



Gemeinde Itzstedt

Satzung über die 1. Ergänzung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sowie die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

für die Bereiche

Gebiet 1: Südlich Haumoorredder, Grundstück Haumoorredder 10

Gebiet 2: Westlich Grundstücke Hamburger Straße 26 – 26d

Gebiet 3: Östlich Eichenweg

Gebiet 4: Teilfläche Grundstück Schützenstraße 2

Gebiet 5: Nördlich Seeweg

Gebiet 6: Nördlich Seeweg, westlich Seeweg 20e

Gebiet 7: Nördlich Amtsverwaltung

Gebiet 8: Nördlich Lindenbergredder 10

Teil B –Begründung-

1 Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Itzstedt hat die Aufstellung einer Satzung über die 1. Ergänzung der Satzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Itzstedt („Klarstellungssatzung“) sowie die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil beschlossen. Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um eine sog. „Abrundungs- und Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, für die Festsetzungen getroffen werden können und der eine Begründung beizufügen ist. Die Begründung und die textlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf die Teilgebiete Nr. 6 und 8.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

An die am Ortsrand gelegenen Teilbereiche grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen kommt es seit jeher in der Umgebung vorübergehend zu Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubimmissionen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Aufgrund der Lage des Ortes im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für die gesamte Ortslage als herkömmlich und ortsüblich einzustufen. Aufgrund des temporären Charakters dieser Immissionen ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Aufgrund des vorhandenen Bedarfs an Wohnbauflächen werden die beiden heute bereits baulich geprägte Teilgebiete 6 und 8 in den Innenbereich einbezogen. Die Flächen liegen direkt angrenzend an den Ortsrand

Die Gründe für die Einbeziehung sind die städtebaulich sinnvolle Arrondierung von baulich vorgeprägten Bereichen und die Schaffung von Bauland für den örtlichen Wohnraumbedarf. Die Größe der Grundstücke beträgt zusammen ca. 3.300 m².

3 Planungsinhalte

3.1 Städtebau

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich wird die Ortslage von Itzstedt im Seeweg und im Lindenbergredder sinnvoll abgerundet und die bauliche Entwicklung in diesen Bereichen abgeschlossen. Auf den benachbarten Flächen beider Teilgebiete ist tlw. bereits Wohnbebauung vorhanden.

Eine Steuerung der Bebauung erfolgt im Grundsatz über den Maßstab für das Einfügen nach § 34 (1) BauGB. Eine weitere Feinsteuerung erfolgt durch einzelne Festsetzungen, um die Intensität der baulichen Ausnutzung der umgebenden Bebauung anzupassen und insbesondere die verkehrliche Situation des ruhenden Verkehrs verträglich zu halten.

3.2 Wald

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Dies gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

Die Flächen 7 und 8 werden durch die angrenzende Waldfläche bzw. den Waldabstandsstreifen direkt betroffen und sind grundsätzlich nicht bebaubar. Die Gemeinde möchte die Flächen im Plangebiet und angrenzende Flächen entwickeln, da die Lage unmittelbar angrenzend an die bebauten Nachbarflächen als städtebaulich gut geeignet beurteilt wird. Zudem liegt die Waldfläche isoliert und nicht in oder an einem größeren Waldkomplex angebunden, so dass eine Umwandlung auch aus ökologischer Sicht von der Gemeinde für vertretbar gehalten wird. Neben einer Wohnbebauung kommt auch eine ergänzende Nutzung oder eine Nutzung für Zwecke des Gemeinbedarfs in Betracht, sofern diese der prägenden Umgebung entspricht.

Von der Unteren Forstbehörde wurde im Rahmen einer Vorabstimmung eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt. Diese setzt jedoch voraus, dass Fläche 7 für die Erweiterung/den Neubau einer Amtsverwaltung genutzt werden soll. Nur für diesen Fall wird das öffentliche Interesse an einer Bebauung stärker gewichtet als der Schutz der Waldfläche. Eine Waldumwandlung zum ausschließlichen Zwecke einer wohnbaulichen Nutzung ist lt. Stellungnahme der Forstbehörde nicht genehmigungsfähig. Eine Waldumwandlungsgenehmigung für die Fläche 8 kommt nur in Betracht, wenn mit dem Neubau der Amtsverwaltung auf Fläche 7 mind. begonnen ist.

Durch das Roden des Waldes entfällt der Waldabstandstreifen und die Flächen werden bebaubar. Die Inaussichtstellung ist nicht mit einer Waldumwandlungsgenehmigung gleichzusetzen. Diese ist auf der Vorhabenebene in die weiteren Planungen einzubeziehen und rechtzeitig, spätestens zusammen mit dem Bauantrag, bei der Unteren Forstbehörde zu beantragen. Die Satzung greift einem Genehmigungsverfahren nicht vor und ist nicht präjudizierend.

