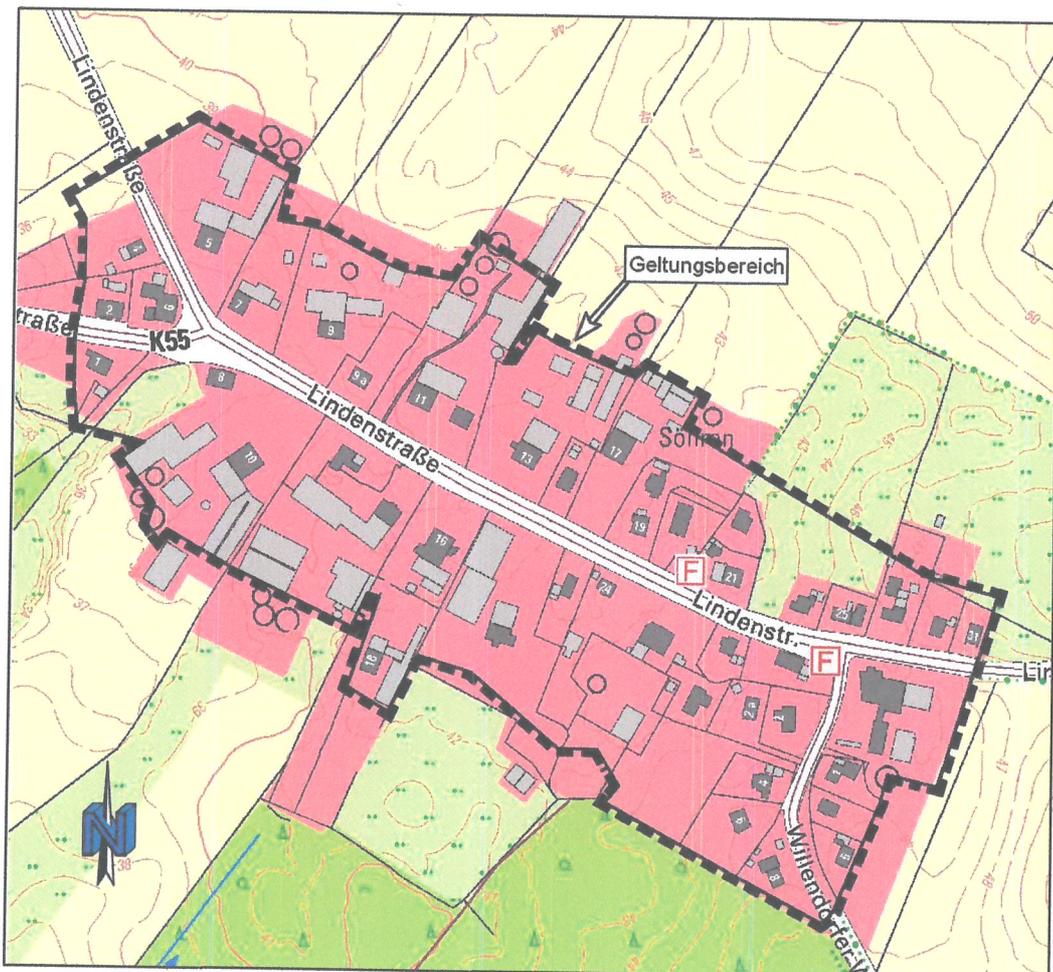


# Gemeinde Weede

Kreis Segeberg

## Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Söhren nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

### Begründung



Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
3.1 Landesplanerische Vorgaben.....	4
3.2 Flächennutzungsplanung .....	5
3.3 Europäisches Vogelschutzgebiet .....	5
<b>4. Angaben zum Bestand und zur baulichen Ortsstruktur.....</b>	<b>6</b>
<b>5. Planungsrechtliche Situation und Ziel der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Inhalte der Satzung .....</b>	<b>8</b>
7.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	8
7.2 Klarstellungssatzung .....	8
7.3 Ergänzungssatzung (Teilflächen 1 und 2) .....	8
<b>8. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....</b>	<b>10</b>
<b>9. Immissionsschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>10. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht .....</b>	<b>12</b>
<b>11. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....</b>	<b>16</b>
<b>12. Hinweise .....</b>	<b>17</b>
<b>13. Flächen und Kosten .....</b>	<b>18</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind

- die Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 28. Februar 2003 (GVOBl. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2018 (GVOBl. S. 6),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440).

