

BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG

DER ABRUNDUNGSSATZUNG NR. 1

DER GEMEINDE BESCHENDORF

**FÜR DIE ORTSLAGE BESCHENDORF,
ÖSTLICH DER LENSÄHNER STRAÙE UND
NÖRLICH DES BENTFELDER WEGES**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- 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)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	7
3.1	Flächenzusammenstellung	7
3.2	Auswirkungen der Planung	7
3.3	Inhalt der Planung	7
3.4	Erschließung	8
3.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
4	Immissionen / Emissionen	11
5	Ver- und Entsorgung	11
5.1	Müllentsorgung	12
5.2	Löschwasserversorgung	12
6	Hinweise	12
6.1	Bodenschutz	12
6.2	Archäologie	12
7	Kosten	13
8	Billigung der Begründung	13

Anlage: *Übersichtsplan „Bauflächenpotenziale Gemeinde Beschendorf“, 03.02.2017, Planungsbüro Ostholstein*

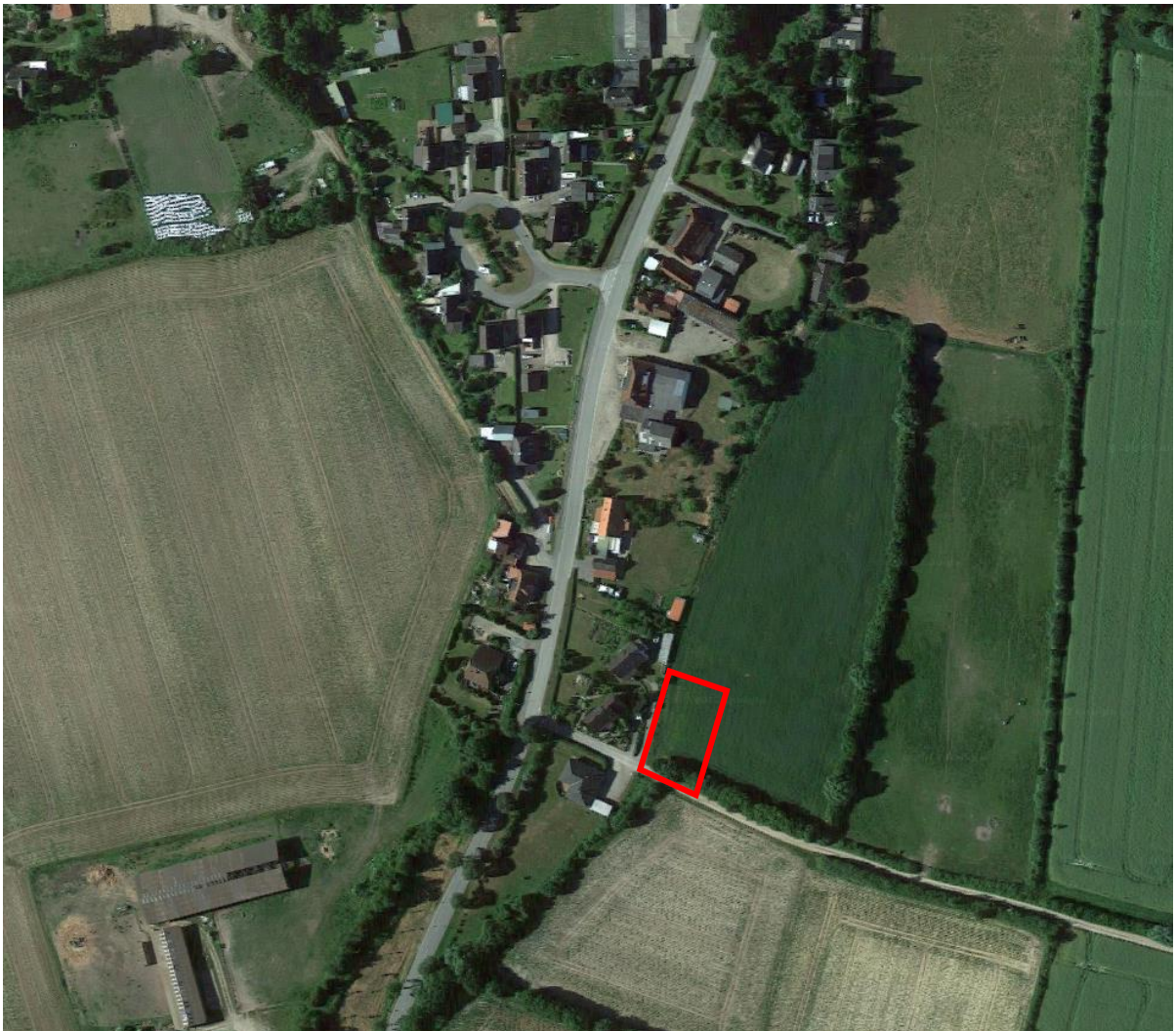
BEGRÜNDUNG

