

# BEGRÜNDUNG

## Außenbereichssatzung der Gemeinde Großensee

für das Gebiet:  
Hinterm See 1 - 4



Endgültige Planfassung

15.06.2017 (Planungs- und Bauausschuss)

06.07.2017 (Gemeindevertretung)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1 Allgemeine Grundlagen .....	2
2 Anlass und Ziel .....	3
3 Übergeordnete Planungsgrundlagen.....	4
4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung .....	5
5 Städtebauliche Festsetzungen .....	6
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen .....	7
6 Natur und Landschaft, Artenschutz.....	7
6.1 Eingriffsregelung / Artenschutz.....	7
6.2 Natura 2000 .....	10
6.3 Landschaftsschutzgebiet „Großensee“ .....	11
7 Emissionen und Immissionen .....	11
8 Erschließung .....	11
9 Ver- und Entsorgung .....	11
10 Altlasten und Denkmalschutz .....	13
11 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise .....	13
12 Flächenangaben.....	14
13 Bodenordnung und Kosten.....	14

## Anhang

---

- Anhang 1: Landschaftspflegerische Stellungnahme zur Außenbereichssatzung der Gemeinde Großensee für den Bereich „Hintern See 1 – 4“, Brien, Wessels, Werning, Landschaftsarchitekten und Ingenieure GmbH, Lübeck, 07.02.2017

# 1 Allgemeine Grundlagen

## Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15.12.2016 die Aufstellung Außenbereichssatzung beschlossen. Der Außenbereichssatzung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) sowie
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan bereitgestellt und ergänzt um topographische Einmessungen vom 21.03.2016 durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Sprick, Ahrensburg/Glinde. Die Planzeichnung der Außenbereichssatzung wird im Maßstab 1:1.000 erstellt.

## Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung der Außenbereichssatzung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg beauftragt. Die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Belange sowie die Aussagen zum Eingriff und Ausgleich in der Begründung wurden durch die Landschaftsarchitekten Brien, Wessels, Werning, Lübeck erarbeitet.

## Hinweise zum Verfahren

Die zu überplanende Fläche liegt im Außenbereich der Gemeinde Großensee. Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit vier Wohngebäude sowie mehrere Nebengebäude, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB liegen vor. Der Geltungsbereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die für eine angemessene bauliche Entwicklung, ohne die Erweiterung in den Außenbereich, geeignet erscheint. Die Entwicklung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Zudem wird mit der Außenbereichssatzung weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Mit Aufstellung der Außenbereichssatzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan (hier: Garten-, Hof- und Gebäudeflächen) widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die den Wohnzwecken dienenden Vorhaben sind gem. § 35 (2) BauGB sonstige Vorhaben, die im Einzelfall zugelassen werden können, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

In der Satzung können gem. § 35 (6) Satz 3 BauGB nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Die Bestimmungen sind nicht an die in § 9 BauGB oder BauNVO genannten Regelungen gebunden. Die Festsetzungen können sich u. a. auf das

Maß, die Anordnung der Baukörper, die Zahl der Wohnungen etc. beziehen. Unzulässig sind u. a. Bestimmungen über Grünflächen und Festsetzungen von öffentlichen oder privaten Grünflächen.

Gemäß § 35 (6) Satz 5 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Bei der Aufstellung der Satzung sind gemäß § 35 (3) BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden, so dass von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden kann. Aufgrund der bereits durchgeführten frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 der Gemeinde Großensee sind die Anregungen und Hinweise der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans in die Aufstellung der Außenbereichssatzung eingeflossen.

## 2 Anlass und Ziel

**Anlass** zur Aufstellung der Außenbereichssatzung ist der Wunsch der Gemeinde die Entwicklungen im Bereich Hinterm See 1 bis 4 städtebaulich zu ordnen. Der Charakter des Gebiets mit der geringen Verdichtung und niedrigen Bebauung auf den überwiegend großen Grundstücken soll dabei erhalten bleiben und der qualitativen Lage am Großensee entsprochen werden.

