

Gemeinde Schürensöhlen

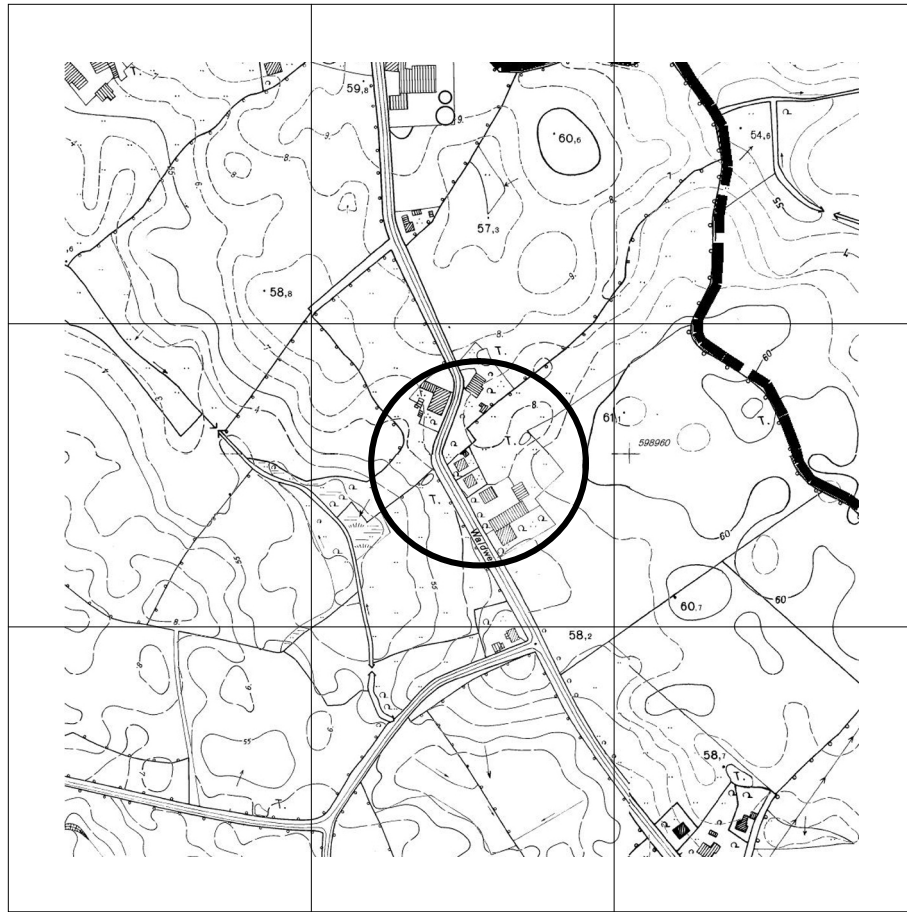
Kreis Herzogtum Lauenburg

Außenbereichssatzung Nr. I

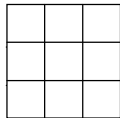
Gebiet: Dorfstraße

Begründung

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 35 (6) BauGB, 19.09.2007



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|------|---|---|
| 1. | Planungsgrundlagen | 3 |
| 1.1. | Planungsanlass und Planungsziele | 3 |
| 1.2. | Übergeordnete Planungsvorgaben | 3 |
| 1.3. | Plangebiet..... | 4 |
| 2. | Planinhalt | 5 |
| 2.1. | Städtebau | 5 |
| 2.2. | Verkehrliche Erschließung | 6 |
| 3. | Ver- und Entsorgung | 6 |
| 4. | Kosten | 6 |
| 5. | Naturschutz und Landschaftspflege | 7 |
| 6. | Billigung der Begründung | 7 |

