

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DER 2. ABRUNDUNGSSATZUNG

DER GEMEINDE KASSEEDORF

FÜR EINE FLÄCHE AN DER STRAÙE „AM SEE“

IN DER ORTSCHAFT SAGAU

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,

E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17

WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Planung	3
3	Immissionen	5
4	Ver- und Entsorgung	6
5	Hinweise zum Bodenschutz	6
6	Kosten	6
7	Beschluss der Begründung	7

BEGRÜNDUNG

zur **1. Änderung und Ergänzung der 2. Abrundungssatzung** der Gemeinde Kasseedorf für eine Fläche an der Straße „Am See“ in der Ortschaft Sagau.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kasseedorf von 1994 ist der Bereich des Plangebietes der für eine Bebauung vorgesehen ist als Dorfgebiet/ MD-Fläche ausgewiesen, der übrige Teil ist als Grünfläche dargestellt.

Zum Sagauer See ist gemäß § 25 LNatSchG ein 50m-Schutzstreifen an Gewässern zu berücksichtigen.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass:

- a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Diese gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

In Sagau stehen nicht mehr ausreichenden Flächen für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Daher soll die Ortschaft im Rahmen einer behutsamen Abrundung um ein Baugrundstück erweitert werden. Dieses Grundstück ist für eine Arrondierung des Ortes sehr gut geeignet, da es u. a. bereits voll erschlossen ist und an einem öffentlichen Weg liegt.

2 Planung

Das Plangebiet ist rund 2.400 m² groß und wird bislang größtenteils als Schafweide genutzt. Die seenahen Flächen sind mit Gehölzen bewachsen. An der Straße „Am See“ ist ein Knick vorhanden, der vollständig erhalten bleiben soll.

Der Geltungsbereich der Satzung wird vergrößert. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Außenbereichsfläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch einbezogen wird. Durch die Nutzung der angrenzenden Bereiche ist die Fläche bereits baulich geprägt.

Ein Großteil des Plangebietes wird als „Maßnahmenfläche“ festgesetzt, um die naturnahe Situation zu erhalten und weiter zu entwickeln. Als Ausgleichsmaßnahme sollen hier zusätzlich zwei großwachsende Obstbäume gepflanzt werden.

Aufgrund der besonderen Situation in Seenähe ist das eigentlich zukünftige Baugrundstück auf rd. 500 m² begrenzt.

Die Erschließung ist über die Straße gesichert. Hier sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Grünplanung

Alle wesentlichen Knicks und Gehölzen bleiben erhalten. Eine extensive Grünlandnutzung der Maßnahmenfläche ist festgeschrieben. Zusätzlich sollen zwei Obstbäume gepflanzt werden.

Bewertungsgrundlage

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Im Plangebiet wird der Bau von einem Einzelhaus auf bisher gärtnerisch genutzter Fläche ermöglicht. Somit führt diese Änderung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden folgende Schutzgüter bewertet:

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft
- ⇒ sowie das Landschaftsbild.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können (oder wurden).

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht die teilweise Umwandlung einer Grünlandfläche in ein Baugrundstück. Dadurch kommt es zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Als Ausgleich wird die Pflanzung von zwei großwachsenden Obstbäumen festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt eine extensive Nutzung der Maßnahmenfläche.

Boden

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskoffierungen, Flächenversiegelungen (Gebäude, Zufahrten) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird negativ beeinflusst. Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch die zusätzliche Versiegelung von etwa 200 m² Fläche (ca. 130 m² Haus zuzüglich weiterer versiegelter Flächen).

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen im Plangebiet bestehen jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen und extensiver Nutzung durchgeführt (Ausgleichserfordernis 50% der versiegelten Fläche = 100 m²).

Wasser

Die zusätzlichen Flächenversiegelungen innerhalb des Plangebietes führen zu einer geringfügigen Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden.

Klima/Luft

Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben sich nicht, da eine intensive Begrünung im Umfeld, insbesondere in Richtung See bereits vorhanden ist.

Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB für die Baufläche sind durch den Grundstückseigentümer umzusetzen. Dieser führt auch alle Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen durch.

Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme belaufen sich auf etwa 150,- €.

Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise zu beachten. Spielmöglichkeiten sind im dörflichen Umfeld vorhanden.

Hinweise des Archäologischen Landesamtes:

Für Sagau wird auf § 15 DSchG verwiesen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3 Immissionen

Aktive landwirtschaftliche Betriebe mit relevanter Tierhaltung befinden sich nicht im unmittelbaren Umfeld. Der unmittelbar angrenzende Hof wird nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet.

4 Ver- und Entsorgung

Das zusätzliche Baugrundstück kann über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, einschließlich eigener Schmutzwasserpumpstation versorgt werden.

Löschwasser:

Gem. Erlass des IM v. 24.08.1999 sind für Gebäude mit harter Bedachung 48 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt über die Löschwasserentnahmestelle am See.

5 Hinweise zum 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.

6 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

7 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Kasseedorf am 23. April 2008 gebilligt.

Schönwalde a.B., 25.04.2008

Siegel

(Schwarz)
- Bürgermeister -

Die 1. Änderung und Ergänzung der 2. Abrundungssatzung trat am 21.05.2008 in Kraft.