

S a t z u n g

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

für die Gebiete:

- a) Südwestlich der Straße Am Berg (Flurstücke 24/4, 24/5 und 24/2, Flur 2)**
- b) A m Ende der Straße An der Trave (Flurstück 28/43, Flur 3)**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ^{19.05.03} folgende Satzung der Stadt Bad Oldesloe erlassen:

§ 1

Die Außenbereichsflächen in den Gebieten südwestlich der Straße Am Berg (Flurstücke 24/3 und 24/2, Flur 2) und am Ende der Straße An der Trave (Flurstück 28/43, Flur 3) werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB einbezogen. Die einbezogenen Gebiete sind 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. Die von Hauptbaukörpern bebaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Festsetzung von Baugrenzen kenntlich gemacht.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2. Folgende Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches sind zu treffen:
 - a) Am Berg: Die die Flurstücke 24/2 und 24/5 im Osten begrenzende Fichtenreihe ist zu entfernen und durch eine gemischte Bepflanzung aus typischen Knickgehölzen (z. B. Feldahorn, Hasel, Schlehe, Hainbuche, Hundsrose, Weißdorn, Holzapfel, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Wildbirne, Stieleiche usw.) zu ersetzen und zu erhalten. Die neue Pflanzreihe ist in einer Breite von mindestens 3 m anzulegen. Sie darf nur von Zufahrten in einer Breite von höchstens 3,2 m durchbrochen werden
Die in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichneten Bepflanzungen (alter Obstbaumbestand und Knickgehölze an Grundstücksgrenzen) sind dauernd zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

- b) An der Trave: Die das Flurstück 28/43 im Süden und Osten begrenzenden Fichtenreihen sind zu entfernen und durch eine gemischte Bepflanzung aus typischen Knickgehölzen (vgl. zu den Grundstücken Am Berg) zu ersetzen und zu erhalten. Die Pflanzreihe ist in einer Breite von mindestens 3 m anzulegen. Weitere 5 m sind von baulichen Anlagen aller Art (z.B. Terrassen, Wintergärten, Stellplätze, Garagen, Gartenhäuser) frei zu halten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB

§ 3

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

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

Bad Oldesloe, den **2 8. 08. 03**

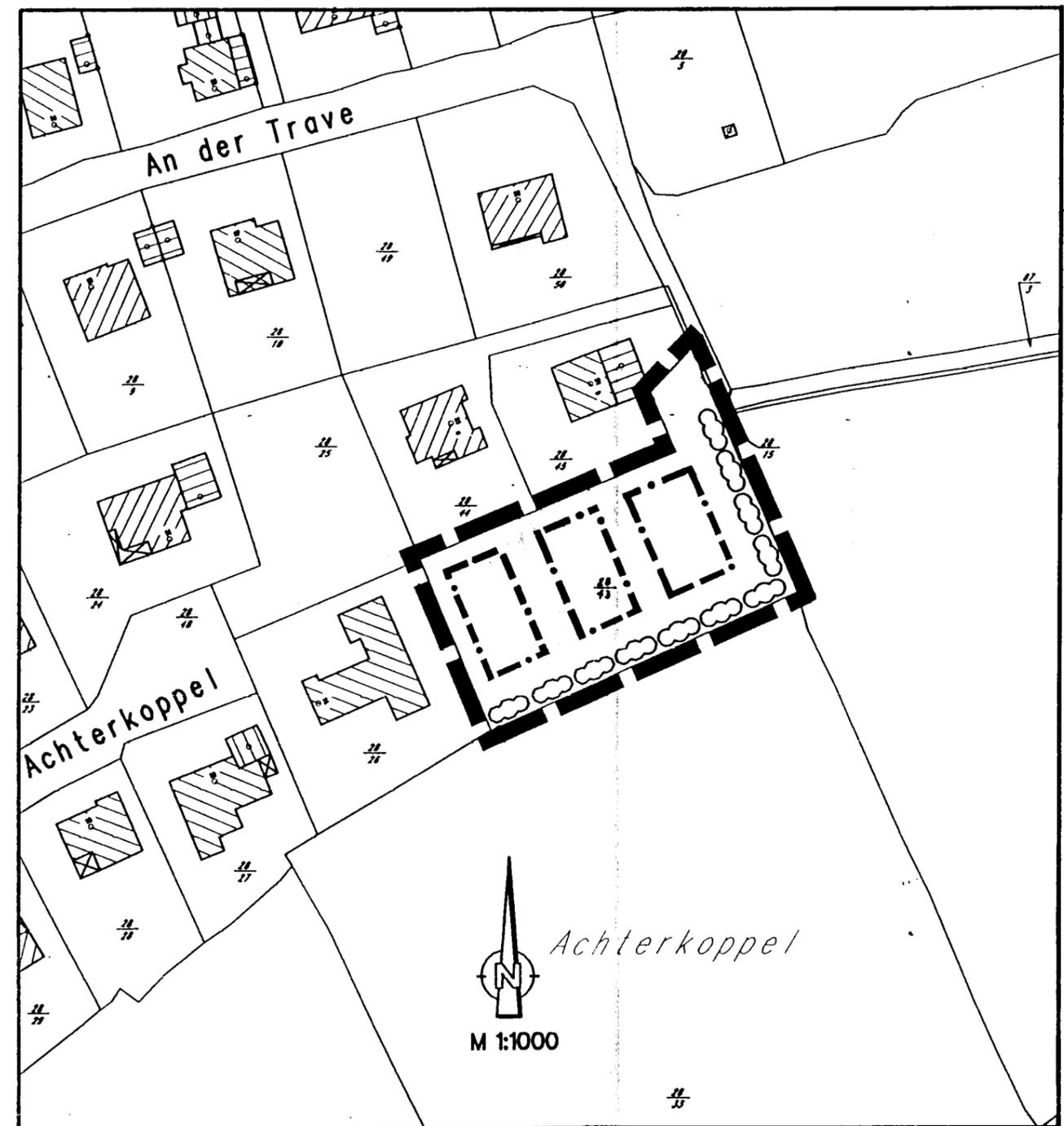
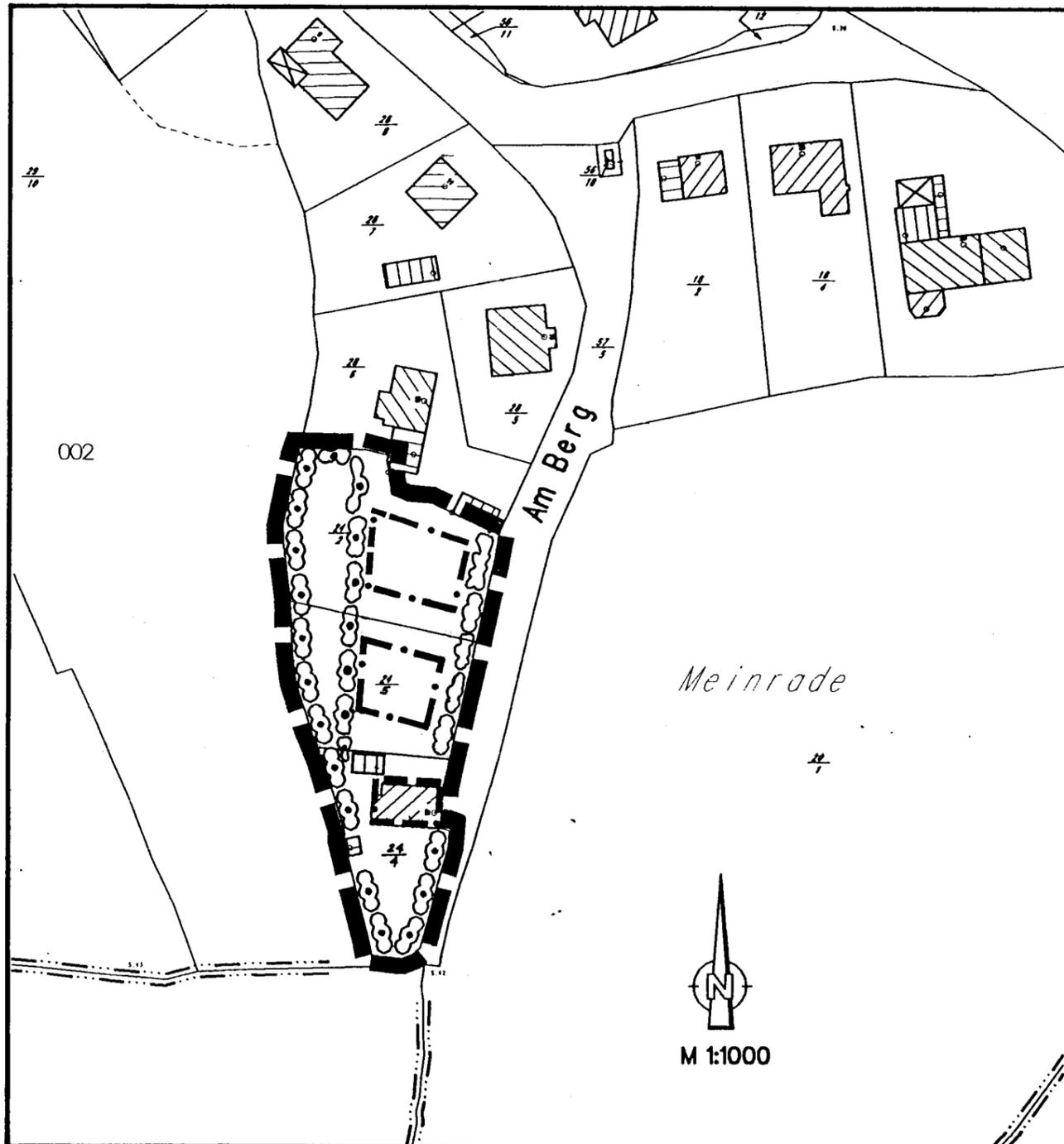