## 2. Verfahren

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	17.09.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	19.08.2019
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	26.09.2019
Öffentliche Auslegung	30.09. - 01.11.2019
Satzungsbeschluss	20.07.2020

### Zum Verfahren:

Die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung zur Klarstellung der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Ortsteil Söhren 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 Voraussetzungen sind in Söhren 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 Planungen**

#### **3.1 Landesplanerische Vorgaben**

Die Gemeinde Weede 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.

Laut dem Regionalplan für den Planungsraum I (Stand: Fortschreibung 1998) liegt die Gemeinde Weede im Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Bad Segeberg/Wahlstedt. In Kapitel 3.4 'Ländliche Räume' wird dazu Folgendes ausgeführt: "Die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum sind die eher städtisch geprägten Siedlungsgebiete im Umkreis von Bad Segeberg/Wahlstedt, Mölln und Ratzeburg sowie von Neumünster. Sie sollen als eigenständige Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raumes weiterentwickelt werden."

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) 2010 wird in Kapitel 1.5 Folgendes ausgesagt: "Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben."

#### 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 Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Weede verfügt für den Ortsteil Söhren über einen Flächennutzungsplan, der am 22.06.2001 wirksam geworden ist. Die bebauten Bereiche des Ortsteils sind als 'Gemischte Bauflächen' (M) dargestellt.



Abbildung: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Söhren

#### Fazit:

Vor dem Hintergrund der übergeordneten Planungen und Empfehlungen ist die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich der richtige Weg, zukünftige Bauwünsche auf den Innenbereich zu steuern und gleichzeitig zu begrenzen.

### 3.3 Europäisches Vogelschutzgebiet

Südwestlich des Plangebietes befindet sich das Vogelschutzgebiet „Wald bei Söhren“, DE 2028-352. Gemäß der Seite <http://www.ffh-gebiete.de> handelt es sich um den größten geschlossenen Eichen-Hainbuchenwald im Naturraum. „Die Situation in der Bachschlucht der Bißnitz mit bachbegleitendem Eschen-Auwald in Übergängen zu schluchtwaldähnlichen Beständen ist in dieser Form im Naturraum einmalig.“

Die Gefährdung des Gebietes resultiert aus Veränderungen des hydrologischen Systems / Gewässerausbaus außerhalb des Gebietes.

Da aufgrund der Innenbereichssatzung keine Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse hervorgerufen werden und der Ergänzungsbereich untergeordnet ist, ergibt sich kein Prüfungsbedarf.

