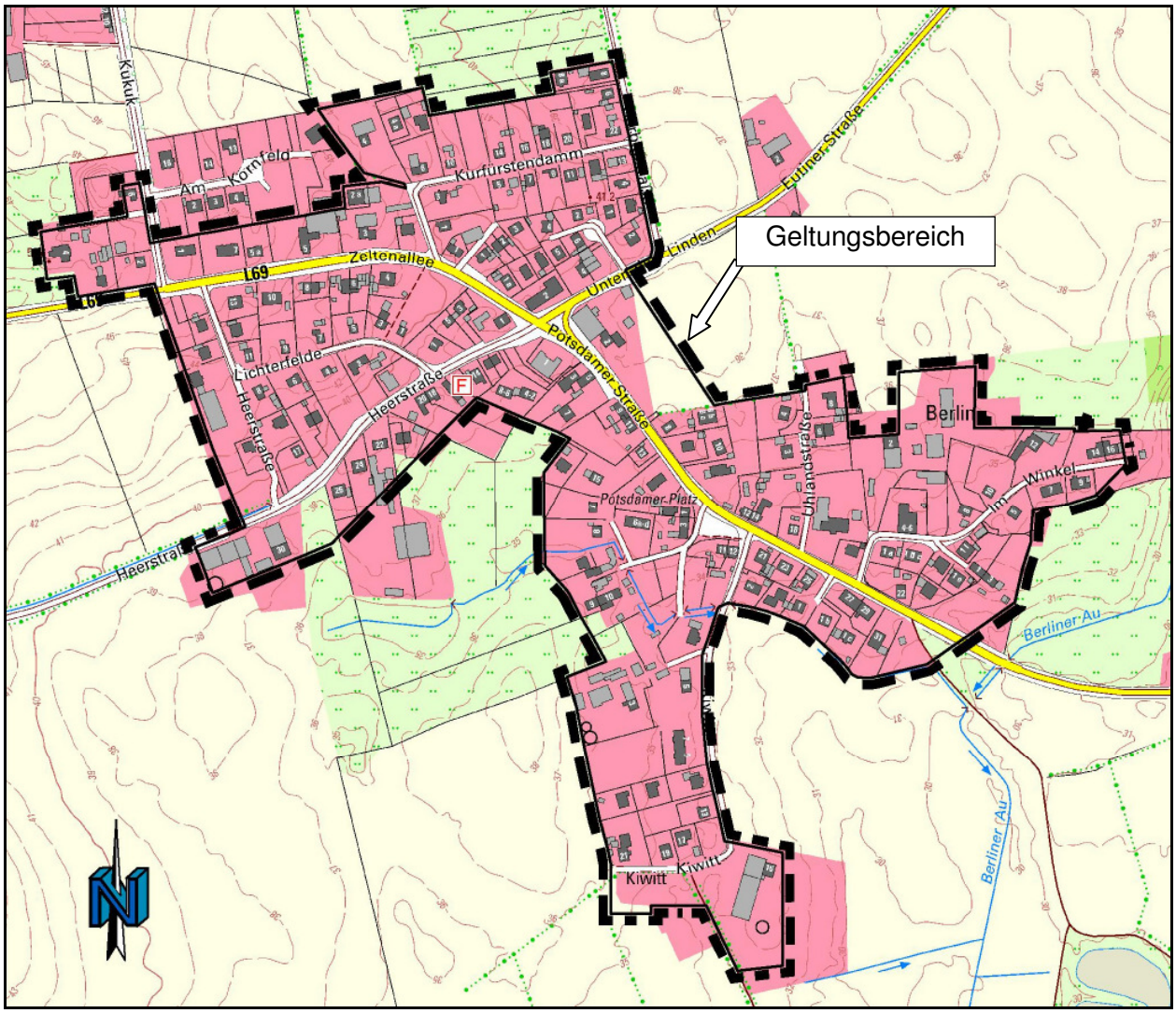
Gemeinde Seedorf

Kreis Segeberg

Aufstellung einer Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Berlin für das Gebiet Fläche südlich der Straße 'Kiwitt Nr. 21' und östlich der Straße 'Kiwitt Nr. 16' sowie Klarstellung für den gesamten Ortsteil Berlin

