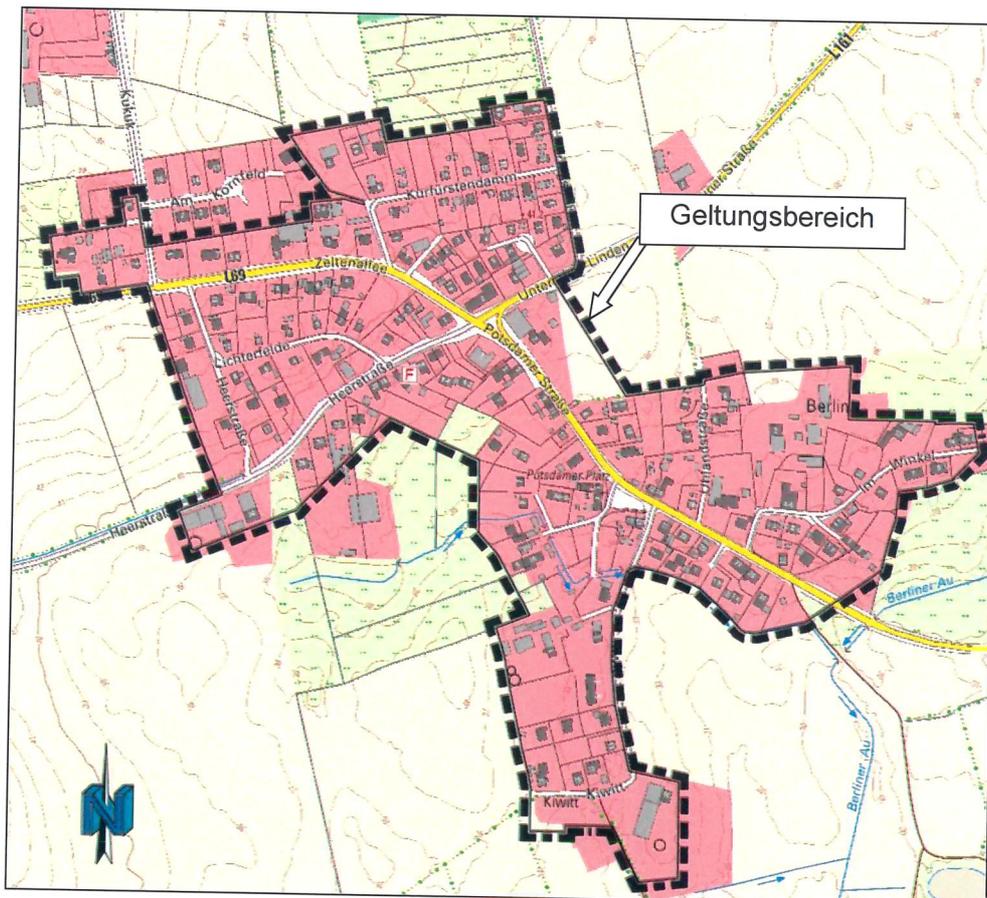


Gemeinde Seedorf

Kreis Segeberg

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Berlin nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtliche Grundlagen	3
2.	Verfahrensablauf	3
3.	Übergeordnete Planvorgaben	4
	3.1 Landesplanerische Vorgaben	4
	3.2 Flächennutzungsplan.....	5
4.	Beschreibung des Plangebietes	5
5.	Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung	6
6.	In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten	6
7.	Inhalte der Satzung	7
	7.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	7
	7.2 Klarstellungssatzung (Teilflächen A bis C)	7
	7.3 Ergänzungssatzung (Teilflächen 1 bis 4).....	8
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	11
9.	Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht	13
10.	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	23
11.	Hinweise / weitere Fachbelange	24
12.	Flächen und Kosten	25

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind

- die Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 28. Februar 2003 (GVOBl. S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVOBl. S. 364),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

2. Verfahrensablauf

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	21.06.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	12.12.2018
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	01.02.2019
Öffentliche Auslegung	04.02. - 08.03.2019
Anpassung des Aufstellungsbeschlusses	19.06.2019
Erster Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	19.06.2019
Erste Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	02.08.2019
Erste Erneute öffentliche Auslegung	05.08. - 06.09.2019
Zweiter Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	25.06.2020
Zweite Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	05.08.2020
Zweite Erneute öffentliche Auslegung	17.08. - 18.09.2020
Satzungsbeschluss	24.09.2020

Zum Verfahren:

Die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung zur Klarstellung der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Ortsteil Berlin erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Satzungen nach § 34 BauGB (Innenbereichssatzungen) bedürfen keiner Umweltprüfung und daher keines Umweltberichts. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist es, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Anlage 1 zum LUVPG nicht begründet wird (§ 34 Abs. 5

Satz 1 Nr. 2 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Diese Voraussetzung ist im Ortsteil Berlin gegeben.

Bei der Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) entfällt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Bei der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3) kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 34 Abs. 5 Satz 4) dagegen zur Anwendung. Daher ist für das hiesige Satzungsverfahren eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung für die auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen erforderlich.

Das Artenschutzrecht der §§ 44 ff. BNatSchG ist vollumfänglich auf alle Satzungsvarianten anzuwenden.

3. Übergeordnete Planvorgaben

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Die Gemeinde Seedorf, zu der der Ortsteil Berlin zählt, ist dem Nahbereich der Städte Bad Segeberg und Wahlstedt zugeordnet, die nach § 4 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 gemeinsam als Mittelzentrum eingestuft sind.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) weist den Ortsteil Berlin der Gemeinde Seedorf als ländlichen Raum aus. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion decken den örtlichen Bedarf ab. Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt ein Wohnungsbauentwicklungsrahmen im Zeitraum von 2010 bis 2025, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009, im Umfang von bis zu 10 %.

Ergänzend dazu liegt der Ortsteil Berlin im 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'. Dieser umfasst Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. [...] In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden, so heißt es hierzu im LEP 2010.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, weist den Ortsteil Berlin ebenfalls als 'ländlichen Raum' und als ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung' aus.

