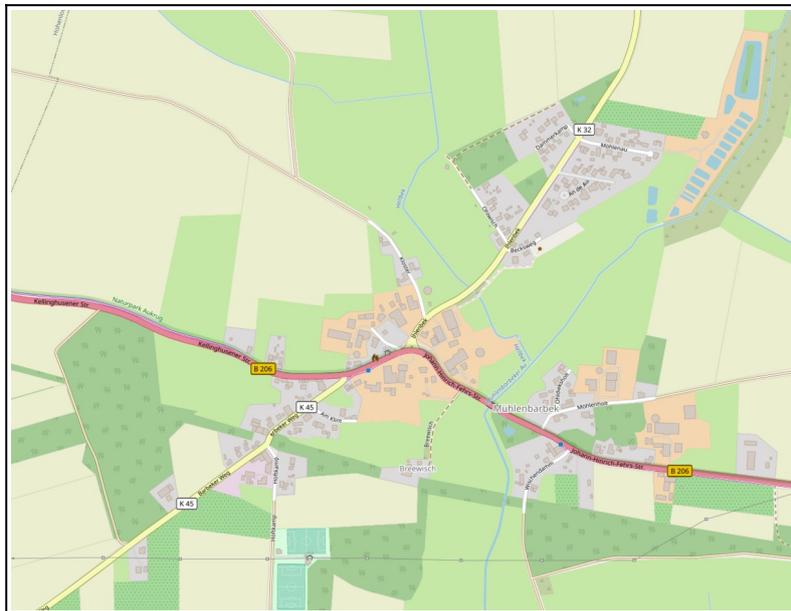


GEMEINDE MÜHLENBARBEK

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

Begründung zum Entwurf



12.02.2024

Verfasser:

AC
PLANER
GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Stepany
Dipl.-Ing. Evelyn Peters
B.A. Kristin Schmidt

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL	4
1 Räumlicher Geltungsbereich	4
2 Planungserfordernis	4
3 Planungsvoraussetzungen	4
3.1 Landesentwicklungsplan.....	4
3.2 Regionalplan.....	5
3.3 Flächennutzungsplan.....	5
3.4 Landschaftsrahmenplan.....	5
3.5 Landschaftsplan.....	5
4 Denkmalschutz	6
5 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	7
6 Planerische Konzeption	7
7 Immissionsschutz	8
8 Klarstellungssatzung	8
9 Ergänzungssatzung	9
9.1 Teilfläche 1.....	9
9.2 Teilfläche 2.....	10
9.3 Teilfläche 3.....	10
9.4 Teilfläche 4.....	11
9.5 Teilfläche 5.....	11
10 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	12
10.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
10.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
11 Erschließung	13
12 Flächenbilanz	13
13 Hinweise	14
TEIL II - UMWELTBELANGE	14
14 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
14.1 Schutzgut Boden.....	14
14.2 Schutzgut Wasser.....	15
14.3 Schutzgut Tiere.....	15
14.4 Schutzgut Pflanzen.....	16
14.5 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	16
14.6 Schutzgut Klima und Luft.....	17
14.7 Schutzgut Landschaft.....	17
14.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	17
15 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Mühlenbarbek. Es handelt sich um drei voneinander unabhängige Ortsteile, nämlich den Dorfkern um das Ehrendenkmal herum, den Bereich Möhlenholt / Johann-Hinrich-Fehrs-Straße und den Bereich westlich und östlich der Straße Ihlenbek .

Der Plangeltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 161.571 m².

2 Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbarbek hat in ihrer Sitzung am 08.12.2022 den Satzungsbeschluss für eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB gefasst. Die Satzung ist am 07.01.2023 in Kraft getreten. Diese Satzung umfasst bisher allerdings nicht den dörflich geprägten Ortskern. Für diesen zentralen Bereich können sich Grenzfälle für die Zuordnung von Flächen in die baurechtlichen Zulässigkeitsvorschriften §§ 34 oder 35 BauGB ergeben, die der Klärung bedürfen. Daher soll der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung entsprechend erweitert werden.

Darüber hinaus besteht der Bedarf nach der Bereitstellung einzelner Baugrundstücke. Es handelt sich um eine Nachfrage in bescheidenem Umfang, quasi aus dem Dorf heraus. Eine Bauleitplanung für eine größere (wohn)bauliche Entwicklung der Gemeinde ist derzeit daher weder notwendig noch angezeigt. Vielmehr werden bebaute und unbebaute Außenbereichsflächen identifiziert, die im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit dem bebauten Bereich liegen und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Diese Grundstücksflächen werden durch die Ergänzungssatzung Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben auf diesen Grundstücken richtet sich dann zukünftig nach § 34 BauGB („Einfügungsgebot“).

Klarstellungssatzung und Ergänzungssatzung können miteinander verbunden werden.

