

Gemeinde Neritz

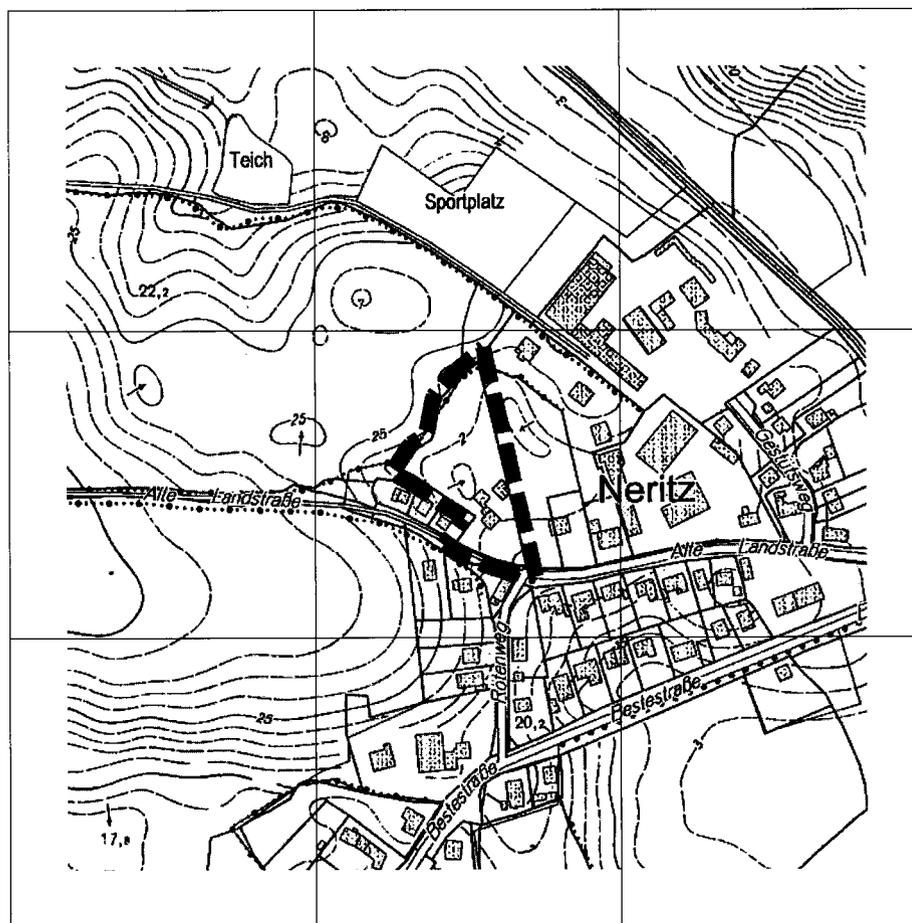
Kreis Stormarn

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, 1. Änderung

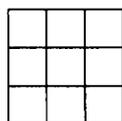
Gebiet: nördlich der "Alten Landstraße", westlich der "Norderbeste"

Begründung

Planstand: 2. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4.	Plangebiet	3
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.	Planinhalt.....	4
3.1.	Städtebau	4
3.2.	Verkehrliche Erschließung	4
3.3.	Immissionen.....	5
4.	Ver- und Entsorgung	5
5.	Kosten.....	5
6.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	5
7.	Billigung der Begründung.....	8

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Neritz hat 1996 eine Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter Einbeziehung einiger Abrundungsgrundstücke gem. § 34 (4) BauGB erlassen. Einige der Abrundungsgrundstücke wurden zwischenzeitlich bebaut. Im Westen des Geltungsbereichs der Satzung soll nach Abriss dort vorhandener Bebauung nun ebenfalls eine Neubebauung vorgesehen werden. Das Bebauungskonzept sieht jedoch eine andere Grundstücksaufteilung mit besserer Ausnutzung vor. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und stellt eine 1. Änderung der Satzung auf. Wesentliches Planungsziel ist die Neuordnung der Baufenster

