

S a t z u n g

der Stadt Bad Oldesloe über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

(Ergänzungssatzung)

für das Gebiet:

Südöstlich der „Poggenseer Dorfstraße“/ westlich der Bahnlinie in Poggensee (Teile des Flurstückes 45 Flur 5 Gemarkung Poggensee)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom **29.08.2005** folgende Satzung der Stadt Bad Oldesloe erlassen:

§ 1

Die Außenbereichsflächen in dem Gebiet südlich der „Poggenseer Dorfstraße“/ östlich der Bahnlinie (Teile des Flurstückes 45) werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB einbezogen. Das einbezogene Gebiet ist in der beigefügten Planzeichnung kenntlich gemacht. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Über die Zulässigkeit von Bauvorhaben werden ergänzend zu den Zulässigkeitskriterien nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB folgende Bestimmungen getroffen:

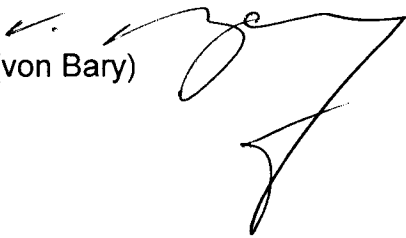
1. Es sind nur Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)
2. Je Grundstück darf die bebaubare Grundfläche höchstens 140 qm betragen. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen und Garagen um 50 % überschritten werden. Die von Hauptbaukörpern bebaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Festsetzung von Baugrenzen kenntlich gemacht. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 650 qm. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
4. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches erfolgen auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

§ 3

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer erfolgten Bekanntmachung in Kraft.

Bad Oldesloe, den 26. Sep. 2005

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister


(von Bary)