Insgesamt wäre im Bereich Hinterm See eine zusätzliche Bebauung von maximal fünf Wohngebäuden zulässig, ohne dass es zu einer unerwünschten Verfestigung der Splittersiedlung kommt, da bereits insgesamt 15 Wohngebäude im Bereich Hinterm See vorhanden sind. Eine Bebauung im Süden der Grundstücke ist, unabhängig von dem Waldschutzstreifen, nicht möglich, da die Grenze der Zulässigkeit von Wohngebäuden im Außenbereich entlang der Südgrenze der vorhandenen Wohnbebauung verläuft. Zur Steuerung und Begrenzung dieser zulässigen Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb des sensiblen Bereichs am Großensee wird die Außenbereichssatzung aufgestellt. Durch das vorhandene Landschaftsschutzgebiet wird eine Bebauung nicht ausreichend verhindert werden, so dass seitens der Gemeinde ein Planungserfordernis besteht. Dies besteht aus Sicht der Gemeinde jedoch nur für den Bereich „Hinterm See 1 bis 4“, da in diesem Gebiet größere Grundstücke vorhanden sind, die ein Entwicklungspotential bieten. Auf den übrigen Grundstücken Nr. 5 bis 14 sind kaum Entwicklungsoptionen vorhanden.

**Ziel** ist somit, die Sicherung des Gebietscharakters mit großen Grundstücken und einer niedrigen Bebauung sowie die Steuerung der zulässigen Verdichtung in direkter Umgebung des Großensees.

### 3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

#### Regional- und Landesplanung

Gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) liegt die Gemeinde Großensee westlich des Unterzentrums Trittau im Ordnungsraum Hamburg. In diesem soll sich die weitere Entwicklung im Rahmen des bewährten Ordnungskonzepts von Achsen vollziehen. Die Räume zwischen den Achsen, in dem auch die Gemeinde Großensee liegt, sollen grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben.

Zusätzlich werden im Bereich der Gemeinde Großensee regionaler Grünzug, Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie ein Ordnungsraum für den Tourismus dargestellt. Eine entsprechende Darstellung besteht auch im Landesentwicklungsplan 2010.

Zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung sind die regionalen Grünzüge ausgewiesen. Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft umfassen naturbetonte Lebensräume im Planungsraum. In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sind Landschaftsteile dargestellt, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Benutzbarkeit der Landschaft als Freizeit- und Erholungsgebiete eignen. Dies entspricht auch den Zielaussagen des Landesentwicklungsplans 2010.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung kann trotz der Ausweisung des Regionalen Grünzuges im Regionalplan erfolgen, da für die Außenbereichssatzung eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist. Zudem ist das Ziel der Planungen die Sicherung des Gebietscharakters und keine bauliche Verdichtung über die ohnehin im Außenbereich zulässigen Nachverdichtung hinaus.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 1962 der Gemeinde Großensee stellt die Flächen des Plangebiets als Garten-, Hof- und Gebäudeflächen außerhalb der Baugebiete dar.

Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann bei der Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen. Eine Darstellung des Bereichs als Baufläche im Flächennutzungsplan wird nicht verlangt. Die Satzung darf aber nicht mit dessen anderen Darstellungen in relevantem Widerspruch stehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit für die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht erforderlich.

#### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan von 1998 wird für das Plangebiet Siedlungsfläche im Außenbereich dargestellt. Im Norden und Süden grenzen ein Rad-/Wanderweg auf einem Wirtschaftsweg sowie Waldflächen an das Plangebiet. Im Osten werden weitere Siedlungsflächen sowie im Westen der Ufergehölzsaum am Großensee dargestellt. Die Darstellungen des Landschaftsplans stehen der Außenbereichssatzung nicht entgegen.

## 4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 1,25 ha.

Der Geltungsbereich liegt nordöstlich des Ortszentrums am Ostufer des Großensees. In diesem Bereich befinden sich mehrere Wohn- und Nebengebäude. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Straße Hinterm See, im Osten an das bebaute Grundstück Nr. 5 der Straße Hinterm See, im Süden an einen unbenannten Weg und im Westen an die Seestraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke 1 bis 4 der Straße Hinterm See. Auf denen sich derzeit vier Wohngebäude sowie mehrere Nebengebäude, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, befinden.

