

BEGRÜNDUNG

ZUR KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 2 DER GEMEINDE BESCHENDORF

**FÜR DIE ORTSLAGE BESCHENDORF,
SÜDLICH DES WALDWEGES**

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	2
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Auswirkungen der Planung	6
3.3	Inhalte der Planung	7
3.4	Erschließung	8
3.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
4	Immissionen / Emissionen	10
5	Ver- und Entsorgung	11
5.1	Löschwasserversorgung	11
6	Hinweise	11
6.1	Bodenschutz	11
6.2	Archäologie	12
7	Kosten	12
8	Billigung der Begründung	12

BEGRÜNDUNG

Zur **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 2** der Gemeinde Beschendorf für die Ortslage Beschendorf, südlich des Waldweges.

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. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und nimmt dies zum Anlass, mit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) für die Ortschaft Beschendorf südlich des Waldweges die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen und eine Teilfläche einzubeziehen.

Die Gemeinde Beschendorf hat am 12.12.2016 die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 2 beschlossen.



Ausschnitt Luftbild mit Einbeziehungsbereich, Quelle Luftbild: Google maps

1.2 Rechtliche Bindungen

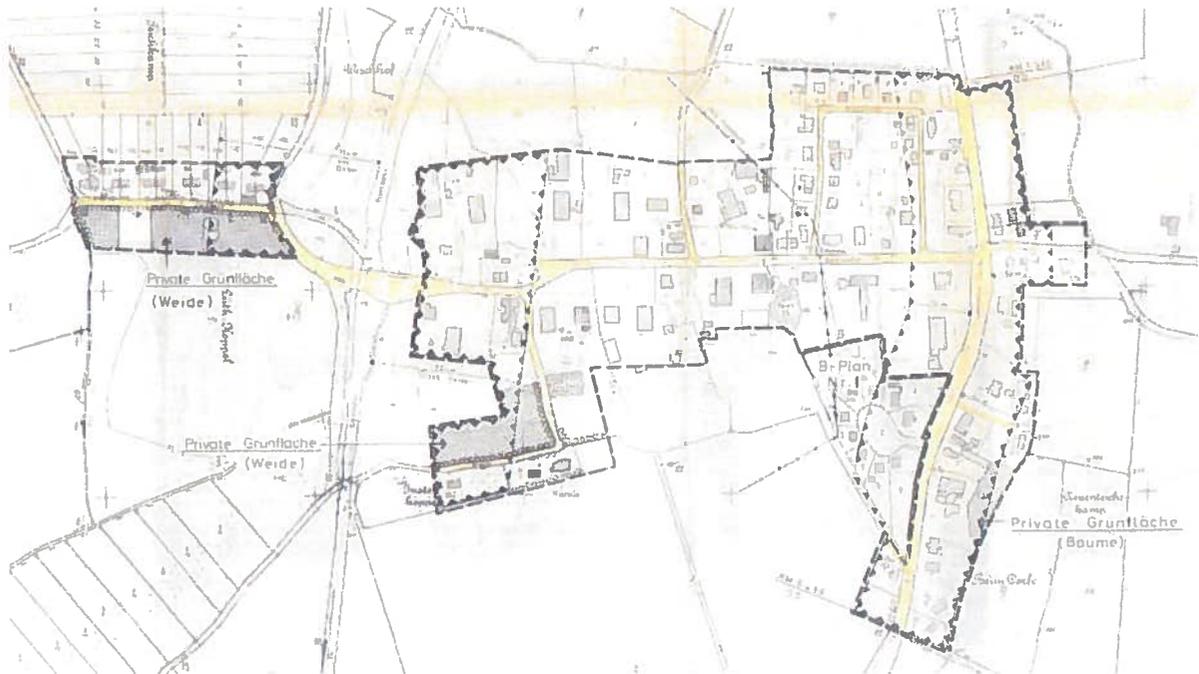
Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt die Ortschaft Beschendorf im Ländlichen Raum, sowie innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Zudem wird in direkter Nähe zu Beschendorf eine eingleisige Bahnstrecke dargestellt.

