

Gemeinde Sirksfelde

Kreis Herzogtum Lauenburg

Einbeziehungssatzung Nr. I

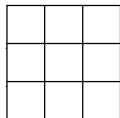
Gebiet: Westlich Dorfstraße, nordwestlich Verbindungsweg zur Hauptstraße

Begründung

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 12.06.2014



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.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.	Planinhalt	5
3.1.	Städtebau	5
3.2.	Immissionen.....	6
4.	Ver- und Entsorgung	6
5.	Kosten	7
6.	Schutzgebiete	7
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	7
7.1.	Eingriffsregelung.....	7
7.2.	Artenschutz	9
7.3.	Ausgleichsmaßnahmen	10
7.4.	Hinweise zur Landschaftspflege	10
8.	Billigung der Begründung	11

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Für die Entwicklung eines Wohngrundstückes an der Dorfstraße der Gemeinde Sirksfelde soll das Plangebiet mit Hilfe einer § 34 BauGB-Satzung in den Innenbereich der Ortslage einbezogen und hierdurch Baurecht geschaffen werden. Der Grundstückseigentümer möchte dort ein Einfamilienhaus bauen. Die Fläche ist durch die benachbarte Bebauung geprägt.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Landesentwicklungsplan (2010) ist Sirksfelde dem ländlichen Raum zugeordnet. Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Handlungsstrategien sollen unter anderem helfen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien die hier aufwachsen an den ländlichen Raum zu binden. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den ländlichen Räumen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden. Laut Aussagen des Statistikamtes Nord waren zum Stichtag 109 Wohneinheiten in der Gemeinde vorhanden, wodurch sich ein Entwicklungsspielraum von 11 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 ergibt. Bis Ende 2011 ist innerhalb des Gemeindegebiets eine Wohneinheit umgesetzt worden. Im ausgewiesenen Plangebiet wird ein Grundstück für ein Einzelhaus entstehen, wodurch der Gemeinde noch 9 Wohneinheiten als Entwicklungsspielraum bis 2025 verbleiben. Im Landesentwicklungsplan ist darüber hinaus südlich der Landesstraße 200 und der Dorfstraße ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen, der jedoch das Plangebiet nicht betrifft.

Auch der Regionalplan für den Planungsraum I von 1998 stellt die Gemeinde Sirksfelde im ländlichen Raum dar. Westlich der Ortslage befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz, das südliche Gemeindegebiet ist Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Nach dem Landschaftsprogramm von 1999 liegt der südliche Teil der Gemeinde Sirksfelde inklusive der Ortslage in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Das Gebiet ist von besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Westlich der Ortslage befindet sich ein Wasserschongebiet, südöstlich liegt ein Gebiet, welches die Voraussetzung für ein Naturschutzgebiet erfüllt.

Der Landschaftsrahmenplan von 1998 weist für das südliche Gemeindegebiet ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung aus. Der südlich der Ortslage liegende Koberger Forst mit angrenzenden Strukturen ist ein Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion. Der Lempkenberg, der Wallberg mit dem südlich gelegenen Koberger Moor sowie umliegende Flächen sind als Feuchtgebiete gekennzeichnet und erfüllen

in Teilen die Voraussetzung für ein Naturschutzgebiet. Sie sind Schwerpunktbereich im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem. Eine Nebenverbundachse des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems verläuft nördlich des Plangebietes; ein Wasserschongebiet stellt der Landschaftsrahmenplan westlich der Ortslage von Sirksfelde dar. Mehrere archäologische Denkmale liegen in der Nähe des Dorfes.

Einen Landschaftsplan gibt es für die Gemeinde Sirksfelde nicht. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet der Einbeziehungssatzung als Dorfgebiet dargestellt.

