

BEGRÜNDUNG

ZUR KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 8

DER GEMEINDE BOSAU

FÜR

DIE ORTSCHAFT QUISDORF

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 2 (2), 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 (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	4
3.3	Inhalt der Planung	5
3.4	Erschließung	6
3.4.1	Stellplätze/Parkplätze	6
3.4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
3.4.3	Artenschutz	8
4	Immissionen	9
5	Ver- und Entsorgung	9
5.1	Löschwasserversorgung	9
6	Hinweise	10
6.1	Bodenschutz	10
7	Kosten	11
8	Billigung der Begründung	11

B E G R Ü N D U N G

zur **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 8** der Gemeinde Bosau für die Ortschaft Quisdorf.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

In der Ortschaft Quisdorf der Gemeinde Bosau besteht der Wunsch, südlich der Straße „Weddeln“ den im Zusammenhang bebauten Ortsteil um zwei Baugrundstücke zu arrondieren. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und nimmt dies zum Anlass, mit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) für die Ortschaft Quisdorf die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen und eine Teilfläche einzubeziehen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt die Ortschaft Quisdorf im Ländlichen Raum, sowie innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches von Eutin. Zusätzlich befindet sich Quisdorf innerhalb des Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung, sowie im Naturpark „Holsteinische Schweiz“. Auch nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt Quisdorf innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches im Ländlichen Raum. Des Weiteren ordnet der Regionalplan die Ortschaft Quisdorf innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bosau stellt den Großteil der Ortslage Quisdorf als gemischte Baufläche dar und einen Teil entlang der Straße „Weddeln“ als Gewerbefläche dar. Der Einbeziehungsbereich (Teilbereich 1) wird als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Landschaftsplan der Gemeinde Bosau von 1997 stellt den Einbeziehungsbereich (Teilbereich 1) im Plan Nr. 4 - Bestand und Bewertung - als artenarmes Intensivgrünland dar.

Nordwestlich von Quisdorf liegt das FFH-Gebiet „Buchenwälder Dodau“ 1829-304. Der Einbeziehungsbereich weist einen Abstand von etwa 1,3 km auf. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung und der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Gleichzeitig befindet sich der Ortsteil nördlich der Landesstraße 176 (L176) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Holsteinische Schweiz“. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

2 Bestandsaufnahme

Die Ortschaft Quisdorf liegt südwestlich von Eutin, südlich der Bundesstraße 76 (B76). Südwestlich von Quisdorf befindet sich die Ortschaft Majenfelde und südöstlich liegt Braak. Die Ortslage ist überwiegend mit dörflichen Einfamilienhäusern bebaut und wird durch die L176 in einen nördlichen und südlichen Bereich geteilt. Nördlich der L176 befinden sich neben den landwirtschaftlichen Betrieben auch Wohnbebauungen, südlich der L176 befindet sich überwiegend Wohnbebauungen mit einzelnen Gewerbeansiedlungen (Garten- und Landschaftsbau, Betriebssitz Elektriker ohne eigene Gewerbetätigkeit, Schornsteinbau). Der Einbeziehungsbereich (Teilbereich 1) befindet sich südlich der Straße „Weddeln“ und umfasst die Flurstücke 51/1 und einen Teil von 51/7. Der Einbeziehungsbereich (Teilbereich 1) wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und bildet einen Lückenschluss zwischen der beidseitig vorhandenen Wohnbebauung. Zwischen der Straße und dem Einbeziehungsbereich (Teilbereich 1) befindet sich ein Knick.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Klarstellungsbereich	ca. 7,76 ha
Einbeziehungsbereich Teilbereich 1	ca. 0,34 ha
Einbeziehungsbereich Teilbereich 2	ca. 0,03 ha
Größe Plangebiet insgesamt:	ca. 8,13 ha