Die übrigen Grundstücke im Außenbereich werden nicht in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen, weil im Bereich der Grundstücke Nr. 5 bis 13 bereits in der Vergangenheit Grundstücksteilungen und Nachverdichtungen vorgenommen wurden, so dass zum Teil kleinere Grundstücke (unter 1.000 m<sup>2</sup>) entstanden sind. Der Bereich weist damit nicht den gleichen Charakter, wie die Grundstücke Nr. 1 bis 4 auf. Die Gemeinde sieht für den Bereich Nr. 5 bis 13 daher kein Planungserfordernis, auch wenn in diesem Bereich noch Nachverdichtungspotentiale im Außenbereich bestehen. Die städtebauliche Zielsetzung der Außenbereichssatzung (niedrige Bebauung und geringe Verdichtung in direkter Umgebung des Großensees) ist für die übrigen Grundstücke nicht anwendbar, da hier bereits eine bauliche Weiterentwicklung (kleinere Grundstücke und höhere Gebäude) stattgefunden hat.

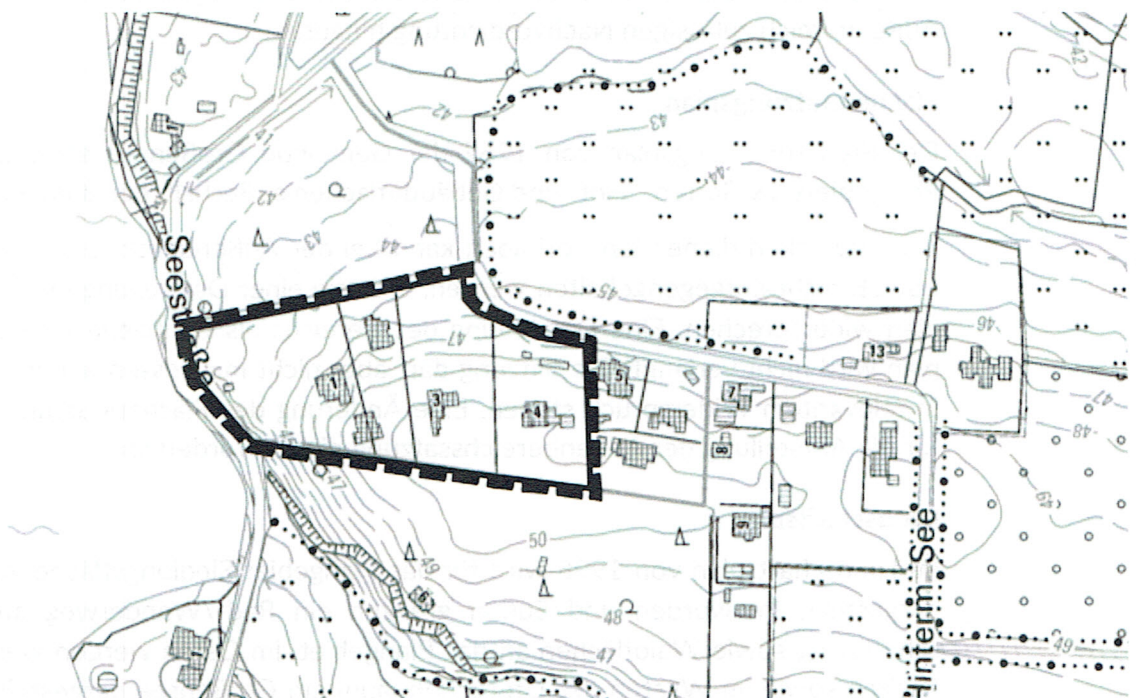


Abb. 1: Vorhandene Bebauung im Bereich Hinterm See mit Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (Quelle: DTK5, 2016)

Zudem liegen die Grundstücke Nr. 1 bis 4 in direkter Nähe zum Großensee. Sie sind von Waldflächen umgeben und liegen auf einem Höhenrücken, der die Sichtbarkeit von außen verstärkt (Fernwirkung). In diesem ufernahen Bereich sind um den gesamten See herum, abgesehen von der Ortslage Großensee, nur vereinzelte, wenige Gebäude vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereichs und vor allem im westlichen Teil des Geltungsbereichs ist daher ein sensibler Umgang bei einer Neubebauung erforderlich. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung soll dafür ein städtebauliches Regelungsinstrument darstellen.

