindlichen Klärteichen. Bei zusätzlich versiegelten Flächen und geeigneten Bodenverhältnissen soll die ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers einer Ableitung vorgezogen werden.

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt zentral über örtliche Leitungsnetze.

6 Hinweise

Straßen- und Wegerecht:

Die Ergänzungsfläche am westlichen Ortsrand von Neuengörs liegt z.T. außerhalb der OD-Grenze der K7. Nach § 29 Abs. 1 StrWG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Der Anbauverbotsstreifen ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Nach § 29 Abs. 3 StrWG kann der Träger der Straßenbaulast Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen. Diese wären im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen.

Baulicher Denkmalschutz:

Im Bereich der Satzung liegt in der Söhrener Straße 4 in Stubben eine denkmalgeschützte Fachhallenkate. Das Kulturdenkmal ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Nach dem Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetz bedürfen Instandsetzungen, Veränderungen und Zerstörungen von Kulturdenkmälern einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 12 Abs. (1) Nr. 1 DSchG). Die Genehmigung kann versagt werden, soweit dies zum Schutz des Kulturdenkmals erforderlich ist. Sie ist zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen, keine wesentliche Beeinträchtigung des Denkmalwertes entsteht oder wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme notwendig macht (§ 13 Abs. (2) DSchG).

Außerdem ist der Umgebungsschutz zu beachten: Gemäß § 12 Abs. (1) Nr. 3 DSchG bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen. Nicht nur das Kulturdenkmal selbst, sondern auch dessen Umgebung ist schutzwürdig, damit der Eindruck des Kulturdenkmals nicht beeinträchtigt wird. Der Umgebungsschutz dient zur Sicherung der Ausstrahlung, die von einem Bauwerk aus ästhetischen und historischen Gründen ausgeht. Als Umgebung eines Kulturdenkmals ist der Bereich anzusehen, dessen Gesamteindruck wesentlich durch das Kulturdenkmal bestimmt wird. Die Einzelfallprüfung einer möglichen Beeinträchtigung der Kulturdenkmale durch die

Veränderung der Umgebung erfolgt im jeweiligen denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Archäologischer Denkmalschutz:

Das Satzungsgebiet liegt nahezu vollständig in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. 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.

Grundwasserschutz:

Sollten bei Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserabsenkung nötig sein, so ist eine entsprechende Erlaubnis rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorher, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Schichten- und Stauwasser wird wasserrechtlich als Grundwasser betrachtet.

Im Planungsgebiet (Neuengörs) befinden sich mehrere Brunnen. Diese sind bei Baumaßnahmen entsprechend gegen Kontamination und Beschädigung zu schützen oder vorher in Absprache mit der unteren Wasserbehörde fachgerecht zurück zu bauen.

Teile des Satzungsgebietes (Ostteil Altengörs) befinden sich in einem Trinkwassergewinnungsgebiet.

Eisenbahnstrecke Bad Oldesloe-Neumünster:

Im Bereich des Ortsteils Altengörs liegt der Satzungsgebiet an der Strecke Nr. 1043 (Neumünster – Bad Oldesloe). Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes.

1) Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.

2) Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Montagearbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.

3) Beim Einsatz von Kränen und Hebezeugen im Gefahrenbereich der Eisenbahnbetriebsanlage ist ein Überstreichen der Gleisanlage außerhalb von Sperrpausen auszuschließen.

- 4) Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.
- 5) Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- 6) Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.

Kosten:

Die Gemeinde trägt die im Zuge der Satzungserstellung entstehenden Verfahrenskosten. Darüber hinaus entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Gemeinde Neuengörs
Der Bürgermeister

Neuengörs, den 25.01.2022


(Bürgermeister)