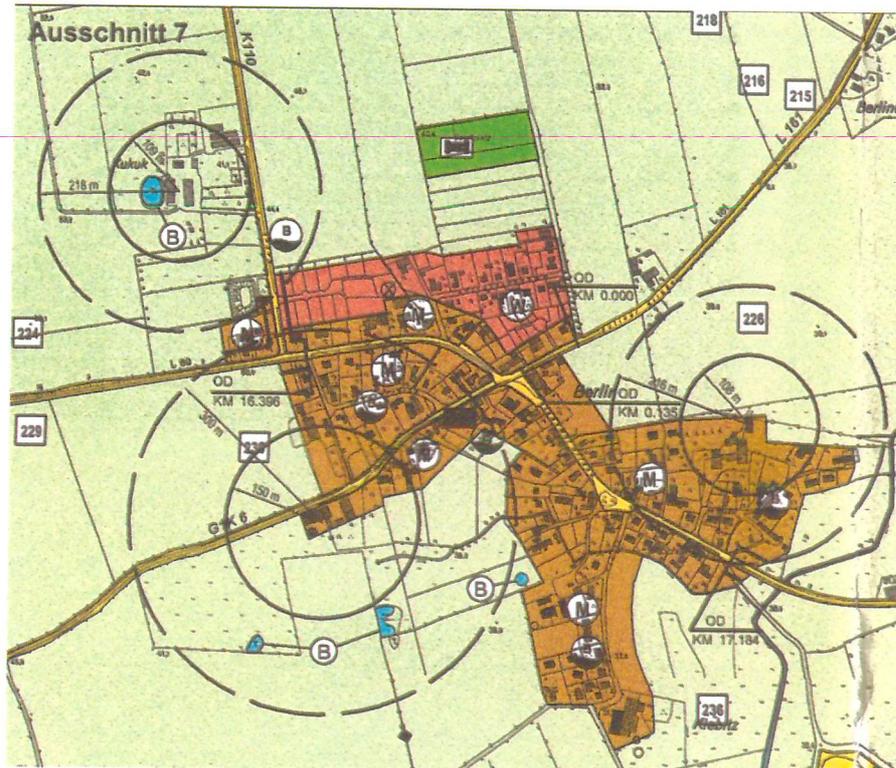
Bewertung der landesplanerischen Vorgaben für die Aufstellung der Satzung:

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Mit der Satzung werden keine Grundlagen für raumrelevante Entwicklungspotentiale oder Entwicklungshemmnisse gelegt, sondern lediglich vorhandenen Baurechte geordnet bzw. sehr kleinteilig ergänzt. Die Satzung dient zum ganz überwiegenden Teil der Klarstellung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsvorschriften.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Seedorf aus dem Jahr 2004 stellt im Süden der bebauten Bereiche des Ortsteils 'Gemischte Bauflächen' dar, wobei hingegen für die Bereiche entlang der Straßen 'Kurfürstendamm' und 'Am Kornfeld' Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Im Plangebiet sind mehrere landwirtschaftliche Betriebe ansässig, für die z. T. ein Immissionsschutzkreis im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Außerhalb der bebauten Bereiche sind 'Flächen für die Landwirtschaft' ausgewiesen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



4. Beschreibung des Plangebietes

Die überörtliche verkehrliche Erschließung des Ortsteils Berlin erfolgt über die L 69 ('Berliner Straße' / 'Potsdamer Straße' / 'Zeltenallee') und die L 161 ('Unter den Linden'), die in der Ortsmitte aufeinander treffen. Durch den Ortsteil verkehren die Buslinien 7700, 7722, 7725 und 7720.

Die Siedlungsstruktur hat sich überwiegend entlang der zentralen Achse der L 69 entwickelt, von der kurze Straßenzüge abzweigen. Sie ist dörflich geprägt und wird überwiegend von lockeren Einfamilienhausstrukturen dominiert. Im Ortsteil befinden sich einzelne landwirtschaftliche Hofstellen. Die Grundstücke der überwiegenden Einfamilienhausstruktur gliedern sich in Vorgärten bzw. Hofplätze, bebauten Bereiche und Gartenland. Der Ortsteil ist mit Baum- und Gehölzbestand durchzogen. An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

5. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ermächtigt Gemeinden, durch eine Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen (Klarstellungssatzung). Darüber hinaus ermöglicht § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gemeinden, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung). Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Der Ortsteil Berlin ist der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Seedorf. Für den Ortsteil besteht seit dem Jahr 1996 eine Innenbereichssatzung. Nach rund 23 Jahren haben sich nun Grenzfälle für die Zuordnung von Flächen in die baurechtlichen Zulässigkeitsvorschriften §§ 34 oder 35 BauGB ergeben, die der Klärung bedürfen. Daher soll die Satzung neu aufgestellt und an die z. T. abweichende Bebauung angepasst werden. Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB schafft die Gemeinde nun eine verbindliche, an den aktuellen Bestand angepasste, Vorgabe für die bauliche Entwicklung im Ortsteil Berlin. Die Satzung legt die eindeutige Abgrenzung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich fest.

Das Erfordernis der Klarstellung ergibt sich aufgrund der Frage, welche bebauten Bereiche im Ortsteil Berlin dem Innenbereich zuzuordnen sind. Gerade die „weichen Ortsränder“ im Bereich zum Übergang zur freien Landschaft bedürfen dieser Klarstellung. Darüber hinaus ist neben der eigentlichen Festlegung des Innenbereichs die Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen als Ergänzung im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit dem bebauten Bereich relevant. Die Satzung soll Klarheit schaffen über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil auf der Grundlage des § 34 BauGB. Sie zielt ab auf den Umgang mit Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestand und kleinteiliger Erweiterung auf der Grundlage einer einheitlichen Rechtsanwendung.

Es besteht der Anspruch, in Zukunft und mit Hilfe der Satzung auf Bauverlangen kurzfristig mit einer planungsrechtlich sicheren Beurteilung reagieren zu können. Zudem hat die Gemeinde den Wunsch, dass Entscheidungen über Bauanfragen nicht den unterschiedlichen Würdigungen der Einzelfälle, sondern einer vereinbarten Leitlinie folgen, die innerhalb der Gemeinde baurechtlich abgestimmt ist. Die Satzung ist nicht als operatives Instrument der Ortsentwicklung vorgesehen. Sie dient nur der Klärung von Fragen, die sich aus dem Bestand ergeben.

6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Der Gemeinde Seedorf sind die demographischen Prognosen für die zukünftig eher stagnierende oder auch rückläufige Zahl der Wohnbevölkerung und deren Struktur bekannt. Es besteht deshalb derzeit kein Anlass, auf Planungsmittel zurückzugreifen, die eine große bauliche Außenentwicklung oder grundlegende Veränderungen der Nutzungsstruktur planungsrechtlich vorbereiten. Die Gemeinde behält sich solche Schritte für den Bedarfsfall vor.

7. Inhalte der Satzung

7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst den Ortsteil Berlin der Gemeinde Seedorf. Die Satzung gilt für die bebauten Bereiche des Ortsteils. Ausgenommen von der Satzung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Seedorf für das Gebiet 'Berlin - Kukul', nördlich und südlich der Straße 'Am Kornfeld', der 1998 Rechtskraft erlangte.

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird durch die Abgrenzungslinien in der Karte im Maßstab 1 : 2.000 festgelegt. Die Karte ist Teil der Satzung. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 281.721 m², von denen ca. 271.969 m² auf die Klarstellungssatzung und ca. 9.752 m² auf die Ergänzungssatzung entfallen.