Durch die Nicht-Einbeziehung der Grundstücke Nr. 5 bis 13 bleiben im angrenzenden Bereich, der in einem größeren Abstand zum See liegt, flexiblere Möglichkeiten bei einer Neubebauung erhalten. Die Einbeziehung des gesamten Bereichs wird somit städtebaulich als nicht erforderlich angesehen.

## 5 Städtebauliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Sicherung des Gebietscharakters mit einer gering verdichteten Wohnbebauung wird in der Außenbereichssatzung zur näheren Bestimmung festgesetzt, dass nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass die entstehenden Gebäude eine gebietsverträgliche Größenordnung aufweisen werden. Im Zusammenhang mit der Begrenzung der Wohneinheiten wird zudem geregelt, dass an der Schnittstelle zur Landschaft nur Einfamilienhäuser entstehen, in denen eine zweite Wohneinheit nur untergeordnet möglich ist.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und Grundfläche näher bestimmt.

Die maximale Firsthöhe wird auf 7,5 m begrenzt, damit sich die Höhenentwicklung bei einer Neubebauung in die prägende Gebäudehöhe im Plangebiet einfügt. Zudem trägt die Festsetzung zur Sicherung der Zielsetzung, dem Erhalt des Charakters der niedrigen Bebauung, bei.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist es erforderlich die Bezugspunkte für Gebäudehöhe zu bestimmen.

Die Firsthöhe der Gebäude ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut. Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes.

Der Bezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ist der jeweils festgesetzte Höhenbezugspunkt über NHN. Die Gebäudehöhenentwicklung soll sich am natürlichen gewachsenen Boden orientieren, um sich in die Umgebung einzupassen, daher sind Aufschüttung und Abgrabungen nur zur Herstellung einer waagerechten Bodenplatte für Gebäude, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Terrassen zulässig. Eine Über- und Unterschreitung des festgesetzten unteren Bezugspunkts ist um bis zu 0,5 m zulässig, um eine Flexibilität bei der Lage und

Herstellung der Hausbodenplatte zu gewährleisten. Dies ist erforderlich, da die festgesetzten Höhenbezugspunkte mittig der überbaubaren Fläche vermessen sind und der Höhenunterschied innerhalb der überbaubaren Flächen teilweise mehr als 1,0 m beträgt.

Zum Erhalt der geringen baulichen Verdichtung und des Gebietscharakters wird eine maximal zulässige Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> je Grundstück festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche darf um bis zu 50 % überschritten werden, so dass insgesamt 300 m<sup>2</sup> je Grundstück versiegelbar sind. Dies ist wegen der großen Grundstücke gerechtfertigt und trägt auch der Tatsache Rechnung, dass bei allen Grundstücken große Teile wegen des Waldabstandes und Gewässerschutzstreifens nicht bebaubar sind.

### 5.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt, um im Sinne der Erhaltung des Gebietscharakters eine reale Doppelhausbebauung auszuschließen. Durch die Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten pro Gebäude wird eine Flexibilität bei der Errichtung der Bebauung geschaffen, aber gleichzeitig sichergestellt, dass durch den Ausschluss der Doppelhausbebauung nicht zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte entstehen können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich zum einen aus dem umliegenden Restriktionen des Waldabstandes (30 m im Norden und Süden) und des Gewässerschutzstreifens (50 m im Westen) sowie der vorhandenen und zu erhaltenden Bäume.

Die überbaubaren Flächen werden innerhalb dieses möglichen Bereichs als einzelne Baufelder mit einer Größe von ca. 300 m<sup>2</sup> festgesetzt, so dass eine maßvolle und städtebaulich verträgliche Erweiterung möglich ist. Zusätzlich wird die vorhandene Wohnbebauung, soweit sie nicht innerhalb des Gewässer- / oder Waldschutzstreifens liegt, gesichert.

## 6 Natur und Landschaft, Artenschutz

Durch das Büro Brien, Wessels, Werning, Lübeck wurde eine landschaftspflegerische Stellungnahme zur Außenbereichssatzung erarbeitet (vgl. Anhang 1). Die wesentlichen Aussagen hinsichtlich der Eingriffsregelung / Artenschutz, Natura 2000 und dem Landschaftsschutzgebiet Großensee werden nachstehend wiedergegeben. Zudem werden Hinweise zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 14 ff BNatSchG bzw. speziell im Hinblick auf den Artenschutz § 44 Abs. 1 BNatSchG gegeben.

