

# **SATZUNG DER GEMEINDE RIEPSDORF**

**- Ortslage Gosdorf -**

**Kreis Ostholstein**

## **Begründung**

über die

**„3. Änderung der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Ortslage Gosdorf“**

**gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**



Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB

**20. Juni 2019**





VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 03.11.2017):

- FRÜHZ. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZ. BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (1) UND § 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4 A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4 A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

Bearbeiter B-Plan:

- Wolfgang Ehrlich (M. A.)



**Planungsbüro Brandes**

Eike Jürgen Brandes, Landschaftsarchitekt

Maria-Goeppert-Straße 3

23562 Lübeck

Tel: 0451-3072085

Fax: 0451-3072246

Mail: [info@eikebrandes.de](mailto:info@eikebrandes.de)





## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>7</b>
1.1	Lage, Größe und Abgrenzung des Planungsgebiets	7
1.2	Veranlassung und Aufgabenstellung	8
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>8</b>
2.1	Städtebauliche Einbindung	8
2.2	Bebauung und Nutzung	9
<b>3.</b>	<b>Planerische Vorgaben und rechtliche Bindungen</b>	<b>10</b>
3.1	Landesentwicklungsplan (Stand 2010)	10
3.2	Regionalplan – Planungsraum II (Stand 2004)	10
3.3	Landschaftsrahmenplan – Planungsraum II (Stand 2003)	11
3.4	Bestehende Satzungen der Gemeinde Riepsdorf – Ortslage Gosdorf	11
3.5	Schutzausweisungen, Biotopverbundplanungen und sonstige geschützte Objekte	12
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>13</b>
5.1	Nutzungen	13
5.2	Erschließung	14
5.3	Stellplätze	14
5.4	Hinweise	14
5.4.1	Waffen- und Munitionsfunde	14
5.4.2	Bodenschutz	14
<b>6.</b>	<b>Eingriff und Ausgleich</b>	<b>15</b>
6.1	Flächennutzung	16
6.2	Maßnahmenbeschreibung	16
<b>7.</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>19</b>
8.1	Immissionen/Emissionen	19
8.1.1	Immissionen	19
8.1.2	Emissionen	19
8.2	Klimaschutz	19
8.3	Ver- und Entsorgung	20
8.3.1	Gas und Stromversorgung	20
8.3.2	Wasserversorgung und -entsorgung	20
8.3.3	Abfallbeseitigung	20
8.3.4	Löschwasserversorgung / Brandschutz	20
8.4	Kosten und Finanzierung	20
<b>9.</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>22</b>



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich (gelb) der geplanten Satzung; © GeoBasis-DE/LVermGeoSH, BKG	7
Abbildung 2: Bestandssituation Achterhof (Luftbild); © GeoBasis-DE/LVermGeoSH, BKG	9
Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (Stand 2010)	10
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan - Planungsraum II (Stand 2004)	10
Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum II (Stand 2003)	11
Abbildung 6: Ausschnitt der bestehenden Satzung von Gosdorf (Stand: 1995)	11
Abbildung 7: Steigender Wohnbedarf der Ortslage Gosdorf; © GeoBasis-DE/LVermGeoSH, BKG	12

# 1. Einführung

## 1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung der Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (Abrundungssatzung), umfasst den südwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Gosdorf. Gosdorf ist ein Teil der Gemeinde Riepsdorf im Kreis Ostholstein in Schleswig-Holstein.

Gosdorf liegt zwischen den Ortschaften Altratjensdorf im Osten, Riepsdorf im Norden und Rütting im Südwesten, an der Landesstraße L 231.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 71/3, Flur 3 der Gemarkung Gosdorf, der Gemeinde Riepsdorf und besitzt eine Gesamtfläche von rund 0,6 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich (gelb) der geplanten Satzung; © GeoBasis-DE/LVermGeoSH, BKG



Die Lage im Raum und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

## 1.2 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Riepsdorf hat sich entschlossen, für die Ortslage Gosdorf die 3. Änderung der Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellen und zu erlassen.

Die rechtsgültige Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB der Gemeinde Riepsdorf vom 11.10.1995, für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Ortslage Gosdorf, wird im Zuge der Neuaufstellung um den genannten Geltungsbereich ergänzt.