Die Darlegung der Abgrenzung:

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung orientiert sich an der vorhandenen Satzung aus dem Jahr 1998, zuletzt geändert im Jahr 2000, und an in der Örtlichkeit abzulesenden ortsbaulichen Zäsuren, die eine sinnhafte Grenzziehung ergeben. Ergänzend zu der damit verbundenen erneuten Klarstellung der Innenbereichsflächen aus der damaligen Satzung werden drei weitere Flächen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 klargestellt und vier Flächen ergänzt und einbezogen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

7.2 Klarstellungssatzung (Teilflächen A bis C)

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 271.969 m² klargestellt. Von dieser Fläche fallen bereits ca. 266.520 m² auf die ursprüngliche Satzung. Ergänzend klargestellt werden drei Teilflächen. Diese sind in der Karte gelb dargestellt und mit den Nummerierungen A bis C versehen.

Die Teilfläche A, die klargestellt wird, liegt am westlichen Ortsrand des bebauten Ortsteils und nördlich der 'Zeltenallee' (L 69) und umfasst eine Fläche von ca. 1.117 m². Die Teilfläche ist bereits bebaut. Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur angepasst.

Bei der Teilfläche B der Klarstellungssatzung handelt es sich um eine Fläche von ca. 2.284 m² nördlich 'Kurfürstendamm' und östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet 'Berlin - Kukul'. Ein Teilbereich der bebauten Grundstücke wird von der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1996 erfasst. Die Grenzen der Satzung und damit die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich sind nicht eindeutig. Im Zuge der Klarstellung werden die entsprechenden Grundstücke nunmehr vollumfänglich in die Klarstellungssatzung aufgenommen.

Die ebenfalls klargestellte Teilfläche C befindet sich am nördlichen Siedlungsrand und östlich der 'Umlandstraße'. Die Teilfläche ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Die übrigen Bereiche werden von Hausgärten eingenommen. Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur angepasst.

Durch eine an den Bestand angepasste Klarstellung ergibt sich zur alten Klarstellungssatzung eine Abweichung von zusätzlichen ca. 329 m², die sich auf das Plangebiet verteilen.

7.3 Ergänzungssatzung (Teilflächen 1 bis 4)

Die Gemeinde Seedorf macht von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch und bezieht gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vier Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Berlin ein mit dem Ziel, dort als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB anzuwenden. Dies erfolgt durch die farbliche Darstellung der Fläche in orange und einer Nummerierung von 1 bis 4. Insgesamt werden 9.752 m² in den Innenbereich einbezogen.

Teilfläche 1:

Die Ergänzungsfläche 1 weist eine Größe von ca. 2.480 m² auf und befindet sich südlich der Straße 'Kiwitt'. Gegenwärtig wird die Fläche von einer landwirtschaftlich genutzten Halle und entsprechenden Rangierflächen eingenommen. Der übrige Bereich wird als Grünlandfläche genutzt. In den Randbereichen befinden sich Knicks. Vorgesehen für eine bauliche Entwicklung dieser Teilfläche sind ca. 1.643 m². Ca. 462 m² entfallen auf die vorhandenen Knicks sowie deren festgesetzten Knickschutzstreifen im Norden und Osten der Ergänzungsfläche. Ca. 263 m² sind südlich der Ergänzungsfläche als Ausgleichsfläche für die geplante Neuversiegelung festgesetzt. Weitere ca. 112 m entfallen auf die Hecke im Süden, die der Eingrünung der Ergänzungsfläche dient.

Die Teilfläche ist baurechtlich bisher dem Außenbereich zuzurechnen. Durch die Aufnahme der nördlichen Grundstücksbereiche in die Ergänzungssatzung ist bei Erweiterungsbedarf oder Neubau das Grundstück nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur mit dem Ziel der Arrondierung angepasst. Direkt östlich angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Jahr 2010 beabsichtigte der landwirtschaftliche Betrieb einen Rinderlaufstall zu erweitern. Im Zuge dessen wurde am 06.04.2010 eine Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsberechnung zu den Geruchsimmissionen nach der GIRL von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein erstellt. Die Ergänzungsfläche kann faktisch als 'Dorfgebiet' (MD) angesehen werden. Für Dorfgebiete wird eine Geruchsimmissionshäufigkeit von 15 % der Jahresstunden als belästigungsrelevante Kenngröße angenommen. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Ergänzungsfläche, die für eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, die belästigungsrelevante Kenngröße von 15 % eingehalten wird. Das Gutachten kann als aktuell angesehen werden, da sich keine betrieblichen immissionsschutzrelevanten Veränderungen ergeben haben. Dennoch wurde eine aktuelle Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission bei der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein am 16.12.2019 neu eingeholt. Die auf dem geplanten Baugrundstück (Ergänzungsfläche 1) ermittelte belästigungsrelevante Kenngröße liegt zwischen 10,5 % und 13,2 % der gewichteten Jahresstunden. Der für Dorfgebiete zulässige Immissionswert von 15 % der Jahresstunden wird auf der Ergänzungsfläche 1 deutlich eingehalten. Gegenüber dem

geplanten Bau eines Wohnhauses auf der Ergänzungsfläche 1 erhebt auch die Landwirtschaftskammer keine Bedenken. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können trotz des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes sichergestellt werden.

Auf der Teilfläche 1 kann durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ein Wohngebäude errichtet werden. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Teilfläche 2:

Die Teilfläche 2 befindet sich am nördlichen Siedlungsrand und östlich der Bebauung 'Umlandstraße' und misst eine Größe von ca. 2.734 m². Gegenwärtig wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt und dient vor allem dem Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten. Ein kleiner Bereich wird ebenfalls als Hausgarten genutzt. Im äußersten Nordwesten befindet sich ein Knick. Die Aufnahme der Fläche in die Ergänzungssatzung verfolgt das Ziel des Lückenschlusses. Die Fläche wird entsprechend von den umliegenden bebauten Bereichen geprägt und kann dem Innenbereich zugerechnet werden.

Für eine bauliche Entwicklung stehen lediglich ca. 2.556 m² zur Verfügung. Die übrigen ca. 178 m² entfallen auf den Knick, den Knickschutzstreifen und die im Norden festgesetzte Eingrünungsmaßnahme gegenüber der freien Landschaft. Der erforderliche Ausgleich für die geplante Neuversiegelung wird nicht auf der Ergänzungsfläche, sondern außerhalb des Plangebietes, aber innerhalb des Ortsteils Berlin, nachgewiesen.