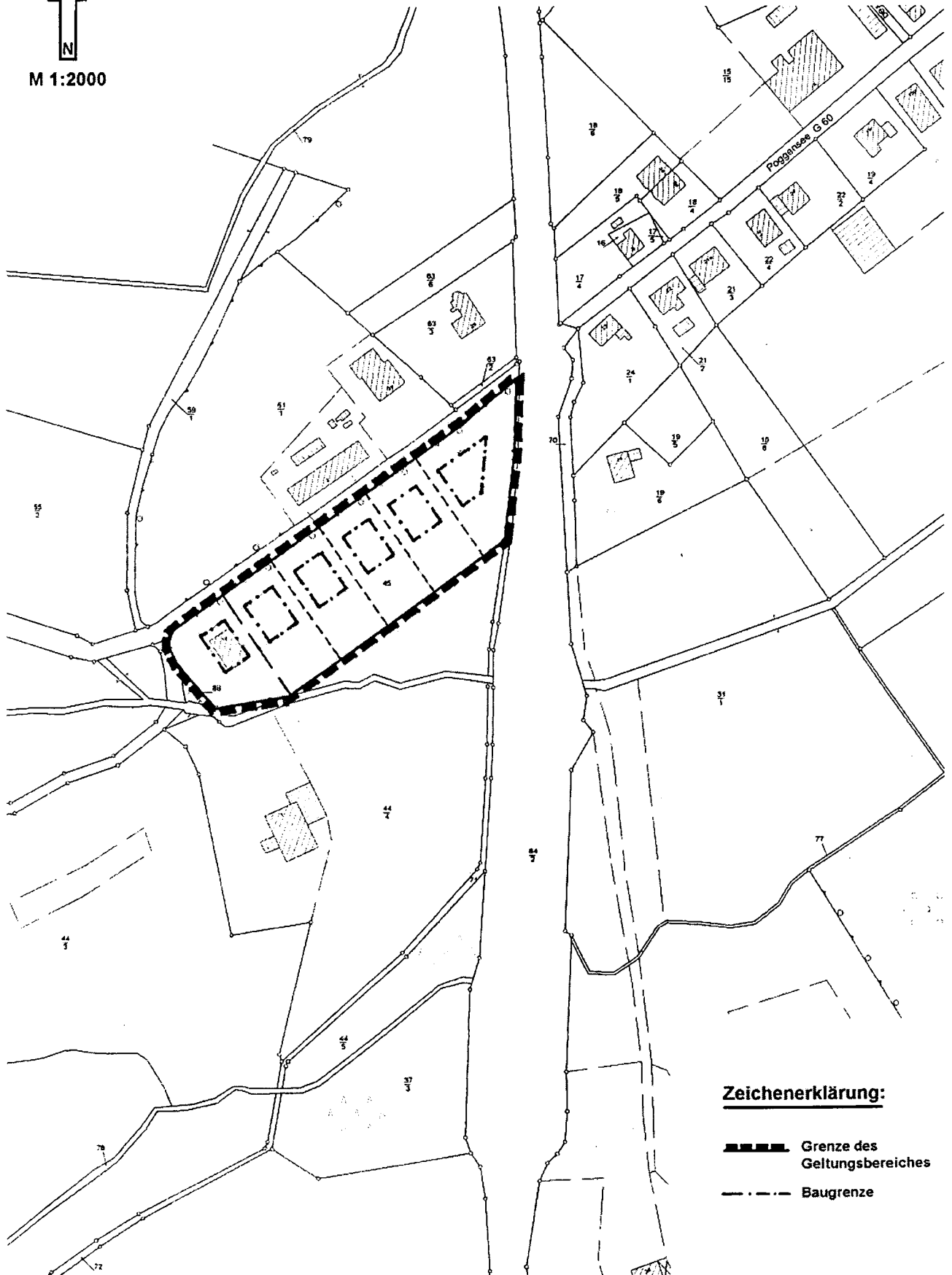


Ergänzungssatzung "Poggensee"



Südöstlich der Dorfstraße



M 1:2000



Zeichenerklärung:

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Baugrenze

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Wirtschafts- und Planungsausschusses vom 20.08.2003.
2. Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses des Wirtschafts- und Planungsausschusses am 11.08.2004.
3. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 09.09.2004 bis 11.10.2004 durchgeführt.
4. Ein frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 01.09./03.09.2004 durchgeführt.
5. Der Wirtschafts- und Planungsausschuss hat am 08.12.2004 den Entwurf der Ergänzungssatzung; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.03.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) haben in der Zeit vom 31.03.2005 bis 02.05.2005, montags bis donnerstags von 8.30 bis 16.00 Uhr und freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr, nach § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.03.2005 im Stormarner Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Markt ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Oldesloe, den 26.09.2005



Bürgermeister

(Handwritten signature)
(von Bary)

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.08.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bad Oldesloe, den 26.09.2005



Bürgermeister

(Handwritten signature)
(von Bary)

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.08.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Oldesloe, den 26.09.2005



Bürgermeister

(von Bary)

10. Die Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bad Oldesloe, den 26.09.2005



Bürgermeister

(von Bary)

11. Der Beschluss der Ergänzungssatzung durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05./06./10.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. § GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am07. Okt....2005.... in Kraft getreten.