Die Gemeinde hat ihre Satzung unter zwei Haupt Gesichtspunkten städtebaulich überprüft:

- Nachhaltigkeit der Ortsentwicklung und
- eindeutige Zuordnung zur im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Anlass zur 3. Änderung der Innenbereichssatzung ist die geplante Umwidmung des Geltungsbereiches von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Flächen für die Wohnnutzung.

Im Rahmen einer zukunftsfähigen Umstrukturierung des Betriebes möchte die Betreiberfamilie der vorhandenen Hofanlage Achterhof, Teile der landwirtschaftlich genutzten Gebäude einer Wohnnutzung zuführen.

Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben, da im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Geltungsbereich bereits Siedlungsstrukturen mit dorftypischen Nutzungen und Wohngebäuden vorhanden sind und der Bedarf an Wohnflächen im Ort steigt<sup>1</sup>.

Die Grundstücksfläche des Geltungsbereiches ist gegenwärtig dem Außenbereich zugeordnet. Baurechte ergeben sich derzeit aus dem § 35 BauGB. Um die Umwidmung dieser Fläche von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohnbauland ordnungsgemäß durchführen zu können, soll die vorhandene Satzung ergänzt werden.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Städtebauliche Einbindung

Die ländlich geprägte Ortslage Gosdorf besitzt gegenwärtig ein gemischtes Verhältnis an Wohn und Ferienutzungen, Gewerbe und landwirtschaftlichen Betrieben, was sich auch im Charakter des Orts- und Landschaftsbildes widerspiegelt.

Die traditionelle dörfliche Baustruktur, im Kontext des ländlichen Raumes, untergliedert sich in zwei Bereiche. Entlang der Bäderstraße befinden sich überwiegend größere Gehöfte und straßenseitige Wohngebäude mit rückwärtigen Nebengebäuden. Wo hingegen entlang des Poggenpohler Weges diese Struktur aufgelöst wird und Wohnbebauung zu verzeichnen ist.

---

<sup>1</sup> Die ausgewiesenen Flächen für „Wohnzwecke“ am Poggenpohler Weg (aus Satzung von 1995, vgl. Abb. 6) sind bereits gänzlich bebaut. Weitere Wohnbauflächen wurden bereits im Rahmen der 1. Änderung (25.10.2018) und der 2. Änderung (22.03.2019) der Innenbereichssatzung von Gosdorf genehmigt.



Der Geltungsbereich besitzt aufgrund seiner Nutzung als Wohn- und Ferienhof sowie seiner Verzahnung zum bestehenden Siedlungsgefüge eine ausreichende Qualifikation, um in das bestehende Siedlungsgebiet von Gosdorf integriert werden zu können.

## 2.2 Bebauung und Nutzung

Baulich wird der Geltungsbereich derzeit durch die Hofanlage mit ihren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie einem größeren Hofplatz geprägt. Zum Hof gehören ein Haus mit der Betriebsleiter- und der Altenteilwohnung, drei Wirtschaftsgebäude und ein Wohnhaus mit drei Dauer- und fünf Ferienwohnungen. Die Vermietung der Dauer- und Ferienwohnungen stellen gegenwärtig einen Nebenerwerbsfaktor zum Haupterwerb des Ackerbaubetriebes dar. Die Flächen des Geltungsbereiches untergliedern sich in Haus- und Nutzgarten sowie einen Hofteich.

Im Norden und Nordosten verzahnt sich der Geltungsbereich mit der vorhandenen Siedlungsstruktur. Im übrigen Bereich grenzt er an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Zum Siedlungsrand hin, wird der Geltungsbereich durch Grünstrukturen eingefasst. (vgl. Abb. 2).



Abbildung 2: Bestandssituation Achterhof (Luftbild); © GeoBasis-DE/LVermGeoSH, BKG



### 3. Planerische Vorgaben und rechtliche Bindungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplan (Stand 2010)



Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (Stand 2010)

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein ordnet den Geltungsbereich dem „Ländlichen Raum“ zu. Als nächster „Ländlicher Zentralort“ wird die Gemeinde Grube in rund 4,5 km dargestellt (vgl. Abb. 3). Nächstes „Unterzentrum“ ist die Gemeinde Lensahn mit Sitz der Verwaltung.