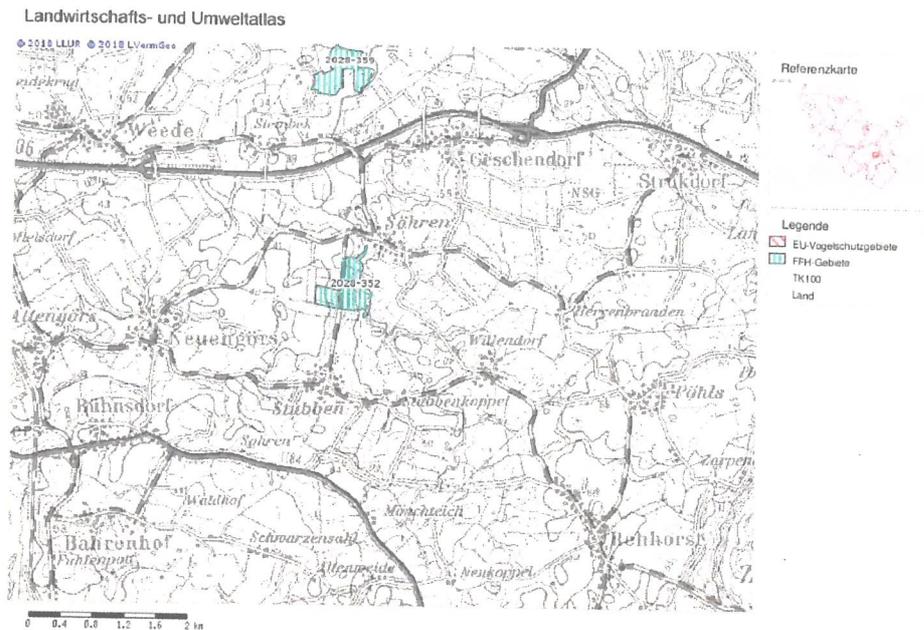


Abbildung: Lage des FFH-Gebietes (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H)

#### 4. Angaben zum Bestand und zur baulichen Ortsstruktur

Die überörtliche verkehrliche Erschließung des Ortsteils Söhren erfolgt aus Richtung Westen über die K 55 ('Neuengörser Straße') und die K 4 ('Lindenstraße'). In Richtung Westen verbindet die 'Lindenstraße' den Ortsteil Söhren mit dem Ortsteil Herrenbranden. Die Siedlungsstruktur hat sich überwiegend entlang der zentralen Achse der 'Lindenstraße' entwickelt. Durch den Ortsteil verkehren die Buslinien 7651, 7670 und 7671.

Das Plangebiet weist eine größtenteils organisch über Generationen gewachsene dörflich geprägte Siedlungsstruktur auf. Der Gebäudebestand besteht aus ehemaligen Hofstellen und zum Teil noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieben sowie aus Einfamilienhäusern. Den Kern der Ortschaft bilden die ehemaligen und aktiven landwirtschaftlichen Betriebe, die aufgrund der Nebengebäude ihre Grundstücke in der Tiefe stark ausnutzen. In den Randbereichen befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser, die zum Teil in zwei Baureihen, in der Tiefe passend zu den landwirtschaftlichen Betrieben, errichtet wurden.

Umgeben ist der Ortsteil Söhren von landwirtschaftlichen Flächen. Im Süden schließt eine Waldfläche 'Wald bei Söhren' an das Gemeindegebiet an.

#### 5. Planungsrechtliche Situation und Ziel der Planung

§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ermächtigt Gemeinden, durch eine Satzung, die Grenzen für im Zusammenhang bebauter Ortsteile festzulegen (Klarstellungssatzung). Darüber

hinaus ermöglicht § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Gemeinden, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauter Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung). Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Für den Ortsteil Söhren besteht seit dem Jahr 1979 eine Innenbereichssatzung. Nach knapp 40 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 Söhren. 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 Söhren 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 Weede 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 Söhren der Gemeinde Weede. Die Satzung gilt für die bebauten Bereiche des Ortsteils. 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. 130.352 m<sup>2</sup>, von denen ca. 120.112 m<sup>2</sup> auf die Klarstellungssatzung und ca. 10.240 m<sup>2</sup> 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 1979, zuletzt geändert im Jahr 1999, und an in der Örtlichkeit abzulesenden ortsbaulichen Zäsuren, die eine sinnhafte Grenzziehung ergeben. Die Abgrenzung orientiert sich nicht zwingend an Flurstücksgrenzen.

### **7.2 Klarstellungssatzung**

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 120.112 m<sup>2</sup> klargestellt. Die Grenzen der ursprünglichen Satzung und damit die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich sind nicht eindeutig gewesen, daher bedarf es einer Neuaufstellung der Satzung. Gerade die „weichen Ortsränder“ im Bereich zum Übergang zur freien Landschaft bedürfen dieser Klarstellung.

### **7.3 Ergänzungssatzung (Teilflächen 1 und 2)**

Die Gemeinde Weede macht von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch und bezieht gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zwei Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Söhren ein mit dem Ziel, dort als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB anzuwenden. Dies erfolgt durch die farbliche Darstellung der Flächen mit den Einschrieben '1' und '2'.