### 6.1 Eingriffsregelung / Artenschutz

#### Biotopstrukturen

Die Gärten der Grundstücke im Geltungsbereich werden von artenarmen Rasenflächen dominiert, die randlich meist mit Sträucherbeeten und/oder großen Bäumen eingefasst sind.



Bei den Sträuchern kommen sowohl heimische Arten (z. B. Holunder) als auch nichtheimische Arten (z. B. Kirschlorbeer) vor.

Der Großbaumbestand wird überwiegend aus Laubbäumen gebildet. Die Laubbaumbestände auf den Grundstücken Hinterm See Nr. 1 und 3 (und vereinzelt auch auf Nr. 4) sind als hochwertige Biotopstrukturen einzustufen. Es handelt sich um große, alte Bäume, meist Stiel-Eichen oder Rot-Buchen, die Stammdurchmesser bis 80 cm und Kronendurchmessern bis 21 m aufweisen. Deutlich weniger wertvoll ist die Baumreihe aus Nadelgehölzen (Fichten, Lebensbäume) am nördlichen und östlichen Grundstücksrand von Nr. 2.

### **Lebensraumeignung für geschützte Arten**

#### Tiere

Der Gehölzbestand auf den Grundstücken, insbesondere der Laubbaumbestand, bietet potenziell Lebensraum für europäisch geschützte Gehölzfrei- und Höhlenbrüter. Gebäude können Brutvögel der Siedlungsbereiche aufweisen. Durch die Wohn- und Gartenutzung sind allerdings Störungen vorhanden, die das Artenspektrum einschränken können. Bodenbrüter sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der umgebenden Landschaftsstrukturen sind Vorkommen siedlungsbewohnender wie waldbewohnender Fledermäuse nicht auszuschließen. Die vorhandenen großen Laubbäume weisen stellenweise Astabbrüche, Risse und Totholz auf, so dass Spalten und Höhlungen in den Bäumen möglich sind. Sie können Fledermäusen als Quartiere dienen. Bäume ab einer Größenordnung von ca. 20 cm Stammdurchmesser können Tagesquartiere für Fledermäuse aufweisen, ab ca. 50 cm Stammdurchmesser können auch größere Quartiere (Wochenstuben) möglich sein. Bei Höhlungen oder Spalten im Bereich von mindestens 50 cm Stammdurchmesser ist eine Eignung als Winterquartier nicht ausgeschlossen. Auch die älteren Gebäude (Haupt- wie Nebengebäude) kommen als Quartiere für Fledermäuse in Frage.

Weiterhin sind die Biotopstrukturen im Gebiet grundsätzlich als Lebensraum für Reptilien und als Teillebensraum für Amphibien geeignet.

Detailliertere Aussagen zu Vorkommen geschützter Tierarten im Gebiet, z. B. auch der streng geschützten Haselmaus, können ohne weitergehende Untersuchungen nicht getroffen werden, sind aber angesichts der umgebenden Gehölzstrukturen nicht auszuschließen. Vorkommen der Haselmaus sind im Kreis Stormarn bekannt, aktuell wurden Haselmäuse in einem ca. 3 km weiter östlich gelegenen Trittauer Waldgebiet südlich des Stenzer Teichs nachgewiesen<sup>1</sup>.

#### Pflanzen

In Schleswig-Holstein kommen nach LBV-SH / AfPE 20132 aktuell lediglich vier europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die nur noch mit kleinen Restbeständen an zu meist bekannten Sonderstandorten vertreten sind. Es sind das Firnisglänzende Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*).

<sup>1</sup> BBS Greuner-Pönicke 2016: Gemeinde Trittau, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54, Anlage einer Fahrzeugabstellfläche - Artenschutzrechtliche Prüfung

<sup>2</sup> LBV-SH / AFPE (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein / Amt für Planfeststellung Energie) (2013): Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung – Neufassung nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 mit Erläuterungen und Beispielen.

Diese Arten sind im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nicht zu erwarten. Allerdings wurden im Großensee Vorkommen des o. g. äußerst seltenen Froschkrautes nachgewiesen, dabei handelt es sich um das letzte bekannte rezente Vorkommen dieser Art im Land Schleswig-Holstein.