Der LEP 2010 gibt darüber hinaus als Ziel der Raumordnung einen Entwicklungsrahmen für die Wohnbebauung bis 2025 vor. Dieser beträgt im ländlichen Raum 10 % des Bestandes, was für Gosdorf<sup>2</sup> einen Zuwachs von rund 6 zusätzlichen Wohneinheiten (Grundstücken/Wohnhäusern) bedeutet.

#### 3.2 Regionalplan – Planungsraum II (Stand 2004)

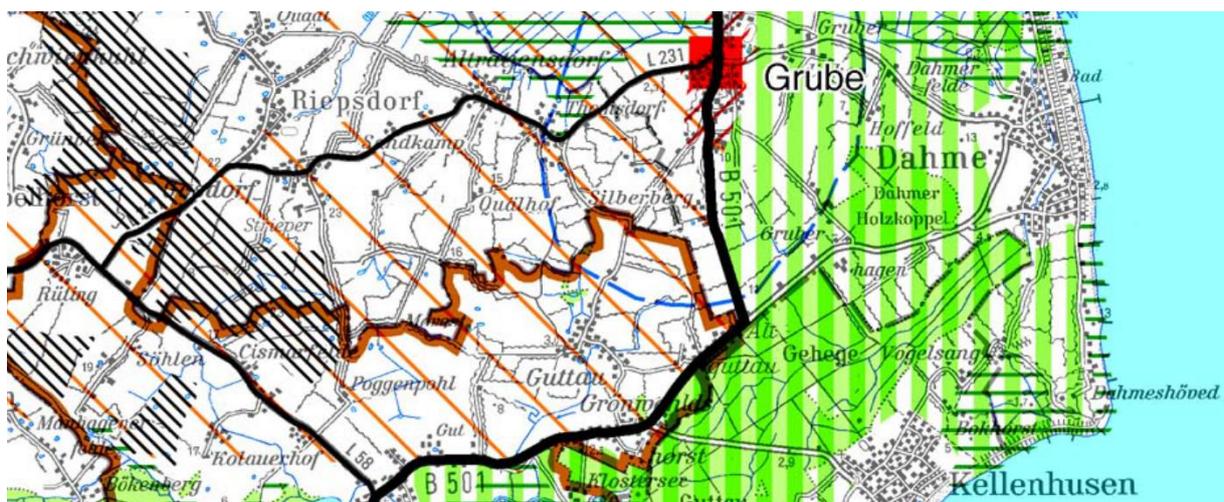


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan - Planungsraum II (Stand 2004)

<sup>2</sup> Derzeitiger Bestand an Wohnhäusern in der Ortslage Gosdorf: 58 (eigene Erhebung, Stand: 2018).



Der Regionalplan für den Planungsraum II (Schleswig-Holstein Ost) des Landes Schleswig-Holstein (Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein) Gesamtfortschreibung 2004, trifft hinsichtlich des Geltungsbereiches folgende planungsrelevante Aussagen (vgl. Abb. 4):

*„Das Gemeindegebiet wird als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung eingestuft.“*