Bad Oldesloe, den 13. Okt. 2005



Bürgermeister

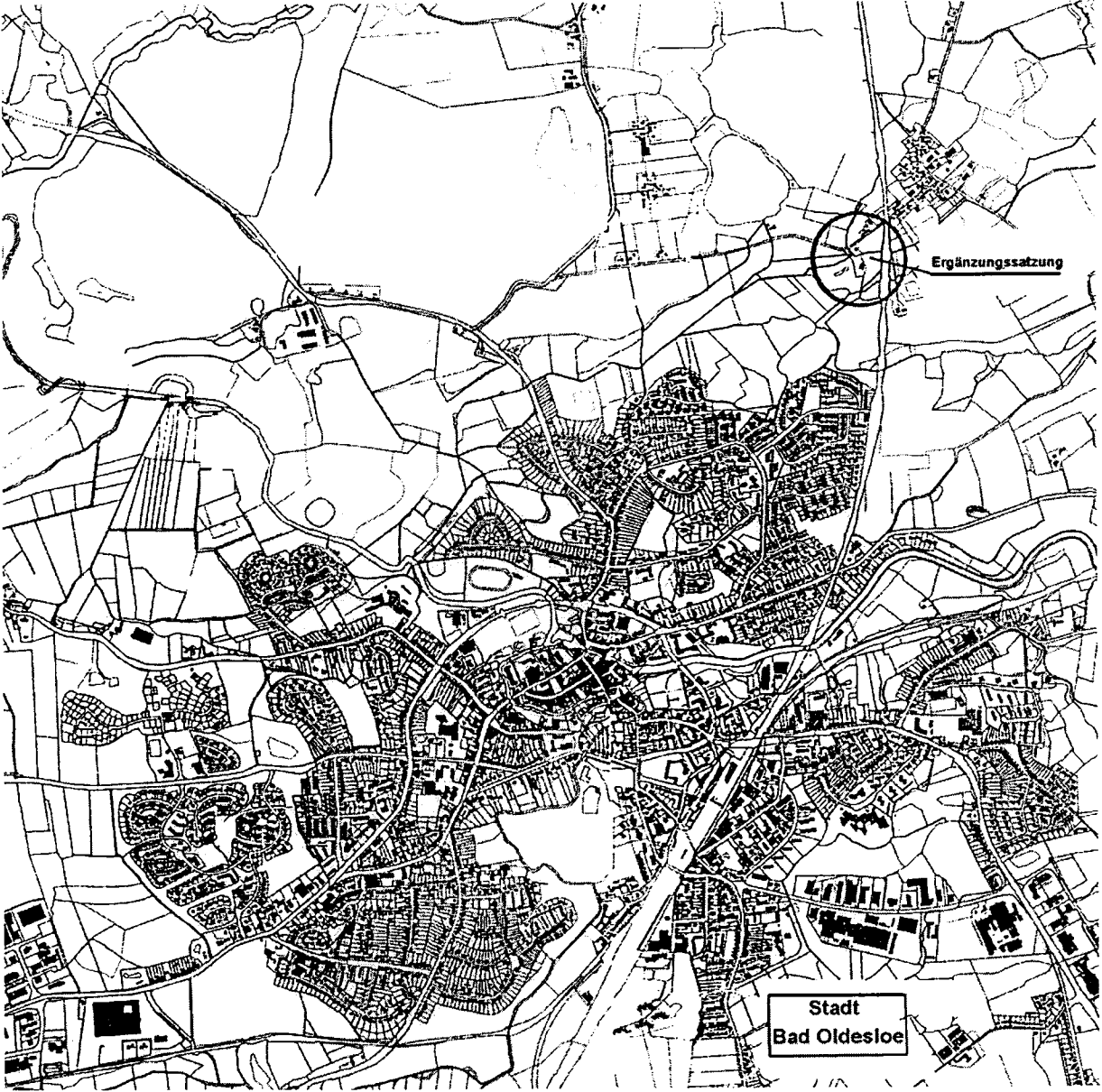
(von Bary)

Begründung

zur Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

(Ergänzungssatzung)

**für das Gebiet:
Südöstlich der „Poggenseer Dorfstraße“/ westlich der Bahnlinie in Poggensee (Teile des Flurstückes 45 Flur 5 Gemarkung Poggensee)**



Übersichtsplan

Vorbemerkung:

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde zum Zwecke der Bebauung einzelne Flächen im Außenbereich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

In der gewachsenen dörflichen Siedlung des Stadtteiles Poggensee bietet sich der Bereich an der bestehenden Dorfstraße westlich der Bahnlinie an, der bereits einseitig bebaut ist und somit auch dem Druck von Bauwünschen ausgesetzt ist. Diesen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verträglichen Bauwünschen soll mit Hilfe des einfachen Rechtsinstrumentariums einer Ergänzungssatzung nachgekommen werden.