1.3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage an einem privaten Stichweg zur Dorfstraße. Das Gebiet grenzt im Osten an eine Hofstelle. Es handelt sich um ein derzeit brach liegendes Gartengrundstück. Im nördlichen Bereich stehen zwei Obstbäume; zum Stichweg stockt eine dichte Reihe aus jungen Fichten. Nördlich angrenzend befindet sich ein Hühnergehege. Auf der westlichen Fläche grenzen lineare Gehölzstrukturen an, die Teil einer ruderalisierten Freifläche sind. Dieser Bereich gehört zu einem Niederungszug mit mehreren Teichen sowie begleitenden Gehölzen und Saumstrukturen, welcher sich vom Brandteich in nordwestliche Richtung erstreckt. Östlich befindet sich der Hausgarten des alten Bauernhauses. Die Größe des Plangebietes beträgt weniger als 0,1 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten:	Nordwestliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 153
Im Nordosten:	Nordöstliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 153 und Teilungslinie durch das Flst. 153.
Im Südosten:	Südöstliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 153.
Im Südwesten:	Südwestliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 153.



Lage des Plangebiets in der Gemeinde Sirksfelde

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird eine im Außenbereich der Gemeinde liegende Fläche in den Innenbereich einbezogen. Hierdurch wird Baurecht gem. § 34 BauGB geschaffen und es kann entsprechend der Eigenart der Umgebung eine bauliche Entwicklung stattfinden. Neben dieser städtebaulichen Neuordnung wird die Fläche teilweise versiegelt und verdichtet. Aufgrund der guten Eingrünung sind Einflüsse auf die angrenzende Landschaft als gering einzustufen.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung 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. In ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften des § 1a BauGB sind zu beachten.

Neben den Einfügekriterien des § 34 BauGB möchte die Gemeinde für das geplante Gebäude einen Rahmen setzen, der sich an den Einfamilienhäusern in der Nachbarschaft orientiert. Zur Erschließungsstraße wird ein Abstand mit einer straßenseitigen Baugrenze freigehalten. Die zulässige Grundfläche und Firsthöhe berücksichtigen die üblichen Anforderungen eines Einfamilienhauses.

Das geplante Baugrundstück wird über einen vorhandenen Weg erschlossen. Durch das geplante Baugrundstück entsteht kein weitergehender Ausbaubedarf.

An der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf dem Nachbarflurstück ein Knick. Dieser stellt eine optimale Eingrünung des Plangebiets zur offenen Landschaft sicher. Auf dem Baugrundstück wird ein Knickschutzstreifen festgesetzt, der die Funktion des Knicks sichern soll.

3.2. Immissionen

Nördlich und östlich des Plangebiets liegen die Gartenflächen einer Hofstelle, die teilweise zur Hühnerhaltung genutzt werden. Aufgrund der kleinteiligen Nutzung für den privaten Gebrauch wird nicht von einer Erheblichkeit der Immissionen ausgegangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Leitungsgebundene Infrastruktur befindet sich in der angrenzenden Dorfstraße, so dass diese in dem Teilstück des Weges erweitert werden müssen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Der Landschaftsrahmenplan weist für das Gebiet einen durch Sande und lehmige Sande geprägten Boden aus. Ebenso wird die Versickerungsfähigkeit im Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein beschrieben. Die Feldkapazität sowie die Fähigkeit des Bodenwasseraustauschs wird für das Plangebiet mit mittel beschrieben. Danach kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ausreichend gegeben ist.

5. Kosten

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

6. Schutzgebiete

Rd. 700 m südlich vom Plangebiet liegen Teilflächen des EU-Vogelschutzgebietes DE 2328-491 „Waldgebiete in Lauenburg“. Übergreifendes Schutzziel ist hier die Erhaltung der vielfältigen Brutvogelgemeinschaft der naturnahen Laubwälder, in dessen Umfeld insbesondere um die Brutplätze keine vertikalen Strukturen wie Windkraftanlagen und Hochspannungsleitungen errichtet werden sollen.

Das Plangebiet ist durch die Ortslage vom Schutzgebiet abgeschirmt. Höhere vertikale Strukturen dürfen im Plangebiet nicht errichtet werden. Die Firsthöhe wird auf max. 9 m definiert. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des EU-Vogelschutzgebietes sind nicht zu erwarten.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

7.1. Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 16 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 Einbeziehungsbereich ist mit entsprechenden Eingriffen zu rechnen. Eine naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013, sowie dessen Anlage durchgeführt.

Die Gemeinde arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche und der Annahme, dass neben dem Schutzgut Boden 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.