### 3.3 Landschaftsrahmenplan – Planungsraum II (Stand 2003)

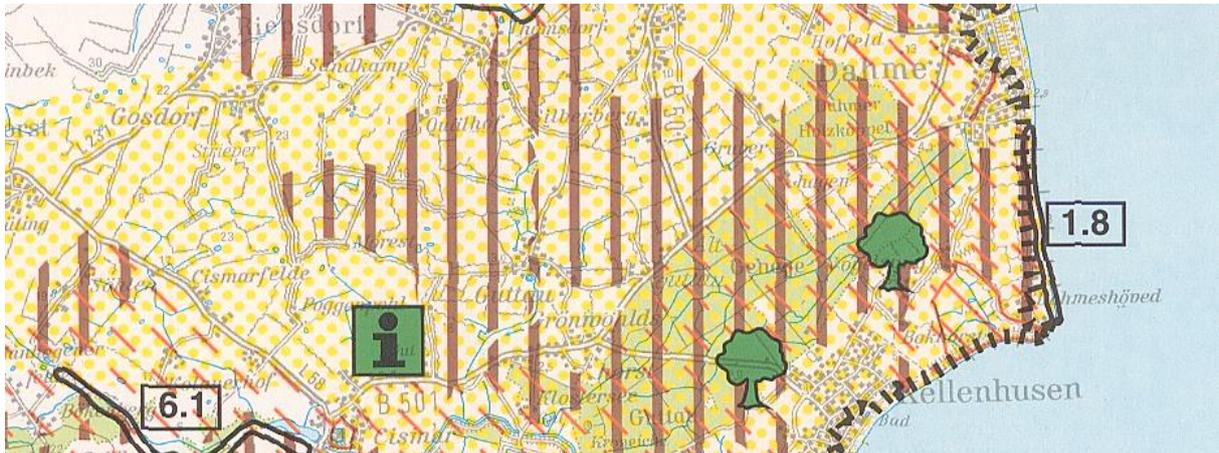


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum II (Stand 2003)

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck, Gesamtfortschreibung 2003, stellt in der Karte 2 den Geltungsbereich als: „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ dar (vgl. Abb. 5).

### 3.4 Bestehende Satzungen der Gemeinde Riepsdorf – Ortslage Gosdorf

Für die Ortslage Gosdorf wurde 1995 eine rechtskräftige Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt und darüber der im Zusammenhang bebaute Ortsteil definiert. Dabei wurden westlich des Poggenpohler Wegs Grundstücke für zukünftige Bauvorhaben mit einbezogen (vgl. Abb. 6), welche bereits erschlossen und bebaut werden konnten (vgl. 7 - blauer Bereich).

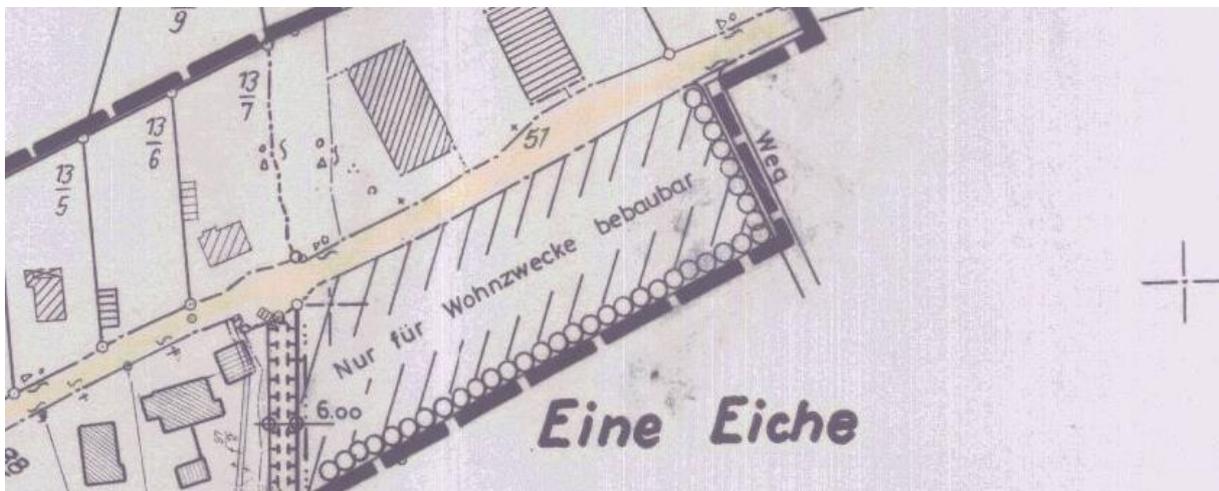


Abbildung 6: Ausschnitt der bestehenden Satzung von Gosdorf (Stand: 1995)



Im Zuge des steigenden Bedarfs an Wohnbauflächen wurde von der Gemeinde Riepsdorf bereits die 1. und 2. Änderung der Innenbereichssatzung von Gosdorf beschlossen. Die Flächen befinden am nordöstlichen Rand der Ortslage (vgl. Abb. 7 - orangener Bereich).