Die Gemeinde Mühlenbarbek beabsichtigt mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ein abgestimmtes Instrument vorzulegen, um zukünftig bei Bauvoranfragen mit einer planungsrechtlich sicheren Beurteilung reagieren zu können.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Der seit 2021 wirksame Landesentwicklungsplan formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen den Rahmen, an dem sich Städte und Gemeinden zu orientieren haben.

Der Landesentwicklungsplan beinhaltet für die Gemeinde Mühlenbarbek folgende Aussagen:

- Die Gemeinde Mühlenbarbek liegt im Stadt-Umland-Bereich von Itzehoe im ländlichen Raum
- Die Gemeinde Mühlenbarbek befindet sich im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Itzehoe.
- Die Stadt liegt innerhalb eines Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum IV (2005) stellt die Lage der Gemeinde Mühlenbarbek im ländlichen Raum und innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar.

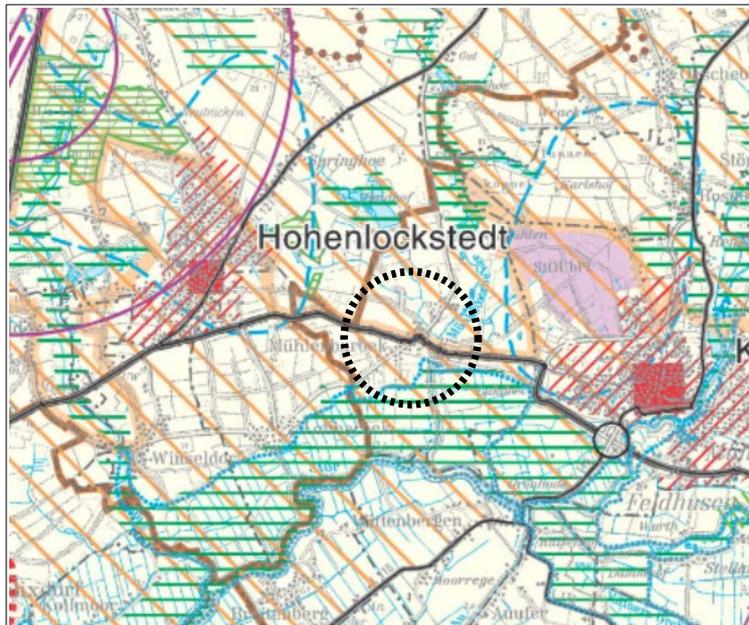


Abb.: Ausschnitt Regionalplan

3.3 Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Mühlenbarbek nicht vor.

3.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt eine Hauptachse des Biotopverbundsystems dar, die den Ort nördlich der B 206 quert. Mühlenbarbek liegt in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Südlich der Ortslage schließt eine Knicklandschaft an. Teile des Gemeindegebietes liegen innerhalb eines Naturparks.

3.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt für die Flächen der Klarstellungssatzung durchweg baulich genutzte Flächen dar. Für die dörflich geprägten Bereiche werden Mischbebauung und Gärten und für die neueren Baugebiete Wohnbebauung dargestellt.

Für die Fläche 1 der Ergänzungssatzung wird eine Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung E18 dargestellt. Als Maßnahme soll hier unter der Überschrift „Niederung des westlichen Zulaufes zur Mühlenbarbeker Au“ eine naturbetonte offene Niederung mit Fließgewässer entwickelt werden.

Bezüglich der Fläche 2 wird landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, als Entwicklungsziel soll eine Knick-Neuanlage umgesetzt werden.

Fläche 3 wird bereits als Teil der bebaubaren Flächen (Mischbebauung) dargestellt. Fläche 4 wird als private Grünfläche dargestellt. Unmittelbar südlich angrenzend wird eine Waldfläche dargestellt. Fläche 5 ist zum Teil bereits als Mischbebauung dargestellt, der östliche Teil der Fläche wird als Gehölzfläche dargestellt.