3.2 Auswirkungen der Planung

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

Darüber hinaus wird eine einzelne Außenbereichsfläche (Teilbereich 1) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Diese einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Unmittelbar östlich und westlich des einbezogenen Bereichs ist Wohnbebauung vorhanden. Es ist die Teilung in drei Baugrundstücke zur Errichtung von Einfamilienhäusern geplant. Der Bereich ist nach Osten und Westen durch die dort vorhandene Bebauung abgeschirmt. Zur Er-

schließung des westlichen Flurstücks im Einbeziehungsbereich (Teilbereich 1) ist ein Knickdurchbruch erforderlich.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Teilbereich 2 erbracht, durch eine Maßnahmenfläche für Sukzession um eine Quelle herum. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden verbleibende negative Auswirkungen nicht erwartet.

3.3 Inhalt 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 Quisdorf gegenüber eines Siedlungssplitters im Außenbereich ergibt sich aus der großen Anzahl bebauter Grundstücke, es sind über 37 bebaute Grundstücke vorhanden, die größtenteils mit Wohngebäuden bestanden sind.

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet werden. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Für den Einbeziehungsbereich können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften des § 1a BauGB sind zu beachten.

Die Einbeziehung des Teilbereichs 1 mit drei Baugrundstücken ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar, da eine bandartige Entwicklung nicht eingeleitet wird und unter Einbeziehung des östlichen Wohngebäudes eine planerische Arrondierung erreicht wird. Westlich des Teilbereichs 1 besteht unter Hausnummer 10 ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Das angrenzende Wohnhaus Nr. 12 gehört nicht zum Betrieb, so dass die heute bestehende Situation als faktisches Mischgebiet angesprochen werden kann. Der Galabau-Betrieb muss heute bereits bei seiner Betriebstätigkeit Rücksicht auf die angrenzende Wohnnutzung nehmen. Diese Situation wird nicht verändert; ein städtebaulicher Konflikt entsteht also aufgrund der Planung nicht.

Die Fläche liegt in der Ortslage Quisdorf und aufgrund der Prägung durch die angrenzende Nutzung können nur Wohngebäude oder nicht störende Gewerbebetriebe entstehen, so dass eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchfüh-

zung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht zu besorgen ist. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist aufgrund des Abstands nicht zu befürchten.

Festsetzungen städtebaulicher Art werden nicht erforderlich, da die angrenzende Bebauung einen Rahmen für die zulässigen Nutzungen vorgibt. Gemäß dem § 34 (5) sind die § 1a (2) und (3) sowie der § 9 (1a) entsprechend anzuwenden. Daraus ergibt sich die Festsetzung einer Ausgleichsfläche im Teilbereich 2, auf dem südlichen Teil des Flurstück 51/7.

3.4 Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke im Einziehungsbereich (Teilbereich 1) ist über die Straße „Weddeln“ vorgesehen.

3.4.1 Stellplätze/Parkplätze

Der private ruhende Verkehr der geplanten Baugrundstücke ist auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Die Gemeinde Bosau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Für den Einziehungsbereich ist mit entsprechenden Eingriffen zu rechnen. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage durchgeführt.

Die Gemeinde arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche (3 Grundstücke) 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 vom Eingriff betroffenen Flächen des Plangebietes werden derzeit intensiv landwirtschaftlich (Intensivgrünland) bewirtschaftet. Es kann von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen werden. Die Planung führt in den Bereichen der nun möglichen Versiegelung zum Verlust der Bodenfunktionen. Bei der Ermittlung des notwendigen Ausgleichs wird von einer Größe der entstehenden Wohngebäude entsprechend der Umgebung, d.h. ca. 120 m² Grundfläche ausgegangen. Hieraus ergibt sich nach Erlass ein Ausgleich von ca. 234 m² ($3 \cdot 120 \cdot 0,5 + 3 \cdot 60 \cdot 0,3$). Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Die Ausgleichsmaßnahme wird im Teilbereich 2 erbracht, durch die Umwandlung einer ca. 240 m² großen Intensivgrünlandfläche um eine Quelle herum (südlicher Rand des Flurstücks 51/7) in eine Sukzessionsfläche. Südlich der Ausgleichsmaßnahme erfolgt eine 15 m lange Knickneupflanzung als Ersatz für den ca. 6 m langen Knickdurchbruch im Teilbereich 1.