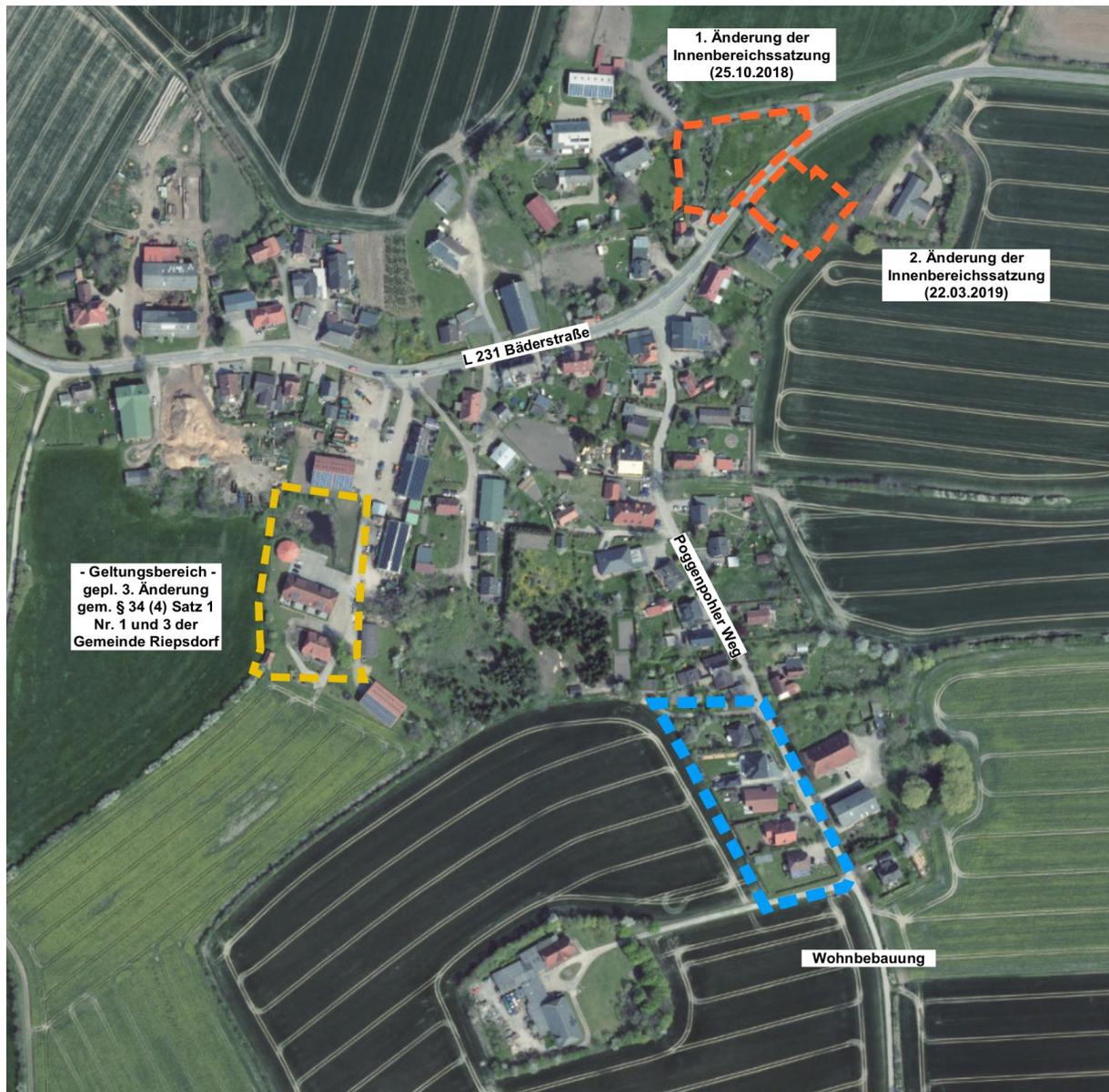


Abbildung 7: Steigender Wohnbedarf der Ortslage Gosdorf; © GeoBasis-DE/LVermGeoSH, BKG

### 3.5 Schutzausweisungen, Biotopverbundplanungen und sonstige geschützte Objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB sind in erster Linie Biotop von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt vorzufinden. Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG-SH kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsteile oder Flächen mit einer einstweiligen Sicherung kommen im räumlichen Zusammenhang zum Geltungsbereich nicht vor.



Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Naturparken, Naturerlebnisräumen und Biotopverbundsystemen.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (DE-1731-401), der „Oldenburger Graben“ befindet sich in rund 2,2 km Entfernung, das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-1732-321), das „Gut-tauer Gehege“, in rund 3,5 km. Beeinträchtigungen der Natura-2000 Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) können, aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

## **4. Planungskonzept**

Im Rahmen der geplanten Abrundungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, soll das bisher landwirtschaftlich genutzte Flurstück Nr. 71/3, Flur 3 der Gemarkung Gosdorf, der Gemeinde Riepsdorf, in den bestehende Innenbereich der Ortslage Gosdorf integriert werden. Dadurch wird die Grenze des Bebauungszusammenhangs neu bestimmt und die Möglichkeit geschaffen, zukünftig bestehende Wohngebäude für Dauerwohnen auf dem Flurstück 71/3 umzunutzen.

Durch die Aufstellung der Abrundungssatzung wird eine angemessene und verträgliche städtebauliche Entwicklung der Ortslage Gosdorf gewährleistet. Es wird Planungssicherheit für eine zukünftige Realisierung einer Wohnbebauung am südwestlichen Ortsrand von Gosdorf geschaffen.

Berücksichtigt werden die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und die Sicherstellung einer geordneten, städtebaulichen Siedlungsentwicklung unter sparsamen Umgang mit Grund und Boden in der Ortslage Gosdorf.

Um eine verträgliche Einbindung bei der Umsetzung der geplanten baulichen Nutzungen in die städtebauliche Situation zu gewährleisten, sind entsprechende Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der baulichen Dichte, in Bezug auf die vorhandene Siedlungsstrukturen, im Baugenehmigungsverfahren zu formulieren.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, da angrenzend an den Geltungsbereich bereits Flächen für die Wohnnutzung vorhanden sind und der Bedarf an Wohnfläche im Ort steigt. Die Vorgaben des Entwicklungsrahmens des LEP sind bei einer Realisierung von weiteren Wohneinheiten zu berücksichtigen.

## **5. Inhalte der Planung**

### **5.1 Nutzungen**

Gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, kann die Gemeinde Flächen des Außenbereiches in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbeziehen. Voraussetzung dafür ist, dass die Flächen durch bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind und mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Der Einbezug der Flächen des Geltungsbereiches zum Innenbereich von Gosdorf ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage vertretbar, da sich die Hoflage bereits innerhalb des wahrnehmbaren Siedlungsgefüges befindet und es sich um eine planerische Arrondierung handelt.



Unter Berücksichtigung der angrenzenden dorftypischen Nutzungen sind zukünftig Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebe und nicht störendes Gewerbe zulässig. Eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG (Gesetz zur Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen) oder nach Landesrecht wird somit nicht begründet. Festsetzungen werden nicht vorgenommen, da der Grad der zulässigen Bebauung und Nutzung durch die angrenzende Siedlungsstruktur vorgegeben wird.

## **5.2 Erschließung**

Die Haupteerschließung des Geltungsbereiches erfolgt über den bestehenden Erschließungsweg des Achterhofs, die Bäderstraße (L 231) und im weiteren Verlauf über das überörtliche Verkehrsnetz, sowie das Netz des ÖPNV.

## **5.3 Stellplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Der detaillierte Bedarf an Stellplätzen wird bei Umsetzung der Planung im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

## **5.4 Hinweise**

### **5.4.1 Waffen- und Munitionsfunde**

Zufallsfunde von Munition sind im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung nicht gänzlich auszuschließen.

Werden solche Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt, sind folgende Verhaltensregeln zu beachten:

- Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden.
- Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen.
- Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen.
- Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.
- Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.

### **5.4.2 Bodenschutz**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bodenschutzordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen Technische Regeln - (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

#### **Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen**

Gemäß den Vorsorgegrundsätzen des §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes 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).

### **Sachgemäßer Umgang mit Boden**

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei einer Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln.

### **Meldung schädlicher Bodenveränderungen**

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## **6. Eingriff und Ausgleich**

Im Rahmen des Verfahrens sind gemäß BauGB § 1a die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

In § 18 BNatSchG heißt es:

*„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen (...) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung,*



*den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“*

Im Baugesetzbuch (§ 1 a) heißt es:

*„(...) Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“*

Nach § 14 BNatSchG im Zusammenhang mit § 8 des Landesnaturschutzgesetzes von Schleswig-Holstein sind:

*„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes (...) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

In § 15 BNatSchG im Zusammenhang mit § 9 LNatSchG heißt es:

*(1) „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.“*

*(2) „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“*

Bei der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Bewertung von potentiellen Eingriffen in Natur und Landschaft ist zu berücksichtigen, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eine geringe Größe besitzen und bereits stark anthropogen veränderte Strukturen aufweisen, womit die Flächen eine „allgemeine Bedeutung“ für den Natur- und Landschaftshaushalt besitzen.