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Östlich der Ortslage Schürensöhls befinden sich abgesetzt von der Ortslage entlang der Dorfstraße mehrere Siedlungssplitter. Für einen Teilbereich der Flurstücke 48/1 und 23/1 besteht der Wunsch der Eigentümer, jeweils zwei weitere Wohngebäude zu errichten. Daher möchte die Gemeinde für den Gesamtbereich durch eine Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) einen abschließenden Rahmen für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich vorgeben.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Landesraumordnungsplan (1998) ist die Gemeinde Schürensöhlen dem ländlichen Raum zugeordnet. Die Gemeinde liegt zwischen den siedlungsstrukturellen Ordnungsräumen Hamburg und Lübeck und wird dem 10 km-Umkreis des Mittelzentrums Bad Oldesloe (Kreis Stormarn) zugehörig dargestellt. In den Ländlichen Räumen sollen die Strukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Sie sollen an der Landesentwicklung teilhaben, daher sollen regionale Entwicklungspotentiale für die Entwicklung der Ländlichen Räume mobilisiert werden. Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen insbesondere durch Maßnahmen des Städtebaus und der integrierten Dorfentwicklung verbessert werden. Den Gemeinden außerhalb der Siedlungsachsen wird ein Entwicklungsspielraum von 20 % bis zum Jahre 2010 auf der Basis des Wertes vom 01.01.1995 zugestanden.

Der Regionalplan (1998) ordnet die Gemeinde Schürensöhlen dem ländlichen Raum außerhalb der Ordnungs- und Verdichtungsräume zu. Zentralörtlich ist die Gemeinde dem Nahbereich des Mittelzentrums Bad Oldesloe zugehörig. Die Gemeinde ist flächig als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt. An die nordwestliche Gemeindegrenze (gleichzeitig Kreisgrenze) grenzt ein Regionaler Grünzug an, der sich Richtung Südwesten und Nordosten fortsetzt und in dem planmäßig nicht gesiedelt werden soll. Weitere Eintragungen finden sich für das Gemeindegebiet und seine nähere Umgebung nicht.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde liegt demnach in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Ziel ist es, diese Räume zu sichern und zu entwickeln, Natur und Ressourcen sollen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung geschützt werden. Die Schwerpunkte werden dabei thematisch gesetzt. Rund 250 m westlich der westlichen Gemeindegrenze verläuft ein Naturschutz-Eignungsgebiet. Südöstlich grenzt eine Waldfläche an die Gemeindegrenze an. Weitere Aussagen finden sich für das Gemeindegebiet und seine nähere Umgebung nicht. In der Sonderkarte Förderungsgebiete der Biotope im Agrarbereich ist das gesamte Gemeindegebiet als Fördergebiet ausgewiesen.

Der Landschaftsrahmenplan (1998) zeigt im Gemeindegebiet drei Nebenverbundachsen. Die erste verläuft entlang der südwestlichen Gemeindegrenze und führt in Richtung Nordwesten weiter durch das Gemeindegebiet zur nordwestlichen Gemeindegrenze und darüber hinaus Richtung Bad Oldesloe. Die zweite verläuft entlang der nordwestlichen Gemeindegrenze, die dritte führt von der nördlichen Gemeindegrenze Richtung Südsüdosten und endet rd. 250 m nördlich der südöstlichen Gemeindegrenze. Diese Nebenverbundachse quert zusätzlich ein im Plan dargestelltes Feuchtgebiet rd. 300 m südöstlich der Ortslage. Von Südwesten (Gemeinde Groß Boden) reicht eine weitere Nebenverbundachse an das Gemeindegebiet heran. Unmittelbar südöstlich der Gemeinde befindet sich ein Waldgebiet, das zugleich als ein Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen vermerkt ist. Das Gemeindegebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Weitere Darstellungen finden sich nicht.

Der Landschaftsplan zeigt im Bestand überwiegend Siedlungsfläche. Im Norden liegt ein Kleingewässer mit Schutzstatus nach § 25 LNatSchG, jedoch geringer Wertigkeit. Im Osten ragen die angrenzenden Grünländer (mesophiles Grünland) in den Geltungsbereich. In der Entwicklungskarte sind keine Maßnahmen dargestellt.

Die geplante Außenbereichssatzung widerspricht den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht. Abweichungen gegenüber der Bestandsdarstellung im Landschaftsplan ergeben sich kleinräumig auf für die Bebauung vorgesehenem Grünland. Maßnahmen sind hier nicht dargestellt, so dass diese Abweichung als nicht erheblich beurteilt wird.