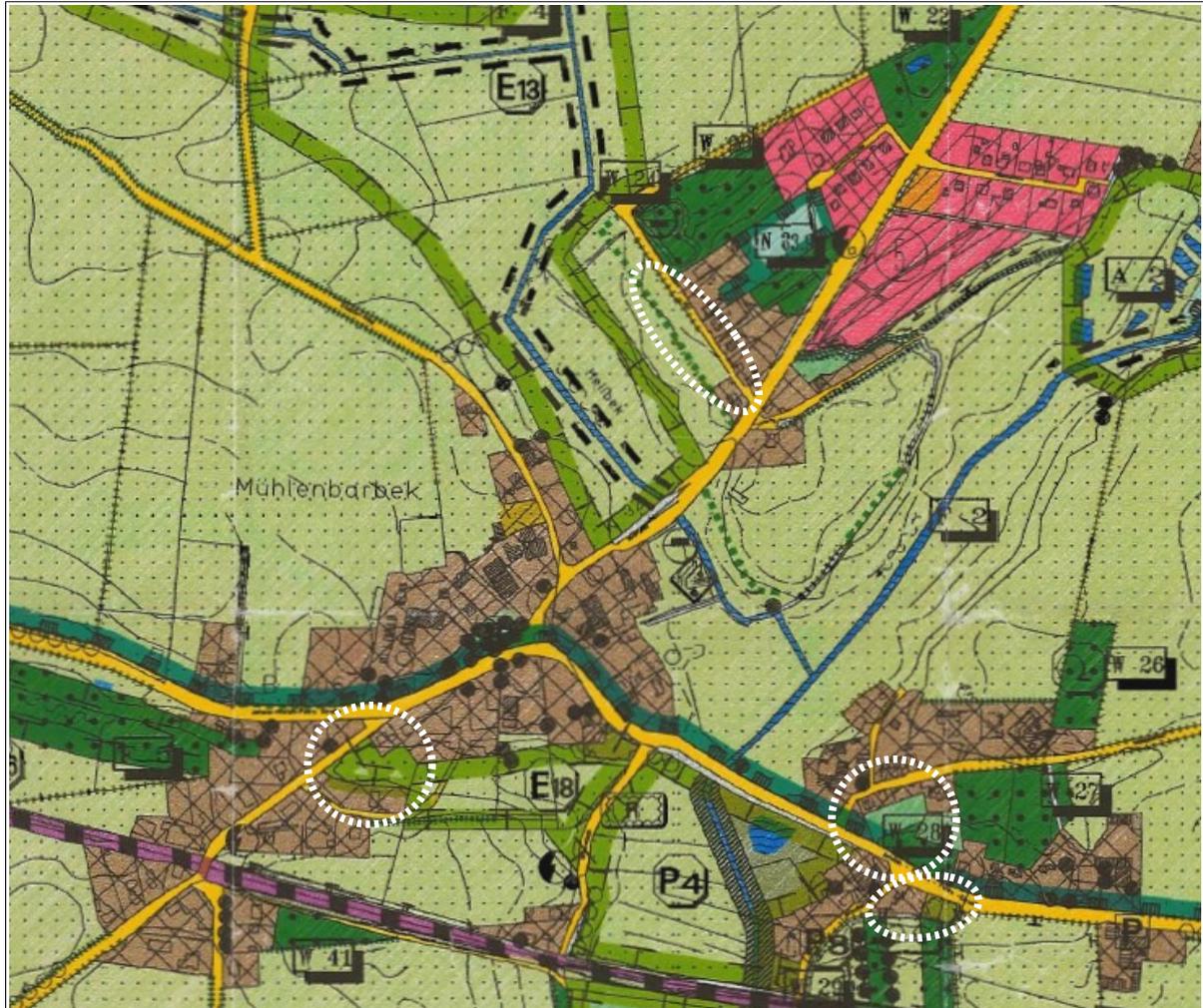


Abb.: Ausschnitt des Landschaftsplans mit Kennzeichnung der Lage der Ergänzungsflächen (1999)

Die geplanten Ergänzungsflächen widersprechen den Darstellungen des Landschaftsplans.

Der Landschaftsplan, der aus dem Jahre 1999 stammt, sieht allerdings keine Flächen für eine bauliche Erweiterung der Gemeinde Mühlenbarbek vor und widerspricht damit den Aussagen des LEP aus dem Jahre 2021 zum wohnbaulichen Entwicklungsrahmen (siehe Kapitel 5). Unter Abwägung dieser unterschiedlichen Belange ist eine Festsetzung der Ergänzungsflächen vertretbar, da es sich um eng begrenzte Flächen im baulich geprägten Ortsgebiet handelt.

Im Kapitel 6 „Planerische Konzeption“ finden sich konkretere Erläuterungen zu den einzelnen Teilflächen.

4 Denkmalschutz

In der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege Schleswig-Holstein (Stand: 18.12.2023) sind für die Gemeinde Mühlenbarbek keine Baudenkmale verzeichnet.

In der Liste der Naturdenkmale des Kreises Steinburg ist für die Gemeinde Mühlenbarbek kein Eintrag zu verzeichnen (Stand: 17.01.2024)

5 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Für die Gemeinde Mühlenbarbek gelten die landes- und regionalplanerischen Vorgaben für eine dem „örtlichen Bedarf“ entsprechende bzw. ortsangemessene Entwicklung (siehe Ziffer 3.6.1 Abs. 3 LEP 2021). Diese sehen vor, dass in Gemeinden in den ländlichen Räumen in den Jahren 2022 bis 2036 Wohnungen im Umfang von bis zu 10% bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2020 (Basisjahr) gebaut werden können (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). Das bedeutet für die Gemeinde Mühlenbarbek mit einem Wohnungsbestand von 144 Wohneinheiten (WE) im Basisjahr, dass sie insgesamt 14 WE bis 2036 errichten kann. Der Bau von Wohnungen soll zeitlich angemessen verteilt erfolgen.

Auf den Entwicklungsrahmen von 14 WE bis 2036 sind dabei noch

- die erfolgten Baufertigstellungen,
 - die als realisierbar einzuschätzenden Innenentwicklungspotenziale sowie
 - die vorhandenen Bauleitplanreserven
- anzurechnen.