Auch nach dem Regionalplan 2004 (alt) für den Planungsraum II liegt Beschendorf innerhalb des Ländlichen Raumes. Direkt durch die Ortslage verläuft auch gemäß Regionalplan eine eingleisige Bahnstrecke.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 verweist in seiner Karte 1 auf ein Verbundsystem entlang des Beschendorfer Grabens. Die Karte 2 stellt die Bereiche westlich der Bahnlinie als Gebiete mit besonderer Erholungseignung dar.

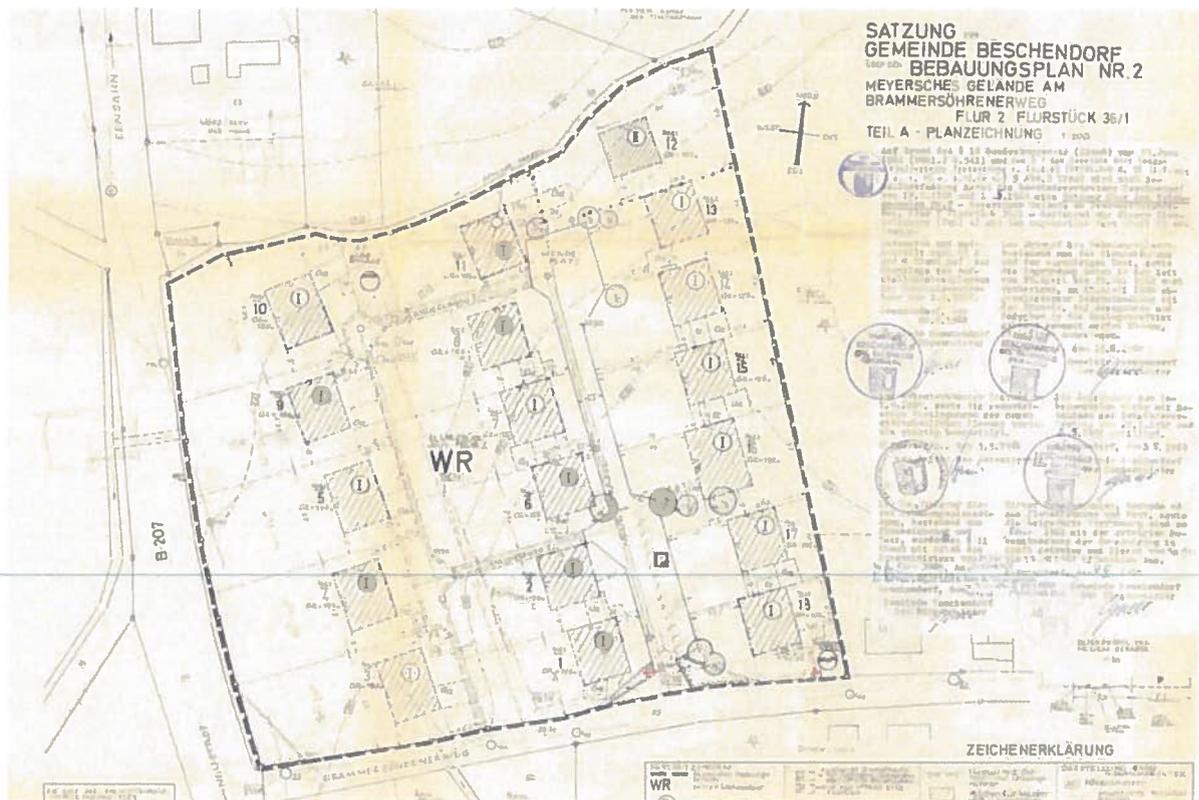
Die Gemeinde Beschendorf verfügt weder über einen Flächennutzungsplan noch über einen Landschaftsplan.