Folglich ist davon auszugehen, dass durch eine zukünftige Umnutzung nur ein minimaler Zuwachs oder eine veränderte Konstellation an versiegelten Flächen zu erwarten ist.

## **6.1 Flächennutzung**

Die Flächennutzung im Geltungsbereich untergliedert sich derzeit in Haus- und Nutzgärten, einer Sport- und Spielfläche und vereinzelt Gehölzstrukturen.

Baulich wird das Areal durch die Anlage von Wohn- und Ferien- und Wirtschaftsgebäuden sowie Hofflächen, Zufahrten und Terrassen geprägt.

## **6.2 Maßnahmenbeschreibung**

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, nicht erforderlich.

Da es sich bei dem Geltungsbereich um ein bereits bebautes Gebiet handelt und die geplante Abrundungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB lediglich der Arrondie-



zung des Ortsrandes mit der Möglichkeit einer zukünftigen Wohnbebauung/Wohnnutzung dient, wird für eine künftige bauliche Inanspruchnahme der ergänzten Flächen folgende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Bei Einzelbauvorhaben auf Flächen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB sind als Ausgleich für je 50 qm überbaute Fläche entweder ein Laubbaum mittlerer Baum- schulqualität mit einem Stammumfang (STU) 14/16 cm, ein heimischer, standortge- rechter Obstbaum 10/12 cm STU oder 5 heimische Sträucher (80-100 cm Größe, 2 x v) zu pflanzen.

Andere Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 7. Artenschutz

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) formuliert. Hiernach ist es ver- boten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fan- gen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entneh- men, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wande- rungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschütz- ten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungs- formen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 (5) BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vor- haben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetz- buches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote fol- gende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierar- ten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverord- nung nach § 54 Abs.1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchti- gungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festge- setzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines



Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d. h., die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zurechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- **streng geschützte Arten:** die Arten aus Anhang A der EG-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97), die Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Flora Fauna- Habitat-Richtlinie 92/43/EWG) sowie die Arten nach Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung;
- **besonders geschützte Arten:** sämtliche streng geschützte Arten (s. o.) sowie zusätzlich die Arten aus Anhang B der EG-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, die europäischen Vogelarten und die Arten nach Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung.

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten - kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bereits stark anthropogen veränderte Strukturen aufweisen, stehen artenschutzrechtliche Belange zukünftigen Vorhaben nicht entgegen. Die Vorgaben gem. § 39 des BNatSchG bleiben davon unberührt.



## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Immissionen/Emissionen**

#### **8.1.1 Immissionen**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung der Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB besitzt gegenüber dem aufkommenden Lärm einen Schutzanspruch von 60 dB(A) am Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) und 50 dB (A) bei Verkehrslärm sowie 45 dB(A) bei Gewerbelärm in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr)<sup>3</sup>.

Zu erwartende Immissionen sind der Verkehrslärm, die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sowie der im räumlich funktionalen Zusammenhang zum Geltungsbereich betriebene Windpark.

Aus der derzeitigen Einschätzung ist in Bezug auf das zukünftige Verkehrsaufkommen von keinem erheblichen Immissionsanstieg auszugehen, da nur eine geringfügige Änderung des Nutzungsgefüges gegenüber der Bestandssituation, angestrebt wird.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe, verursachen durch ihre Bewirtschaftung tagsüber, Immissionen in Form von Lärm und Staub. Diese Einwirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und als nicht erheblich einzustufen.

Im Windpark Gosdorf werden zum derzeitigen Planungsstand alle schalltechnischen Vorgaben gemäß BImSchG seitens der Windparkbetreiber eingehalten. Zudem wird im Rahmen eines jeden neuen Genehmigungsverfahrens nach dem jeweiligen Stand der Technik ein optimaler Schutz für die Anwohner in der Umgebung von Windenergieanlagen gewährleistet. Zukünftige Konflikte zwischen der Nutzung der Windenergie und der vorliegenden Satzung sind somit nicht zu erwarten, da zudem eine räumliche Ausdehnung der bereits bestehenden Nutzung in Richtung Windpark nicht stattfinden wird, sondern lediglich eine Umnutzung des Bestandes geplant ist.