Bedingt durch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße könnten auf der Ergänzungsfläche maximal zwei Wohngebäude entstehen. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, so dass insgesamt maximal vier Wohneinheiten entstehen könnten. Eine Erschließung der Fläche könnte zum einen über das zugehörige Bestandsgelände des südlich anschließenden landwirtschaftlichen Betriebes als auch über die 'Umlandstraße' nördlich der vorhandenen Bebauung erfolgen.

Teilfläche 3:

Die Teilfläche 3 umfasst eine Fläche von ca. 2.287 m² und befindet sich südwestlich der Bebauung 'Potsdamer Straße' im rückwärtigen Bereich. Bei der Teilfläche handelt es sich um eine Grünfläche, die einer gärtnerischen Nutzung unterliegt. Im Westen bzw. im Nordwesten befindet sich ein Knick. Für eine bauliche Entwicklung stehen ca. 1.892 m² zur Verfügung. Die restlichen ca. 395 m² entfallen auf den festgesetzten Knick, den Knickschutzstreifen sowie die festgesetzte Eingrünungsmaßnahme im Südwesten. Der erforderliche Ausgleich für die geplante Neuversiegelung wird auf demselben Flurstück südwestlich des Plangebietes nachgewiesen. Der Bereich weist eine bauliche Prägung durch die umliegenden Bestandsgebäude auf und fügt sich zusammen mit der Ergänzungsfläche 4 ins Siedlungsgefüge entsprechend ein. Die Erschließung der Fläche erfolgt über die vorhandene Zufahrt der südöstlich anschließenden Grundstücke von der 'Potsdamer Straße' ausgehend.

Durch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 900 m² für die Teilfläche 3 können insgesamt bis zu zwei Wohngebäude entstehen. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig, so dass insgesamt maximal vier Wohneinheiten entstehen könnten.

Teilfläche 4:

Die Teilfläche 4 befindet sich südlich der Bebauung 'Heerstraße' und westlich der Bebauung 'Potsdamer Straße'. Die Teilfläche besteht aus zwei unterschiedlichen Grundstücken, die gegenwärtig beide als Hausgarten genutzt werden. Im Südosten, auf dem benachbarten Flurstück, befindet sich ein Knick. Insgesamt ist die Ergänzungsfläche ca. 2.251 m² groß. Für eine bauliche Entwicklung stehen aber lediglich ca. 1.557 m² zur Verfügung. Die übrigen ca. 694 m² entfallen auf den Knickschutzstreifen, die zu erhaltenen Gehölze mit Schutzstreifen sowie auf die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme für die geplante Neuversiegelung. Der Bereich weist eine bauliche Prägung durch die umliegenden Bestandsgebäude auf und fügt sich zusammen mit der Ergänzungsfläche 3 ins Siedlungsgefüge entsprechend ein. Eine Erschließung der Hinterliegerbebauung muss über die vorderen Bestandsgrundstücke erfolgen.

Durch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 700 m² können auf der Teilfläche 4 insgesamt bis zu zwei Wohngebäude entstehen. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig, so dass insgesamt maximal vier Wohneinheiten entstehen könnten.

Zusammenfassung:

Auf allen vier Teilflächen zusammen können insgesamt bis zu sieben Wohngebäude entstehen, so dass durch die Ergänzungssatzung ein Entwicklungspotenzial von bis zu vierzehn neuen Wohneinheiten im Ortsteil Berlin gegeben sein wird. Bedingt durch die Lage im ländlichen Raum und der durch Einfamilienhausstrukturen geprägten Umgebung ist zu erwarten, dass trotz der Möglichkeit von in der Regel zwei Wohneinheiten je Wohngebäude auf den Ergänzungsflächen doch überwiegend Einfamilienhäuser mit nur einer Wohneinheit entstehen werden und das Entwicklungspotenzial nicht vollumfänglich ausgeschöpft wird.

Begründung:

Für die Bereiche der Ergänzungssatzung besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass Baugesuche gestellt werden, obwohl sie eher dem Außenbereich zuzuordnen sind. Diese werden in jedem Einzelfall die grundsätzliche Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift aufwerfen. Dies soll nun geklärt werden. Zudem möchte die Gemeinde, dass auf diesen Flächen das Gebot des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich wird. Die Voraussetzung dafür ist die rechtssichere Zuordnung der Fläche zum Innenbereich gem. § 34 BauGB. Im Falle der Zuordnung eines Vorhabens gem. § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben wäre das Gebot des Einfügens hier unbeachtlich und auf die reine Rücksichtnahme begrenzt. Diese Entwicklung soll nicht eintreten.

Insgesamt wird damit eine Fläche von ca. 9.752 m² in die Ergänzungssatzung mit aufgenommen und damit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB baurechtlich zugeordnet. Damit ist die Fläche im Verhältnis zum gesamten Satzungsgebiet zwar nicht völlig unerheblich, ordnet sich aber dem Bestand deutlich unter. Die einbezogenen Bereiche weisen eine bauliche Prägung durch die angrenzenden Gebäude sowie einen Anschluss an das gemeindliche Siedlungsgefüge auf. Mit ihrer Inanspruchnahme ergibt sich weder ein lokal noch regional geänderter Nutzungsschwerpunkt. Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen baulich-räumlichen Siedlungsgerüst des Ortsteils Berlin sind die Flächen sich anbietende Siedlungsflächen. Diese Situation berechtigt zur Inanspruchnahme der Möglichkeit, die vorgeprägten Flächen in den Innenbereich der Satzung einzubeziehen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Die Satzung konzentriert sich auf den ortsplanerischen Kerninhalt zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich. Die Gemeinde Seedorf behält sich vor, im Bedarfsfall Planungsinstrumente zur Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung einzusetzen. Im Rahmen dieser Satzung werden lediglich folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl (GRZ):

Für den Bereich der Ergänzungssatzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die GRZ entspricht den vorhandenen baulichen Strukturen und korrespondiert mit der späteren Grundstücksgröße der Baugrundstücke, so dass eine für ländliche Räume untypische Verdichtung ausgeschlossen wird. Im Ergebnis dürfen 20 % des Baugrundstückes für Hauptnutzungen, i. d. R. Wohngebäude, in Anspruch genommen werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird, da von derartigen Flächen nicht die Wirkung wie von Gebäuden ausgeht. Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke:

Als zweites Regulativ, einer zu großen Verdichtung vorzubeugen, ist im Bereich der Ergänzungssatzung festgesetzt, dass die Mindestgröße für Wohngrundstücke auf den Ergänzungsflächen 1 bis 3 mindestens 900 m² zu betragen hat. Auf der Ergänzungsfläche 4 ist eine Mindestgröße der Wohngrundstücke von 700 m² erforderlich. Die Differenzierung der unterschiedlichen Mindestgrundstücksgrößen ergibt sich aufgrund der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und dem Ziel einer sinnvollen Grenzziehung der hiesigen Satzung. Dennoch soll das Entwicklungspotenzial durch die Satzung entsprechend begrenzt werden. Die Ergänzungsfläche 4 ist durch die vorhandenen Knicks und baulichen Strukturen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten gegenüber den Ergänzungsflächen deutlich eingeschränkt, dennoch für eine bauliche Entwicklung geeignet. Aufgrund der geringeren Fläche ist hier eine geringere Mindestgrundstücksgröße erforderlich. Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse können so bis zu sieben Wohngrundstücke neu gebildet werden.

