

BEGRÜNDUNG

ZUR

ERGÄNZUNGSSATZUNG

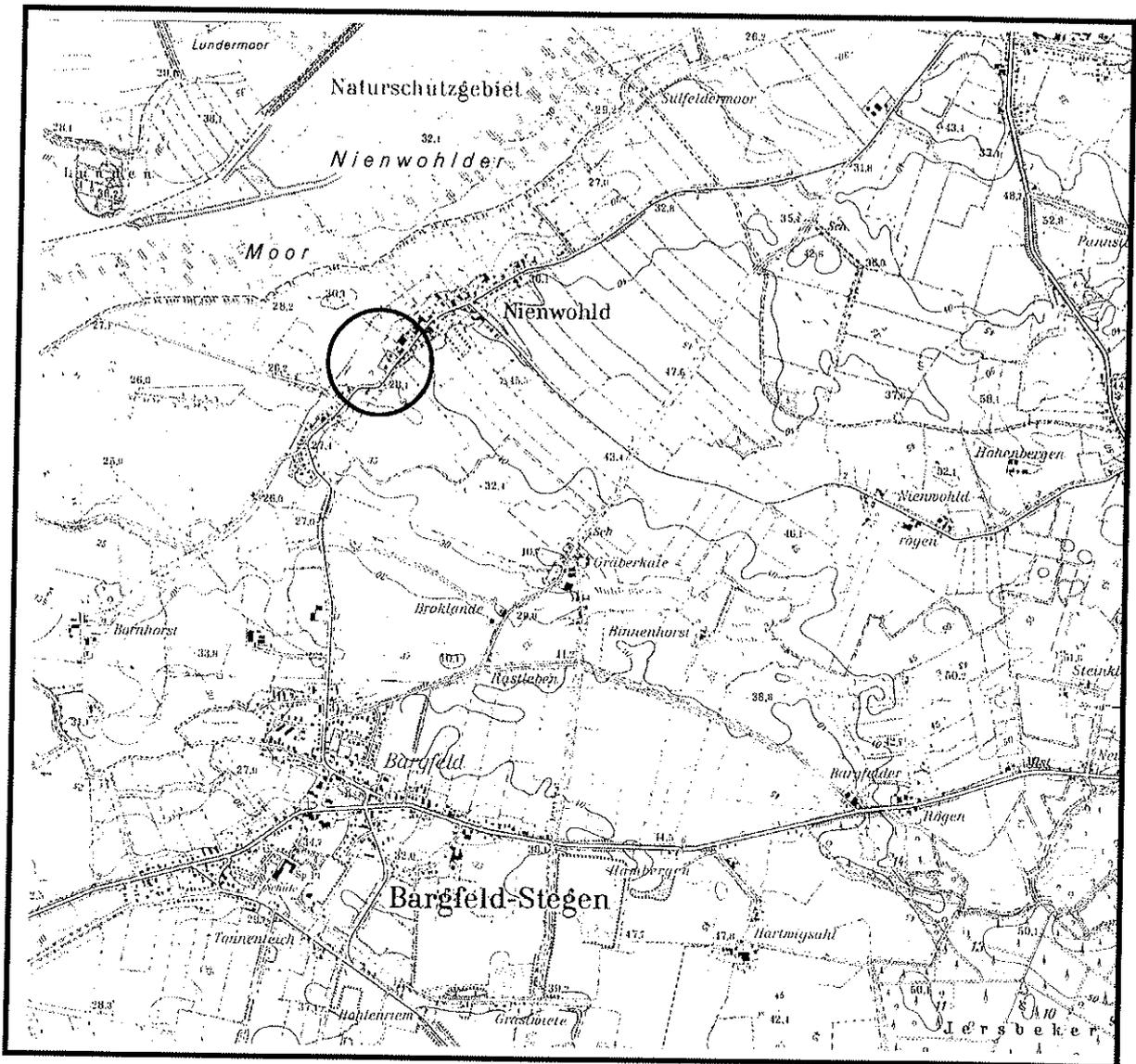
gemäß § 34 (4) 3 BauGB

**FÜR DEN BEREICH
„DORFSTRASSE“**

DER

GEMEINDE NIENWOHLD

KREIS STORMARN



Gemeinde Nienwohld
Kreis Stormarn
Ergänzungssatzung
gemäß § 34 (4) 3 BauGB
für den Bereich „Dorfstraße“

Inhaltsverzeichnis
Stand: 22.12.2008

1. Städtebauliche Planungsvorgaben	1
2. Planungserfordernis u. Ergänzungssatzung	1
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	1
4. Einzelheiten der Planung	2
4.1 Bauflächen	2
4.2 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	2
4.3 Entlassung aus dem Landschaftsschutz	3
5. Ver- und Entsorgung, Archäologie, Altlasten, Aftlagerung	3

1. Städtebauliche Planungsvorgaben

Die Gemeinde Nienwohld hat im Jahre 2003 einen Landschaftsplan festgestellt. Der westliche Teil des Gebietes dieser Ergänzungssatzung liegt laut Landschaftsplan in einem Landschaftsschutzgebiet. Näheres hierzu siehe unter Ziffer 4.3 dieser Begründung. Für das Landschaftsschutzgebiet gilt die Landschaftsschutzgebietsordnung.