Zur **4. Änderung der Abrundungssatzung Nr. 1** der Gemeinde Beschendorf, für die Ortslage Beschendorf, östlich der Lensahner Straße und nördlich des Bentfelder Weges.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

In der Gemeinde Beschendorf besteht der Wunsch in der Ortschaft Beschendorf selbst den im Zusammenhang bebauten Ortsteil um ein weiteres Baugrundstück zu arrondieren. Zu dem Einbeziehungsbereich gab es im Jahr 2013 bereits eine positive Vorabstimmung mit dem Kreis OH. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und nimmt dies zum Anlass, eine Teilfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die bestehende Abrundungssatzung Nr. 1 einzubeziehen.



Ausschnitt Luftbild, Quelle: Google maps

1.2 Rechtliche Bindungen

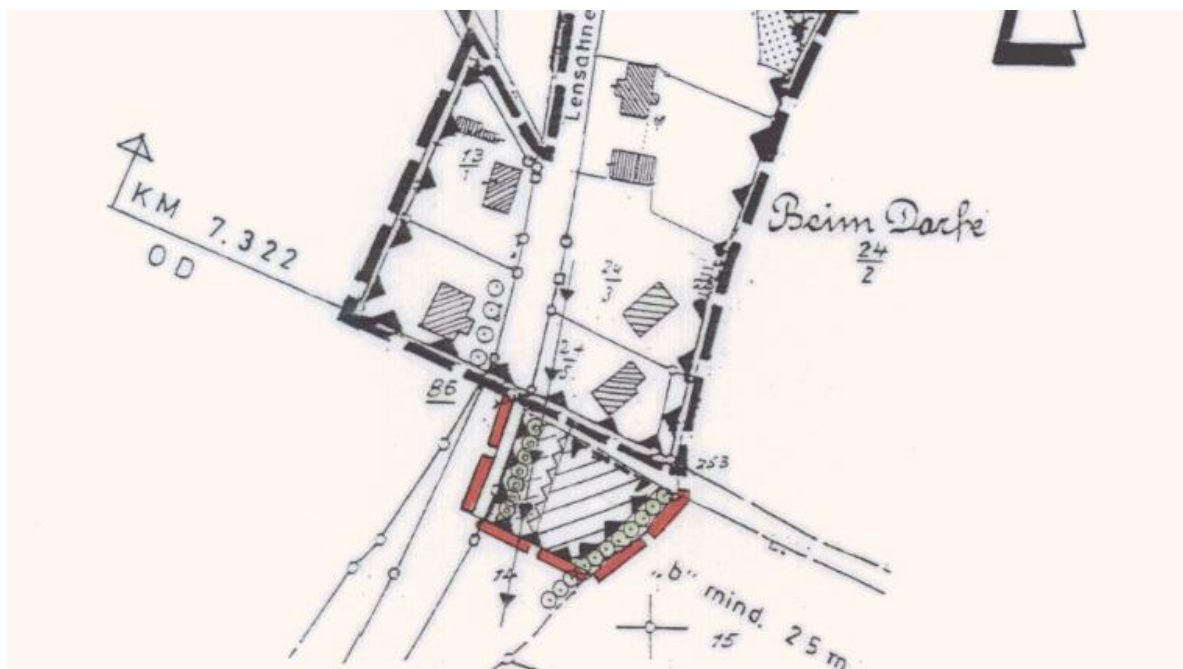
Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt die Ortschaft Beschendorf im Ländlichen Raum, sowie innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Zudem wird in direkter Nähe zu Beschendorf eine eingleisige Bahnstrecke dargestellt.

