

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DER 3. ABRUNDUNGSSATZUNG

DER GEMEINDE KASSEEDORF

FÜR EIN GEBIET AM NORDWESTLICHEN RAND

DER ORTSCHAFT BERGFELD

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	2
2	Planung	3
3	Immissionen	6
4	Ver- und Entsorgung	8
5	Hinweise zum Bodenschutz	9
6	Kosten	10
7	Beschluss der Begründung	10

BEGRÜNDUNG

zur **1. Änderung und Ergänzung der 3. Abrundungssatzung** der Gemeinde Kasseedorf für ein Gebiet am nordwestlichen Rand der Ortschaft Bergfeld.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kasseedorf von 1994 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

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 Bergfeld stehen nicht mehr ausreichenden Flächen für die Siedlungsentwicklung zur

Verfügung. Daher soll die Ortschaft im Rahmen einer behutsamen Abrundung um ein Baugrundstück erweitert werden.

2 Planung

Das Plangebiet ist rund 2.400 m² groß und wird bislang konventionell ackerbaulich genutzt. An der Landestraße befindet sich ein Knick.

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.

Es wird durch ein Baufenster die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Gebäudes geschaffen. Durch den gewählten Abstand zur Landesstraße wird der Schallschutz gewährleistet.

Das Plangebiet grenzt direkt an der Landesstraße 178. Somit ist eine neue Erschließung nach § 29 StrWG nicht einfach so zulässig. Bisher gehören die Erweiterungsfläche und das angrenzende Flurstück einem Eigentümer. Das bestehende Baugrundstück ist erschlossen. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse kann die bestehende Zufahrt für beide Grundstücke genutzt werden. Somit ist die Erschließung bisher bereits möglich.

Wird die Fläche jedoch anderwärtig verkauft, muss zwischen beiden Eigentümer eine Baulasteintragung auf der bestehenden Baufläche zu Gunsten der Neubaufläche vereinbart werden. Ist dies nicht gewünscht, so ist für die bauliche Ausgestaltung und den Betrieb dieser Zuwegung als Verkehrserschließung des Baugrundstückes zur freien Strecke der Landesstraße 178 beim LBV-SH, Niederlassung Lübeck unter Vorlage entsprechender Planunterlagen die gemäß § 21, 24 und 26 StrWG erforderliche Sondernutzungserlaubnis zu beantragen.

Grünplanung

Zur orts- und landschaftsgerechten Eingrünung wird am künftigen Ortsrand ein Knick festgesetzt. Diese ist etwa 115 Meter lang und weist bei einer Breite von mindestens drei Metern eine Grundfläche von 345 m² auf.

Der Knick ist, wie folgt, zu bepflanzen:

(Mindestqualitäten Sträucher: 2 x verpflanzt ohne Ballen / Bäume: Hochstamm 2 x verpflanzt ohne Ballen; STU 10 - 12 oder gleichwertig)

Carpinus betulus

Hainbuche

Corylus avellana

Haselnuß

Crataegus laevigata

Zweiggriffliger Weißdorn

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus catharticus	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Ausgehen von der Annahme dass ein Haus mit einer Grundfläche von maximal 150 m² Grundfläche mit entsprechenden Zufahrten, Stellplätzen und Terrassen entsteht, ist zu konstatieren, dass alle mit der Planung verbundenen Eingriffe durch den als Ausgleichsmaßnahme festgesetzten Knick ausgeglichen werden können (Ausgleichsflächenbedarf 50% der versiegelten Fläche).

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 genannten 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 Umwandlung von einer intensiv genutzten Ackerfläche 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. Ökologisch hochwertige Flächen befinden sich nicht im unmittelbaren Bereich des Plangebietes.

Die Lebensraumverluste durch den Verlust von Ackerfläche können nicht erfasst

werden. Durch die Anlage eines Knicks werden jedoch neue und vielfältige Lebensräume geschaffen.

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 250 m² Fläche.

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen im Bearbeitungsraum bestehen jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Grundfläche von 345 m² durchgeführt.

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 bereits prägende landwirtschaftliche Bebauung vorhanden ist. Veränderungen am vorhandenen Ortsbild durch ein zusätzliches Wohngebäude werden durch den anzupflanzenden Knick harmonisiert.

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 3000,- €.

Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

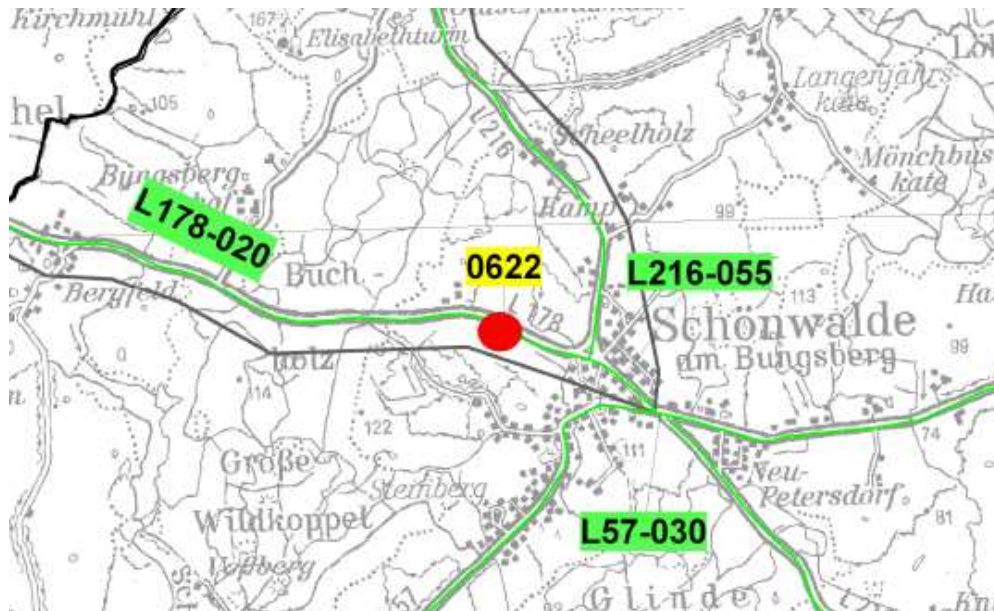
Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise zu beachten. Spielmöglichkeiten ergeben sich auf dem neuen Baugrundstück sowie im dörflichen Umfeld.

Erschließung/ Verkehrsplanung:

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstückes zur Landesstraße 178 hat über eine an der östlichen Grundstücksgrenze anzulegende Zufahrt zu erfolgen. Für die bauliche Ausgestaltung und den Betrieb dieser Zuwegung als Verkehrsererschließung des Baugrundstückes zur freien Strecke der Landesstraße 178 ist beim LBV-SH, Niederlassung Lübeck unter Vorlage entsprechender Planunterlagen die gemäß § 21, 24 und 26 StrWG erforderliche Sondernutzungserlaubnis zu beantragen.

3 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen von der Landesstraße ein. Angaben zum Verkehrsaufkommen liegen vor:



	Einheit	Jahr			
		1993	1995	2000	2005
DTV	Kfz/24h		3053	2856	2486
PV	Fz/24h / %		2789 / 91,4	2682 / 93,9	2269
GV	Fz/24h / %		264 / 8,6	173 / 6,1	217
SV	Fz/24h / %		195 / 6,4	122 / 4,3	136
Radfahrer	R/24h		38	25	47
Ferienfaktor	-		1,12	1,17	1,13
DTV_{Werktags}	Kfz/24h		2937	2807	2373
DTV_{Sonntags}	Kfz/24h		3072	2512	2682
DTV_{Urlaub}	Kfz/24h		3296	3295	2685
Mt / Pt	Kfz/h / %		183 / 8,7	164 / 4,4	144 / 5,3
Mn / Pn	Kfz/h / %		31 / 10,9	29 / 9,5	23 / 7,3

Erläuterungen: DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (alle Kraftfahrzeuge ohne Fahrräder)
PV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Personenverkehr = Krad + Pkw + Bus)
GV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Güterverkehr = Lfw + Lkw o.A. + Lz)
SV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Schwerverkehr = Bus + Lkw o.A. + Lz)
Ferienfaktor = Verhältnis von DTV_{Urlaub} zu DTV_{Werktags}
DTV_{Werktags} = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Werktage (Mo-Sa)
DTV_{Sonntags} = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Sonn- und Feiertage
DTV_{Urlaub} = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Urlaubswerktage (Mo-Sa)
Mt = mittlere stündliche Verkehrsstärke 06-22 Uhr (Tagsüber) / Pt = Lkw-Anteil 06-22 Uhr (Tagsüber)
Mn = mittlere stündliche Verkehrsstärke 22-06 Uhr (Nachts) / Pn = Lkw-Anteil 22-06 Uhr (Nachts)

Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 Ziffer 7.1 i.V. mit A.2 ist von einer Straße mit einer Oberfläche aus offenporigem Asphalt mit zulässigen Höchstgeschwindigkeit von max. 50 km/h von folgen Immissionen auszugehen:

Abstand	tags	nachts
40m	59 dB	49 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für MD-Gebiete betragen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 60 dB und nachts 50 dB. Diese werden eingehalten.

Auf Grund der vorhandenen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Als passive Schallschutzmaßnahme ist zur Landesstraße der Lärmpegelbereich II zu beachten:

Lärmpegelbereich II (60 - 56 dB)

Landwirtschaftliche Betriebe

Aktive landwirtschaftliche Betriebe mit relevanter Tierhaltung befinden sich nicht im unmittelbaren Umfeld.

Hinweise der Landwirtschaftskammer:

Ca. 100 m östlich des Plangebietes liegt der zukunftsorientierte milchviehhaltende Betrieb der Familie Huhne. Es werden dort zwei Laufställe mit 150 und 70 Großviehplätzen bewirtschaftet. Weitere Entwicklungsschritte sind mittelfristig geplant. Zur Vermeidung von Konflikten zwischen Betriebsstandorten und Wohnnutzung sind entsprechende Abstandsregelungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen einzuhalten. Die Landwirtschaftskammer empfiehlt, für den Bereich der Rindviehhaltung den Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 für die Abstandsberechnung gegenüber neu entstehender Wohnbebauung zu Grunde zu legen. Gemäß gemeinsamen Runderlass vom 06.04.1982 (Amtsblatt S. – H. S. 213) ist gegenüber nicht beplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne von § 34 Baugesetzbuch, deren Eigenart einem Dorfgebiet entspricht, und gegenüber festgesetzten Dorfgebieten ein höheres Maß an Geruchsstoffimmissionen zumutbar. Hier kann der notwendige Mindestabstand auf 50% verringert werden.

Bei dieser Abstandsermittlung wird die gehaltene Tierzahl in Großvieheinheiten berücksichtigt und die technische Ausrüstung bewertet. Weiterhin ist entscheidend, ob es sich, wie in diesem Fall, um ein MD-Gebiet oder ein Wohngebiet handelt. Aufgrund der Nähe zum Plangebiet und des erheblichen Umfangs der Rindertierhaltung empfehlen wir, eine entgeltliche Immissionsschutz-Stellungnahme erstellen zu lassen, welche die aufgeführten Gegebenheiten und die geplanten Entwicklungsschritte des landwirtschaftlichen Betriebes berücksichtigt.

4 Ver- und Entsorgung

Die Aussagen zur Ver- und Entsorgung gelten aus dem Ursprungsplan unverändert fort.

Die Schmutzwasserbeseitigung über eine Kleinkläranlage muss dem Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Kasseedorf entsprechen. § 31 LWG ist zu berücksichtigen. Soweit die Einleitung der gereinigten Abwässer nicht in der Abwassersatzung der Gemeinde Kasseedorf geregelt wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserbehörde zu beantragen. Bei einer Einleitung der gereinigten Abwässer ist vorher die Reinigung in einer Kleinkläranlage nach DIN 4261 mit biologischer Reinigungsstufe vorzunehmen.

Löschwasser:

Gem. Erlass des IM vom 24.8.1999 sind bei harter Bedachung mind. 48 m²/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen.

In diesem Planbereich verlaufen keine Verbandsgewässer des WBV Ostholstein, vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich wird, wenn der südlich dieser Fläche verlaufende Vorfluter zur Ableitung von Abwasser zur Benutzung gelangt. Darin ist der Nachweis der schadlosen Ableitung zu erbringen, bevorzugt sollte dies durch Rückhaltung bzw. Versickerung erfolgen.

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 3. Abrundungssatzung trat am 01.06.2008 in Kraft.