Der östliche Teil der überplanten Fläche war bereits einmal mit einer Hofstelle bebaut und ist im Landschaftsplan noch als solches dargestellt. Daher bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht keine Einwände gegen die Überplanung mit Bebauung.

Die Grundstücke der Ergänzungssatzung liegen baurechtlich im Außenbereich der Gemeinde Nienwohld. Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 an, der auch die dortige Neubebauung geregelt hat.

Die landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben für die Gemeinde Nienwohld lassen die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen noch zu. Aus Sicht der Landesplanung können bis 2010 noch ca. 7 bis 8 neue Wohneinheiten in der Gemeinde nachgewiesen und realisiert werden.

2. Planungserfordernis u. Ergänzungssatzung

In der Gemeinde Nienwohld gibt es derzeit einen aktuellen Nachfragebedarf für 11 neue Wohneinheiten, zum größten Teil von eigenen Bürgern. Da im Gemeindegebiet zurzeit kaum noch freie bebaubare Flächen zur Verfügung stehen, will die Gemeinde Nienwohld die bis zum Jahre 2010 landesplanerisch und raumordnerisch denkbaren 7 – 8 neuen Wohneinheiten kurzfristig durch Baurecht schaffen, um die eigenen Bürger im Ort halten zu können

und ihre Abwanderung in Nachbarorte zu verhindern. Damit wird sichergestellt, dass junge Familien im Dorf neue Häuser errichten können, so dass einer Überalterung der gemeindlichen Bevölkerungsstruktur entgegengewirkt werden kann.

Die Gemeinde hat dabei die mögliche Realisierung von neuen Bauflächen an verschiedenen Standorten geprüft, wobei sowohl wirtschaftliche Überlegungen als auch landschaftspflegerische Vorgaben zu bedenken waren. Außerdem musste in die Betrachtung einbezogen werden, ob die eventuellen neuen Bauflächen auch eigentumsrechtlich kurzfristig für Bebauung zur Verfügung gestellt werden würden. Nach ersten Überlegungen kamen zunächst 5 mögliche Bauflächen in der Gemeinde in Betracht. Nach Abwägung aller oben genannten Gesichtspunkte ergab sich, dass nur der Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung kurzfristig für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden kann. Für alle übrigen Bereiche bestehen entweder eigentumsrechtliche, wirtschaftliche oder landschaftspflegerische Gegenargumente.

Um die Ausweisung neuer Wohnbauflächen baurechtlich abzusichern, hat die Gemeinde das Instrumentarium einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB gewählt, da es nicht notwendig ist, alle für einen qualifizierten Bebauungsplan nötigen Festsetzungen zu treffen. Das Plangebiet ist durch die umgebende Bebauung ausreichend vorgeprägt, um bei den einzelnen Baugenehmigungen dem Kriterium des Einfügens ausreichend Rechnung zu tragen. Die umgebende Bebauung ist durch Einzelhäuser größeren Ausmaßes gekennzeichnet.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst den südlichen Teil des Flurstückes 15/10 der Flur 9 Gemarkung Nienwohld in einer Tiefe von ca. 50 m nördlich der Dorfstraße (Kreisstraße 60) von der Nordgrenze des Flurstückes 10/4 (Dorfstraße 11) bis zur Südgrenze des Flurstückes 15/11 (Dorfstraße 13).

Das Gelände ist unbebaut und wurde landwirtschaftlich genutzt. Die östliche Hälfte war bis zur Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes, zu dem die Flächen gehörten, mit mehreren landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut, was anhand historischer Fotos nachgewiesen werden kann.

Im Westen und Osten sowie südlich der Dorfstraße grenzt Wohnbebauung in größerer Einzelhausform an. Landwirtschaftliche Betriebe sind in immissionschutzrelevanter Entfernung nicht mehr vorhanden. Ihre Nutzung wurde bereits vor etlichen Jahren aufgegeben.

Im Norden grenzt das sog. Nienwohlder Moor an, das von der Kleinen Alster durchflossen wird.