Begründung



Stand: Entwurf 12. Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen 3
2. Verfahrensablauf 3
3. Übergeordnete Planvorgaben 4
3.1 Landesplanerische Vorgaben 4
3.2 Flächennutzungsplan 4
4. Beschreibung des Plangebietes 5
5. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung 5
6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten 6
7. Inhalte der Satzung 7
7.1 Räumlicher Geltungsbereich 7
7.2 Klarstellungssatzung 7
7.3 Ergänzungssatzung (Teilfläche 1) 8
8. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB 9
9. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht 10
10. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden 13
11. Hinweise / weitere Fachbelange 13
12. Flächen und Kosten 14

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind

- die Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 28. Februar 2003 (GVOBl. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2018 (GVOBl. S. 6),

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

2. Verfahrensablauf

Verfahrensschritte:	**Datum**:
Aufstellungsbeschluss	21.06.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	12.12.2018
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Öffentliche Auslegung	
Satzungsbeschluss	

Zum Verfahren:
Die Neuaufstellung der Innenbereichsatzung zur Klarstellung der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Ortsteil Berlin erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Satzungen nach § 34 BauGB (Innenbereichssatzungen) bedürfen keiner Umweltprüfung und daher keines Umweltberichts. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist es, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Anlage 1 zum LUVPG nicht begründet wird (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Diese Voraussetzung ist im Ortsteil Berlin gegeben.

Bei der Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) entfällt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Bei der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3) kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 34 Abs. 5 Satz 4) dagegen zur Anwendung. Daher ist für das hiesige Satzungsverfahren eine

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung für die auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen erforderlich.

Das Artenschutzrecht der §§ 44 ff. BNatSchG ist vollumfänglich auf alle Satzungsvarianten anzuwenden.

3. Übergeordnete Planvorgaben

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Die Gemeinde Seedorf, zu der der Ortsteil Berlin zählt, ist dem Nahbereich der Städte Bad Segeberg und Wahlstedt zugeordnet, die nach § 4 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 gemeinsam als Mittelzentrum eingestuft sind.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) weist den Ortsteil Berlin der Gemeinde Seedorf als ländlichen Raum aus. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion decken den örtlichen Bedarf ab. Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt ein Wohnungsbauentwicklungrahmen im Zeitraum von 2010 bis 2025, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009, im Umfang von bis zu 10 %.

Ergänzend dazu liegt der Ortsteil Berlin im 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'. Dieser umfasst Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. […] In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden, so heißt es hierzu im LEP 2010.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, weist den Ortsteil Berlin ebenfalls als 'ländlichen Raum' und als ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung' aus.

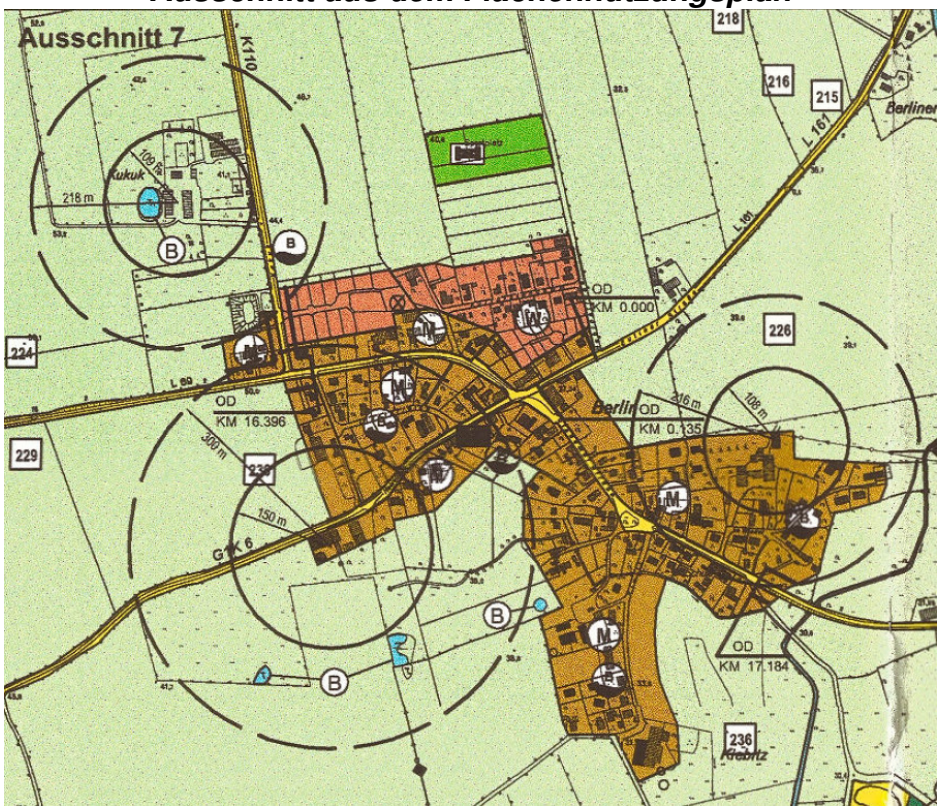
Bewertung der landesplanerischen Vorgaben für die Aufstellung der Satzung:
Die Aufstellung der Innenbereichssatzung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Mit der Satzung werden keine Grundlagen für raumrelevante Entwicklungspotentiale oder Entwicklungshemmnisse gelegt, sondern lediglich vorhandenen Baurechte geordnet bzw. sehr kleinteilig ergänzt. Die Satzung dient zum ganz überwiegenden Teil der Klarstellung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsvorschriften.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Seedorf aus dem Jahr 2004 stellt im Süden der bebauten Bereiche des Ortsteils 'Gemischte Bauflächen' dar, wobei hingegen für die Bereiche entlang der Straßen 'Kurfürstendamm' und 'Am Kornfeld' Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Im Plangebiet sind mehrere landwirtschaftliche Betriebe ansässig,