### **Hinweise zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen bei Bauvorhaben**

Bei zukünftigen Bauanträgen sind im Hinblick auf die Eingriffsregelung nach §§ 14ff BNatSchG und die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG folgende Hinweise zu beachten:

- Der vorhandene Laubbaumbestand sollten erhalten bleiben.
- Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von geschützten Tierarten bei Fäll-, Rodungs- oder sonstigen Bauarbeiten sind folgende Vorgaben zu beachten:
  - Fäll- und größere Rückschnittmaßnahmen an Bäumen sind grundsätzlich nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig.
  - Bei Bäumen mit Stammdurchmesser > 50 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) sind Fäll- und größere Rückschnittmaßnahmen erst ab 1. Dezember bis 28./29. Februar zulässig. Alternativ ist nachzuweisen, dass keine Fledermausquartiere vorhanden bzw. vorhandene Fledermausquartiere nicht besetzt sind.
  - Bei Bäumen mit Höhlen oder Spalten und potenzieller Winterquartier-Eignung für Fledermäuse ist eine fachgutachterliche Kontrolle im Herbst (September/Oktober) zu erfolgen, ob diese besetzt sind. Wenn nicht, ist das Quartier unmittelbar zu verschließen. Wenn ein Besatz vorliegt, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
  - Sofern ein Potenzial für die Haselmaus vorliegt, gelten für Fäll- und Rodungsarbeiten folgende Zeiträume: Fällzeitraum wie oben, Rodung der Stubben erst nach Abschluss der Winterruhe der Haselmaus ab Mai.
- Vor Gebäudeabbrüchen ist fachgutachterlich festzustellen, ob sich im Gebäude Fledermausquartiere befinden. Je nach Ergebnis sind ggf. Ausschlusszeiträume für den Abbruch festzulegen.
- Um das Vorkommen des o. g. streng geschützten Froschkrautes im Großensee nicht zu gefährden, dürfen von den Grundstücken keine verunreinigenden oder belastenden Stoffe in den See gelangen. Bei Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken darf kein Wasser Richtung See ablaufen können. Ein Abfluss von verunreinigtem Niederschlagswasser z. B. aus offenen Baustellen oder im Rahmen von Havarien (z.B. Feuerlöschwasser) ist zu vermeiden. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden in der näheren Umgebung des Sees ist so durchzuführen, dass eine nachteilige Beeinflussung des Gewässers vermieden wird.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des umgebenden Landschaftsschutzgebietes ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf die Verwendung von grellen Farben und glänzenden Materialien zu verzichten.

## 6.2 Natura 2000

Direkt östlich des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung erstreckt sich das FFH-Gebiet „Großensee, Mönchsteich, Stenzer Teich“ (FFH DE 2328-355). Dieses umfasst den Großensee sowie südlich und nordöstlich angrenzende Niederungsbereiche und Teiche. Es kommen zahlreiche gefährdete Arten vor. Eine Besonderheit sind Unterwasserrassen des stark gefährdeten Strandlings (*Littorella uniflora*). Diese Art kommt in mehreren Uferabschnitten im Nordteil des Großensees vor. Ebenfalls ist das seltene Schwimmende Froschkraut (*Luronium natans*) vertreten. Es handelt sich hierbei um den landesweit einzigen Standort dieser Art.

Übergreifendes Schutzziel für das FFH-Gebiet ist dementsprechend die Erhaltung einer nährstoffarmen Stillgewässer- und Teichlandschaft mit ihren natürlichen Abflüssen und Lebensgemeinschaften. Hierzu ist die Erhaltung nährstoffarmer Verhältnisse, eines naturraumtypischen Wasserhaushalts, einer guten Wasserqualität sowie einer extensiven Nutzung und Teichbewirtschaftung besonders wichtig.

Besondere Bedeutung kommt zudem der Erhaltung der artenreichen und sehr seltenen Unterwasservegetation des Großensees zu. Insbesondere ist die Erhaltung der für das langfristige Überleben des Froschkrautes notwendigen Funktionen und Strukturen im gesamten Gebiet notwendig.