Auch nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) liegt Beschendorf innerhalb des Ländlichen Raumes. Weitere Aussagen trifft der Regionalplan zum Einbeziehungsbe- reich nicht.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 verweist in seiner Karte 1 auf ein Verbundsystem entlang des Beschendorfer Grabens.

Die Gemeinde Beschendorf verfügt weder über einen Flächennutzungsplan noch über einen Landschaftsplan.

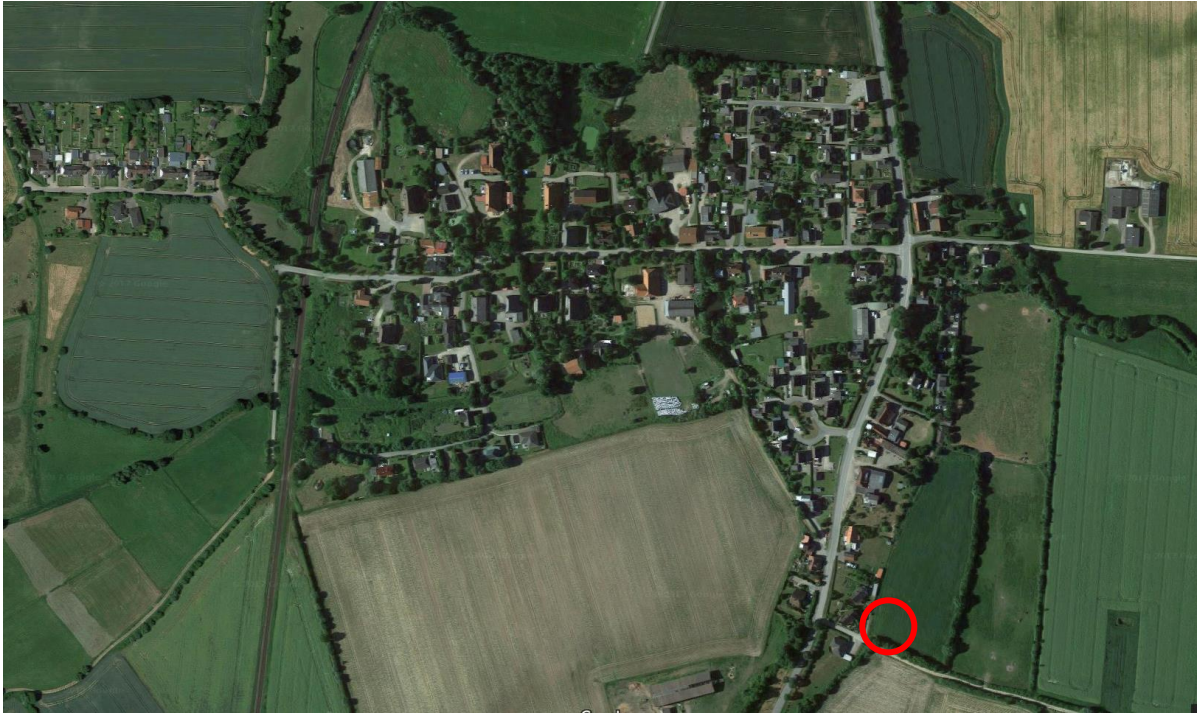
Für die gesamten Ortslagen Beschendorf und Nienrade, samt den Bauflächen westlich der Bahnlinie wurde 1994 die 1. Abrundungssatzung aufgestellt und damit die im Zusammen- hang bebauten Ortsteil definiert. 2002 wurde die 1. Änderung der Abrundungssatzung auf- gestellt und weitere Baugrundstücke südlich der Dorfstraße wurden einbezogen. Im Jahr 2004 wurde die 2. Änderung der Abrundungssatzung rechtskräftig. Diese bezog ein weiteres Baugrundstück südlich des Bentfelder Weges mit ein.