Die Teilfläche 1 liegt südlich der Bebauung 'Lindenstraße' und westlich 'Willendorfer Weg' und umfasst eine Fläche von ca. 6.527 m<sup>2</sup>. Die Teilfläche ist bereits im östlichen Bereich durch zwei Einzelhäuser bebaut, jedoch nicht Bestandteil der bisherigen Innenbereichssatzung. Durch die Aufnahme des Grundstückes in die Ergänzungssatzung ist bei Erweiterungsbedarf oder Neubau das Grundstück nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur angepasst. Die Teilfläche 1 umfasst nicht nur die Bestandsgebäude, sondern auch die westlich anschließende landwirtschaftliche Fläche. Die Aufnahme des Teilbereiches in die Ergänzungssatzung verfolgt das Ziel des Lückenschlusses. Der Bereich weist eine bauliche Prägung durch die umliegenden Bestandsgebäude auf und fügt sich ins Siedlungsgefüge ein. Die Erschließung der Hinterliegerbebauung muss über die vorhandene Zuwegung vom 'Willendorfer Weg' erfolgen. Südlich an die

Teilfläche 1 grenzt der 'Wald bei Sören', zu dem mit baulichen Anlagen gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) ein Abstand von 30 m einzuhalten ist. Durch den Waldabstand ist nicht die gesamte Teilfläche baulich nutzbar. 1.518 m<sup>2</sup> im südlichen Bereich werden als Ausgleichsfläche für die mit dieser neu aufgestellten Satzung vorbereitete Versiegelung festgesetzt.

Die Teilfläche 2 befindet sich am nördlichen Siedlungsrand nördlich der Bebauung 'Lindenstraße' und misst eine Größe von ca. 3.713 m<sup>2</sup>. 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. Die angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls durch tiefe landwirtschaftlich geprägte Bebauung sowie durch Hinterlieger-Bebauung geprägt. Denkbar wäre eine Erschließung der Teilfläche 2 über die Baulücke zwischen den Grundstücken Lindenstraße 21 und Lindenstraße 23.

Auf der Teilfläche 1 könnten durch die Begrenzung der Mindestgrundstücksgröße zwei Einzelhäuser entstehen. Auf der Teilfläche 2 könnten - rein nach der Flächengröße und im Hinblick auf die Mindestgrundstücksgröße - insgesamt vier Einzelhäuser entstehen. Bedingt durch den ungünstigen Zuschnitt des westlichen Bereiches der Teilfläche und der Tatsache, dass über die Teilfläche 2 auch die Erschließung der nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Fläche gewährleistet bleiben muss, ist aber davon auszugehen, dass lediglich drei Einzelhäuser entwickelt werden können. Der schmale Bereich im Westen wurde für die sinnvolle Grenzziehung mit in die Satzung aufgenommen, auch wenn hier die Entwicklung eines weiteren Gebäudes sehr unwahrscheinlich erscheint. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Insgesamt können damit durch die Ergänzungssatzung voraussichtlich fünf (ggf. sechs) neue Wohngrundstücke mit bis zu 10 (ggf. 12) neuen Wohneinheiten im Ortsteil Sören entstehen.

#### Begründung:

Für die Bereiche der Ergänzungssatzung besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass Baugesuche gestellt werden, obwohl sie eher dem Außenbereich zugeordnet 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 Flächen 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. 10.240 m<sup>2</sup> in die Ergänzungssatzung mit aufgenommen und damit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB baurechtlich zugeordnet. Die Fläche ist auf zwei Teilbereiche aufgeteilt. Damit sind die Flächen im Verhältnis zum gesamten Satzungsgebiet zwar nicht völlig unerheblich, ordnen sich aber dem Bestand deutlich unter. Die einbezogenen Bereiche weisen eine bauliche Prägung durch die dort bereits befindlichen Gebäude bzw. den angrenzenden Gebäuden 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 Söhren 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 Weede 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 dem städtebaulichen Rahmenplan für den Ortsteil Söhren und korrespondiert mit den späteren Grundstücksgrößen der einzelnen Baugrundstücke, so dass eine für ländliche Räume untypische Verdichtung ausgeschlossen wird. Im Ergebnis dürfen 20 % der Baugrundstücke für Hauptnutzungen, i. d. R. Wohngebäude, in Anspruch genommen werden. Die Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt am Wohngebäude sind bei der Ermittlung der GRZ im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen, 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 700 m<sup>2</sup> zu betragen hat. Auch diese Regelung entspricht der städtebaulichen Rahmenplanung für den Ortsteil Söhren. Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Ausgleichsmaßnahmen können so voraussichtlich 5 Wohngrundstücke neu gebildet werden.