Begrenzung der Wohneinheiten:

Ebenfalls zur Steuerung einer maßvollen Verdichtung wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Anpflanzfläche:

Innerhalb der Ergänzungsflächen 1, 2 und 3 ist im Falle einer Bebauung an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen eine 3 m breite Eingrünung anzulegen. Die Eingrünung darf auf der Ergänzungsfläche 3 für eine Zufahrt zur angrenzenden Fläche auf einer Länge von 4 m unterbrochen werden. Die Bepflanzung muss aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen angelegt werden. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Extensive Blüh-Mähwiese:

Innerhalb der Ergänzungsflächen 1 und 4 ist im Falle einer Bebauung in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen eine extensiv gepflegte Blüh-Mähwiese anzulegen. Für die Blütmischung ist ein regional- und standorttypisches Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und auszuzäunen.

Zulässigkeit von Vorhaben:

Innerhalb der festgesetzten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB. Innerhalb der festgesetzten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zunächst nach den oben benannten Festsetzungen, im Übrigen nach § 34 BauGB.

Hinweise:

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen im Satzungsplan und den oben aufgeführten textlichen Festsetzungen, im Übrigen nach § 34 BauGB.

Zum Teil sind auf den Baugrundstücken, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen in Form von Sukzessionsflächen, die dauerhaft auszuzäunen sind, dargestellt. Diese sind im bauaufsichtlichen Verfahren zu beauftragen.

Die erforderlich Abstände zu den festgesetzten Knicks sind im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachten. Die Abstände ergeben sich aus den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 17. Januar 2017. Diese sind ebenso bei der Pflege der Knicks zu beachten.

Die der jeweiligen Ergänzungsflächen zugeordneten Ausgleichspflanzungen auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Zug um Zug in der der jeweiligen Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode herzustellen. Die der jeweiligen Fläche zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen sind mit der entsprechenden Ziffer bzw. den entsprechenden Buchstaben in der Zeichnung kenntlich gemacht.

Um nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erfüllen, ist es erforderlich, dass Gehölze außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) beseitigt werden. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb

dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch die Bauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen. Gleiches gilt in Verbindung mit evtl. vorgesehenen Gebäudeabrissen.

9. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht

Die Einschränkungen des § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB erstrecken sich nicht auf die Aufstellung von Klarstellungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Dennoch sei darauf hingewiesen, dass die vorliegende Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben nach sich zieht, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründen. Ebenso werden infolge der Satzung keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB berührt. Schutzgüter im Sinne der vorgenannten Regelung sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der 'Natura 2000-Gebiete' nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Insofern liegen die rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB für die Aufstellung der Satzung vor.

In § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) ist geregelt, dass bei Satzungen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden, die Eingriffe zu ermitteln und auszugleichen sind. Aus diesem Grund sind zur Anwendung der Eingriffsregelung die Ergänzungsbereiche der Satzung, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufgestellt wird, und der restliche Geltungsbereich, der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) aufgestellt wird, zu unterteilen.

Flächenaufstellung

Klarstellungssatzung	271.969 m ²
<u>Ergänzungssatzung</u>	<u>9.752 m²</u>
Gesamtfläche	281.721 m ²

Die vorliegende Satzung beachtet das Minimierungsgebot gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB, indem sie die dargestellten und einbezogenen Flächen auf das notwendige Maß begrenzt und nur für solche Flächen die Innenbereichseigenschaft klargestellt wird, die ohnehin im Zweifelsfall bebaut werden könnten. Die einbezogenen Außenbereichsflächen sind so klein gewählt, wie es sich aus der örtlichen Situation anbietet und wie es die gewollte ortsplanerisch geordnete Entwicklung sinnvoll erscheinen lässt. Insbesondere findet keine isoliert wirkende Außenentwicklung auf naturschutzfachlich besonders relevante Flächen statt.

Bei Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Eingriffe zu ermitteln und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Eine ausführliche Darlegung der Umweltbelange in Form eines Umweltberichtes ist hingegen nicht erforderlich.

Durch die Planung werden insgesamt vier bisherige Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen. Das gesamte Satzungsgebiet befindet sich im Naturpark Holsteinische Schweiz.

Die **Fläche 1** hat eine Gesamtgröße von ca. 2.480 m². Baulich bzw. bauakzessorisch nutzbar ist hiervon ein Flächenanteil von ca. 1.643 m², da innerhalb der Ergänzungsfläche eine Fläche für den erforderlichen Ausgleich (Maßnahmenfläche) und eine Anpflanzfläche zur Eingrünung durch eine Hecke festgesetzt ist. Zudem befinden sich dort bereits Knicks, die zusammen mit ihren Knickschutzstreifen festgesetzt sind. Diese Bereiche können nicht für eine Bebauung genutzt werden. Insgesamt kann ein zusätzliches Baugrundstück entstehen. Das Baugrundstück fügt sich in den bisherigen Siedlungsbestand ein.

Der Landschaftsplan stellt den Ergänzungsbereich 1 als landwirtschaftliche Fläche dar. Da es sich aber um eine Arrondierung des Gemeindegebietes handelt auf einer Fläche, auf der bereits eine Halle errichtet wurde und die im Landschaftsplan dargestellten Knicks erhalten werden, kann die Nutzung dieses Bereichs als vertretbar angesehen werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Landschaftsplan bereits 16 Jahre alt ist und es nunmehr der Wille der Gemeinde ist, diesen Bereich in den Innenbereich einzubeziehen.

Bei dem Ergänzungsbereich handelt es sich um einen als Abstellfläche und Pferdewiese genutzten Bereich. Im Norden und Osten innerhalb sowie im Westen außerhalb des Ergänzungsbereichs befinden sich Knicks. Die Knicks sind gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Zum Schutz der Knicks ist ein 3 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Bei dem nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren ist ein ausreichender Abstand des potentiellen Gebäudes zu den Knicks zu berücksichtigen. Die Abstände ergeben sich aus den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 17. Januar 2017. Diese sind ebenso bei der Pflege der Knicks zu beachten. Zur Erschließung der Fläche können die vorhandenen Zufahrten genutzt werden. Eine Knick-Beseitigung ist nicht erforderlich. Sollte sich unerwartet jedoch auf der Baugenehmigungsebene herausstellen, dass eine Beeinträchtigung von Knicks nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine entsprechende naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 21 Abs. 2 LNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu stellen und die Beeinträchtigung im Verhältnis 1 :1 auszugleichen.