für die z. T. ein Immissionsschutzkreis im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Außerhalb der bebauten Bereiche sind 'Flächen für die Landwirtschaft' ausgewiesen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



4. Beschreibung des Plangebietes

Die überörtliche verkehrliche Erschließung des Ortsteils Berlin erfolgt über die L 69 ('Berliner Straße' / 'Potsdamer Straße' / 'Zeltenallee') und die L 161 ('Unter den Linden'), die in der Ortsmitte aufeinander treffen. Durch den Ortsteil verkehren die Buslinien 7700, 7722, 7725 und 7720.

Die Siedlungsstruktur hat sich überwiegend entlang der zentralen Achse der L 69 entwickelt, von der kurze Straßenzüge abzweigen. Sie ist dörflich geprägt und wird überwiegend von lockeren Einfamilienhausstrukturen dominiert. Im Ortsteil befinden sich einzelne landwirtschaftliche Hofstellen. Die Grundstücke der überwiegenden Einfamilienhausstruktur gliedern sich in Vorgärten bzw. Hofplätze, bebaute Bereiche und Gartenland. Der Ortsteil ist mit Baum- und Gehölzbestand durchzogen. An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

5. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ermächtigt Gemeinden, durch eine Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen (Klarstellungssatzung).

Darüber hinaus ermöglicht § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gemeinden, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung). Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Der Ortsteil Berlin ist der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Seedorf. Für den Ortsteil besteht seit dem Jahr 1996 eine Innenbereichssatzung. Nach rund 22 Jahren haben sich nun Grenzfälle für die Zuordnung von Flächen in die baurechtlichen Zulässigkeitsvorschriften §§ 34 oder 35 BauGB ergeben, die der Klärung bedürfen. Daher soll die Satzung neu aufgestellt und an die z. T. abweichende Bebauung angepasst werden. Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB schafft die Gemeinde nun eine verbindliche, an den aktuellen Bestand angepasste, Vorgabe für die bauliche Entwicklung im Ortsteil Berlin. Die Satzung legt die eindeutige Abgrenzung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich fest.

Das Erfordernis der Klarstellung ergibt sich aufgrund der Frage, welche bebauten Bereiche im Ortsteil Berlin dem Innenbereich zuzuordnen sind. Gerade die „weichen Ortsränder“ im Bereich zum Übergang zur freien Landschaft bedürfen dieser Klarstellung. Darüber hinaus ist neben der eigentlichen Festlegung des Innenbereichs die Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen als Ergänzung im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit dem bebauten Bereich relevant.

Die Satzung soll Klarheit schaffen über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil auf der Grundlage des § 34 BauGB. Sie zielt ab auf den Umgang mit Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestand und kleinteiliger Erweiterung auf der Grundlage einer einheitlichen Rechtsanwendung.

Es besteht der Anspruch, in Zukunft und mit Hilfe der Satzung auf Bauverlangen kurzfristig mit einer planungsrechtlich sicheren Beurteilung reagieren zu können. Zudem hat die Gemeinde den Wunsch, dass Entscheidungen über Bauanfragen nicht den unterschiedlichen Würdigungen der Einzelfälle, sondern einer vereinbarten Leitlinie folgen, die innerhalb der Gemeinde baurechtlich abgestimmt ist. Die Satzung ist nicht als operatives Instrument der Ortsentwicklung vorgesehen. Sie dient nur der Klärung von Fragen, die sich aus dem Bestand ergeben.