1.3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Schürensöhlen beidseitig der Dorfstraße und umfasst Teilflächen der Flurstücke 27/1, 23/1 und 48/1. Die Grundstücke sind mit Wohngebäuden und zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Auf dem Flurstück 23/1 liegt im Norden ein kleiner Hofteich. Im südlichen Flurstücksbereich befindet sich eine Obstwiese mit einem Baumbestand unterschiedlichen Alters. Der nördliche Teil von Flurstück 48/1 im Geltungsbereich ist Grünland. Die weiteren Freiflächen werden gärtnerisch bzw. teilweise als Hofflächen genutzt.

2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

Im Rahmen des bislang durchgeführten Beteiligungsverfahrens wurden seitens des Innenministeriums und des Kreises Herzogtum Lauenburg unterschiedliche Standpunkte über die Eignung der vorgesehenen Flächen für eine Bebauung deutlich. Die untere Naturschutzbehörde vertritt die Auffassung, dass in die Obstwiese gar nicht eingegriffen und eine mögliche Bebauung auf die östliche Grünlandfläche platziert werden sollte. In der Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung teilt das Innenministerium hingegen mit, dass eine Einbeziehung der rückwärtigen Grünlandfläche nicht erfolgen kann und stattdessen in Abstimmung mit der unteren

Naturschutzbehörde behutsam in den Obstgarten eingegriffen werden sollte. Die Baufenster auf der Grünlandfläche werden als die Erweiterung einer Splittersiedlung durch Ausdehnung in den Außenbereich hinein angesehen. Generell wird die Ansicht vertreten, dass der Umfang der möglichen Siedlungserweiterung zu reduzieren ist.

Die Gemeinde teilt diese Auffassungen nicht. Eine Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich hinein wird nicht gesehen, da sich die vorhandene nördlich und südlich gelegene Bebauung tlw. weiter östlich befindet. Die Baugrenzen für die geplante Bebauung werden nunmehr in westlicher Richtung verschoben festgesetzt, so dass deutlich hinter der nördlich und südlich bereits vorhandenen Bebauung zurückgeblieben wird. Bei dem Obstgarten handelt es sich nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop, jedoch um einen Landschaftsbestandteil mit besonderer Bedeutung. Ein behutsamer Eingriff ist gemäß dem Bilanzierungserlass vertretbar. Artenschutzbelange sind zu beachten. Entsprechender Ausgleich ist im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Die Baufenster werden aufgrund der vorgebrachten Anregungen in diesem Bereich tlw. verkleinert und etwas verschoben, so dass größere Gehölzflächen erhalten bleiben. Zur Anzahl der insgesamt zusätzlich möglichen Baukörper ist auszuführen, dass die Gemeinde die Flächen im Plangebiet für eine bauliche Entwicklung geeignet hält. Ihr ist bewusst, dass diese Baumöglichkeiten auf weitere Baulandausweisungen in der Gemeinde angerechnet werden.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Bei dem Siedlungssplitter handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Daher möchte die Gemeinde durch Satzung festlegen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Verfestigung der Splittersiedlung befürchten lassen. Es sind vier zusätzliche Baugrundstücke möglich (vgl. Anlage Bebauungsvorschlag).

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes trifft die Gemeinde nähere Bestimmungen über die Platzierung Wohnzwecken dienender Vorhaben auf dem Grundstück. Bei der Anordnung der geplanten Vorhaben auf der Teilfläche des Flurstücks 23/1 ist der Obstbaumbestand zu beachten. Die Bäume wurden eingemessen und von einer Landschaftsplanerin bewertet. In diesem Bereich sind überbaubare Grundstücksflächen so festgesetzt, dass die Bebauung außerhalb der Kronentraufe großer Obstbäume entsteht. Die Neubebauung rückt damit auch weitmöglich von der vorhandenen Scheune im Norden ab, so dass die prägende Außenraumstruktur erhalten wird. Auf den bereits bebauten Grundstücken sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass Blickbeziehungen auf erhaltenswerte Gebäude erhalten bleiben. Die in die Planzeichnung aufgenommenen Baugrenzen geben nur die Lage Wohnzwecken

dienender Vorhaben vor. Sonstige Vorhaben gem. § 35 BauGB sind hiervon unberührt.