#### **8.1.2 Emissionen**

Von der landwirtschaftlichen Nutzung der Hof- und Ferienanlage erfolgen keine erheblichen Immissionen, da es sich um einen Ackerbaubetrieb handelt.

Aus der derzeitigen Einschätzung sind unzulässige Störungen aufgrund der zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzungen nicht zu erwarten, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse damit gewährleistet sind.

## **8.2 Klimaschutz**

Um den Anforderungen des Klimaschutzes gerecht zu werden sind Regelungen:

- der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung-EnEV);
- dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) zu beachten.

---

<sup>3</sup>Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, "TA – Lärm Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", 1998-08-26.



## **8.3 Ver- und Entsorgung**

### **8.3.1 Gas und Stromversorgung**

Das Grundstück ist ausreichend an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen. Die Gasversorgung erfolgt dezentral über einen hoefeigenen Flüssiggaserdtank.

### **8.3.2 Wasserversorgung und -entsorgung**

Der Geltungsbereich wird bereits ausreichend über das bestehende Netz mit *Trinkwasser* versorgt. Die Zuständigkeit unterliegt dem *Zweckverband (ZV) Karkbrook*.

Die Sammlung und Entsorgung von *Schmutzwasser* erfolgt über das bestehende Netz des *ZV Karkbrook*. Eine Anschlussgenehmigung für die öffentliche Abwasseranlage des *ZV Karkbrook III/1 V 904 363 126 0010* vom 24.02.2000 liegt vor.

Das anfallende *Oberflächenwasser und Niederschlagswasser* von befestigten und bebauten Flächen wird in einem Regenrückhaltebecken (Hofteich) gemäß Baugenehmigung 45.690 II des Kreises gesammelt und weiter in den Graben Richtung Poggenpohler Weg in das Verbandsgewässer 1.21.2.2 des *Wasser- und Bodenverbandes Oldenburg* geleitet.

### **8.3.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den *Zweckverband Ostholstein (ZVO)*. Bezüglich der Standortbestimmung, Befahrbarkeit von Straßen und die Errichtung von Stell- und Sammelplätzen erfolgt die Abstimmung mit dem *ZVO*.

### **8.3.4 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Der Feuerschutz der Gemeinde Riepsdorf wird durch die „Freiwilligen Feuerwehren“ gewährleistet. Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405<sup>4</sup> sicherzustellen.

Gemäß Arbeitsblatt W 405 ist bei Dorfgebieten mit  $\leq 3$  Vollgeschossen und ohne Nennung der Bauart eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz des *Zweckverband Karkbrook* entnommen werden.

Die Zufahrts- und Verkehrsfläche des Hofes ist als Feuerwehrezufahrt gem. DIN 14090 ausgebaut, so dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t befahren werden kann.

## **8.4 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für erforderliche Gutachten, die Erstellung der Innenbereichssatzung, der Erschließung und der Planungskosten werden vom Eigentümer des Grundstückes getragen. Der Gemeinde Riepsdorf entstehen keine weiteren Kosten.

## **9. Billigung der Begründung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Riepsdorf, hat die Begründung am ... gebilligt.

---

<sup>4</sup> Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches (Stand 2008)



Riepsdorf, den ...

- Bürgermeister -

Die Abrundungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB ist am ... rechtskräftig geworden.



## 10. Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung, bilden die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Satzung.

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des HochwasserschutzG II vom 30. 06. 2017 (BGBl. I S. 2193);

### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 AndG v. 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

### **Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG-SH)**

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010, GVBl. S. 301, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162).

### **Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG)**

Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 14. März 2002 letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert (Art. 11 Ges. v. 12.12.2008, GVOBl. S. 791).

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

### **Zugänglichkeit der Normen- und Richtlinienblätter**

Soweit auf DIN-Normen oder technische Regelwerke verwiesen wird, werden diese im Verwaltungsgebäude des Amtes Lensahn, Ordnungs- und Planungsamt (Eutiner Straße 2, 23783 Lensahn) während der Dienstzeiten zur Einsicht bereitgehalten.