6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Der Gemeinde Seedorf sind die demographischen Prognosen für die zukünftig eher stagnierende oder auch rückläufige Zahl der Wohnbevölkerung und deren Struktur bekannt. Es besteht deshalb derzeit kein Anlass, auf Planungsmittel zurückzugreifen, die eine große bauliche Außenentwicklung oder grundlegende Veränderungen der Nutzungsstruktur planungsrechtlich vorbereiten. Die Gemeinde behält sich solche Schritte für den Bedarfsfall vor.

7. Inhalte der Satzung

7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst den Ortsteil Berlin der Gemeinde Seedorf. Die Satzung gilt für die bebauten Bereiche des Ortsteils. Ausgenommen von der Satzung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Seedorf für das Gebiet 'Berlin - Kukuk', nördlich und südlich der Straße 'Am Kornfeld', der 1998 Rechtskraft erlangte.

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird durch die Abgrenzungslinien in der Karte im Maßstab 1 : 2.000 festgelegt. Die Karte ist Teil der Satzung. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 274.357 m², von denen ca. 271.204 m² auf die Klarstellungssatzung und ca. 3.153 m² auf die Ergänzungssatzung entfallen.

Die Darlegung der Abgrenzung:
Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung orientiert sich an der vorhandenen Satzung aus dem Jahr 1998, zuletzt geändert im Jahr 2000, und an in der Örtlichkeit abzulesenden ortsbaulichen Zäsuren, die eine sinnhafte Grenzziehung ergeben. Ergänzend zu der damit verbundenen erneuten Klarstellung der Innenbereichsflächen aus der damaligen Satzung werden drei weitere Flächen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 klargestellt und eine Fläche wird ergänzt und einbezogen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

7.2 Klarstellungssatzung

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 271.204 m² klargestellt. Von dieser Fläche fallen bereits ca. 266.512 m² auf die ursprüngliche Satzung. Ergänzend klargestellt werden drei Teilflächen.

Bei der einen Teilfläche der Klarstellungssatzung handelt es sich um eine Fläche von ca. 2.284 m² nördlich 'Kurfürstendamm‘ und östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet 'Berlin - Kukuk'. Ein Teilbereich der bebauten Grundstücke wird von der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1996 erfasst. Die Grenzen der Satzung und damit die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich sind nicht eindeutig. Im Zuge der Klarstellung werden die entsprechenden Grundstücke nunmehr vollumfänglich in die Klarstellungssatzung aufgenommen.

Die andere Teilfläche, die klargestellt wird, liegt am westlichen Ortsrand des bebauten Ortsteils und nördlich der 'Zeltenallee' (L 69) und umfasst eine Fläche von ca. 1.117 m². Die Teilfläche ist bereits bebaut. Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur angepasst.

Die dritte Fläche, die klargestellt wird, befindet sich am nördlichen Siedlungsrand und östlich der ‘Uhlandstraße‘ und misst eine Größe von ca. 976 m². Die Fläche ist bereits bebaut. Ein Teilbereich der bebauten Grundstücke wird von der ursprünglichen Innenbereichssatzung erfasst. Die Grenzen der Satzung und damit die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich sind nicht eindeutig. Es erfolgt mit der Klarstellung

eine Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur.

Durch eine an den Bestand angepasste Klarstellung ergibt sich zur alten Klarstellungssatzung eine Abweichung von zusätzlichen ca. 315 m², die sich auf das Plangebiet verteilen.

7.3 Ergänzungssatzung (Teilfläche 1)

Die Gemeinde Seedorf macht von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch und bezieht gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Berlin ein mit dem Ziel, dort als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB anzuwenden. Dies erfolgt durch die farbliche Darstellung der Fläche mit dem Einschrieb 'Ergänzung Teilfläche 1'.