### Anzahl der Vollgeschosse:

Im Bereich der Ergänzungssatzung sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. Dies schließt den Ausbau von Dachgeschossen nicht aus, soweit diese nicht nach der Definition des § 2 Abs. 8 der Landesbauordnung als Vollgeschoss angesehen werden müssen ('Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, wenn sie über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben'). Die Errichtung von Stadtvillen hingegen, die in das Ortsbild von Söhren noch keinen Eingang gefunden haben, sind aufgrund ihrer Zweigeschossigkeit unzulässig.

### Firsthöhe:

Die Firsthöhe neu hinzukommender Wohngebäude ist begrenzt auf 9 m über dem jeweils gewachsenen Gelände. Die Höhenbegrenzung ist erforderlich aber zugleich

auch auskömmlich, um das für den Ortsteil Söhren typische Bild steiler geneigter Satteldächer umsetzen zu können.

Art der Nutzung / Begrenzung der Wohneinheiten:

Die Innenbereichssatzung verfolgt besonders das Ziel, zusätzlich benötigten Wohnraum im Ortsteil Söhren zu generieren. Daher sind ausschließlich Wohngebäude im Bereich der Ergänzungssatzung zulässig. Ebenfalls zur Steuerung einer maßvollen Verdichtung wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Heckenpflanzung

Die festgesetzte zu pflanzende Hecke auf der Ergänzungsfläche 2 darf zugunsten der Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche auf einer Länge von bis zu 5 m unterbrochen werden.

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.

## **9. Immissionsschutz**

Die Gemeinde hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bei der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein eine Immissionsschutzstellungnahme für Geruch mit Ausbreitungsberechnung für den Ortsteil Söhren eingeholt. Das Gutachten vom 20. April 2020 kommt zu dem Ergebnis, dass der für Dorfgebiete zulässige Immissionswert von 0,15 bzw. 15 % der Jahresstunden auf der Ergänzungsfläche 1 deutlich eingehalten wird, während hingegen dieser auf der Ergänzungsfläche 2 überschritten wird. Im Bereich der geplanten baulichen Anlagen liegt der Wert auf der Ergänzungsfläche 1 bei ca. 0,11, während dieser im Bereich der künftigen baulichen Anlagen auf der Ergänzungsfläche 2 bei ca. 0,19 liegt. Im Nordwesten, wo vermutlich kein Wohnhaus mehr errichtet werden kann, wird ein Wert von 0,22 erreicht.

In der Regel wird als belästigungsrelevante Kenngröße in Dorfgebieten 0,15 (entsprechen 15 % der Jahresstunden) angenommen. In Einzelfällen sind Überschreitungen der Immissionswerte zulässig, wenn z. B. eine Vorbelastung durch gewachsene bzw. ortsübliche Strukturen vorliegt. Nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) kann dann in besonders gelagerten Einzelfällen auch ein Immissionswert von 0,20 überschritten werden.

Es ist ersichtlich, dass sich bei dem Ortsteil Söhren ein historisch gewachsenes Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzung entwickelt hat, bei dem die in der GIRL angegebenen belästigungsrelevanten Immissionswerte z. T. erheblich überschritten werden. Die für die Ergänzungsfläche 2 ermittelte Belastung zwischen 0,18 und 0,22 liegt dabei niedriger als die weiter Teile des Siedlungsgefüges, auch solcher Teile, die auf der Grundlage erteilter Baugenehmigungen mit Wohnhäusern bebaut wurden. Insofern liegt der gemeindlichen Abwägung zur

Umsetzung der einbezogenen Flächen in den Innenbereich insbesondere die Erwägung der Ortsüblichkeit zu Grunde.