Der Teilbereich grenzt an die vorhandene Bebauung und an die Straße 'Kiwitt'. Im Westen schließt sich die freie Landschaft an. Da hier bereits ein Knick vorhanden ist, wird eine zusätzliche Eingrünung nicht erforderlich. Im Süden befindet sich eine landwirtschaftliche Halle, an die sich weiter südlich die freie Landschaft anschließt. In dem Randbereich der Halle wird eine Eingrünung in Form einer Heckenpflanzung erforderlich. Es liegt eine Vorbelastung vor, wie sie für Siedlungsränder charakteristisch ist.

Geschützte Biotope werden nicht beseitigt.

Für das neu entstehende Baugrundstück ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche um bis zu 50 % für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden.

Ergänzungsbereich 1 (E 1)

Flächengröße:	2.480 m ²
./ vorhandener Knick und Knickschutzstreifen	462 m ²
./ festgesetzte Maßnahmenfläche	263 m ²
./ festgesetzte Heckeneingrünung	112 m ²
<u>bebaubare Fläche:</u>	<u>1.643 m²</u>

Zulässige Flächenversiegelung:

1.643 x GRZ 0,2	329 m ²
zzgl. 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	165 m ²
<u>Summe der neu versiegelbaren Fläche (E 1)</u>	<u>494 m²</u>

Die **Ergänzungsfäche 2** hat eine Gesamtgröße von ca. 2.734 m². Baulich bzw. bauakzessorisch nutzbar ist hiervon ein Flächenanteil von ca. 2.556 m², da innerhalb der Ergänzungsfäche bereits eine Fläche für die erforderliche Heckeneingrünung festgesetzt ist, die nicht für eine Bebauung genutzt werden kann. Zudem befindet sich in diesem Bereich ein Schuppen, der bereits eine Versiegelung aufweist. Insgesamt können hier 2 zusätzliche Baugrundstücke entstehen. Die Baugrundstücke fügen sich in den bisherigen Siedlungsbestand ein.

Der Landschaftsplan sieht den Ergänzungsbereich 2 als Eignungsfläche für eine bauliche Entwicklung vor.

Bei dem Ergänzungsbereich handelt es sich um einen als Abstellfläche und Hausgarten genutzten Bereich. Im Süden, Osten und Westen befindet sich bereits Bebauung, im Norden grenzt die freie Landschaft an. In diesem Bereich wird eine Eingrünung erforderlich. Bei dem bereits bebauten Grundstück im Westen der Ergänzungsfäche befindet sich ein Knick. Der Knick ist gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Zum Schutz des Knicks ist ein 3 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Bei dem nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren ist ein ausreichender Abstand der potentiellen Gebäude zu dem Knick zu berücksichtigen. Die Abstände ergeben sich aus den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 17. Januar 2017. Diese sind ebenso bei der Pflege der Knicks zu beachten. Es liegt eine Vorbelastung vor, wie sie für Siedlungsränder charakteristisch ist.

Geschützte Biotope werden nicht beseitigt.

Für die neu entstehenden Baugrundstücke ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche um bis zu 50 % für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden.

Ergänzungsbereich 2 (E2)

Flächengröße:	2.734 m ²
./.. festgesetzte Heckeneingrünung	132 m ²
./.. vorhandener Knick und Knickschutzstreifen	46 m ²
bebaubare Fläche:	2.556 m ²

Zulässige Flächenversiegelung:

2.556 x GRZ 0,2	511 m ²
zzgl. 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	256 m ²
Summe versiegelbare Fläche	767 m ²
./.. vorhandene Bebauung	15 m ²
<u>Summe der neu versiegelbaren Fläche (E 2)</u>	<u>752 m²</u>

Die **Fläche 3** hat eine Gesamtgröße von ca. 2.287 m². Baulich bzw. bauakzessorisch nutzbar ist hiervon ein Flächenanteil von ca. 1.892 m², da innerhalb der Ergänzungsfläche ein Knick mit dem dazugehörigen Knickschutzstreifen sowie eine Heckeneingrünung festgesetzt sind. Die Heckenpflanzung darf auf einer Länge von 4 m unterbrochen werden, um eine Zufahrt zu der südlich gelegenen Fläche zu erhalten. Die genannten Bereiche können daher nicht für eine Bebauung genutzt werden. Insgesamt können zwei zusätzliche Baugrundstücke entstehen. Die Grundstücke fügen sich in den bisherigen Siedlungsbestand ein.

Der Landschaftsplan sieht den Ergänzungsbereich 3 bereits als Siedlungsgebiet bzw. als Eignungsfläche für eine bauliche Entwicklung vor.

Bei dem Ergänzungsbereich handelt es sich um eine Grünfläche, die einer gärtnerischen Nutzung unterliegt. Im Westen befindet sich ein Knick zur Grenze zum Ergänzungsbereich 4. Der Knick ist gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Zum Schutz des Knicks ist ein 3 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Bei dem nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren ist ein ausreichender Abstand des potentiellen Gebäudes zu dem Knick zu berücksichtigen. Die Abstände ergeben sich aus den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 17. Januar 2017. Diese sind ebenso bei der Pflege des Knicks zu beachten. Zur Erschließung der Fläche können die vorhandenen Zufahrten genutzt werden. Eine Knick-Beseitigung ist nicht erforderlich. Sollte sich unerwartet jedoch auf der Baugenehmigungsebene herausstellen, dass eine Beeinträchtigung von Knickabschnitten nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine entsprechende naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 21 Abs. 2 LNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.

Im Norden, Osten und (zwar weiter entfernt) im Westen befindet sich bereits Bebauung, im Westen ein Knick, im Süden grenzt die freie Landschaft an. In diesem Bereich wird eine Eingrünung in Form einer Heckenpflanzung erforderlich. Zur Erschließung der südlich gelegenen Fläche, darf die Hecke auf einer Länge von 4 m unterbrochen werden. Es liegt eine Vorbelastung vor, wie sie für Siedlungsränder charakteristisch ist.

Geschützte Biotope werden nicht beseitigt.

Für die neu entstehenden Baugrundstücke ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche um bis zu 50 % für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden.