Im Jahr 2022 fand eine Baufertigstellung statt. Innenentwicklungspotenziale sind derzeit nicht vorhanden, ergeben sich aber zukünftig eventuell bei Aufgabe einzelner Hofstellen. Bauleitplanreserven sind keine vorhanden.

Somit können insgesamt maximal 13 Wohneinheiten bis 2036 errichtet werden.

6 Planerische Konzeption

Der Ortskern der Gemeinde Mühlenbarbek liegt im Bereich um das Ehrendenkmal, zwischen Barbeker Weg und Breewisch. Teile dieses Ortskerns, die nördlich der B 206 / Johann-Hinrich-Fehrs-Straße liegen, sind bisher nicht Bestandteil der Klarstellungssatzung aus dem Jahre 2023, obwohl der bauliche Zusammenhang vor Ort eindeutig ablesbar und dieser Bereich als Zentrum des Ortes erkennbar ist. Durch eine entsprechende Erweiterung des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung wird hier nun planungsrechtlich Klarheit geschaffen.

Darüber hinaus ist neben der eigentlichen Festlegung des Innenbereichs die Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen als Ergänzung im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit dem bebauten Bereich relevant. Die Satzung soll Klarheit schaffen über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Ort auf der Grundlage des § 34 BauGB. Sie zielt ab auf den Umgang mit Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestand und kleinteiliger Erweiterung auf der Grundlage einer einheitlichen Rechtsanwendung. Es besteht der Anspruch, in Zukunft und mit Hilfe der Satzung auf Bauverlangen kurzfristig mit einer planungsrechtlich sicheren Beurteilung reagieren zu können. Zudem hat die Gemeinde den Wunsch, dass Entscheidungen über Bauanfragen nicht den unterschiedlichen Würdigungen der Einzelfälle, sondern einer vereinbarten Leitlinie folgen, die innerhalb der Gemeinde baurechtlich abgestimmt ist. Die Satzung ist nicht als operatives Instrument der Ortsentwicklung vorgesehen. Sie dient nur der Klärung von Fragen, die sich aus dem Bestand ergeben.

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB erfolgt daher die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Außenbereich liegenden Flächen sowie zur Klarstellung des Innenbereichs. Die

mit der Satzung verbundene Anforderlichkeit der Einfügung der Bebauung in die Umgebung ist ausreichend. Weitergehende planerische Festsetzungen für die Ergänzungsf lächen werden in Kapitel 10 erläutert.

7 Immissionsschutz

Große Teile der Ortslagen in Mühlenbarbek liegen im Einflussbereich der Bundesstraße B 206 und sind Lärmimmissionen durch Verkehrslärm ausgesetzt. Außerdem befinden sich im Ort verteilt mehrere landwirtschaftliche Hofstellen, die überwiegend Hobby-Pferdehaltung betreiben. Ein einzelner Hof an der Straße Möhlenholt hält eine immissionsschutzrechtlich relevante Anzahl an Rindern. Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, sofern sich Bauvorhaben im näheren Umfeld der Bundesstraße oder landwirtschaftlicher Hofstellen ergeben.

8 Klarstellungssatzung

Die Fläche der bestehenden Klarstellungssatzung umfasst ca. 110.000 m².