Für die gesamten Ortslagen Beschendorf und Nienrade, samt den Bauflächen westlich der Bahnlinie wurde 1994 die 1. Abrundungssatzung aufgestellt und damit die im Zusammenhang bebauten Ortsteil definiert. Es erfolgte 2002 die 1. Änderung, 2004 die 2. Änderung und 2016 die 3. Änderung der Abrundungssatzung.



Ausschnitt, 1. Abrundungssatzung Beschendorf und Nienrade, 1994 (ohne Nienrade)

Im Bereich nördlich des Waldweges besteht zudem der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Beschendorf aus dem Jahr 1969. Dieser setzt ein Wohnquartier als reines Wohngebiet fest.



Ausschnitt, Bebauungsplan Nr. 2 Beschendorf, 1969

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.

Der Einbeziehungsbereich befindet sich nördlich des Hauptortes Beschendorf in Richtung Nienrade, östlich der Lensahner Str. K 59 und südlich des Waldweges. Nördlich des Einbeziehungsbereiches schließt sich das Wohngebiet am Fasanenkamp an. Nördlich davon verläuft der Beschendorfer Graben. Südlich des Einbeziehungsbereiches schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Das bebaute Grundstück Waldweg/Lensahner Straße ist Reiterhof mit Dauerwohnen, von dem aus Landwirtschaft im Nebenerwerb betrieben wird. Im Osten grenzt an den Einbeziehungsbereich ein weiteres Wohngrundstück. Der Einbeziehungsbereich selbst stellt sich als intensiv genutzte Gartenfläche mit umfangreichen Gehölzbestand dar. Auf dem Baugrundstück besteht ein älterer Bungalow mit Nebengebäuden.



Ausschnitt Luftbild mit Einbeziehungsbereich, Quelle Luftbild: Google maps

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Klarstellungsbereich:	9.040 m ²
Einbeziehungsbereich:	1.340 m ²
Gesamt:	10.380 m²
	1,04 ha

3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 2 nach § 34 BauGB legt die Gemeinde zunächst für die Ortschaft Beschendorf, für den Bereich Waldweg die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest. Dieser umfasst die bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile südlich des Waldweges. Negative Auswirkungen sind damit nicht verbunden, da lediglich die bebaute Ortslage abgegrenzt wird.

Darüber hinaus wird eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Diese einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Nördlich und östlich des einbezogenen Bereichs ist Wohnbebauung vorhanden. Es ist ein Grundstück für eine eingeschossige Wohnbebauung geplant. Der Bereich ist nach Norden und Osten durch die dort vorhandene Bebauung und nach Westen und Süden durch die vorhandenen Gehölze abgeschirmt. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen können aufgrund der vorhandenen Grünstruktur nicht sinnvoll innerhalb des Einbeziehungsgebietes untergebracht werden. Somit erfolgt der Nachweis extern durch den Ankauf von Ökopunkten innerhalb der Gemeinde Beschendorf. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden verbleibende negative Auswirkungen nicht erwartet.

3.3 Inhalte der Planung

§ 34 (4) Nr. 1 BauGB ermächtigt die Gemeinden, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil klarzustellen. Für Satzungen nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB sieht das BauGB keine weiteren Festsetzungsmöglichkeiten vor. Die Ortsteilqualität Beschendorf gegenüber einem Siedlungssplitter im Außenbereich ergibt sich aus der großen Anzahl bebauter Grundstücke. Für die gesamten Ortslagen Beschendorf und Nienrade, samt den Bauflächen westlich der Bahnlinie wurde 1994 die 1. Abrundungssatzung aufgestellt und damit die im Zusammenhang bebauten Ortsteil definiert.