Ausschnitt, 2. Änderung der Abrundungssatzung Beschendorf und Nienrade, 2004

2 Bestandsaufnahme

Die Ortschaft Beschendorf liegt in der gleichnamigen Gemeinde und befindet sich südlich von Lensahn und westlich der BAB 1. Durch Beschendorf verläuft im Osten die Lensahner Straße K 59 und im Westen die Bahnlinie Lübeck – Puttgarden.



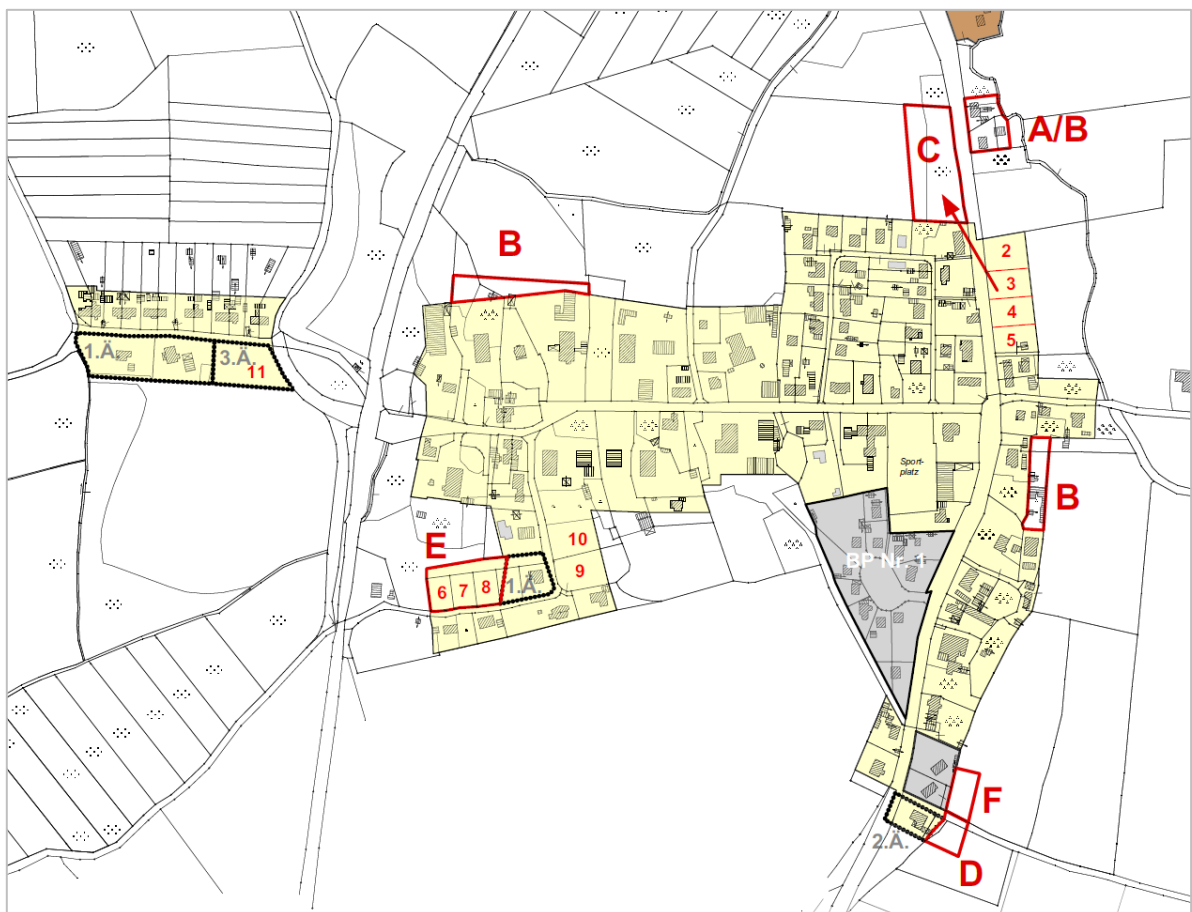
Ausschnitt Luftbild mit Einbeziehungsbereich, Quelle Luftbild: Google maps