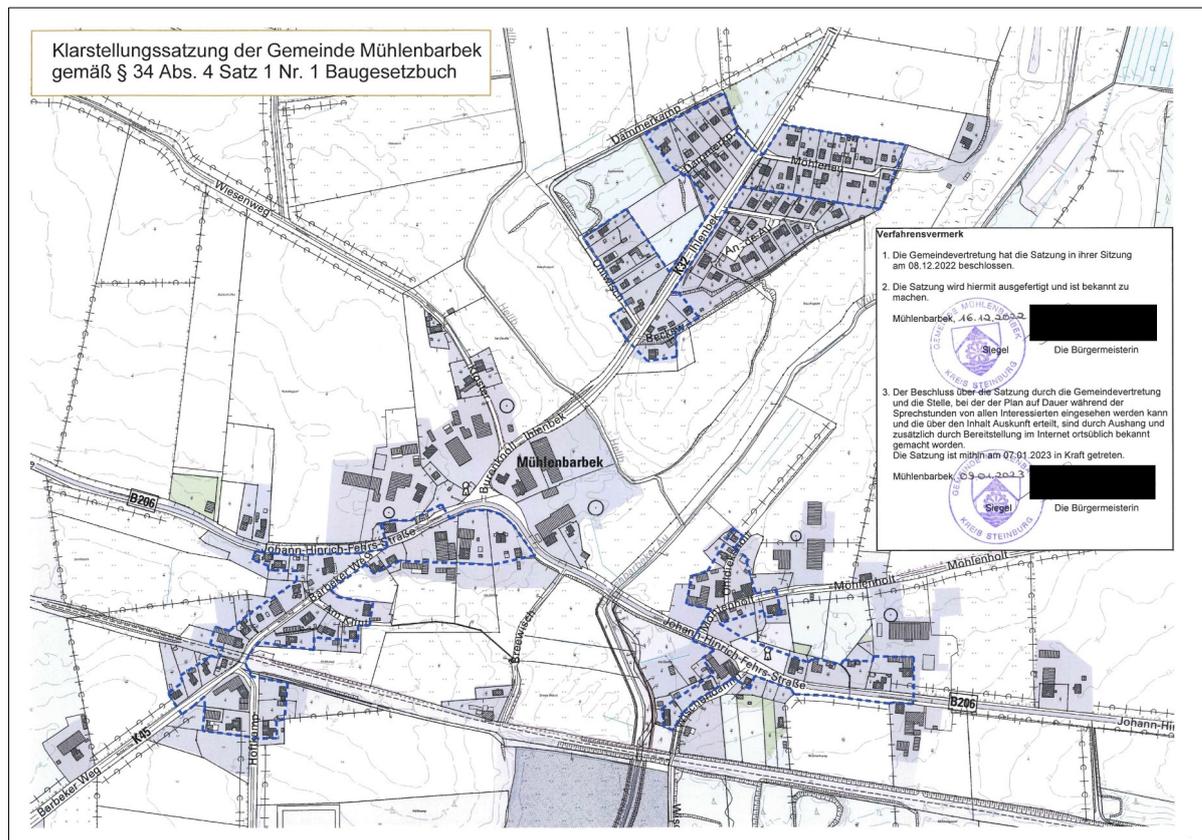


Abb.: Gültige Klarstellungssatzung (2023)

Maßgeblich für das Vorliegen des Bebauungszusammenhanges und der Zugehörigkeit zum Innenbereich ist, dass die aufeinander folgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken und Freiflächen den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweist.

Wie oben erläutert, ist unter dieser Maßgabe die Klarstellungssatzung um den nördlichen Bereich des Ortskerns zu erweitern. Dabei werden auch Flächen an der Straße „Kloster“ erfasst, die

bis einschließlich des Grundstückes Kloster 5 reichen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Grundstück Kloster 3 um eine Baulücke zwischen den Häusern Kloster 1 und Kloster 5 handelt, die bereits einmal bebaut war.

Die Erweiterungsfläche ist ca. 41.770 m² groß. Somit umfasst die Gesamtfläche der Klarstellungssatzung ca. 151.780 m²

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. So ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

9 Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Mühlenbarbek macht von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch und bezieht gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mehrere kleine Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein mit dem Ziel, dort als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB anzuwenden. Insgesamt wird eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 9.800 m² einbezogen. Es handelt sich um 5 Teilflächen, die sich auf alle Ortsteile Mühlenbarbeks verteilen. Dies erfolgt durch die farbliche Darstellung der Flächen in orange in der Planzeichnung.

9.1 Teilfläche 1

Teilfläche 1 liegt am Barbeker Weg zwischen dem Grundstück Barbeker Weg 1 und der Straße Am Klint.

A: Nutzung	Weide / Pferdekoppel
B: Größe	ca. 1.750 m ² , 2 Wohneinheiten möglich
C: Immissionen	geringe Lärmimmissionen durch die nahe gelegene B 206
G: Landschaftsplan	Die Teilfläche 1 liegt am Rande der Maßnahmenfläche E18, auf der eine naturbetonte offene Niederung im Bereich des westlichen Zulaufes zur Mühlenbarbeker Au entwickelt werden soll.
Ergebnis:	Aufgrund der großen Entfernung zur Mühlenbarbeker Au und der Lage der Teilfläche im Ortskern ist es vertretbar, die Teilfläche 1 aus der Maßnahme E 18 heraus zu nehmen. Es handelt sich um eine innerörtliche Baulücke. Der Zuschnitt der Ergänzungssatzung würde eine straßenbegleitende Bebauung zulassen.

9.2 Teilfläche 2

Teilfläche 2 befindet sich im nördlichen Ortsteil Mühlenbarbeks an der Straße Ohlwisch gegenüber den vorhandenen Wohngebäuden Ohlwisch 4-10.

A: Nutzung	Grünland / Weide
B: Größe	ca. 4.370 m ² , 5 Einfamilienhäuser möglich
C: Immissionen	keine
G: Landschaftsplan	Fläche 2 wird als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, als Entwicklungsziel soll eine Knick-Neuanlage umgesetzt werden.
Ergebnis:	Mit dieser Ergänzungsfläche wird an der Straße Ohlwisch die bisher einseitige Straßenrandbebauung zu einer zweiseitigen ergänzt. Dies ermöglicht eine wirtschaftliche und flächensparende, aber auch überschaubare, Erweiterung der Wohnbebauung. Das Entwicklungsziel des Landschaftsplanes (Anlage eines Knicks) steht einer wohnbaulichen Nutzung nicht im Wege.

9.3 Teilfläche 3

Die Teilfläche 3 befindet sich an der Ecke Möhlenholt/ Johann-Hinrich-Fehrs-Straße (B206). Es handelt sich um die Gartenflächen, die zur Hofstelle Möhlenholt 1 gehören.