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt, da lediglich die überbaubaren Flächen neu geordnet werden.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Neritz gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan entlang der „Alten Landstraße“ Gemischte Baufläche und für die rückwärtigen Bereiche Feuchte Wiesen dar. Die Gemeinde wird den Flächennutzungsplan in einer der nächsten Änderungen anpassen.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Neritz nördlich der „Alten Landstraße“ und umfasst das Flurstück 20 der Flur 4. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha. Das Grundstück präsentiert sich nach Abriss der dort vorhandenen Bebauung als innerörtliche Brachfläche. Im Westen grenzt ein Knick an, im Norden eine Grünfläche mit einem Teich. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Osten:	westliche Grenze des Flurstücks 21.
Im Süden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie der „Alten Landstraße“, südwestliche Grenze des Flurstücks 20.
Im Nordwesten:	Nordwestliche Grenze des Flurstücks 20.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird die Bebauung auf dem Flurstück 20 neu geordnet. Es kann ein zusätzliches Wohngebäude entstehen. Wesentliche Auswirkungen werden dadurch nicht erwartet. Der erforderliche Ausgleich wird durch einen dem westlich angrenzenden Knick großzügig vorgelagerten Knickschutzstreifen erbracht.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften des § 1a BauGB sind zu beachten.

Die Änderung der Satzung umfasst im Wesentlichen die Neuordnung der überbaubaren Flächen. Nach der Ursprungssatzung wären im straßennahen Klarstellungsbe- reich bis zwei Grundstücke nach Abriss der vorhandenen Bebauung möglich. Im Abrundungsbereich ist ein Baufenster festgesetzt. Mit der Änderung sollen auf dem Grundstück nun insgesamt vier Bauplätze möglich sein, die im Einbeziehungsbereich entsprechend durch drei überbaubare Flächen festgesetzt werden. Die Lage des geplanten Baukörpers an der „Alten Landstraße“ wird als Darstellung ohne Norm- charakter im Planwerk vermerkt. Die max. zulässige Grundfläche richtet sich nach der Größe der festgesetzten überbaubaren Flächen. Diese sind jeweils mit 167 m² festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wur- den aus dem Ursprungsplan übernommen. Es sind nur eingeschossige Wohngebäu- de zulässig.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle zu sichern.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der „Alten Landstraße“ aus. Da diese Zufahrt von Müllsammelfahrzeugen nicht be- fahren wird, ist an der Einmündung ein Mülltonnenstandplatz einzurichten, an dem die Mülltonnen an den Abfuhrtagen bereitzustellen sind.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkplätze stehen in der „Alten Landstraße“ zur Verfügung.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird nicht von Immissionen aus Verkehr oder Landwirtschaft berührt.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die Einrichtungen der Gemeinde.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis ist gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701.400 - sicher zu stellen.

Für die Trinkwasserversorgung ist eine Gemeinschaftsbrunnenanlage vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt im rückwärtigen Bereich über den Teich in der nördlich angrenzenden Grünfläche und für die vorderen Grundstücke über den Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Straße. Für die Ableitung in den Teich ist eine entsprechende Festsetzung getroffen. Sofern der Teich/das RRB einen Ablauf in ein Gewässer hat, ist hierfür unter Nachweis der Schadlosigkeit eine Erlaubnis zu Gewässerbenutzung zu beantragen. Findet eine Versickerung statt, ist diese ebenfalls wasserrechtlich unter Nachweis des Einhaltens der einschlägigen Versickerungsbestimmungen zu beantragen.

5. Kosten

Durch die Inhalte der Satzung sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt durch den Investor.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Landschaftsplan übernimmt für das Plangebiet die Darstellungen aus der Bestandskarte. Entwicklungsziele werden nicht definiert. Das Plangebiet grenzt im Westen an das bestehende Landschaftsschutzgebiet gemäß Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Neritz vom 01.08.1972. Die übergeordneten naturschutzfachlichen Planungsvorgaben werden durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung nicht berührt.

Nach § 21 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Für den Einbeziehungsbereich ist mit entsprechenden Eingriffen zu rechnen. Eine entsprechende naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage durchgeführt.

Die Gemeinde arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche und der Annahme, dass neben dem Schutzgut Boden die anderen Schutzgüter nicht, bzw. nur in geringem Umfang beeinträchtigt werden, im Rahmen der Aufstellung der Satzung in einer überschlüssigen Kurzform ab. Der erforderliche Ausgleich soll innergebietlich erfolgen, so dass keine Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich werden. Auf die Darstellung von naturschutzfachlichen Grunddaten sowie eine schutzgutbezogene Einzelbewertung wird verzichtet.