3.3 Naturschutz

Durch die Bebauung im Geltungsbereich der Satzung, Teilgebiete 6 und 8 kommt es i.S.d. Naturschutzrechtes zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Durch die Versiegelung von Fläche werden die Funktionen des Schutzgutes Boden vollständig und dauerhaft ausgesetzt. Die Ermittlung der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt in Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013. Bei dessen Anwendung ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 50% der versiegelten Fläche. Die Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen, wenn die durch die Satzung geschaffenen Baurechte beansprucht werden. Es ist heute noch nicht möglich abzuschätzen, ob und in welchem Umfang diese Baurechte in Anspruch genommen werden. Der Ausgleich wird daher wie folgt festgesetzt:

Bei Neuversiegelungen ist pro angefangenen 50 m² Voll- oder Teilversiegelung ein Laub- oder Obstbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 2 x verschult mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist sicherzustellen, dass jede Pflanzung einen freien Wurzelraum von 5 x 5 m erhält, der dauerhaft von Versiegelungen freizuhalten ist. Von der Festsetzung eines konkreten Standortes für diese Pflanzungen wird abgesehen, um dem Eigentümer einen großzügigen Gestaltungsspielraum für sein Grundstück zu gewähren. Die Pflanzung von Gehölzen ist multifunktional und trägt auch immer zu einer Belebung des Ortsbildes bei, so dass auf zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes verzichtet wird.

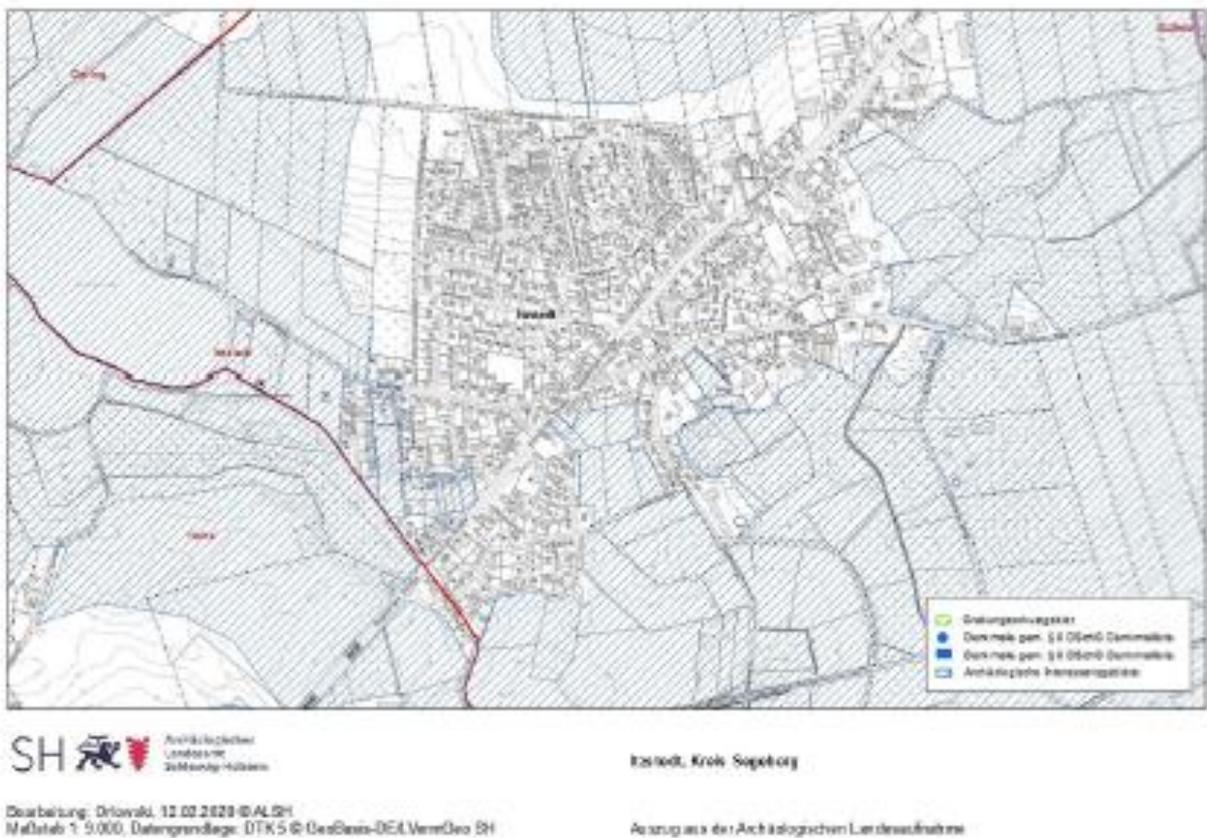
Entlang der westlichen Plangebietsgrenze von Gebiet 8 verläuft ein Knick mit einer Zufahrt in nördlichen Abschnitt. Der Knick gehört nach dem Naturschutzrecht zu den besonders geschützten Biotopen. Er darf nicht beseitigt oder erheblich beeinträchtigt werden. Aufgrund des Maßstabes der Satzung von 1:5.000 ist eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung nicht möglich. Der gesetzliche Knickschutz bleibt davon unberührt und gilt weiterhin unverändert fort.

4 Ver- und Entsorgung, Verkehrliche Erschließung

Die Ver- und Entsorgung einschl. der Löschwasserversorgung kann über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden. Beide Teilgebiete sind an die öffentlichen Verkehrswege angeschlossen.

5 Archäologie

Der überplante Bereich befindet sich tlw. in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist mit archäologischer Substanz, d.h. archäologischen Denkmalen zu rechnen. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit



Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat gemäß § 15 DSchG 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.

5 Hinweise

5.1 Grundwasser

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5.2 Zufahrten

Bei einer Realteilung der Grundstücke sind die ggf. erforderlichen neuen Zufahrten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte per Baulast zu sichern, wenn das Grundstück durch die Teilung nicht mehr in angemessener Breite (mind. 3 m) unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

Gemeinde Itzstedt
Der Bürgermeister

Itzstedt, den

Bürgermeister