

# Gemeinde Siek

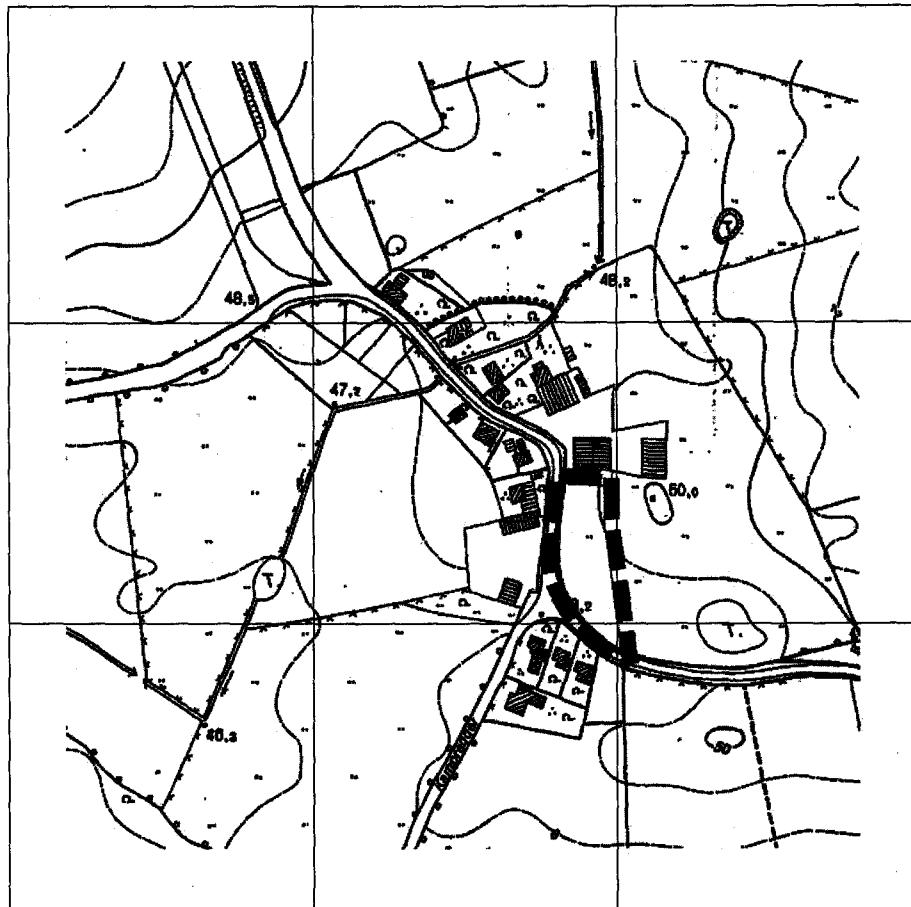
Kreis Stormarn

## Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

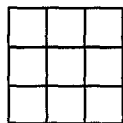
Gebiet: OT Meilsdorf, tlw. Dorfstraße - gegenüber Kampsredder, (Flurstücke 16/9-16/12)

## Begründung

Planstand: A. Ausfertigung



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
6.1.	Eingriffsregelung .....	6
6.2.	Artenschutz.....	7
7.	Billigung der Begründung.....	8

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Die Gemeinde Siek beabsichtigt, im Ortsteil Meilsdorf eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung östlich der Dorfstraße im Anschluss an das Altenteilerhaus vorzunehmen. Planungsziel ist die Schaffung von drei Baugrundstücken für den familiären Eigenbedarf unter Berücksichtigung einer Bepflanzung zur freien Landschaft hin.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Gemäß dem Regionalplan (1998) liegt der gesamte Ortsteil innerhalb eines regionalen Grünzuges, in dem planmäßig nicht gesiedelt werden soll. Die Abgrenzung der regionalen Grünzüge gegenüber den einzelnen Ortslagen erfolgt nicht parzellenscharf. Die genauere Abgrenzung ist im Rahmen der gemeindlichen Planung unter besonderer Berücksichtigung landschafts- und ortsplanerischer Gesichtspunkte zu prüfen. Die Gemeinde hält die Fläche für eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung geeignet, da keine Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden und nicht in wertvolle Landschaftsbestandteile eingegriffen wird. Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1999) befindet sich Meilsdorf in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Im Landschaftsplan ist die Entwicklung einer straßenbegleitenden Baumreihe dargestellt. Der östlich des Plangebietes liegende Tümpel soll saniert werden. Ansonsten werden die Bestandsdarstellungen übernommen.