## 10. 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' im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz 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 zwei Ergänzungsbereiche der Satzung, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufgestellt werden, und der restliche Geltungsbereich, der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) aufgestellt wird, zu unterteilen.

### Flächenaufstellung

Innenbereich	- Klarstellungssatzung	120.112 m <sup>2</sup>
Teilfläche 1	- Ergänzungssatzung	6.527 m <sup>2</sup>
Teilfläche 2	- Ergänzungssatzung	3.713 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche		130.352 m <sup>2</sup>

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 relevanten 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 zwei bisherige Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen. Die baulich bzw. bauakzessorisch nutzbaren Flächen haben eine Größe

von insgesamt ca. 10.240 m<sup>2</sup>. Insgesamt können, abhängig von den Grundstückszuschnitten, voraussichtlich 5 zusätzliche Baugrundstücke entstehen. Die Baugrundstücke fügen sich in den bisherigen Siedlungsbestand ein.

Bei der einbezogenen Teilfläche 1 handelt es sich um eine als Rasen genutzte Grünlandfläche, die einerseits an vorhandene Grundstücke, andererseits an Wald grenzt. Aufgrund der Waldlage ist ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. Dadurch, dass an drei Seiten Siedlungsbereiche an die Grünlandfläche angrenzen, ergibt sich eine Vorbelastung, wie sie für Siedlungsränder charakteristisch ist.

Der Teilbereich 2 wird zurzeit von einer Ackerfläche eingenommen. Der Teilbereich grenzt an die vorhandene Bebauung und an die 'Lindenstraße'. Lediglich an einer Seite schließt sich die freie Landschaft an. Hier wird eine Eingrünung erforderlich werden. Auch für diesen Teilbereich liegt eine Vorbelastung vor, wie sie für Siedlungsränder charakteristisch ist.

Geschützte Biotope werden in beiden Teilbereichen nicht beseitigt.

Zur Ermittlung der Eingriffe 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.

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.

#### **Teilfläche 1**

Flächengröße gesamt:	6.527 m <sup>2</sup>	
<u>./. Fläche für Waldabstand</u>	<u>1.518 m<sup>2</sup></u>	
bebaubare Fläche:	5.009 m <sup>2</sup>	
Zulässige Flächenversiegelung:		
5.009 m <sup>2</sup> x GRZ 0,2 =	1.002 m <sup>2</sup>	
+ 50 %	<u>501 m<sup>2</sup></u>	
Zwischensumme	1.503 m <sup>2</sup>	
<u>./. bereits vorhandene Versiegelung durch die vorhandenen Gebäude</u>	<u>324 m<sup>2</sup></u>	
Zulässige Neuversiegelung	1.179 m <sup>2</sup>	1.179 m <sup>2</sup>

#### **Teilfläche 2**

Flächengröße:	3.713 m <sup>2</sup>	
Zulässige Flächenversiegelung:		
3.713 x GRZ 0,2 =	743 m <sup>2</sup>	
50 %	<u>372 m<sup>2</sup></u>	
Zulässige Neuversiegelung	1.115 m <sup>2</sup>	1.115 m <sup>2</sup>

**Summe der neu versiegelbaren Fläche** **2.294 m<sup>2</sup>**

Gemäß dem Runderlass sind Flächenversiegelungen im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen. Es ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 1.147 m<sup>2</sup> (2.294 m<sup>2</sup> x 0,5) für das Schutzgut 'Boden'.

Da die Acker- bzw. intensiv genutzten Grünlandflächen lediglich eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, ergibt sich kein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften'.