A: Nutzung	Gartenfläche
B: Größe	ca. 850 m ² , 1 Wohneinheit möglich
C: Immissionen	Lärmimmissionen durch die nahe gelegene B 206, eventuell Geruchsmissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb (Rinderhaltung)
G: Landschaftsplan	Fläche 3 wird als Mischbebauung dargestellt.
Ergebnis:	Lärmmissionen durch B206 wären im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Neben dem Ortskern bildet dieses Areal quasi einen zweiten „zentralen Bereich“ des Dorfes. Diese Situation soll ihre Entsprechung in der Möglichkeit einer baulichen Erweiterung finden.

9.4 Teilfläche 4

Die Teilfläche 4 beinhaltet die Gartenflächen, die zum Grundstück Möhlenholt 2 gehören.

A: Nutzung	Gartenfläche
B: Größe	ca. 1.190 m ² , 2 Wohneinheiten möglich
C: Immissionen	Lärmimmissionen durch die nahe gelegene B 206, eventuell Geruchsemissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb (Rinderhaltung)
G: Landschaftsplan	Fläche 4 wird als private Grünfläche dargestellt. Unmittelbar südlich angrenzend wird eine Waldfläche dargestellt.
Ergebnis:	Neben dem Ortskern bildet dieses Areal quasi eine zweiten „zentralen Bereich“ des Dorfes. Diese Situation soll ihre Entsprechung in der Möglichkeit einer baulichen Erweiterung finden. Im Falle einer Bebauung sind die Anforderungen des Landeswaldgesetzes hinsichtlich Waldabstand zu berücksichtigen.

9.5 Teilfläche 5

Die Teilfläche 5 befindet sich südlich der Johann-Hinrich-Fehrs-Straße (B206) östlich der Hausnummer 9.

A: Nutzung	Gartenfläche
B: Größe	ca. 1.630 m ² , 3 Wohneinheiten möglich
C: Immissionen	Lärmimmissionen durch die nahe gelegene B 206, eventuell Geruchsimmissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb (Rinderhaltung)
G: Landschaftsplan	Fläche 3 wird als Gehölzfläche dargestellt. Das entspricht dem aktuellen Bestand auf der Fläche.
Ergebnis:	Neben dem Ortskern bildet dieses Areal quasi einen zweiten „zentralen Bereich“ des Dorfes. Diese Situation soll ihre Entsprechung in der Möglichkeit einer baulichen Erweiterung finden.

10 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Teilflächen 1, 2 und 5 werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist folgende ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig:

- Tankstellen

Die Festsetzungen der zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO ab. Ziel dieser Maßnahme ist es, die Wohnnutzungen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Aufgrund ihres Störungspotenzials werden daher Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen für unzulässig erklärt.

Die Teilflächen 3 und 4 werden als Dörfliche Wohngebiete (MDW) festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist folgende ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig:

- Tankstellen

Die im Dorfkern liegenden Teilflächen 3 und 4 werden als Dörfliche Wohngebiete (MDW) festgesetzt, um dem an dieser Stelle vorherrschenden dörflichen Charakter gerecht zu werden. Eine Festsetzung als „klassisches“ Dorfgebiet ist nicht angezeigt, da auf diesen Flächen eine Ansiedlung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe weder gewünscht noch realistisch zu erwarten ist.

Wie in den Allgemeinen Wohngebieten werden Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen aufgrund ihres Störungspotenzials für unzulässig erklärt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für die Ergänzungsflächen wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung, die in einer guten Relation zu den zu erwarteten unterschiedlichen Grundstücksgrößen stehen. Der Ausnutzungsgrad entspricht dem überwiegend aufgelockerten Erscheinungsbild der angrenzenden Bebauung.

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden. Dieses entspricht den Regelungen von § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl schafft darüber hinaus eine rechnerische Grundlage für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

Maximale Grundstücksgröße

Für die Ergänzungsfläche 2 wird eine maximale Grundstücksgröße von 800 m² festgesetzt, um sicherzustellen, dass hier eine der gegenüberliegenden Straßenseite gespiegelte Bebauungsstruktur entsteht. Bei einer maximalen Grundstücksgröße von 800 m² können 5 neue Grundstücke entwickelt werden.

11 Erschließung

Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung. Das heißt, dass eine gesicherte Erschließung gemäß § 34 Abs. 1, Satz 1, letzter Halbsatz, BauGB im Rahmen des Bauantragsverfahren nachgewiesen werden muss.

12 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Plangebietes zeigt sich aktuell wie folgt:

Fläche Klarstellungssatzung (2023)	110.000 m ²
Ergänzungsfläche Klarstellungssatzung:	41.780 m ²
Ergänzungsfläche 1:	1.750m ²
Ergänzungsfläche 2:	4.370 m ²
Ergänzungsfläche 3:	850 m ²
Ergänzungsfläche 4:	1.190 m ²
Ergänzungsfläche 5:	1.630 m ²
Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	161.570 m ²

13 Hinweise

Anbauverbotszone Bundesstraße

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen in einer Entfernung von 20 m entlang von Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten keine Hochbauten errichtet werden, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den KFZ-Verkehr bestimmten Fahrbahn („Anbauverbotszone“).