.....
(Dr. Wrieden)
Bürgermeister



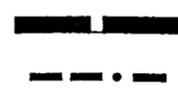
Planzeichnung zur Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für die Gebiete im Ortsteil Sehmsdorf:

a) Südwestlich der Straße Am Berg (Flurstücke 24/4, 24/5 und 24/2, Flur 2)

b) Am Ende der Straße An der Trave (Flurstück 28/43, Flur 3)



ZEICHENERKLÄRUNG:



Grenze der Geltungsbereiche
Baugrenze



zu erhaltende Bepflanzungen
Neubepflanzungen

B e g r ü n d u n g

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

für die Gebiete:

- a) Südwestlich der Straße „Am Berg“ (Flurstücke 24/4, 24/5 und 24/2, Flur 2)**
- b) A m Ende der Straße „An der Trave“ (Flurstück 28/43, Flur 3)**

Vorbemerkung:

Der ehemalige selbständige Ortsteil Sehmsdorf ist 1976 durch einen Eingemeindungsvertrag in die Stadt Bad Oldesloe eingegliedert worden. Infolge dieses Vertrages waren 1980 der Flächennutzungsplan geändert (ergänzt) und der Bebauungsplan Nr. 64 aufgestellt worden. Der Bebauungsplan ist aufgrund eines Formfehlers gerichtlich für unwirksam und im Jahre 1998 ersatzlos aufgehoben worden. Von einer erneuten verbindlichen Überplanung hat die Stadt abgesehen, da die nach dem Bebauungsplan Nr. 64 vorgesehene Neubebauung vollständig abgeschlossen ist und Lückenschließungen sowie vereinzelte Gebäudeerweiterungen im § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ausreichende Beurteilungskriterien finden. Siedlungserweiterungen in den Außenbereich sind aber nicht mehr möglich.

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. Im Ortsteil Sehmsdorf bieten sich zwei Bereiche an, die insbesondere durch topographische Merkmale noch der Prägung des angrenzenden Bebauungszusammenhangs unterliegen und somit auch dem Druck von Bauwünschen ausgesetzt sind. Diesen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verträglichen Bauwünschen und für den öffentlichen Erschließungsträger keine weiteren Kosten verursachende Bebauung soll mit Hilfe des einfachen Rechtsinstrumentariums einer Ergänzungssatzung nachgekommen werden.