Die Grundstücke werden von der Dorfstraße (Kreisstraße 60) erschlossen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze dieser Kreisstraße.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Bauflächen

Die bisherigen Festlegungen zur Bauleitplanung, wie der Dorferneuerungsplan, der Landschaftsplan sowie die Flächennutzungsplanung, sahen eine Freihaltung des gesamten Kurvenbereiches nördlich der Dorfstraße als Sichtfenster auf das Naturschutzgebiet Nienwohlder Moor vor. Dies entspricht aber nicht den historisch gegebenen Tatsachen des Ortes. Wie bereits unter Ziffer 3 dieser Begründung erwähnt, war auf dem östlichen Teilbereich landwirtschaftlicher Gebäudebestand vorhanden, was auch durch eine Nutzungsgrenze katasteramtlich festgehalten ist. Die alten Häuser wurden bei Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes abgerissen.

Um die benötigten neuen Bauflächen im Ort ausweisen zu können, hat die Gemeindevertretung beschlossen, das Sichtfenster auf das Landschaftsschutzgebiet Nienwohlder Moor auf den ersten Kurvenbereich der Dorfstraße zu reduzieren und die ursprünglich bebauten Grundstücksteile nun wieder und diesmal einer Wohnbebauung zuzuführen. Dies ermöglicht die Einrichtung von 5 Grundstücken, die, um der Bebauungscharakteristik des Ortes zu entsprechen, eine Grundstücksmindestgröße von 700 m² haben müssen. Auf ihnen soll nur, ebenfalls wieder den dörflichen Gegebenheiten angepasst, Einzel- bzw. Doppelhausbebauung zugelassen werden. Dabei ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass in einem Einzelhaus zwei und pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zugelassen wird.

Da auch typisch dörfliche, landwirtschaftliche Gebäude meistens größer sind als normale Einfamilienhäuser wird die Bebauungstypik von Nienwohld durch Doppelhäuser nicht gestört. Auf den überplanten Flächen befanden sich z.B. größere Stallgebäude, deren Baumasse durch Doppelhäuser gar nicht erreicht wird. Auch auf den im Ort noch vorhandenen Hofstellen stehen größere Baukörper. Auf die Vorprägung durch diese Hofstellen wird auch in der Stellungnahme des Kreises verwiesen.

Außerdem ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass insgesamt nur 2 Wohneinheiten (WE) in den Doppelhäusern errichtet werden dürfen. Genau so viele sind auch in einem Einfamilienhaus möglich, denn da lässt die textliche Regelung 2 WE pro

Wohngebäude zu. Ein Einfamilienhaus mit 2 WE, wie es sie im Ort und besonders auch in der näheren Umgebung des Plangebietes gibt, hat dann aber ähnliche Ausmaße wie ein Doppelhaus. Doppelhäuser fügen sich also baurechtlich und städtebaulich in den Bebauungszusammenhang ein und sollen deshalb weiterhin zugelassen sein.

Die Ergänzungssatzung lässt dadurch also maximal 10 neue Wohneinheiten zu, die sicherlich nicht alle realisiert werden, da oft nur Einzelhäuser mit einer Wohneinheit errichtet werden.

Ein weiterer großer Vorteil dieses Baufeldes gegenüber anderen Baumöglichkeiten in der Gemeinde liegt darin, dass hier bereits Hausanschlüsse und Zufahrten für 5 Grundstücke vorhanden sind und daher eine wirtschaftliche Erschließung und Bebauung der Flächen möglich ist. Es ist keine Ergänzung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen für die Neubebauung notwendig. Die vorhandenen Hausanschlüsse und Zufahrtbereiche geben dabei die in der Planzeichnung dargestellten Grundstücksgrenzen vor.

Die Ausweisung von Wohnbebauung an dieser Stelle ist weder aus immissionsschutzrechtlichen Gründen problematisch, denn es sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen in der näheren Umgebung mehr vorhanden und auch der Verkehr auf der Dorfstraße bewegt sich in nicht wesentlich störenden Zahlen, noch ist die Erschließung der einzelnen Grundstücke von der Dorfstraße her verkehrstechnisch ein Problem, da der Bereich innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt.

Da landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen, können aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierende Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Sie führen, insbesondere wegen der zeitlichen Begrenzung und der Bindung an die Jahreszeit nicht zu unzumutbaren Belästigungen der Wohnnutzung, müssen von den Grundstückseigentümern aber hingenommen werden.

Bei der Überlegung zur Notwendigkeit von weitergehenden Immissionsermittlungen oder der Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich des möglichen Verkehrslärms wurden die prognostizierten Verkehrszahlen für die Kreisstraße zu Grunde gelegt. Die Verkehrsmengen dort sind aber nicht erheblich, so dass keine Immissionsschutzmaßnahmen notwendig werden. Die bautechnisch üblichen Gebäudeteile, auch Türen und Fenster gewährleisten einen ausreichenden Immissionsschutz.