Der Großensee (FFH-Lebensraumtyp „3110 Oligotrophe, sehr schwach mineralische Gewässer der Sandebenen“) liegt in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, Wirkungen auf den See können indirekt auch das darin vorkommende, bereits oben erwähnten Schwimmenden Froschkraut (FFH-Lebensraumtyp 1831) betreffen.

Die anderen FFH-Lebensraumtypen und -Arten, die Erhaltungsgegenstand und besondere Bedeutung für das FFH-Gebiet sind, befinden sich deutlich weiter entfernt.

Auf Grundlage der Satzung kann die bauliche Ausnutzung gegenüber dem Bestand zwar etwas zunehmen, wird in Umfang und Dimension aber so begrenzt, dass sie hinter dem zurückbleibt, was bei Bauanträgen nach § 35 BauGB möglich wäre ohne Aufstellung der Außenbereichssatzung. Da eine Außenbereichssatzung keinen Regelungsgehalt hat wie ein Bebauungsplan, bleiben die sonstigen Regelungen des § 35 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich durch die Außenbereichssatzung unberührt.

Vor diesem Hintergrund werden nach derzeitigem Stand keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass mit den Regelungen der Außenbereichssatzung Beeinträchtigungen für das benachbarte FFH-Gebiet mit seinen Erhaltungsgegenständen und Erhaltungszielen ausgelöst werden können.

### **Hinweise zur Vermeidung von Wirkungen auf das benachbarte FFH-Gebiet bei Bauvorhaben**

- Bei Bauanträgen ist im Einzelfall zu prüfen, ob ggf. eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erforderlich ist.
- Die Versickerung des von befestigten Flächen anfallenden Regenwassers ist auf den Baugrundstücken so zu regeln, dass davon kein Niederschlagswasser in den See gelangen kann.

- Bei Bau- oder Abbruchtätigkeiten im Gebiet ist besonders sachgerecht und vorsichtig mit Öl, Schmier- und Treibstoffen umzugehen. Es ist zu gewährleisten, dass Niederschlagswasser aus dem Baubereich nicht in den See gelangen kann.

### 6.3 Landschaftsschutzgebiet „Großensee“

Besondere Schutzansprüche bestehen durch das Landschaftsschutzgebiet Großensee, das die gesamten Flächen des Geltungsbereichs umfasst. Im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung strebt die Gemeinde die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet an (vgl. Anlage 1: Landschaftspflegerische Stellungnahme). Das für die Entlassung erforderliche Verfahren nach § 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) mit Behördenbeteiligung und öffentlicher Auslegung erfolgte parallel zum Aufstellungsverfahren der Außenbereichssatzung. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgte am 21.06.2017. Der § 1 Abs. 2 der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Großensee vom 18.12.1970, zuletzt geändert durch Kreisverordnung vom 22.06.2011 wurde wie folgt geändert: „Ausgenommen vom Landschaftsschutz sind weiterhin die Flurstücke 75/18, 241/75, 246, 247, 248 und 249 der Flur 3 der Gemarkung Großensee“. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 27.06.2017 auf der Internetseite des Kreises Stormarn / Amtliche Bekanntmachung sowie am 01.07.2017 im Trittauer Markt. Die Verordnung trat am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft.

## 7 Emissionen und Immissionen

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung sind keine Auswirkungen aus dem Plangebiet für die Umgebung sowie Einwirkungen aufgrund der umgebenden Nutzung auf das Plangebiet zu erwarten.

## 8 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Hinterm See an das Ortszentrum der Gemeinde Großensee über die Trittauer Straße (L 93) angebunden. Die L 93 bindet den überörtlichen Verkehr an die B 404 an.

Bei der Herstellung von neuen Zufahrten zur Erschließung weiterer Gebäude ist der schützenswerte Baumbestand zu berücksichtigen.

## 9 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Eine Trinkwasserversorgungsleitung im Eigentum der „Gesellschaft bürgerlichen Rechts Wasserversorgung Hinterm See, Großensee“ verläuft entlang des Wegs südlich des Plangebiets. Weitere Anschlüsse sind grundsätzlich möglich.

Sollte es notwendig sein, Leitungen zu verlegen, ist ein ausreichender Zeitraum (12 Wochen) und eine geeignete Trasse zur Verfügung zu stellen. Der Baubeginn ist der SH

Netz AG rechtzeitig mitzuteilen.