### **1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Siek gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Gemeinde wird den Flächennutzungsplan in einer der nächsten Änderungen anpassen.

### **1.4. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Meilsdorf nordöstlich der Dorfstraße südlich des landwirtschaftlichen Betriebs. Die Fläche wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das nördliche Flurstück ist mit einem Altenteilerhaus des nördlich des Gebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs bebaut. Im Arrondierungsbereich befinden sich keine Grünelemente, das Gelände ist eben. In einiger Entfernung in östlicher Richtung liegt ein Tümpel.

---

Im Norden:	Nördliche Grenze des Flurstücks 16/9.
Im Osten:	Östliche Grenze der Flurstücke 16/9, 16/10, 16/11 und 16/12.
Im Westen und Süden:	Östliche und nördliche Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße

---

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung um 3 Grundstücke für eine eingeschossige Einzelhausbebauung ermöglicht. Der erforderliche Ausgleich wird durch einen Pflanzstreifen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs erbracht. Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ist die Fläche für diese Arrondierung geeignet, da nicht in wertvolle Lebensräume eingegriffen wird.

## 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 Satzung stellt für das nördliche Altenteilergrundstück die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich klar. Für den Einbeziehungsbereich werden Festsetzungen zur Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück getroffen, um eine geordnete Bebauung mit Abstand zur Straße zu gewährleisten. Die überbaubare Fläche gibt zudem die zulässige Grundfläche vor. Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll eine Verdichtung der Bebauung am Ortsrand verhindern. Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäuser fügen sich nicht in den Ortsteil ein und sollen nicht entstehen.

### 3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße. Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkplätze stehen in der Dorfstraße zur Verfügung.

### **3.3. Immissionen**

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dort werden Rinder gehalten. Für den Betrieb wurde 2004 von der Landwirtschaftskammer eine Immissionsschutzstellungnahme erarbeitet, die 2010 aktualisiert wurde. Danach sind die Grundstücke im Einbeziehungsbereich nicht tangiert.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die Einrichtungen der Gemeinde. Ggf. erforderliche Erweiterungen werden vorgenommen. Das anfallende Oberflächenwasser ist zu versickern. Nach geologischer Übersichtskarte und Landschaftsrahmenplan handelt es sich beim anstehenden Boden um Sand über Geschiebemergel, der eine Versickerung oberflächlich zulässt. Im weiteren Verfahren werden die Versickerungsnachweise vorgelegt.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – ist gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV – 334 – 166.701.400 – bezogen auf die geplante Bebauung sicherzustellen.

## **5. Kosten**

Durch die Inhalte der Satzung sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

## **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Der Landschaftsplan sieht eine straßenbegleitende Baumpflanzung vor. Ansonsten werden für das Plangebiet die Darstellungen aus der Bestandskarte übernommen. In den Abweichungen der Planung mit den Darstellungen aus dem Landschaftsplan sieht die Gemeinde keine Erheblichkeit, da diese den geplanten Baumpflanzungen entlang der Straße nicht entgegen steht und ansonsten keine konkreten Entwicklungsziele vorliegen. Von der Bebauung sind keine Biotopstrukturen mit erhöhter Bedeutung betroffen. Mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Maßnahmenflächen minimiert werden.

Der Regionalplan stellt für den gesamten Ortsteil einen regionalen Grünzug dar. In dieser Abweichung sieht die Gemeinde keine Erheblichkeit, da die Darstellung nicht flächenscharf erfolgte und die dort vorhandene Bebauung unberücksichtigt bleibt.

Die Planung konkretisiert die Abgrenzung auf gemeindlicher Ebene unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung.