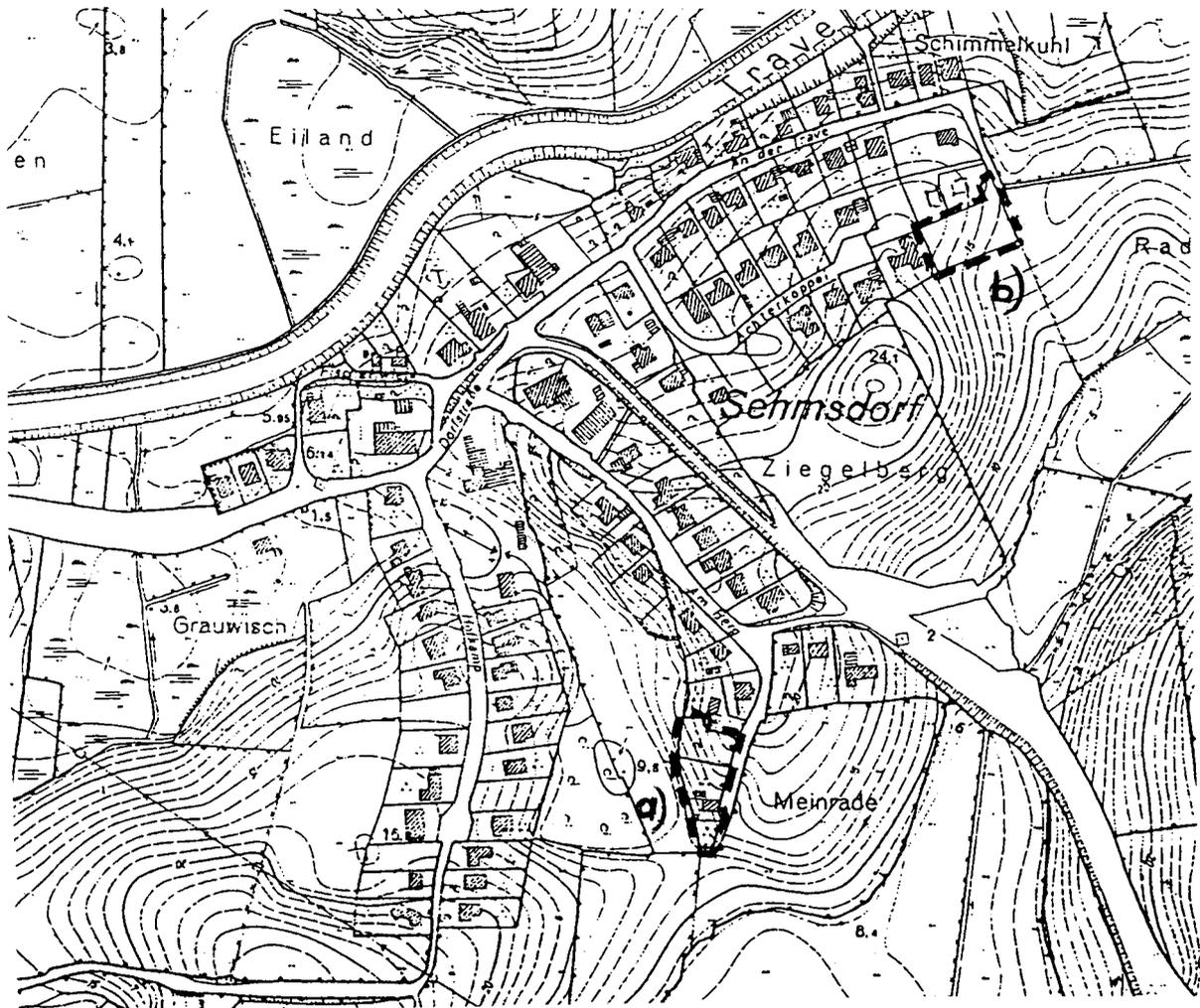
Allgemeine Beurteilung der beiden Satzungsgebiete:

Zu a) Südwestlich der Straße „Am Berg“ (Flurstücke 24/4, 24/5 und 24/2, Flur 2)

Im Süden der Straße „Am Berg“ führt ein Schotterweg den Hang herunter zu einer alten Kate aus dem 19. Jahrhundert. Die in den Sechziger und Siebziger Jahren des 20. Jahrhunderts teilweise auf der Grundlage eines Bebauungsplanes errichtete Neubebauung an der Straße „Am Berg“ schließt vermutlich aufgrund der Hangsituation nicht an die alte Kate an und belässt eine etwa 60 m lange, den baulichen Zusammenhang unterbrechende Lücke. Dennoch ist in den letzten Jahrzehnten durch einen üppigen Bewuchs der Grundstücksgrenzen und der Errichtung von unterge-

ordneten Nebenanlagen eine topographische Verbindung zu dem letzten des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegenden Hauses erfolgt.

Von einer beidseitigen, ökonomisch vielleicht sinnvollen Bebauung des Schotterweges wird abgesehen, da der östliche Bereich in einem Landschaftsschutzgebiet liegt. Eine bereits im Zuge der Eingemeindungsverhandlungen angedachte Baugebietsausweisung war am Widerstand der Unteren Naturschutzbehörde gescheitert.