Weitere Festsetzungen werden nicht für erforderlich gehalten, da die restriktiven Bestimmungen des § 35 weiterhin anzuwenden sind. Bauvorhaben im Bereich der Satzung bedürfen der Genehmigung durch die Bauaufsicht. Durch die Satzung wird lediglich bestimmt, dass ihnen nicht die Darstellung im Flächennutzungsplan oder die Verfestigung einer Splittersiedlung entgegen gehalten werden kann. Die Gemeinde geht davon aus, dass nur solche Vorhaben genehmigt werden, die sich bezüglich Grundfläche, Firsthöhe und Zahl der Wohnungen am Bestand (weitgehend freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser) orientieren. Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser auf den geplanten Grundstücken entsprechen nicht dem Planungswillen der Gemeinde.

Festsetzungen zur Grünordnung sind bei der Aufstellung von Satzungen nach § 35 (6) BauGB nicht vorgesehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollten Bepflanzungsmaßnahmen zur Abschirmung der geplanten Bebauung nach Norden vorgesehen und der notwendige Ausgleich festgelegt werden. Es wird empfohlen, Aussagen zum Erhalt vorhandener Gehölze zu treffen (vgl. Ausführungen in der Anlage Bebauungsvorschlag).

3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist über die Dorfstraße erschlossen. Für die geplanten zwei Grundstücke im rückwärtigen Bereich ist die gesicherte Erschließung im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen. Die gesicherte Erschließung ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen. Hierbei ist die Menge des anfallenden Oberflächenwassers zu ermitteln. Die einzuleitende Abflussmenge darf die Abflussspende aus landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht überschreiten. Für die neu geplanten Häuser sind Abwasserbehandlungsanlagen vorzusehen. Die erforderlichen Anträge sind zu stellen. Der Verbleib des Abwassers ist nachzuweisen.

5. Kosten

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

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung widerspricht den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB). Südwestlich der Scheune auf dem Flurstück 23/7 befindet sich eine Obstwiese mit einem Baumbestand unterschiedlichen Alters. Insbesondere die älteren Obstbäume haben hier eine höhere Wertigkeit für den Naturschutz und sollten erhalten bleiben. Zwei alte Apfelbäume, die mittig im Garten stehen, haben Stammdurchmesser von über 0,5 m erreicht. Sie sind in ihrer Vitalität jedoch bereits stark eingeschränkt, große Äste sind heraus gebrochen, ein Stamm ist nahezu komplett hohl. Sie haben eine hohe Wertigkeit insbesondere für die Fauna. Jedoch dürfte ihre Lebenserwartung ohne einen angemessenen Kronenschnitt nicht mehr sehr hoch sein. Die Windbruchgefahr ist relativ hoch. Im Hinblick auf eine intensivere Gartennutzung erscheint ihr Erhalt fraglich. Sie sollten im Rahmen der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden.

Durch die Außenbereichssatzung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Zulässigkeit der Vorhaben wird dabei weiterhin auf Grundlage des § 35 BauGB geprüft. Entsprechend ist die Eingriffsregelung nach §§ 7 ff. LNatSchG anzuwenden. Gemäß des Ausgleichserlass (1998) entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde (Abs. 7, letzter Satz). Eine naturschutzfachliche Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung ist daher nicht vorgesehen. Für die Vorhaben ist im Rahmen der Baugenehmigung ein angemessener Ausgleich festzulegen. Zudem sind im Rahmen der Baugenehmigung die zentralen Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 42 BNatSchG zu berücksichtigen.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung Nr. I der Gemeinde Schürensöhlen wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am _____ gebilligt.

Schürensöhlen,

Bürgermeister

Anlage Bebauungsvorschlag

