

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DER SATZUNG

DER GEMEINDE REHHORST

ÜBER DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN

ORTSTEIL PÖHLS

**FÜR DAS GEBIET ORTSTEIL PÖHLS, SÜDLICH DORFSTRAßE 26, 28 UND 30,
WESTLICH ZARPENER WEG 6 UND ÖSTLICH DORFSTRAßE 26**

VERFAHRENSSTAND:

- **BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)**
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- **BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)**
- **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)**
- **BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)**

AUSGEARBEITET:

PLANUNGSBÜRO
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

OSTHOLSTEIN
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 2 |
| 1.1 | Planungserfordernis / Planungsziele | 2 |
| 1.2 | Rechtliche Bindungen | 3 |
| 2 | Bestandsaufnahme | 3 |
| 3 | Begründung der Planinhalte | 4 |
| 3.1 | Flächenzusammenstellung | 4 |
| 3.2 | Auswirkungen der Planung | 4 |
| 3.3 | Inhalte der Planung | 4 |
| 3.4 | Erschließung | 5 |
| 3.5 | Grünplanung | 5 |
| 4 | Immissionen / Emissionen | 7 |
| 5 | Ver- und Entsorgung | 7 |
| 6 | Hinweise | 7 |
| 6.1 | Bodenschutz | 7 |
| 6.2 | Grundwasserschutz | 8 |
| 6.3 | Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger | 8 |
| 7 | Kosten | 8 |
| 8 | Billigung der Begründung | 8 |

BEGRÜNDUNG

zur **2. Änderung der Satzung der Gemeinde Rehhorst über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pöhls** für das Gebiet Ortsteil Pöhls, südlich Dorfstraße 26, 28 und 30, westlich Zarpener Weg 6 und östlich Dorfstraße 26

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

In Pöhls besteht eine Reitanlage, die tlw. im Geltungsbereich der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und tlw. im Außenbereich liegt. Die Gemeinde Rehhorst beabsichtigt, den Geltungsbereich der Satzung um die bestehenden Flächen des Reitbetriebes zu erweitern und geringfügige bauliche Erweiterungen zuzulassen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rehhorst hat am 17.09.2018 die Aufstellung der 2. Änderung der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pöhls beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde Rehhorst im Ordnungsraum und tlw. in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Nach dem Regionalplan von 1998 liegt die Gemeinde Rehhorst im Ordnungsraum um Lübeck.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rehhorst stellt Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rehhorst zeigt Dauergrünland.

2 Bestandsaufnahme

Der Ortsteil Pöhls liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet von Rehhorst. Das Plangebiet selbst befindet sich südwestlich des Zarpener Weges und ist mit den Anlagen des Reitbetriebs und einem Wohnhaus bebaut. Westlich und südlich der baulichen Anlagen befindet sich Grünland. Das Gelände ist leicht bewegt.



Abb.: Ausschnitt Luftbild Digitaler Atlas Nord

Nördlich, östlich und westlich grenzt die bebaute Ortslage Pöhls an den Reitbetrieb an. Direkt südlich setzt sich das Grünland fort.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.000 m²:

3.2 Auswirkungen der Planung

Mit Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand der Reitanlage geschaffen werden. Mit den Baumaßnahmen verbundene Eingriffe in Schutzgüter des Naturschutzes werden ausgeglichen. Nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht verbleiben.

3.3 Inhalte der Planung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde 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. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet werden. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Für den Einbeziehungsbereich können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften des § 1a BauGB sind zu beachten.

Die Satzungserweiterung ermöglicht den Fortbestand des Reitbetriebs mit kleinen Erweiterungsabsichten. Die Fläche ist insgesamt durch den Reitbetrieb geprägt. Von weiteren Festsetzungen wird abgesehen, da keine hinreichend standortgenauen Bauvorhaben bekannt sind. Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten liegen nicht vor; schwere Unfälle sind nicht zu erwarten.

Gemäß dem § 34 Abs. 5 BauGB sind die § 1a Abs.2 BauGB und Abs. 3 sowie der § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Daraus ergibt sich das Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Zarpener Weg.

3.4.1 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Grundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.5 Grünplanung

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage durchgeführt.