Der Einbeziehungsbereich befindet sich östlich der Lensahner Straße und nördlich der Bentfelder Straße am südöstlichen Ortsrand von Beschendorf. Westlich und südwestlich des Einbeziehungsbereiches bestehen bereits Wohnhäuser mit großzügigen Gartengrundstücken welche vom Bentfelder Weg aus erschlossen werden. Der Einbeziehungsbereich selbst wird im Süden durch einen bestehenden Knick zum Bentfelder Weg abgegrenzt. Dieser Knick lässt im westlichen Bereich eine Feldzufahrt zwischen bestehender Bebauung und den landwirtschaftlichen Flächen offen. Der Einbeziehungsbereich selbst stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Es bestehen derzeit etwa 150 Wohnhäuser (Überwiegend Einfamilienhausbebauung) innerhalb der Ortschaft Beschendorf. Das entspricht einem Entwicklungsrahmen von 15 zusätzlichen Grundstücken im Planungszeitraum bis 2025 gemäß Landesentwicklungsplan (10% von 150). Gemäß dem Übersichtsplan unten stehen aber nur 11 Baugrundstücke zur Verfügung, wobei zu erwarten ist, dass nur ein geringer Anteil davon tatsächlich zur Umsetzung

kommt bis 2025. Beispielsweise ist für die potenziellen Baugrundstücke 2-5 keine mittelfristige Bebauung zu erwarten, da die Eigentümer eine Nutzung als Wohnbaufläche nicht anstreben und die landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden soll. Auch die Verlagerung auf die Fläche C in Form eines Flächentausches ist nicht möglich. Es zeichnet sich auch keine Schließung der Baulücken und potenziellen Baugrundstücke 6 – 10 ab, da diese überwiegend als Hausgartenflächen und teilweise als Ausgleichsflächen genutzt werden. Die Baugrundstücke Nr. 1 Und Nr. 11 hingegen wurden durch die 3. Änderung der Abrundungssatzung Nr. 1 sowie durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 2 als bebaubar eingestuft.

Insgesamt muss der Bedarf an Baugrundstücken für die Gemeinde Beschendorf an anderer Stelle nachgewiesen werden. Dafür bietet sich beispielsweise die Fläche F an, da hier eine ausreichend bauliche Prägung vorliegt und die vorhandenen Knicks eine Weiterentwicklung verhindern bzw. eine klare Zäsur darstellen. Zusammengefasst entspricht die voraussichtliche bauliche Entwicklung in Beschendorf dem Entwicklungsrahmen des LEP.



Ausschnitt Übersichtskarte „Bauflächenpotenziale“ Beschendorf, PLOH

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Einbeziehungsbereich	ca. 1.000 m ²
Maßnahmenfläche	ca. 340 m ²
Gesamt:	1.340 m²

3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der 4. Änderung der Abrundungssatzung Nr. 1 wird eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Diese einbezogene Fläche ist bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt und durch die südlich verlaufende Straße direkt erschlossen. Westlich und südwestlich des Einbeziehungsbereiches bestehen bereits Wohngrundstücke welche teilweise im Rahmen der 2. Änderung der Abrundungssatzung entstanden ist. Nördlich und Östlich begrenzt der geplante Knick den Einbeziehungsbereich wobei dieser sich an den südlichen Bestandsknick anschließt. Die Knickstrukturen sollen erhalten bleiben und somit ergänzt werden. Die Einbeziehung der Fläche stellt eine sinnvolle Arrondierung der Wohnbebauung im südwestlichen Bereich von Beschendorf dar. Für die Einbeziehung weiterer Flächen östlich oder nördlich des geplanten Baugrundstücks fehlt einerseits die Erschließung und andererseits wären dafür Knickdurchbrüche erforderlich.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Einbeziehungsbereiches erbracht, durch das Anpflanzen bzw. Fortführen eines Knicks. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden verbleibende negative Auswirkungen nicht erwartet.

3.3 Inhalt der Planung

Nach § 34 Abs. 4 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. Für den Einbeziehungsbereich können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften des § 1a BauGB sind zu beachten.