Zu b) Am Ende der Straße „An der Trave“ (Flurstück 28/43, Flur 3)

Am Ende der Straße „An der Trave“ liegt das zur freien Landschaft von Fichtenreihen umschlossene ca. 1590 qm große Flurstück 28/43, das vom Stadtgrundriss und aufgrund der Bepflanzungen den Eindruck der Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil vermittelt. Die landschaftsfremden Fichtenreihen erfüllen jedoch im rechtlichen Sinne nicht den dauerhaften Eindruck einer topographisch markanten Linie, um als Grenze zwischen Außen- und Innenbereich bewertet werden zu können.

Das Flurstück 28/43 bildete zusammen mit den nördlich benachbarten Flurstücken 28/44 und 28/45 ein gemeinsames Grundstück. Bereits der aufgehobene Bebauungsplan Nr. 64 sah für dieses Stammgrundstück in dessen Mitte eine bebaubare Fläche von etwa 330 qm vor. Die bebaubare Fläche ist im Einvernehmen mit dem

damaligen Grundstückseigentümer durch eine Baulast an die nördliche Grundstücksgrenze verschoben und inzwischen abgetrennt und bebaut worden.

Zulässigkeitskriterien für künftige Bauvorhaben:

Die in offener Bauweise, eingeschossig errichtete Wohnbebauung „Am Berg“ wie auch die Nachbarbebauungen zum Teilbereich „An der Trave“ zeichnen ein einheitliches Bild im Hinblick auf die Zulässigkeitsmerkmale des § 34 BauGB und prägen damit in diesem Sinne wie gesetzlich gefordert auch die Ergänzungsbereiche. Die aus § 34 BauGB zu schließenden Zulässigkeitskriterien werden in der Planzeichnung ergänzt durch die Festsetzung sogenannter Baufenster, die ausschließlich bebaut werden dürfen. Diese Festsetzung erfolgt, um mit der dadurch erzwungenen Kleinteiligkeit der Bebauungsformen den dörflichen Charakter des Ortsteiles Sehmsdorf zu wahren. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baufenster nicht bestimmt, es ist aus § 34 BauGB abzuleiten.

Ökologischer Ausgleich und Landschaftspflege:

Weiter erfolgen Festsetzungen hinsichtlich des gesetzlich verlangten Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft. Alle unbebauten Flächen in dem künftigen Satzungsgebiet sind wie ausgeführt 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. Für den Ergänzungsbereich „An der Trave“ wird von einer zulässigen Bebauung von 130 qm x 3 Grundstücke + 50 % für sonstige versiegelte Flächen ausgegangen, die eine gesamt versiegelte Fläche von 585 qm ergibt. Diese Fläche ist unter Zugrundelegung der Hinweise zum Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Forsten zum naturschutzrechtlichen Ausgleich im Verhältnis von 1 : 0,5 auszugleichen. Damit besteht für den Bereich „An der Trave“ für das Schutzgut „Boden“ ein Ausgleichsbedarf von rund 290 qm. In der Planzeichnung wird ein ca. 90 m langer, 3 m breiter Pflanzstreifen (Knickgehölze) als Ausgleich festgesetzt. Diese ca. 270 qm große Fläche wird ergänzt durch einen von baulichen Anlagen freizuhaltenen Schutzstreifen. Zum Ausgleich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ wird die Entfernung der landschaftsfremden Fichtenreihen gefordert. Die Wiederbepflanzung mit landschaftsgerechten Knickgehölzen als Ausgleich für das Schutzgut „Boden“ erfüllt gleichzeitig den vollen Ausgleichsbedarf für das Schutzgut „Landschaftsbild“.

Auf eine Trauerbuche und eine Esche sowie eine Baumgruppe mit 3 Birken an der südlichen Grundstücksgrenze wird aufmerksam gemacht. Sie sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe geschützt.

Für den Ergänzungsbereich „Am Berg“ ist von einem baulichen Eingriff von 130 qm + 50 % = 195 qm je Grundstück und daraus resultierend ein Ausgleichsbedarf von rund 100 qm auszugehen. Der Ausgleich erfolgt ähnlich wie zu dem Teilbereich „An der Trave/Achterkoppel“ durch Entfernung einer Fichtenreihe und Neubepflanzung mit Knickgehölzen auf einer rund 100 qm großen Fläche. Sollten die für den Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen im Hinblick auf die individuelle Vorgartengestaltung als störend empfunden werden, kann mit der Stadt verhandelt werden, in wie weit die bereits jetzt in

die privaten Grundstücke einbezogenen Flächen aus dem städtischen Flurstück 57/5 als Flächenersatz für die Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden können.