Im Bestand präsentiert sich das Plangebiet als ein aufgelassenes Gartengrundstück, bzw. stark extensiv genutztes Grünland. Im nördlichen Bereich stehen zwei Obstbäume; zum südlich gelegenen privaten Sandweg steht eine dichte Reihe aus jungen Fichten. Nördlich angrenzend befindet sich ein Hühnergehege. An die Fläche grenzen im Westen lineare Gehölzstrukturen aus Weiden, Haselnuss, Holunder und Ahorn an, die Teil einer ruderalisierten Freifläche sind. Dieser Bereich gehört zu einem Nie-

derungszug mit mehreren Teichen sowie begleitenden Gehölzen und Saumstrukturen, welcher sich vom Brandteich in nordwestliche Richtung erstreckt. Östlich befindet sich der Hausgarten des alten Bauernhauses.

Schutzgut Boden und Wasser

Gem. dem Landschaftsrahmenplan befindet sich Sirksfelde im Bereich einer Endmoräne. Das Plangebiet liegt am Rand einer Niederung mit zunehmend anmoorigen Böden, die sich in einer Geländesenke auf eiszeitlichen Geschiebe- und Sandböden gebildet haben. Gemäß dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein bestehen keine besonderen Bodenfunktionen.

Bei dem betroffenen Grundstück handelt es sich um ein aufgelassenes Gartengrundstück. Es ist deshalb von weitgehend intakten Bodenstrukturen auszugehen.

Die Grundfläche für das zu errichtende Einzelhaus wird mit 150 m² festgesetzt. Hinzugerechnet werden muss die zusätzlich mögliche Versiegelung für Nebenanlagen von 75 m². Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung ist durch Festsetzungen zur Versickerung und zu wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien eine Minimierung vorgesehen, so dass gem. angewendetem Bewertungserlass für das Schutzgut Wasser kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht.

Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist gem. o.g. Erlass eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei Ersatz beträgt der Bilanzierungsfaktor für Vollversiegelung 0,5, für Teilversiegelungen 0,3. Aufgrund der hohen Wertigkeit des Dauergrünlandstandortes wird jedoch ein erhöhter Kompensationsfaktor von 1 : 0,7 für Vollversiegelungen und 1 : 0,4 für Teilversiegelungen als angemessen angesehen. Hieraus errechnet sich für das Baugrundstück ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden von ~145 m² (150 m² x 0,7 + 75 m² x 0,4 = 145 m²).

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein aufgelassenes Gartengrundstück bzw. einen ehemaligen Dauergrünlandstandort, der aufgrund seiner derzeitigen Nutzung / Nichtnutzung für den Naturschutz eine erhöhte Wertigkeit erlangt. Die Fläche ist Teil eines regionalen Verbundes vom Brandteich zur nördlich liegenden Verbundachse des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Aufgrund der umliegenden Strukturen ist mit einer erhöhten biologischen Vielfalt zu rechnen.

Das angewendete Bilanzierungsverfahren sieht für Standorte von besonderer Bedeutung Ausgleichsmaßnahmen für gestörte Funktionen und Werte in Abhängigkeit der Wiederherstellbarkeit des Ausgangsbiotops im Verhältnis 1 : 1 bis 1 : 3 vor. Standorte von allgemeiner Bedeutung sind im Hinblick auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften hingegen nicht ausgleichspflichtig. Es handelt sich im vorliegenden

Fall zwar um keinen Standort von besonderer Bedeutung, aufgrund der erhöhten Wertigkeit und der Lage des Plangebietes im Verbund wertvoller Strukturen wird ein Ausgleich hierfür jedoch erforderlich. Für die Inanspruchnahme des Daugrünlandstandortes und die Entwicklung hin zu einem Baugrundstück mit Hausgarten wird deshalb für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ein Ausgleich im Verhältnis von 1 : 0,5 als angemessen erachtet. Hieraus errechnet sich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ein Kompensationsbedarf von 280 m² (560 x 0,5 = 280m²) Fläche.

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet liegt eine ruderalisierte Freifläche mit linearen Gehölzstrukturen entlang der Plangebietsgrenze. Die Fläche ist Teil einer Verbundachse vom Brandteich in nordwestliche Richtung und von besonderer Bedeutung für den Naturschutz und das Landschaftsbild. In diese Fläche wird durch die Einbeziehungssatzung nicht eingegriffen. Die Strukturen sind zu erhalten und während der Bauphase durch entsprechende Schutzmaßnahmen gem. DIN 18 920 zu schützen.

Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Bebauung führt zu einer Verschiebung des Siedlungsrandes Richtung Westen. Entsprechend wird in das Landschaftsbild durch das Vordringen der Bebauung in den Landschaftsraum eingegriffen.

Westlich und nördlich angrenzende Gehölzstrukturen bewirken, dass das Plangebiet von außerhalb kaum einsehbar ist. Eingriffsvermeiden wird zudem eine Eingeschossigkeit und eine geringe Firsthöhe festgesetzt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sieht die Gemeinde keinen weiteren Bedarf, im Rahmen der Einbeziehungssatzung Vorgaben zur Eingrünung des Plangebietes festzulegen.

Schutzgut Klima/ Luft

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um eine Fläche mit klimatischer Ausgleichsfunktion. Von Beeinträchtigung des Schutzgutes Klimas / Luft wird nicht ausgegangen.

7.2. Artenschutz

Für das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung, der vorhandenen Strukturen und der westlich angrenzenden Feuchtbereiche von einer erhöhten Artenvielfalt auszugehen. Insbesondere wird die Fläche als Sommerlebensraum für Amphibien eine Bedeutung haben. Hieraus ergeben sich insbesondere Vorgaben zur Bauzeitenregelung. Die zeitliche Räumung des Plangebietes sollte sich deshalb komplett an den

gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) BauGB orientieren und in den Wintermonaten erfolgen. Zudem sollten die sich aus der Eingriffsregelung ergebenden Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden, um an anderer Stelle neue Lebensräume für Amphibien herzustellen. Damit können artenschutzrechtliche Hindernisse umgangen werden.

In unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Gewässern mit begleitenden Gehölzstrukturen ist das Plangebiet auch Jagdgebiet für Fledermäuse. Artenschutzfachliche Hindernisse durch die Inanspruchnahme der relativ kleinen Fläche werden jedoch nicht gesehen.

Die Gehölzstrukturen sind Lebensraum heimischer, gebüschbrütender Vogelarten. In die südwestlich angrenzenden naturnahen Gehölzstrukturen wird nicht eingegriffen. Die vorhandene Fichtenreihe ist relativ jung und artenschutzfachlich für Brutvögel von untergeordneter Bedeutung. Auch die beiden Obstbäume im Plangebiet sind aufgrund ihres Alters artenschutzfachlich unbedeutend. Es sind jedoch die gesetzlichen Vorgaben zur Baufeldräumung einzuhalten, wonach Gehölze nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März gerodet werden dürfen.

7.3. Ausgleichsmaßnahmen

Aus der Eingriffsregelung ergeben sich insgesamt 425 m² Ausgleichsfläche (145 m² für das Schutzgut Boden, 280 m² für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften). Aus artenschutzfachlicher Sicht sollte die Freistellung des Grundstückes komplett in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Mitte März erfolgen und der erforderliche Ausgleich neue Landlebensräume für Amphibien beinhalten.

Der erforderliche Ausgleich wird über den amtlichen Ausgleichsflächenpool in der Gemeinde Klinkrade erbracht. Hier stehen noch ausreichend Flächen für den erforderlichen Ausgleich zur Verfügung. Auch bieten die hier entwickelten Strukturen geeignete Ersatzlebensräume für Amphibien, die ggf. durch die Maßnahme betroffen werden könnten.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden mit ~5,0 € / m² veranschlagt und belaufen sich demnach auf rd. 2.000,-€ veranschlagt.

7.4. Hinweise zur Landschaftspflege

Vorhandene Gehölzstrukturen sind während der Baumaßnahmen gem. DIN 18 920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Mit Oberboden ist während der Bauphase schonend umzugehen; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser unter besonderem Schutz steht. Dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller- bzw. Hausentwässerungsdrainagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung nicht erteilt werden. Vor Bauantragstellung sind Bauherren in geeigneter Weise auf den Sachverhalt und die Beteiligung der Wasserbehörde hinzuweisen. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. I der Gemeinde Sirksfelde wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Sirksfelde,

Bürgermeister