Bei der Herstellung neuer Anschlüsse ist der schützenswerte Baumbestand zu berücksichtigen.

Der nördliche Bereich des Großensees das Einzugsgebiet des Trinkwasserversorgers Hamburg Wasser GmbH.

### **Schmutzwasser / Oberflächenwasser**

Der Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal erfolgt über die Straße Hinterm See.

Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

### **Feuerlöscheinrichtungen**

Das südliche Baufenster des Grundstücks Nr. 3 liegt in Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Gem. § 5 (1) LBO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Dabei ist die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen.

Die Löschwasserversorgung für einen Entstehungsbrand ist durch ein Tanklöschfahrzeug 16/25 (2400 l) der Gemeinde Großensee gesichert.

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Die ausreichende Löschwasserversorgung muss sichergestellt werden. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden.

Entwickelt sich der Brand über den Entstehungsraum hinaus, steigt der Löschwasserbedarf schnell stark an. Dieser Bedarf kann zunächst häufig mit dem nächsten Hydranten gedeckt werden. Es wird empfohlen alle 150 m einen Hydranten vorzusehen. Daher wird der Einbau eines Unterflurhydranten südöstlich des Plangebiets empfohlen. Die nächsten Hydranten sind dann trotzdem über 200 m entfernt. Bei einem Großbrand wird die zentrale Wasserleitung nicht mehr ausreichen und die Löschwasserversorgung wird zusätzlich über eine Wasserförderung aus dem nahe gelegenen Großensee sichergestellt.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG gewährleistet. Bei der Herstellung neuer Anschlüsse ist der schützenswerte Baumbestand zu berücksichtigen.

Bei der Umsetzung der Planung sind die notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG im Rahmen der Leitungsauskunft abzufragen sowie das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu berücksichtigen.

### **Abfallbeseitigung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH in Elmenhorst sichergestellt. Die Abfallentsorgung ist durch den Kreis Stormarn

als Träger durch Satzung geregelt.

### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## **10 Altlasten und Denkmalschutz**

### **Altlasten**

Der Gemeinde liegen keine Kenntnisse über eine Altlast oder ein Altlastenverdacht im Einflussbereich des Plangebietes vor.

### **Denkmalschutz**

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. (§ 15 DSchG)

## **11 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**

Nördlich und südlich des Plangebiets befinden sich Waldflächen. In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde ist von den Waldflächen ein Abstand von 30 m gem. § 24 LandW mit der Bebauung einzuhalten.

Westlich des Plangebiets befinden sich der Großensee. Gemäß § 35 LNatSchG dürfen bauliche Anlagen im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung oder Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar ein Abstand von 50 m landeinwärts nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Der Großensee fällt unter die Kategorie dieser Gewässer.

Der Wasserschutzstreifen wird entsprechend § 35 (2) LNatschG übernommen, um den bestehenden baulichen Abstand zum Großensee auch weiterhin zu wahren.

Der Südstrand Großensee, ist ein naturbelassenes Freibad. Diese Badestelle ist eine EU-Badestelle mit der EU-Nummer DESH PR 0324. Gem. § 3 Badegewässerverordnung für das Land Schl.-H wird diese Badestelle durch das zuständige Gesundheitsamt überwacht. Negative Beeinflussungen dieses Badegewässers sind unbedingt zu vermeiden, damit die bisher hervorragende Badewasserqualität nicht negativ beeinflusst wird. Eventuelle Änderungen im Einzugsgebiet der Badestelle sind dem zuständigen Gesundheitsamt mitzuteilen, da das Badegewässerprofil gem. § 6 BadeGewVO ständig angepasst werden muss.

Der Nordstrand ist eine Bademöglichkeit, die durch die zuständige Ordnungsbehörde überwacht wird. Auch hier sind Maßnahmen zu unterlassen, die die hervorragende Badegewässerqualität negativ beeinflussen könnten.

## 12 Flächenangaben

	Fläche in ha
Gesamtfläche Außenbereichssatzung	1,25

## 13 Bodenordnung und Kosten

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht erforderlich. Kosten durch die in der vorliegenden Außenbereichssatzung getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde nicht.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Großensee am 06.07.2017 gebilligt.

Großensee, den 11.09.2017



*[Handwritten signature]*

Bürgermeister