TEIL II - UMWELTBELANGE

Für Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Ergänzungssatzung muss kein Umweltbericht gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB und keine Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB beigefügt werden. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Voraussetzung für die Anwendung der Satzung ist allerdings, dass nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Beides ist hier nicht der Fall. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Zu betrachten sind hier nur die Ergänzungsflächen. Bei der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 kommt die Eingriffsregelung zur Anwendung.

14 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Grundlage für die Darstellung des aktuellen Zustandes des Plangebietes bilden eine Ortsbegehung sowie die Auswertung aktueller Luftbilder. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung des Landschaftsplanes und des Umweltatlas SH, durch Ableitung aus dem Bestand sowie aus verschiedenen Datengrundlagen, die jeweils bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an den Gemeinsamen Rund-erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes SH "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (2013) in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung.

14.1 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Der natürlich vorkommende Bodentyp im Bereich der Ergänzungsflächen 2,3,4 und 5 ist podsol-ierte Braunerde. Bei Fläche 1 steht natürlicherweise podsolierter Gley an, es handelt sich hier um einen grundwasserbeeinflussten Boden.

Als Vorbelastungen des Bodens sind im Plangebiet Überprägung durch landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung (Durchmischung des Oberbodens, Nährstoffeinträge, Entwässerung) zu nennen.

Bei den Flächen 2,3,4, und 5 handelt es sich nicht um seltene Böden oder Böden mit Archivfunktion, sie sind von allgemeiner Bedeutung. Grundwasserbeeinflusste Böden hingegen sind von besonderer Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und befestigten Flächen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Grundflächenzahlen

14.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Natürliche Oberflächengewässer sind innerhalb der Ergänzungsflächen nicht vorhanden.

Der Plangeltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Umweltbezogene Auswirkungen

Durch Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist vor Ort aufgrund von hohen Grundwasserständen vermutlich auf Fläche 1 nicht möglich.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Bei jedem einzelnen Bauvorhaben ist zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort erfolgen kann

14.3 Schutzgut Tiere

Die Ergänzungsflächen wurden im Rahmen einer Ortsbesichtigung im November 2023 in Augenschein genommen. Bei den fünf Ergänzungsflächen handelt es sich um unbebaute Flächen, die als Gartenflächen oder intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Auf allen fünf Flächen befinden sich Gehölze in unterschiedlicher Ausprägung und Häufigkeit.

Auf Fläche 1 befinden sich nur im Randbereich vereinzelt Sträucher. Bei Fläche 2 findet sich parallel zur Straße Ohlwisch eine Hecke, die aber nicht als Knick einzustufen ist. Diese lineare Gehölzstruktur wurde in der landesweiten Biotopkartierung nicht als Knick erfasst. Fläche drei wird als Gartenfläche genutzt und weist im Randbereich überwiegend nicht heimische Zier-Sträucher und -Bäume auf. Auf Fläche 4 befinden sich nur vereinzelt Gartengehölze. Fläche 5 hingegen weist im östlichen Teil einen Baumbestand mit zum Teil älteren Bäumen auf.

Die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen sind die auf allen fünf Flächen bestehenden Gehölzstrukturen. Sie besitzen für die Gilde der gehölzbrütenden Vogelarten, die Gilde der Höhlenbrüter und für höhlenbewohnende Fledermausarten Funktionen als Nahrungs- und Bruthabitat sowie als Wohnstätten. Da heute noch nicht feststeht, ob und in welchem Umfang es zu Eingriffen in den Baumbestand kommen wird, kann eine mögliche Beeinträchtigung nicht abgeschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass auch bei möglichen Beeinträchtigungen diese durch die Einhaltung von Bauzeiten und ggf. Schaffung von Ersatzquartieren ausgeglichen wer-

den können. Dies wird dann im Zuge der Abschichtung in Baugenehmigungsverfahren zu klären sein.

Es stehen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Bei jedem einzelnen Bauvorhaben ist durch einen Gutachter zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erforderlich sind

14.4 Schutzgut Pflanzen

Bestand und Bewertung

Auf den Ergänzungsflächen liegen ausschließlich Biotoptypen allgemeiner Wertigkeit vor. Es handelt sich um intensiv genutzte Grünland- oder Gartenflächen. Einzelne ältere Bäume sind von besonderer Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen

Bei möglichen Bauvorhaben wird die obere Vegetationsschicht beseitigt. Es sind geringwertige Rasenflächen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Gehölze werden möglicherweise ebenfalls betroffen sein.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- bei jedem Bauvorhaben ist der Erhalt von Bäumen und Sträuchern zu prüfen

14.5 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Auf den Ergänzungsflächen findet zur Zeit keine Wohnnutzung statt und sie haben keine Bedeutung für die Erholung. Sie sind von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Umweltbezogene Auswirkungen

Zukünftige Bauvorhaben innerhalb des Plangeltungsbereichs der Ergänzungssatzung werden nach § 34 BauGB beurteilt. Danach sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Unter dieser Genehmigungsvoraussetzung ist davon auszugehen, dass aufgrund der Ergänzungssatzung zukünftig zulässige Bauvorhaben und Nutzungen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit haben.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- keine

14.6 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Die Grünland- und Gartenflächen wirken aufgrund der durch die nächtliche Ausstrahlung entstehenden starken Abkühlung als Kaltluftproduzent.