Allgemeine Beurteilung des Satzungsgebietes:

Östlich der Bahnlinie Bad Oldesloe – Bad Segeberg – Neumünster und damit von Bad Oldesloe aus gesehen „hinter der Bahn“ liegt der eigentliche Ortskern des Stadtteiles Poggensee. Westlich vor der Bahn sind historisch einige Einzelgebäude, darunter die Freiwillige Feuerwehr Poggensee, entstanden. Auf der südöstlichen Seite der Dorfstraße liegt abgesetzt ein landwirtschaftliches Gehöft mit einem Altenteilerhaus unmittelbar an der „Dorfstraße“. Im Süden wird das Satzungsgebiet tangiert von der Poggenbek, einem Fließgewässer, das die im Südwesten benachbarte, der EU als FFH-Gebiet gemeldete Poggenbek-Niederung vernässt.

Die in Aussicht genommene Baufläche liegt nach dem Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe innerhalb eines vorgeschlagenen Naturschutzgebietes, das allerdings erst durch die zuständigen Naturschutzbehörden nach Umfang und Inhalt förmlich festgelegt werden muss. Der 1997 beschlossene Landschaftsplan basiert auf den Erhebungsdaten aus den Achtziger-Jahren. Aktueller und den örtlichen Gegebenheiten angepasster erscheint dagegen die FFH-Gebietsmeldung der Poggenbeek-Niederung zum europäischen Verbundnetz NATURA 2000 durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft aus den Jahren 1996/1999 zu sein. Die Grenze der Gebietsmeldung endet vor dem landwirtschaftlichen Betrieb und bezieht die zur Bebauung vorgesehenen Ackerflächen nicht mit ein. Die intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen und die daraus verursachten schädlichen Eintragungen in das Naturgewässer werden reduziert. Die zwischen dem Satzungsgebiet und der Poggenbek verbleibende dreieckförmige Fläche wird gesichert über einen städtebaulichen Vertrag einer naturnahen Nutzung zugeführt werden. Eine Beeinträchtigung eines Schutzgutes im Sinne des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist somit nicht erkennbar.

Das Satzungsgebiet Poggensee wird geringfügig durch Lärmimmissionen von der Bahnlinie Bad Oldesloe-Bad Segeberg belastet. Nach einer lärmtechnischen Untersuchung – basierend auf der erwarteten Zugfrequenz im Jahre 2010 – werden in einem Korridor von 28 m von der Gleismitte die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Die durch Baugrenzen umschlossenen Bauflächen halten deshalb einen Abstand von 28 m zur Gleismitte ein. Besondere Schallschutzmaßnahmen werden somit nicht notwendig.

Die lärmtechnischen Berechnungen basieren auf einer Hochrechnung der Zugfrequenz bezogen auf das Jahr 2010 mit einem dem heutigen Stand entsprechenden eingleisigen Ausbau. Nach dem Bundesverkehrswegeplan (Tabelle 13, Seite 55) ist die Bahnstrecke Bad Oldesloe – Neumünster für einen zweigleisigen Ausbau vorgesehen, allerdings in Abhängigkeit der Verkehrsentwicklung auf der Strecke Hamburg – Lübeck. Von einer Zugrundelegung der Prognosezahlen bezogen auf das Jahr 2015 mit einem zweigleisigen Ausbau und entsprechend höheren Belastungszahlen wird abgesehen, da es sich bei den Maßnahmen nach dem Bundesverkehrswegeplan nur um Absichtserklärungen und nicht um verfestigte Planungen handelt. Nach der Prognose wird sich die Zugzahl von 39 im Jahre 2004 auf 53 im Jahre 2010 in 24 Stunden (131 im Jahre 2015 bei einem zweigleisigen Ausbau) erhöhen.

Zulässigkeitskriterien für künftige Bauvorhaben:

Die in offener Bauweise, eingeschossig errichtete Wohnbebauung im Ortskern des Stadtteiles Poggensee zeichnet ein einheitliches Bild im Hinblick auf die Zulässigkeitsmerkmale des § 34 BauGB und prägen damit in diesem Sinne wie gesetzlich gefordert auch das Ergänzungsgebiet. Die aus § 34 BauGB zu schließenden Zulässigkeitskriterien werden in der Planzeichnung ergänzt durch die Festsetzung bebaubarer Grundstücksflächen, die ausschließlich bebaut werden dürfen und durch einzelne textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB. Diese Festsetzungen erfolgen, um mit der dadurch erzwungenen Kleinteiligkeit der Bebauungsformen den dörflichen Charakter des Ortsteiles Poggensee zu wahren. Alle weiteren Zulässigkeitskriterien sind unmittelbar aus § 34 BauGB abzuleiten.