Die Ergänzungsfläche (Teilfläche 1) weist eine Größe von ca. 3.153 m² auf und befindet sich südlich ‘Kiwitt‘. Vorgesehen für eine bauliche Entwicklung dieser Teilfläche sind ca. 1.755 m². Ca. 1.135 m² entfallen auf die vorhandene Straße und die Knicks sowie deren Knickschutzstreifen im Norden und Osten der Ergänzungsfläche. Die übrigen ca. 263 m² sind als Ausgleichsfläche für die geplante Neuversiegelung festgesetzt. Die Teilfläche ist baurechtlich bisher dem Außenbereich zuzurechnen. Durch die Aufnahme der nördlichen Grundstücksbereiche in die Ergänzungssatzung ist bei Erweiterungsbedarf oder Neubau das Grundstück entsprechend nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur mit dem Ziel der Arrondierung angepasst.

Auf der Teilfläche 1 kann ein Wohngebäude errichtet werden. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig, so dass durch die Ergänzungssatzung ein Entwicklungspotenzial von bis zu zwei neuen Wohneinheiten im Ortsteil Berlin gegeben sein wird.

Begründung:
Für den Bereich der Ergänzungssatzung besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass Baugesuche gestellt werden, obwohl er eher dem Außenbereich zugeordnet ist. Diese werden in jedem Einzelfall die grundsätzliche Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift aufwerfen. Dies soll nun geklärt werden. Zudem möchte die Gemeinde, dass auf dieser Fläche das Gebot des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich wird. Die Voraussetzung dafür ist die rechtssichere Zuordnung der Fläche zum Innenbereich gem. § 34 BauGB. Im Falle der Zuordnung eines Vorhabens gem. § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben wäre das Gebot des Einfügens hier unbeachtlich und auf die reine Rücksichtnahme begrenzt. Diese Entwicklung soll nicht eintreten.

Insgesamt wird damit eine Fläche von ca. 3.153 m² in die Ergänzungssatzung mit aufgenommen und damit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB baurechtlich zugeordnet. Damit ist die Fläche im Verhältnis zum gesamten Satzungsgebiet zwar nicht völlig unerheblich, ordnet sich aber dem Bestand deutlich unter. Der einbezogene Bereich weist eine bauliche Prägung durch die angrenzenden Gebäude sowie einen Anschluss an das gemeindliche Siedlungsgefüge auf. Mit ihrer Inanspruchnahme ergibt

sich weder ein lokal noch regional geänderter Nutzungsschwerpunkt. Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen baulich-räumlichen Siedlungsgerüst des Ortsteils Berlin ist die Fläche eine sich anbietende Siedlungsfläche. Diese Situation berechtigt zur Inanspruchnahme der Möglichkeit, die vorgeprägte Fläche in den Innenbereich der Satzung einzubeziehen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Die Satzung konzentriert sich auf den ortsplanerischen Kerninhalt zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich. Die Gemeinde Seedorf behält sich vor, im Bedarfsfall Planungsinstrumente zur Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung einzusetzen. Im Rahmen dieser Satzung werden lediglich folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl (GRZ):
Für den Bereich der Ergänzungssatzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die GRZ entspricht den vorhandenen baulichen Strukturen und korrespondiert mit der späteren Grundstücksgröße des Baugrundstücks, so dass eine für ländliche Räume untypische Verdichtung ausgeschlossen wird. Im Ergebnis dürfen 20 % des Baugrundstückes für Hauptnutzungen, i. d. R. Wohngebäude, in Anspruch genommen werden. Die Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt am Wohngebäude sind bei der Ermittlung der GRZ im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen, da von derartigen Flächen nicht die Wirkung wie von Gebäuden ausgeht. Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke:
Als zweites Regulativ, einer zu großen Verdichtung vorzubeugen, ist im Bereich der Ergänzungssatzung festgesetzt, dass die Mindestgröße für Wohngrundstücke 1.000 m² zu betragen hat. Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Ausgleichsmaßnahmen kann so ein Wohngrundstück neu gebildet werden.

Begrenzung der Wohneinheiten:
Ebenfalls zur Steuerung einer maßvollen Verdichtung wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Zulässigkeit von Vorhaben:
Innerhalb der festgesetzten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB. Innerhalb der festgesetzten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zunächst nach den oben benannten Festsetzungen, im Übrigen nach § 34 BauGB.

9. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht

Die Einschränkungen des § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB erstrecken sich nicht auf die Aufstellung von Klarstellungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Dennoch sei darauf hingewiesen, dass die vorliegende Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben nach sich zieht, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründen. Ebenso werden infolge der Satzung keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB berührt. Schutzgüter im Sinne der vorgenannten Regelung sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der 'Natura 2000-Gebiete' nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Insofern liegen die rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB für die Aufstellung der Satzung vor.

In § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) ist geregelt, dass bei Satzungen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden, die Eingriffe zu ermitteln und auszugleichen sind. Aus diesem Grund sind zur Anwendung der Eingriffsregelung der Ergänzungsbereich der Satzung, der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufgestellt wird, und der restliche Geltungsbereich, der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) aufgestellt wird, zu unterteilen.

Flächenaufstellung	
Klarstellungssatzung	271.204 m²
Ergänzungssatzung	3.153 m²
Gesamtfläche	274.357 m²

Die vorliegende Satzung beachtet das Minimierungsgebot gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB, indem sie die dargestellten und einbezogenen Flächen auf das notwendige Maß begrenzt und nur für solche Flächen die Innenbereichseigenschaft klargestellt wird, die ohnehin im Zweifelsfall bebaut werden könnten. Die einbezogenen Außenbereichsflächen sind so klein gewählt, wie es sich aus der örtlichen Situation anbietet und wie es die gewollte ortsplanerisch geordnete Entwicklung sinnvoll erscheinen lässt. Insbesondere findet keine isoliert wirkende Außenentwicklung auf naturschutzfachlich besonders relevante Flächen statt.

Bei Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Eingriffe zu ermitteln und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Eine ausführliche Darlegung der Umweltbelange in Form eines Umweltberichtes ist hingegen nicht erforderlich.

Durch die Planung wird eine bisherige Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogen. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 3.153 m². Baulich bzw. bauakzessorisch nutzbar ist hiervon ein Flächenanteil von ca. 1.755 m², da innerhalb der Ergänzungsfläche eine Fläche für den erforderlichen Ausgleich festgesetzt wird und sich dort bereits Straßen und Knicks befinden sowie Knickschutzstreifen festgesetzt werden, die nicht für eine Bebauung genutzt werden können. Insgesamt kann 1 zusätzliches Baugrundstück entstehen. Das Baugrundstück fügt sich in den bisherigen Siedlungsbestand ein.

Bei dem Ergänzungsbereich handelt es sich um einen als Abstellfläche und Pferdewiese genutzten Bereich. Im Norden und Osten innerhalb sowie im Westen außerhalb des Ergänzungsbereichs befinden sich Knicks. Die Knicks sind gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Zum Schutz der Knicks ist ein 3 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Bei dem nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren ist ein ausreichender Abstand des potentiellen Gebäudes zu den Knicks zu berücksichtigen. Die Abstände ergeben sich aus den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 17. Januar 2017. Dieser ist ebenso bei der Pflege der Knicks zu beachten. Zur Erschließung der Fläche können die vorhandenen Zufahrten genutzt werden. Eine Knick-Beseitigung ist nicht erforderlich.

Der Teilbereich grenzt an die vorhandene Bebauung und an die Straße 'Kiwitt'. Im Westen schließt sich die freie Landschaft an. Da hier bereits ein Knick vorhanden ist, wird eine zusätzliche Eingrünung nicht erforderlich. Im Süden befindet sich eine landwirtschaftliche Halle, an die sich weiter südlich die freie Landschaft anschließt. In dem Randbereich der Halle wird eine Eingrünung erforderlich. Es liegt eine Vorbelastung vor, wie sie für Siedlungsränder charakteristisch ist.

Geschützte Biotope werden nicht beseitigt.

Zur Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsumfangs in das Schutzgut Boden wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23) - vom 09. Dezember 2013 nebst den in der Anlage beigefügten 'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung' herangezogen.

Für das neu entstehende Baugrundstück ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche um bis zu 50 % für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden.

Ergänzungsbereich

Flächengröße:	3.153 m²
./.. Straßenverkehrsfläche und vorhandener Knick	1.135 m²
./.. festgesetzte Ausgleichsfläche	263 m²
bebaubare Fläche:	1.755 m²

Zulässige Flächenversiegelung:	
1.755 x GRZ 0,2	351 m²
zzgl. 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	175 m²
Summe der neu versiegelbaren Fläche	**526 m²**

Gemäß dem Runderlass sind Flächenversiegelungen im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen. Es ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 263 m² (526 m² x 0,5) für das Schutzgut 'Boden'.

Da die Abstellfläche bzw. die intensiv genutzte Grünlandfläche lediglich eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz hat, ergibt sich kein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften'.

Der Ausgleich wird innerhalb des Ergänzungsbereichs erbracht.