Ergänzungsbereich 3 (E 3)

Flächengröße:	2.287 m ²
./i. festgesetzter Knick mit Knickschutzstreifen	270 m ²
./i. festgesetzte Heckeneingrünung	125 m ²
bebaubare Fläche:	1.892 m ²

Zulässige Flächenversiegelung:

1.892 x GRZ 0,2	378 m ²
zzgl. 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	189 m ²
<u>Summe der neu versiegelbaren Fläche E 3)</u>	<u>567 m²</u>

Die **Fläche 4** hat eine Gesamtgröße von ca. 2.251 m². Baulich bzw. bauakzessorisch nutzbar ist hiervon ein Flächenanteil von ca. 1.557 m², da innerhalb der Ergänzungsfläche bereits bauliche Anlagen stehen, eine Maßnahmenfläche für den erforderlichen Ausgleich festgesetzt sowie ein Knickschutzstreifen festgesetzt ist, die nicht für eine Bebauung genutzt werden können. Insgesamt können zwei zusätzliche Baugrundstücke entstehen, da hier - entgegen der Flächen 1 bis 3 - eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgesetzt ist (vgl. Kapitel 7.3 und 8). Die Grundstücke fügen sich in den bisherigen Siedlungsbestand ein.

Der Landschaftsplan sieht den Ergänzungsbereich 4 bereits als Siedlungsgebiet bzw. als Eignungsfläche für eine bauliche Entwicklung vor.

Bei dem Ergänzungsbereich handelt es sich um Teilbereiche von Hausgärten, die eine umfangreiche Begrünung aufweisen. Im Süden befindet sich eine zu erhaltende Gehölzstruktur, im Osten, direkt angrenzend auf der ergänzungsfläche 3, ein Knick. Der Knick ist gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Zum Schutz des Knicks ist ein 3 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Bei dem nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren ist ein ausreichender Abstand der potentiellen Gebäude zu dem Knick zu berücksichtigen. Die Abstände ergeben sich aus den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 17. Januar 2017. Diese sind ebenso bei der Pflege des Knicks zu beachten. Zur Erschließung der Fläche können die vorhandenen Zufahrten genutzt werden. Eine Knick-Beseitigung ist nicht erforderlich. Sollte sich unerwartet jedoch auf der Baugenehmigungsebene herausstellen, dass eine Beeinträchtigung von Knickabschnitten nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine entsprechende naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 21 Abs. 2 LNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu stellen. Der zu erhaltenden Gehölzstruktur vorgelagert ist eine 3 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Schutz Gehölzstreifen'.

Aufgrund der Ausgestaltung des Plangebietes ist bei dem bauaufsichtlichen Verfahren zu beachten, dass die Gehölze nur innerhalb der gesetzlichen Fällfrist beseitigt werden dürfen.

Im Norden, Westen und etwas weiter entfernt auch im Osten befindet sich bereits Bebauung, im Südwesten und Südosten ein Knick. Aufgrund der Knicks wird eine weitere Eingrünung nicht erforderlich. Es liegt eine Vorbelastung vor, wie sie für Siedlungsränder charakteristisch ist.

Geschützte Biotope werden nicht beseitigt.

Für die neu entstehenden Baugrundstücke ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche um bis zu 50 % für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden.

Ergänzungsbereich 4 (E 4)

Flächengröße:	2.251 m ²
./i. festgesetzter Knickschutzstreifen	131 m ²
./i. festgesetzte Gehölze und Schutzstreifen	320 m ²
./i. festgesetzte Maßnahmenfläche	243 m ²
bebaubare Fläche:	1.557 m ²

Zulässige Flächenversiegelung:

1.557 x GRZ 0,2	311 m ²
zzgl. 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	156 m ²
Summe versiegelbarer Fläche	467 m ²
./i. vorhandene Bebauung	59 m ²
<u>Summe der neu versiegelbaren Fläche E 3)</u>	<u>408 m²</u>

Zur Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsumfangs in das Schutzgut Boden wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23) - vom 09. Dezember 2013 nebst den in der Anlage beigefügten 'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung' herangezogen.

versiegelbare Fläche im Ergänzungsbereich 1 (E 1)	494 m ²
versiegelbare Fläche im Ergänzungsbereich 2 (E 2)	752 m ²
versiegelbare Fläche im Ergänzungsbereich 3 (E 3)	567 m ²
versiegelbare Fläche im Ergänzungsbereich 4 (E 4)	408 m ²
Summe der zusätzlichen Versiegelungen	2.221 m²

Gemäß dem Runderlass sind Flächenversiegelungen im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen.

$$2.221 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.111 \text{ m}^2$$

Es müssen insgesamt 1.111 m² als Ausgleich für alle 4 Ergänzungsflächen erbracht werden.

Der Ausgleich wird größtenteils innerhalb der jeweiligen Ergänzungsbereiche selbst erbracht.

Für die Ergänzungsfläche 1 ist ein Ausgleich von 247 m² (494 m² x 0,5) erforderlich. Angelegt wird ein **263 m²** großer Bereich als extensive Gras- und Staudenflur mit insektenfreundlicher Blütmischung. Der Bereich ist extensiv zu pflegen. Hierbei sind folgende Auflagen einzuhalten:

- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung und Einsatz einer regional- und standorttypischen Blütmischung;
- einmalige Mahd im Jahr frühestens nach dem 15. Juli eines jeden Jahres;
- Abtransport des Mähgutes;
- Dauerhaft keine Düngung der Fläche;
- kein Umbruch der Fläche;
- dauerhaft kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln;
- Unterlassen von Walzen, Schleppen und sonstigen Bodenbearbeitungen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres;
- bei vermehrtem Auftreten des Jacobs-Kreuzkrautes sollten mit der uNB frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden;
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante.

Zudem wird eine **112 m² große Heckenpflanzung** vorgenommen.

Die Hecken sind zweireihig zu pflanzen und freiwachsend zu entwickeln. Der Reihenabstand sowie der Pflanzabstand innerhalb der Reihen betragen jeweils 1,00 m. Zwischen den äußeren Reihen und dem Zaun (zu beiden Seiten) beträgt der Abstand jeweils 1,00 m. Die Gesamtbreite der Hecke beträgt somit 3,00 m.

Zur Bepflanzung der Hecken sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet sind. Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung der Hecken aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

Einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage einer Hecke

Heister

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymuseuropaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3-5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm;

- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

Die Hecken sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Während zu der landwirtschaftlichen Fläche hin ein Wildschutzzaun (Höhe: 1,80 m) errichtet werden sollte, bietet es sich aus optischen Gründen auf den Innenseiten des Plangebietes an, einen Maschendrahtzaun (Höhe: 1,20 m, z. B. mit grüner Kunststoffummantelung) zu verwenden.

Innerhalb der Ergänzungsfläche 1 werden daher insgesamt 375 m² (263 m² + 112 m²) als Ausgleich angelegt.