Im Bestand präsentiert sich die Eingriffsfläche des Einbeziehungsbereichs nach Abriss der dort vorhandenen Bebauung und Ausgestaltung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens als Baustelle bzw. Brachfläche. Im Westen grenzt ein Knick an, im Norden eine Grünfläche mit einem Teich. Der Einbeziehungsbereich hat eine Größe von ca. 3.800 m².

Die max. zulässige Grundfläche richtet sich nach der Größe der festgesetzten überbaubaren Flächen. Diese sind jeweils mit 167 m² definiert. Als zusätzlich mögliche Versiegelung werden gem. BauNVO 50 % der überbaubaren Fläche angenommen. Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist gem. o. g. Erlass eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei Ersatz beträgt der Bilanzierungsfaktor für Vollversiegelung 0,5 und für zusätzliche Versiegelung die als wasserdurchlässig festgesetzt werden, 0,3. Hieraus berechnet sich der folgende Ausgleich für den Boden:

Versiegelung - Eingriff

Überbaubare Fläche: $3 \times 167 \text{ m}^2 - 37 \text{ m}^2$ Klarstellungsbereich=	464 m ²
zusätzl. Versiegelung: $464 \text{ m}^2 \times 0,5 =$	232 m ²
Erschließung:	220 m ²
	916 m²

Entsiegelung - Ausgleich

Gebäudeabriss:	-90 m ²
zusätzl. Versiegelung (Rückbau): $90 \text{ m}^2 \times 0,5 =$	-45 m ²
Überbaubare Fläche (Ursprungsplan):	-240 m ²
zusätzl. Versiegelung (Ursprungsplan): $240 \text{ m}^2 \times 0,5 =$	-120 m ²
	-495 m²

Ausgleichsdefizit**421 m²****Ersatz (Ausgleichsdefizit x 0,5): $421 \text{ m}^2 \times 0,5 =$** **211 m²**

Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann durch die Ausweisung einer mindestens rund 210 m² großen, intensiv genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kompensiert werden.

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche im Plangebiet wurde ein naturnahes Regenrückhaltebecken angelegt, welches das anfallende Oberflächenwasser im rückwärtigen Bereich des Plangebietes (Einbeziehungsgebiet) aufnehmen soll. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird damit gem. dem Bewertungserlass als ausgeglichen erachtet.

Gemäß den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten, nach denen kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen und auch von keiner Beeinträchtigung des Kleinklimas ausgegangen wird, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für dieses Schutzgut nicht notwendig.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um eine mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Auch ist auf der Fläche an sich aufgrund des Baustellenverkehrs mit keinen besonders geschützten Arten gem. BNatSchG zu rechnen. Ein Eingriff in den westlich angrenzenden Knick mit besonderer Bedeutung, der potenzieller Lebensraum für besonders geschützte Arten ist, erfolgt nicht. Eine Verletzung der Verbotsstatbestände des § 42 BNatSchG auf die im und am Knick lebenden geschützten Tiere durch die Maßnahmen der Satzung sind nicht erkennbar.

Auf der nördlich liegenden Grünfläche ist die Neuanlage eines ca. 40 m langen Knickabschnittes festgesetzt, welcher die Eingrünung der vorhandenen Bebauung in

Richtung Norden garantieren soll. Ein weiterer Ausgleich für mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird nicht erforderlich.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird für den vorhandenen Knick ein Knickschutzstreifen auf einer Fläche von 250 m² festgesetzt. Der vorhandene Überhälter wird mit einem Erhaltungsgebot belegt. Auch kommt der Knickneuanlage eine Doppelkompensation zu. Neben der Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild kommt es auch auf ca. 180 m² (40 m Länge x 4,5 m Breite) zur deutlichen Verbesserungen der Bodenfunktionen auf der bisher intensiv genutzten Fläche.

Den 210 m² Kompensationsforderung für das Schutzgut Boden stehen demnach 430 m² Maßnahmenfläche gegenüber. Der Eingriff ist innergebietlich ausgeglichen.

Für die Knickneuanlage werden 50,- € je lfdm. veranschlagt, so dass ca. 2.000,- € Herstellungskosten entstehen. Für den Knickschutzstreifen werden zur Entwicklung einer Gras- und Krautflur unter Annahme einer einschürigen Mahd bezogen auf 5 Jahre 1,50 € / m² veranschlagt, so dass hierdurch ca. 375,- € Maßnahmenkosten entstehen.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, 1. Änderung der Gemeinde Neritz wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 30.07.2009 gebilligt.

Neritz, 16.09.2009




Bürgermeister