4.2 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Um dem bereits mehrfach erwähnten landschaftspflegerischen Aspekt der Freihaltung eines Sicht-

fensters auf das Landschaftsschutzgebiet Nienwohlder Moor gerecht zu werden, wird der westliche Teil des Geltungsbereiches als von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche dargestellt. Die Gemeinde Nienwohld legt damit verbindlich fest, dass die bei der Einfahrt ins Dorf sich ergebende direkte Sichtachse von der Dorfstraße ins Nienwohlder Moor freigehalten wird. Bedingt durch die S-Kurve auf der Dorfstraße ist dieses Sichtfenster für Autofahrer nur im westlichen Teil des Geltungsbereiches sinnvoll, sobald die Kurve umschwenkt, wird der Blick auf die vorhandene Bebauung gelenkt, weshalb auf der Nordseite der Dorfstraße im östlichen Teilbereich eine Bebauung realisiert werden kann ohne die Freihaltung der Sichtbeziehungen zu beeinträchtigen.

Die Nutzung auf der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche wird gegenüber dem tatsächlichen Zustand keine Änderung erfahren. Eine Ausdehnung der Bebauung an dieser Stelle ist damit in Zukunft nicht mehr möglich. Weitere Baubereiche müssen an anderen Standorten ausgewiesen werden.

4.3 Entlassung aus dem Landschaftsschutz

Die in der Katasterunterlage für das Flurstück 15/10 eingetragene, von Nord nach Süd verlaufende Nutzungsgrenze macht deutlich, wo die tatsächliche Grenze des im Westen liegenden Landschaftsschutzgebietes des Nienwohlder Moores liegt. Der von jeglicher Bebauung freizuhaltende Bereich der Ergänzungssatzung liegt insgesamt im Landschaftsschutzgebiet. Das westlichste Neubaugrundstück liegt aber ebenfalls teilweise innerhalb des Landschaftsschutzbereichs, so dass vor Erteilung einer Baugenehmigung eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erfolgen muss. Ein entsprechender Antrag wird zu gegebener Zeit gestellt werden.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Nienwohld beinhaltet die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes ebenfalls. Hier ist der eigentliche Schutzbereich aber anscheinend etwas zu weit nach Osten entlang der Dorfstraße dargestellt. Er stimmt nicht mit den Katasterausweisungen überein.

Zur Abwägung aller landschaftspflegerischen Interessen und zur Ermittlung der notwendigen sach- und fachgerechten Ausgleichsmaßnahmen wurde vom Landschaftsplanungsbüro Bendfeldt, Herrmann, Franke im September 2008 ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, auf dessen umfangreiche Ausführungen zu diesem Themenkreis hier nur hinzuweisen ist.

Durch die neu ermöglichten Baugrundstücke dürfen keine Entwässerungszwänge für den Bereich des Natura 2000 und des Naturschutzgebietes Nien-

wohlder Moor geschaffen werden. Im Zuge der Moorrenaturierung ist in diesem Gebiet mit weiteren Moorvernässungen zu rechnen. Deshalb wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die bei der Anlage eines Kellers nur dichte Wannenkeller zulässt. Durch diese textliche Regelung soll den Bauherren deutlich gemacht werden, dass die Baugrundstücke neben einem Mooregebiet liegen und entsprechende wassertechnische Maßnahmen notwendig sind.

5. Ver- und Entsorgung, Archäologie, Altlasten, Altablagerung

Wie bereits erwähnt, sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für die Baugrundstücke in der Dorfstraße sowie die einzelnen Zufahrtbereiche pro Grundstück bereits vorhanden und schon eingerichtet. Die Ver- und Entsorgung der Neubauten verursacht daher keine Probleme. Eine Verlegung der Zufahrten ist wirtschaftlich auch nicht mehr sinnvoll.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. –ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

Im Plangebiet sind zurzeit keine archäologischen und Kulturdenkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Es gilt aber immer § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Es gibt somit diesbezüglich keine Bedenken.

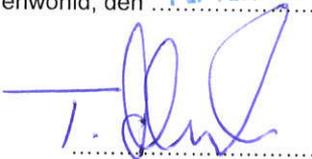
Gleichzeitig wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Altlastenerfassung im Kreis Stormarn noch nicht abgeschlossen ist. Aufgrund weiterer Hinweise auf

Altstandorte oder künftige Nutzungsänderungen bei Grundstücken können jederzeit weitere Eintragungen in das Kataster erfolgen.

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes befindet sich die Altablagerung Nr. 42. Diese Altablagerung ist ein ehemaliger Bombenrichter in dem 1945 unbefugt Munition und Waffen abgelagert worden sind. Untersuchungen sind bisher noch nicht erfolgt. Die Fläche wird als A2-Fläche (Archivfläche) beim Kreis Stormarn geführt. Konkret bedeutet das, dass unter den derzeitigen (Nutzungs-) Verhältnissen kein Handlungsbedarf besteht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nienwohld hat die Begründung in der Sitzung am 22.12.2008 gebilligt.

Nienwohld, den 12. FEB. 2009



Bürgermeister