Die Einbeziehung der einzelnen Teilfläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar, da eine bandartige Entwicklung nicht eingeleitet wird und es sich um eine planerische Arrondierung handelt.

Der Einbeziehungsbereich liegt in der Ortschaft Beschendorf und aufgrund der Prägung durch die angrenzenden Nutzungen können nur Wohngebäude oder nicht störende Gewerbebetriebe entstehen, so dass eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht zu besorgen ist.

Festsetzungen städtebaulicher Art werden nicht erforderlich, da die angrenzende Bebauung einen Rahmen für die zulässigen Nutzungen vorgibt. Gemäß dem § 34 Abs.5 BauGB sind die § 1a Abs.2 und 3 BauGB sowie der § 9 Abs.1a BauGB entsprechend anzuwenden. Daraus ergibt sich die Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme in Form einer Knickneuanpflanzung.

3.4 Erschließung

Der Einbeziehungsbereich wird über die bestehende Zufahrt zum Bentfelder Weg im Süden erschlossen. Die Gemeinde Beschendorf ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4.1 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen.

3.5 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 arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche (1 Baugrundstück) 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 überschlägigen Kurzform ab. Auf die Darstellung von naturschutzfachlichen Grunddaten sowie eine schutzgutbezogene Einzelbewertung wird verzichtet.

Schutzgut Boden:

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Es kann von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen werden.

Die Eingriffe in den Boden finden auf landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Demnach wird ein Ausgleichsfaktor von 1:0,5 zu Grunde gelegt, da es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Bei der Ermittlung des notwendigen Ausgleichs wird von einer Größe der entstehenden Wohngebäude entsprechend der Umgebung, d. h. ca. 150 m² Grundfläche ausgegangen.

	Mögliche Grundfläche		Faktor		Ausgleichsbedarf
Einbeziehungsbereich	150 m ²	*	0,5	=	75 m ²
Zufahrten, Stellplätze, etc.	75 m ²	*	0,5	=	38 m ²
Gesamt					113 m²

Hieraus ergibt sich nach Erlass ein Ausgleichsbedarf von 113 m² für den Einbeziehungsbereich. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Grundstück erbracht, durch das Anpflanzen einer 60 m langen Knickneupflanzung (68 m * 5,00 m = 340 m²). Aufgrund der besonderen räumlichen Lage am südwestlichen Ortsrand und der bereits bestehenden Knickstruktur von Osten kommend, hält die Gemeinde es für erforderlich und angemessen diese Ausgleichsmaßnahme festzusetzen, auch wenn dabei mehr Ausgleich erbracht wird als benötigt.

Schutzgut Wasser:

Der Boden im Eingriffsbereich ist heute unversiegelt. Der Eingriff erfolgt durch die Versiegelung aufgrund der Bebauung. Durch die Planung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Knickneupflanzung) erfolgt auch für das Schutzgut Wasser eine Aufwertung in diesem Bereich.

Schutzgut Landschaftsbild:

Der Einbeziehungsbereich ist nach Süden durch einen bestehenden Knick ausreichend abgeschirmt. Im Westen grenzen weitere Baugrundstücke an und nach Norden und Osten entsteht durch die neu anzulegende Knickanpflanzung ein neuer Ortsrand.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Der Einbeziehungsbereich stellt sich aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz dar. Ein erheblicher Eingriff in den Artenschutz ist daher nicht zu erwarten. Durch die Knickneuanpflanzung sind hier Verbesserungen 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 Beschendorf nicht zu.

Zusammenfassung:

Die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen für die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden am nordöstlichen Rand des geplanten Baugrundstücks durch das Anpflanzen eines Knicks erbracht. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

3.5.1 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 Beachtung von Maßnahmen (Rodungszeitpunkt für Gehölze, ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen. Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

5.1 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.2 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Beschendorf wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

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 Archäologie

Der überplante Bereich befindet sich größtenteils in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: 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

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 Beschendorf am gebilligt.

Beschendorf, den

Siegel

(Krönke)

- Bürgermeister -

Die 4. Änderung der Abrundungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Beschendorf ist am in Kraft getreten.