Ökologischer Ausgleich und Landschaftspflege:

Die unbebaute Fläche in dem künftigen Satzungsgebiet ist derzeit planungs- und baurechtlich nicht bebaubar. Durch die Satzung werden erstmalig neue Baurechte geschaffen, die als Eingriffe in die Natur und Landschaft zu bewerten und auszugleichen sind. Die Maßnahmen zum Ausgleich werden nicht durch die Satzung geregelt, sondern über einen mit dem derzeitigen Eigentümer vor Satzungsbeschluss zu schließenden städtebaulichen Vertrag.

Nach einem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Forsten zum naturschutzrechtlichen Ausgleich ist der Eingriff in einem Verhältnis von 1 : 0,5 auszugleichen. Hierbei handelt es sich nicht um verbindliche Vorgaben, sondern nur um eine der Abwägung unterliegende Orientierungshilfe. Im Hinblick auf die besondere örtliche Lage des Satzungsgebietes in der unmittelbaren Nachbarschaft eines Baches, eines künftigen FFH- und Naturschutzgebietes und aufgrund der Beeinträchtigung eines nach § 15 b Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützten Knicks an der Dorfstraße werden deutlich höhere Anforderungen an den Ausgleich gestellt. In dem städtebaulichen Vertrag ist auf den Restflächen des Flurstückes 45 die Anlage einer naturnahen Sukzessionsfläche in einer Größe von ca. 950 qm und auf einer Teilfläche des Flurstückes 44/4 in einer Größe von ca. 2.500 qm die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Zu beiden Seiten des Baches Poggenbek wird ein Uferschutzstreifen vorgehalten. Die notwendigen Knickdurchbrüche an der Dorfstraße zur Grundstückerschließung werden auf zwei begrenzt (zwei Grundstücke – eine Zufahrt) und die verbleibende Beeinträchtigung

durch die Anlage eines neuen Knicks an der Ostseite des Flurstücks 45 ausgeglichen.

Umweltverträglichkeitsprüfung:

Eine den Erlass der Ergänzungssatzung ausschließende Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zu § 3 c des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) wird nicht erforderlich, da die voraussichtlich 5 neu entstehenden Einfamilienhäuser bei weitem nicht den Schwellenwert von 20.000 qm bebauter Grundfläche für eine Prüfungspflicht nach Anlage 1 Nr. 18.7.2 des UVPG's für Städtebauprojekte im bisherigen Außenbereich erreichen werden.

Erschließung:

Die verkehrliche öffentliche Erschließung des Ergänzungsgebietes ist vorhanden. Der Ausbauzustand der Verkehrsflächen entspricht nicht dem üblichen Standard. Aufgrund der nur wenigen neu zu errichtenden Wohneinheiten ist ein weiterer Ausbau nicht vorgesehen. Es wird die Errichtung einer neuen Druckstation für Abwasser verbunden mit dem Aufbruch der Straße erforderlich. Ansonsten fallen keine weiteren Investitionskosten an.

Grundwasserschutz:

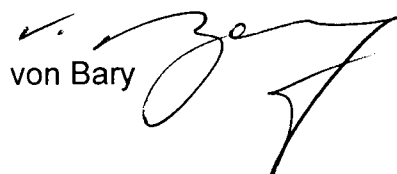
Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z.B. durch Kellerdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung jedoch nicht erteilt werden. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Zuständig für Erlaubnisse und Ausnahmen ist die Wasserbehörde des Kreises Stormarn.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der Ergänzungsbereich ist weder im noch geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975 noch im Entwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Nach § 34 Abs. 4 BauGB erfordert der Erlass von Innenbereichs/Ergänzungssatzungen keine vorausgehende Darstellung im Flächennutzungsplan.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 29.08.2005.

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister


von Bary