Es wird eine Fläche von ca. 263 m² als Streuobstwiese angelegt (vgl. Planzeichnung). Im Falle einer Bebauung der Ergänzungsfläche sind auf der Streuobstwiese 3 Obstbäume in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen.

Die Obstbäume sind in unterschiedlichen Abständen zueinander zu pflanzen. Die Abstände sollten jeweils zwischen 12,00 und 14,00 m betragen. Diese Angaben dienen als Orientierung. Es kann von diesen Abständen um wenige Meter abgewichen werden. Der Pflanzabstand zwischen den einzelnen Bäumen ist zu allen Seiten variabel zu gestalten, so dass sich insgesamt eine unregelmäßige Anordnung der Obstbäume ergibt.

Für die Obstbäume ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

Obstbäume für die Anlage einer Streuobstwiese

Malus domestica	-	Apfel (div. Sorten)
Pyrus communis	-	Birne (div. Sorten)
Cydonia oblonga	-	Quitte (div. Sorten)
Prunus cerasus	-	Sauerkirsche (div. Sorten)
Prunus avium	-	Süßkirsche (div. Sorten)
Prunus domestica	-	Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen (div. Sorten)

Es sollten verschiedene Sorten Kern- und Steinobst ausgewählt werden.

- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD), mind. 10 - 12 cm Stammumfang.

Die Obstbäume sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen.

Für die Pflanzung der Obstbäume gilt, dass grundsätzlich die Pflanzzeiten (Herbst oder Frühling) einzuhalten sind, um den Anwuchserfolg sicherzustellen. Ferner ist eine zweijährige Anwuchspflege zu gewährleisten.

Die Streuobstwiese dient gleichzeitig als Eingrünung der Ergänzungsfläche.

Insgesamt werden im Plangebiet Maßnahmen auf einer Fläche von 263 m² nachgewiesen. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden (Ausgleichsbedarf insgesamt 263 m²) sind damit ausgeglichen.

Die im Satzungsgebiet vorhandenen Biotoptypen können von verschiedenen Vogelarten als Bruthabitat genutzt werden. Alle im Plangebiet brütenden Vogelarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz als 'europäische Vogelarten' geschützt und artenschutzrechtlich relevant. Es kommen Vogelarten vor, die im Siedlungsgebiet und dessen Umfeld geeignete Lebensbedingungen vorfinden. Es handelt sich hierbei um

Arten, die nicht störungsempfindlich sind und sich durch die Nähe des Menschen nicht bedroht fühlen. Es sind euryöke Arten, die allgemein häufig und weit verbreitet sind. Der etwaige Verlust einiger der Bruthabitate wird keine Auswirkungen auf den guten Erhaltungszustand dieser Arten haben.

Sollte es erforderlich werden, einzelne Gehölze zu beseitigen, ist dies aufgrund der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nur außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) zulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden, ist von einem Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein Vorkommen von 'streng geschützten' Arten an Amphibien, Reptilien oder sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) kann ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind.

10. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Satzung bewirkt eine deklaratorische Klärung von Zulässigkeitsvorschriften, ohne konstitutiv in die städtebauliche Steuerung einzutreten. Maßnahmen zur Bodenneuordnung sind daher nicht erforderlich. Soweit Veränderungen der örtlichen Situation erfolgen, kann die Satzung entsprechend angepasst werden.

Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung. Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich daher auch an § 34 Abs. 1 Satz 1, letzter Teil, BauGB. Seitens der Gemeinde ist es, vorbehaltlich anderer Beschlüsse, nicht beabsichtigt, weitere öffentliche Erschließungsanlagen zu errichten.

11. Hinweise / weitere Fachbelange

<u>Bodendenkmale</u>
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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.

Altlasten
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Fachabteilung Wasser - Boden - Abfall, anzuzeigen.

Bodenschutz
Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Knickschutz
Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks sowie im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachten.

Eingriffsfristen
Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

12. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

	Fläche in m²	**Prozent**
Klarstellungssatzung	271.204	98,9
Ergänzungssatzung	3.153	1,1
Gesamtfläche	274.357	100,0

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 07. Juni 2018 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 10. Oktober 2018 erteilt.

Die Gemeindevertretung Seedorf hat diese Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Berlin in ihrer Sitzung am …….. durch einfachen Beschluss gebilligt.

Seedorf, den **.....**

Gerd Lentföhr
(Bürgermeister)