Die Gemeinde Rehhorst arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche (ein Grundrundstück) und der Annahme, dass neben den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild die anderen Schutzgüter nicht, bzw. nur in geringem Umfang beeinträchtigt werden, im Rahmen der Aufstellung der Satzung in einer übersichtlichen Kurzform ab. Auf die Darstellung von naturschutzfachlichen Grunddaten sowie eine schutzgutbezogene Einzelbewertung wird verzichtet.

Schutzgut Boden:

Der Einbeziehungsbereich wird derzeit tlw. durch die bestehende Reithalle und tlw. als Grünland genutzt. Es handelt sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Es wird pauschal angenommen, dass zukünftige Baumaßnahmen eine Grundfläche von etwa 100 m² nicht übersteigen werden. Hieraus ergibt sich nach Erlass insgesamt ein Ausgleichsbedarf von ca. 50 m² für den Einbeziehungsbereich. Dieser kann durch eine Gehölzpflanzung an geeigneter Stelle unter Beachtung des Bauvorhabens erbracht werden.

Schutzgut Wasser:

Der Boden im Eingriffsbereich ist heute unversiegelt. Der Eingriff erfolgt durch die Versiegelung aufgrund der Bebauung. Mit der Maßnahme für das Schutzgut Boden erfährt auch das Schutzgut Wasser eine Aufwertung.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild ist nicht berührt, da der Einbeziehungsbereich von Bebauung nahezu vollständig umgeben ist.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Der Einbeziehungsbereich stellt sich aufgrund der derzeitigen intensiven Grünlandnutzung von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz dar. Ein erheblicher Eingriff in den Artenschutz ist daher nicht zu erwarten. Durch das Anlegen einer Gehölzfläche ist hier eine Verbesserung zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und/oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses trifft auf Pöhls nicht zu.

Zusammenfassung:

Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch eine Gehölzpflanzung an geeigneter Stelle in Abhängigkeit vom Vorhaben erbracht. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. Da nicht in schützenswerte Strukturen eingegriffen wird, sind Auswirkungen der Planung auf Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten.

4 Immissionen / Emissionen

Der Einbeziehungsbereich verursacht keine zusätzlichen erheblichen Emissionen durch Lärm, Staub, Gerüche o. ä., die zu Störungen in der Nachbarschaft führen können. Die Reit-anlage ist bereits vorhanden.

5 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind nicht wesentlich berührt. Das Grundstück ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Ggf. erforderliche Erweiterungen werden vorgenommen.

Gegen die Realisierung der 2. Änderung der Satzung gem. § 34 (4) bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes des Kreises Stormarn keine grundsätzlichen Bedenken. Nach § 2 BrSchG (Brandschutzgesetz) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Merkblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Die Löschwasserversorgung ist gem. § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch von der Gemeinde bei der Erschließung zu berücksichtigen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die

Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Grundwasserschutz

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller/Hausentwässerungsdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung jedoch nicht erteilt werden. Die Erschließerin/ Bauherrin ist vor Bauantragstellung in geeigneter Weise auf die Beteiligung der Wasserbehörde und die Unerlaubbarkeit einer dauerhaften Grundwasserabsenkung hinzuweisen; über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde vor Bauantragstellung zur Entscheidung herzugeben.

6.3 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Wasserbeschaffungsverband Wakendorf I vom 17.05.2021

Der WBV Wakendorf I schließt eine Wohnbebauung in dem Satzungsbereich vorerst aus. Den Erweiterungsabsichten bzgl. dem Fortbestand der Reitanlage spricht nichts entgegen. Sollte jedoch eine Wohnbebauung durchgeführt werden in dem Satzungsbereich, bittet der Verband um erneute Beteiligung bzw. Rücksprache. Im OT Pöhls sind durchaus Kapazitäten in der Wasserversorgung vorhanden.

7 Kosten

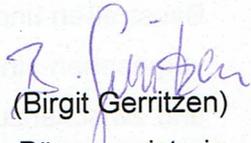
Durch die Inhalte der Satzung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rehhorst am 31.05.2021 gebilligt.

Rehhorst, 15.06.2021




(Birgit Gerritzen)
- Bürgermeisterin -