Für die Ergänzungsfläche 2 ist ein Ausgleich von 376 m² (752 m² x 0,5) m² erforderlich. Innerhalb der Fläche selbst wird eine 132 m² große Fläche als Hecke angelegt (Pflanzanweisung: siehe oben). Auf dem Flurstück 140, der Flur 6 in der Gemarkung Berlin wird außerdem eine Fläche von 376 m² aus der Nutzung genommen und der Sukzession zugeführt. Die Fläche befindet sich an der Trave und wird derzeit als Acker genutzt. Es wird ein 5 m breiter Pflegestreifen zur Trave eingehalten.

Da sich die Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches befindet, ist die Umsetzung und dauerhafte Auszäunung der Fläche im bauaufsichtlichen Verfahren zu beauftragen.

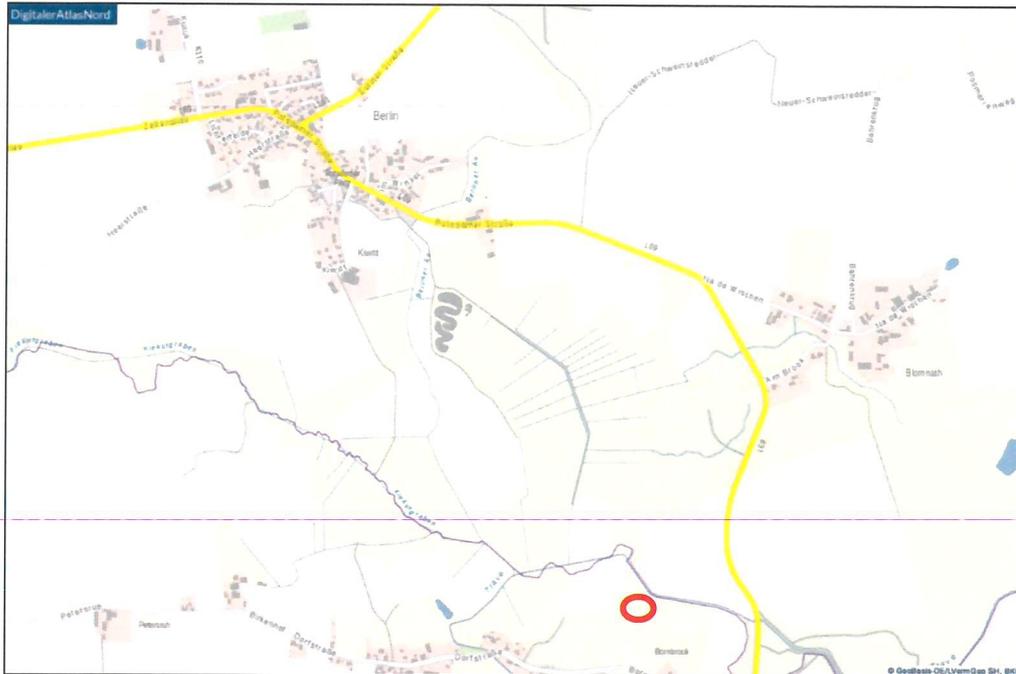


Abb.: Lage der Ausgleichsfläche (rot umrandet); Quelle: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/INSPIRE/index.html?lang=de>



Abb.: Zuordnung der Maßnahme auf dem Flurstück 140, Flur 6, Gemarkung Berlin (die Nummerierung kennzeichnet die Ergänzungsfläche); Quelle: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/INSPIRE/index.html?lang=de>

Damit werden für die Ergänzungsfläche 2 insgesamt 508 m² (376 m² + 132 m²) als Ausgleich angelegt.

Für die Ergänzungsfläche 4 ist ein Ausgleich von 204 m² (408 m² x 0,5) erforderlich. Angelegt wird ein 243 m² großer Bereich als extensive Gras- und Staudenflur mit insektenfreundlicher Blütmischung. Der Bereich ist extensiv zu pflegen. Die oben bereits genannten Auflagen sind dabei einzuhalten.

Damit werden für die Ergänzungsfläche 4 insgesamt 243 m² als Ausgleich angelegt.

Insgesamt werden im Plangebiet selbst sowie außerhalb des Plangebietes Maßnahmen auf einer Fläche von 1.526 m² (375 m² + 508 m² + 409 m² + 243 m²) nachgewiesen. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden (Ausgleichsbedarf insgesamt 1.111 m²) sind damit ausgeglichen. Es handelt sich hierbei um Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. Eingriffsregelung.

Da es sich bei den Ergänzungsflächen lediglich um Flächen mit 'allgemeiner Bedeutung' für den Naturschutz handelt, ergibt sich kein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften'. Geschützte Biotopflächen werden nicht beseitigt.

Die im Satzungsgebiet vorhandenen Biotoptypen können von verschiedenen Vogelarten als Bruthabitat genutzt werden. Alle im Plangebiet brütenden Vogelarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz als 'europäische Vogelarten' geschützt und artenschutzrechtlich relevant. Es kommen Vogelarten vor, die im Siedlungsgebiet und dessen Umfeld geeignete Lebensbedingungen vorfinden. Es handelt sich hierbei um Arten, die nicht störungsempfindlich sind und sich durch die Nähe des Menschen nicht bedroht fühlen. Es sind euryöke Arten, die allgemein häufig und weit verbreitet sind. Der etwaige Verlust einiger der Bruthabitate wird keine Auswirkungen auf den guten Erhaltungszustand dieser Arten haben.

Sollte es erforderlich werden, einzelne Gehölze zu beseitigen, ist dies aufgrund der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nur außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) zulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden, ist von einem Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Wenn die genannte Frist eingehalten wird, ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in Bezug auf Vogelarten.

Ein Vorkommen von 'streng geschützten' Arten an Amphibien, Reptilien oder sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) kann ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind.

10. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Satzung bewirkt eine deklaratorische Klärung von Zulässigkeitsvorschriften, ohne konstitutiv in die städtebauliche Steuerung einzutreten. Maßnahmen zur

Bodenneuordnung sind daher nicht erforderlich. Soweit Veränderungen der örtlichen Situation erfolgen, kann die Satzung entsprechend angepasst werden.

Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung. Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich daher auch an § 34 Abs. 1 Satz 1, letzter Teil, BauGB. Seitens der Gemeinde ist es, vorbehaltlich anderer Beschlüsse, nicht beabsichtigt, weitere öffentliche Erschließungsanlagen zu errichten.

11. Hinweise / weitere Fachbelange

Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Fachabteilung Wasser - Boden - Abfall, anzuzeigen.

Bodenschutz

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks sowie im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachten.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

12. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

	Fläche in m ²	Prozent
Klarstellungssatzung	271.969	95,54
Ergänzungssatzung	9.752	3,46
Gesamtfläche	281.721	100,00

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 07. Juni 2018 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 10. Oktober 2018 erteilt.

Die Gemeindevertretung Seedorf hat diese Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Berlin in ihrer Sitzung am 24. September 2020 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Seedorf, den 13.01.2021



Philipp Frank
 (Bürgermeister)
 