Die nicht unter die Baumschutzsatzung fallenden ökologisch wertvollen alten Obstbaumbestände auf den westlichen Grundstücksteilen werden mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB belegt. Die Sicherung eines bisher ungeschützten Biotops kann ebenfalls den Ausgleichsmaßnahmen zugerechnet werden.

Ein Ausgleich für den Eingriff in das sensible Landschaftsbild an einem Hang ist aufgrund der bestehenden und neu zu schaffenden Grenzbepflanzungen nicht erforderlich. Der Bestand ist durch ein Erhaltungsgebot gesichert.

Umweltverträglichkeitsprüfung:

Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 c des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) wird abgesehen, 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 der Ergänzungsgebiete 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. Der Stadt entstehen somit keine Investitionskosten infolge der Aufstellung der Ergänzungssatzung.

Eine unmittelbare Müllentsorgung ist in beiden Gebieten nicht möglich. Die Müllbehälter werden an die von Müllfahrzeugen befahrbaren Straßenabschnitte verbracht werden müssen.

Im Bereich Am Berg muss das Niederspannungshauptkabel vor Baubeginn verstärkt werden. Sollten die Grundstücke mit Gas versorgt werden, ist noch eine Hauptleitung zu verlegen.

Die bestehende alte Kate Am Berg wird derzeit durch private Klärkammern entsorgt. Die Stadtwerke Bad Oldesloe beabsichtigen, die für den Bau einer Schmutzwasserkanalisation in den betreffenden Bereichen erforderlichen Mittel in den Investitionsplan einzustellen. Eine abwassertechnische Erschließung der Grundstücke ist voraussichtlich ab ca. Herbst 2003 als gesichert anzusehen.

Im Ergänzungsgebiet An der Trave werden im öffentlichen Bereich nur für ein kleines Reststück von wenigen Metern Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser, Schmutzwasser und Kommunikation hergestellt werden müssen.

Grundwasserschutz:

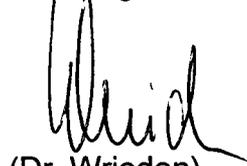
Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z.B. durch Kellerdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung jedoch nicht erteilt werden. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer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

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der Ergänzungsbereich am Ende der Straße „An der Trave“ ist im noch geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975 wie auch im Entwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Im Gegensatz dazu ist der Ergänzungsbereich im Südwesten der Straße „Am Berg“ nur in der Entwurfsfassung des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Da das Aufstellungsverfahren zu der Ergänzungssatzung in den wesentlichen Punkten widerspruchsfrei abgeschlossen werden konnte und dieses Thema im Planverfahren zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes überhaupt keine Rolle spielte, kann von einer Entwicklung der Satzung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden. Die Satzung kann somit bekannt gemacht werden.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom**19.05.03**.....

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister



(Dr. Wrieden)
Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 20.03.2002.
2. Der Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 20.03.2002 den Entwurf der Ergänzungssatzung; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.04.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.05.2002 bis 17.06.2002, montags bis donnerstags von 8.30 bis 16.00 Uhr und freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr, nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Niederschrift geltend gemacht werden können, am 08.05.2002 im Stormarer Tageblatt, in den Lübecker Nachrichten und im Markt ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Oldesloe, den 28.08.2003



Bürgermeister

Wrieden
(Dr. Wrieden)

5. Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB durchgeführt.

Bad Oldesloe, den 28.08.2003



Bürgermeister

Wrieden
(Dr. Wrieden)

6. Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde nach der eingeschränkten Beteiligung geändert. Es wurde eine erneute eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB durchgeführt.

Bad Oldesloe, den 28.08.2003



Bürgermeister

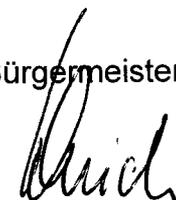
Wrieden
(Dr. Wrieden)

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.05.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bad Oldesloe, den 28.08.2003



Bürgermeister


(Dr. Wrieden)

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.05.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Oldesloe, den 28.08.2003



Bürgermeister


(Dr. Wrieden)

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

Bad Oldesloe, den 28.08.2003



Bürgermeister


(Dr. Wrieden)

10. 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**1.0.09.03**.....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 am**1.1.09.03**..... in Kraft getreten.

Bad Oldesloe, den **23.09.03**



Bürgermeister


(Dr. Wrieden)