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 Einbeziehungsgebiet 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 Einbeziehungsgebiet 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 BauGB und Abs. 3 sowie der § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Daraus ergibt sich der Nachweis einer externen Ausgleichsmaßnahme in Form von Öko-punkten innerhalb der Gemeinde Beschendorf.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstücks im Einbeziehungsbereich ist über den Waldweg vorgesehen. Auf vorhandene Bäume ist Rücksicht zu nehmen.

3.4.1 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr des geplanten Baugrundstücks ist auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Parkplätze stehen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Die Gemeinde Beschendorf ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

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 als Gartenfläche genutzt und ist mit einem Bungalow und Nebengebäuden bestanden. Es kann von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen Hausgartennutzung ausgegangen werden.

Die Eingriffe in den Boden finden auf als Hausgarten 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. Die Ausgleichsmaßnahme wird extern in Form von Ökopunkten im Verwaltungsbereich des Amt Lensahn nachgewiesen. Dafür wird eine entsprechende Anzahl an Ökopunkten von dem Ökokonto „Lensahn I Petersdorf“ abgebucht. Insgesamt verfügt das Ökokonto über eine ausreichend große Anzahl an Ökopunkten, da es sich um ein neu anerkanntes Konto handelt. Entwicklungsziel ist die Schaffung von extensiven Grünlandflächen, in Kombination mit neu anzulegenden Flachgewässern und dem Anpflanzen von Knicks, Feldgehölzen und Einzelbäumen. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Schutzgut Wasser:

Der Boden im Eingriffsbereich ist heute nahezu unversiegelt. Der Eingriff erfolgt durch die Versiegelung aufgrund der Bebauung. Durch den externen Nachweis von Ökopunkten erfolgt auch für das Schutzgut Wasser eine Aufwertung.

Schutzgut Landschaftsbild:

Der Einbeziehungsbereich ist Westen durch vorhandene Grünstrukturen ausreichend abgeschirmt. Im Osten grenzt ein weiteres Baugrundstück an und nach Norden schließt sich die Wohnbebauung am Fasanenkamp an. Eine zusätzliche Abschirmung nach Süden ist aufgrund der vorhandenen Gehölze und der weiter südlich bestehende Knick nicht erforderlich.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Der Einbeziehungsbereich stellt sich aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzung als Hausgarten von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz dar. Ein erheblicher Eingriff in den Artenschutz ist daher nicht 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 extern in Form von Ökopunkten in der Gemeinde Beschendorf nachgewiesen. 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. Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten. Da nicht in schützenswerte Gehölzstrukturen eingegriffen wird, sind Auswirkungen der Planung auf Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten.

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

4 Immissionen / Emissionen

Der Einbeziehungsbereich verursacht keine Emissionen durch Lärm, Staub, Gerüche o. ä., die zu Störungen in der Nachbarschaft führen können.

Das Plangebiet ist Verkehrslärm der Dorfstraße (K 59) ausgesetzt. Aufgrund der Entfernung des Einbeziehungsbereiches zur Straße von über 80 m und der geringen Verkehrsbelastung wird von keinen Beeinträchtigungen aufgrund von Verkehrslärm ausgegangen.

Betriebe mit Intensivtierhaltung oder gewerbliche Nutzungen mit Störpotenzial sind in Nachbarschaft des Einbeziehungsbereichs nicht vorhanden.

5 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht berührt. Das geplante Grundstück im Einbeziehungsbereich wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Ggf. erforderliche Erweiterungen werden vorgenommen.

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

Südwestlich des Einbeziehungsbereiches verläuft das Verbandsgewässer Nr. 1.23.10. Die satzungsgemäß vorgegebenen Abstände zum Gewässer sind einzuhalten und die Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Neustädter Binnenwasser ist zu beachten.

5.1 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Beschendorf wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. 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

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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 12. SEP. 2017 gebilligt.

Beschendorf, den 13. SEP. 2017



(Krönke)

- Bürgermeister -

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 2 der Gemeinde Beschendorf ist am 16. SEP. 2017 in Kraft getreten.