Schutzgut Wasser:

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

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand und ist nach Norden durch einen Knick zur Straße abgeschirmt. Östlich und westlich des Plangebietes bestehen bereits Wohngebäude, somit rückt das geplante Gebäude nicht weiter nach Osten in die freie Landschaft. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kann damit sowie durch die kleinteilige Bebauung minimiert werden. Ein erheblicher Eingriff ist daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Das Plangebiet stellt sich aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz dar. Aufgrund einer zusätzlich benötigten Zufahrt im Teilbereich 1 wird ein etwa 6 m breiter Knickdurchbruch benötigt. Durch die Ersatzpflanzungen eines 15 m langen Knicks im Teilbereich 2 und dem Anlegen einer Sukzessionsfläche sind hier Verbesserungen zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden im Regelfall bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch eine entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und/oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses trifft auf Quisdorf nicht zu.

Zusammenfassung:

Die erforderliche Ausgleichmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird im Teilbereich 2 am südlichen Rand des Flurstücks 51/7 erbracht. Dort wird eine ca. 240 m² große Intensivgrünlandfläche in eine Sukzessionsfläche umgewandelt. Gleichzeitig erfolgt für den Teilbereich 1 benötigten Knickdurchbruch eine Knickneupflanzung im Teilbereich 2. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

3.4.3 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 mit Ausnahme eines notwendigen Knickdurchbruchs nicht in schützenswerte Gehölzstrukturen eingegriffen wird, sind Auswirkungen der Planung auf Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten.

Der Knickdurchbruch wird durch eine Knickneupflanzung ausgeglichen und schafft somit neue Lebensräume, auch im Zusammenhang mit der anzulegenden Sukzessionsfläche.

4 Immissionen

Verkehrslärm

Die Ortschaft Quisdorf befindet sich an der L176 und ist damit Verkehrslärm ausgesetzt. Für die L176 hat die Gemeinde, ausgehend von den Belastungen (Verkehrszählung 2005) auf der Landesstraße überschlägig anhand der DIN 18005 die zu erwartenden Immissionen überprüft. Der Einbeziehungsbereich (Teilbereich 1) befindet sich ca. 230 m entfernt von der Landesstraße 176. Die im Beiblatt der DIN 18005 genannten Orientierungswerte für (hier angenommen für) Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten, für den Einbeziehungsbereich ergibt sich Lärmpegelbereich I, so dass keine Maßnahmen erforderlich werden.

Gewerbelärm

In der umgebenden Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Gewerbebetriebe: Garten- und Landschaftsbau, Betriebssitz Elektriker ohne eigene Gewerbetätigkeit und ein Schornsteinbau. Westlich des Teilbereichs 1 besteht unter Hausnummer 10 der Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Das angrenzende Wohnhaus Nr. 12 gehört nicht zum Betrieb, so dass die heute bestehende Situation als faktisches Mischgebiet angesprochen werden kann. Der Galabau-Betrieb muss heute bereits bei seiner Betriebstätigkeit Rücksicht auf die angrenzende Wohnnutzung nehmen. Diese Situation wird nicht verändert; somit ist mit Immissionskonflikten nicht zu rechnen.

5 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht berührt. Die geplanten Grundstücke im Einbeziehungsbereich (Teilbereich 1) werden an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Ggf. erforderliche Erweiterungen werden vorgenommen.

5.1 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Bosau 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

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung 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 § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem 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 wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der 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.

7 Kosten

Durch die Inhalte der Satzung sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bosau am 16.05.2013 gebilligt.

Bosau, den 20.06.2013

Siegel

(Mario Schmidt)

- Bürgermeister -

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 8 für die Ortschaft Quisdorf ist am 18.06.2013 in Kraft getreten.