### 6.1. Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 16 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB 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 als intensiv genutztes Grünland. Weitere Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Die max. zulässige Grundfläche wird über die Baugrenzen mit  $((190 \text{ m}^2 + 180 \text{ m}^2 + 200 \text{ m}^2) / 3) = 190 \text{ m}^2$  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. Demnach sind als Ersatz für die Überbauung bisher unversiegelter Flächen  $(3 \times 190 \text{ m}^2 \times 0,5 + 3 \times 95 \text{ m}^2 \times 0,3 = 370,5 \text{ m}^2)$   $\sim 370 \text{ m}^2$  Maßnahmenfläche nachzuweisen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann demnach durch die Ausweisung einer mindestens  $370 \text{ m}^2$  großen, intensiv genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kompensiert werden.

Gem. dem Bilanzierungserlass wird für das Schutzgut Wasser kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich, wenn gering verschmutztes Wasser versickert werden kann. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird damit gem. dem Bewertungserlass als ausgeglichen erachtet.

Das Plangebiet weist gem. Landschaftsplan keinen bedeutenden Luftaustausch und keine bedeutende Frischluftentstehung aus, so dass gemäß den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für dieses Schutzgut nicht notwendig werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um eine mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine Maßnahmenfläche von 380 m<sup>2</sup> Fläche festgesetzt, auf der je Baugrundstück mind. 2 heimische standortgerechte Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte in einem Mindestabstand von 10 m anzupflanzen sind. Hiermit wird eine Eingrünung der Neubebauung zur freien Landschaft erzielt und der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild minimiert. Weitere Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild werden nicht erforderlich.

Die festgesetzte Maßnahmenfläche erfüllt eine Doppelkompensation. Neben der Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild kommt es auch auf der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche durch die extensive Unternutzung zur deutlichen Verbesserungen der Bodenfunktionen.

Den 370 m<sup>2</sup> Kompensationsforderung für das Schutzgut Boden stehen demnach 380 m<sup>2</sup> Maßnahmenfläche gegenüber. Der Eingriff ist innergebietlich ausgeglichen.

Für die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf der Maßnahmenfläche werden 80,-€ je Baum veranschlagt, so dass ca. 480,-€ Herstellungskosten entstehen. Für die extensive Unternutzung werden unter Annahme einer einschürigen Mahd bezogen auf 5 Jahre 1,50 € / m<sup>2</sup> veranschlagt, so dass hierdurch ca. 570,- € Maßnahmenkosten entstehen.

## **6.2. Artenschutz**

In dem intensiv landwirtschaftlich genutzten Plangebiet sind keine Biotopstrukturen vorhanden, die stark gefährdeten und seltenen Tierarten einen Lebensraum bieten könnten. Mit Lebensräumen der nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie genannten Tierarten ist nicht zu rechnen. Auch sind keine hier gelisteten Pflanzenarten zu erwarten.

Ein potenzieller Lebensraum besteht für geschützte europäische Vogelarten der Offenlandbrüter wie Schafstelze und Feldlerche, ist jedoch aufgrund nicht optimaler Habitatbedingungen eher unwahrscheinlich. Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe

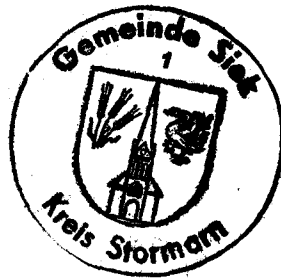
zur Straße bereits vorbelastet. Mit Nestern könnte in einer Entfernung von ca. 50 m zur Straße gerechnet werden. Ein Bruterfolg ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung jedoch unwahrscheinlich. Demnach ist mit keiner Verletzung der Verbotstatbestände der §§ 44 (1) Nr. 1 (Tötungsverbot) und Nr. 3 (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG 2010 zu rechnen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der potenziell lokalen Populationen ist durch die Umsetzung der Satzung nicht zu erwarten. Ebenso sind erhebliche Störungen durch die spätere Nutzung nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit der potenziell lokalen Populationen im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG 2010 ist nicht gegeben.

## 7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung der Gemeinde Siek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.06.2010 gebilligt.

Siek,

23. JUL. 2010



  
Bürgermeister