### Der Ausgleich wird innerhalb der jeweiligen Teilbereiche erbracht.

Im **Teilbereich 1** wird eine Fläche von ca. 1.518 m<sup>2</sup> (diese beinhaltet den 30 m Waldabstand) als Streuobstwiese angelegt (vgl. Planzeichnung). Auf der Streuobstwiese werden 10 - 11 Obstbäume gepflanzt.

Damit die geplante Streuobstwiese den naturschutzrechtlichen und -fachlichen Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen gerecht wird, sind hinsichtlich der Pflege und der Nutzung der Fläche folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Die Fläche wird extensiv als Dauergrünland genutzt.
- Nachsaaten zur Narbenverbesserung sollen nicht vorgenommen werden. Bodenbearbeitungsmaßnahmen (Walzen, Schleppen usw.) dürfen nicht in der Zeit vom 15. März bis 30. November durchgeführt werden.
- Die Flächen können einmal im Jahr nach dem 15. Juli gemäht werden, das Mähgut ist dann von der Fläche abzutransportieren.
- Es werden keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel eingesetzt.

Die Obstbäume sind in unterschiedlichen Abständen zueinander zu pflanzen. Die Abstände sollten jeweils zwischen 12,00 und 14,00 m betragen. Diese Angaben dienen als Orientierung. Es kann von diesen Abständen um wenige Meter abgewichen werden. Der Pflanzabstand zwischen den einzelnen Bäumen ist zu allen Seiten variabel zu gestalten, so dass sich insgesamt eine unregelmäßige Anordnung der Obstbäume ergibt.

Für die Obstbäume ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

#### Obstbäume für die Anlage einer Streuobstwiese

Malus domestica	-	Apfel (div. Sorten)
Pyrus communis	-	Birne (div. Sorten)
Cydonia oblonga	-	Quitte (div. Sorten)
Prunus cerasus	-	Sauerkirsche (div. Sorten)
Prunus avium	-	Süßkirsche (div. Sorten)
Prunus domestica	-	Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen (div. Sorten)

Es sollten verschiedene Sorten Kern- und Steinobst ausgewählt werden.

- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD), mind. 10 - 12 cm Stammumfang.

Die Obstbäume sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen.

*Für die Pflanzung der Obstbäume gilt, dass grundsätzlich die Pflanzzeiten (Herbst oder Frühling) einzuhalten sind, um den Anwuchserfolg sicherzustellen. Ferner ist eine zweijährige Anwuchspflege zu gewährleisten.*

Im **Teilbereich 2** wird auf einer Fläche von ca. 287 m<sup>2</sup> eine Hecke zur Abschirmung zur freien Landschaft angelegt (vgl. Planzeichnung). Die Hecke darf zugunsten der Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche auf einer Länge von bis zu 5 m unterbrochen werden.

$$287 \text{ m}^2 - 15 \text{ m}^2 = 272 \text{ m}^2$$

Insgesamt wird demnach eine Hecke auf 272 m<sup>2</sup> neu angelegt.

Die Hecke ist zweireihig zu pflanzen. 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 0,50 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 Hecke 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
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-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
Rubus fruticosus	- Echte Brombeere (mehrere Arten)
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.

**Insgesamt werden im Plangebiet Maßnahmen auf einer Fläche von insgesamt 1.790 m<sup>2</sup> nachgewiesen. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden (Ausgleichsbedarf insgesamt 1.147 m<sup>2</sup>) sind damit ausgeglichen.**

Die Streuobstwiese (Teilbereich 1) und die Hecke (Teilbereich 2) sind in der auf die jeweilige Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzulegen.

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 1. 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.

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.

## **11. 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.

## 12. Hinweise

### 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465), sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

### 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.

### 13. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozent
Klarstellungssatzung	120.112	92,1
Ergänzungssatzung	10.240	7,9
Gesamtfläche	130.352	100,0

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 22. Mai 2018 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 18. Juni 2019 erteilt.

Die Gemeindevertretung Weede hat diese Begründung zur Innenbereichssatzung in ihrer Sitzung am 20. Juli 2020 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Weede, den 02.09.2020



**Bernd Sulimma**  
(Bürgermeister)