Insgesamt ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Umweltbezogene Auswirkungen

Durch die vorgesehene Planung sind aufgrund der Exposition des Gebietes keine planungsrelevanten bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklimas bzw. des Frischluftsystems zu erwarten.

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.

Das Schutzgut Klima und Luft ist nicht erheblich betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Grundflächenzahlen.

14.7 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Landschaftsbild auf allen Ergänzungsflächen ist in erster Linie durch die vorhandene bauliche Prägung aufgrund der näheren Umgebung bestimmt. Die Ergänzungsflächen sind zudem durch die vorhandene intensive landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung geprägt. Fläche 4 und 5 weisen aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes eine höhere Strukturvielfalt und Natürlichkeit auf.

Insgesamt wird dem Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Umweltbezogene Auswirkungen

Mögliche Bauvorhaben werden nur unter dem Vorbehalt des „Sich-Einfügens“ nach § 34 BauGB genehmigt. Die neue Bebauung wird sich in Art und Maß in die vorhandene baulich geprägte Umgebung einfügen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt von Gehölzstrukturen ist zu prüfen
- Eingrünungsmaßnahmen

14.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Denkmale, Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

15 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass bei Satzungen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden, die Eingriffe zu ermitteln und auszugleichen

sind. Aus diesem Grund sind zur Anwendung der Eingriffsregelung die Ergänzungsbereiche der Satzung, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufgestellt wird, und der restliche Geltungsbereich, der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) aufgestellt wird, zu unterteilen.

Die vorliegende Satzung beachtet das Minimierungsgebot gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB, indem sie die dargestellten und einbezogenen Flächen auf das notwendige Maß begrenzt und nur für solche Flächen die Innenbereichseigenschaft klargestellt wird, die ohnehin im Zweifelsfall bebaut werden könnten. Die einbezogenen Außenbereichsflächen sind so klein gewählt, wie es sich aus der örtlichen Situation anbietet und wie es die gewollte ortsplanerisch geordnete Entwicklung sinnvoll erscheinen lässt. Insbesondere findet keine isoliert wirkende Außenentwicklung auf naturschutzfachlich besonders relevanten Flächen statt.

Bei Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Eingriffe zu ermitteln und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Die Richtwerte des Runderlasses schreiben für den Ausgleich vollständig versiegelter Böden mindestens im Verhältnis 1:0,5 und für wasserdurchlässige Beläge im Verhältnis 1:0,3 vor (in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz). Bei grundwasserbeeinflussten Böden ist der Ausgleich im Verhältnis 1:1 umzusetzen.

Aus dem geplanten Eingriff ergibt sich für das Plangebiet die in der folgenden Tabelle aufgeführte Kompensationsberechnung.

Eingriff	Gesamtfläche	Versiegelungs-/ Befestigungsgrad	Versieg. / Befest. Fläche	Ausgleichs-faktor	Ausgleichsbedarf
Ergänzungsfäche 1	1.750 m ²	GRZ 0,25 plus Überschreitung um 50 % = 0,375 %	656 m ²	1	656 m ²
Ergänzungsfäche 2	4.370 m ²	GRZ 0,25 plus Überschreitung um 50 % = 0,375 %	1.639 m ²	0,5	820 m ²
Ergänzungsfäche 3	850 m ²	GRZ 0,25 plus Überschreitung um 50 % = 0,375 %	318 m ²	0,5	159 m ²
Ergänzungsfäche 4	1.190 m ²	GRZ 0,25 plus Überschreitung um 50 % = 0,375 %	446 m ²	0,5	223 m ²
Ergänzungsfäche 5	1.630 m ²	GRZ 0,25 plus Überschreitung um 50 % = 0,375 %	611 m ²	0,5	306 m ²
Kompensationserfordernis Schutzgut Boden gesamt					2.164 m ²

Gemäß dem anzuwendenden Runderlass beträgt das Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden 2.164 m².

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt über den Erwerb von Ökopunkten im Ökokonto Gemeinde Westermoor, Gemarkung Moordorf, Flur 3, Flurstück 58 und Flur 1, Flurstücke 47, 51, 52/1, 505 und 538. Der Anerkennungsbescheid der unteren Naturschutzbehörde für das Ökokonto liegt mit Datum vom 7.11.2023 vor.

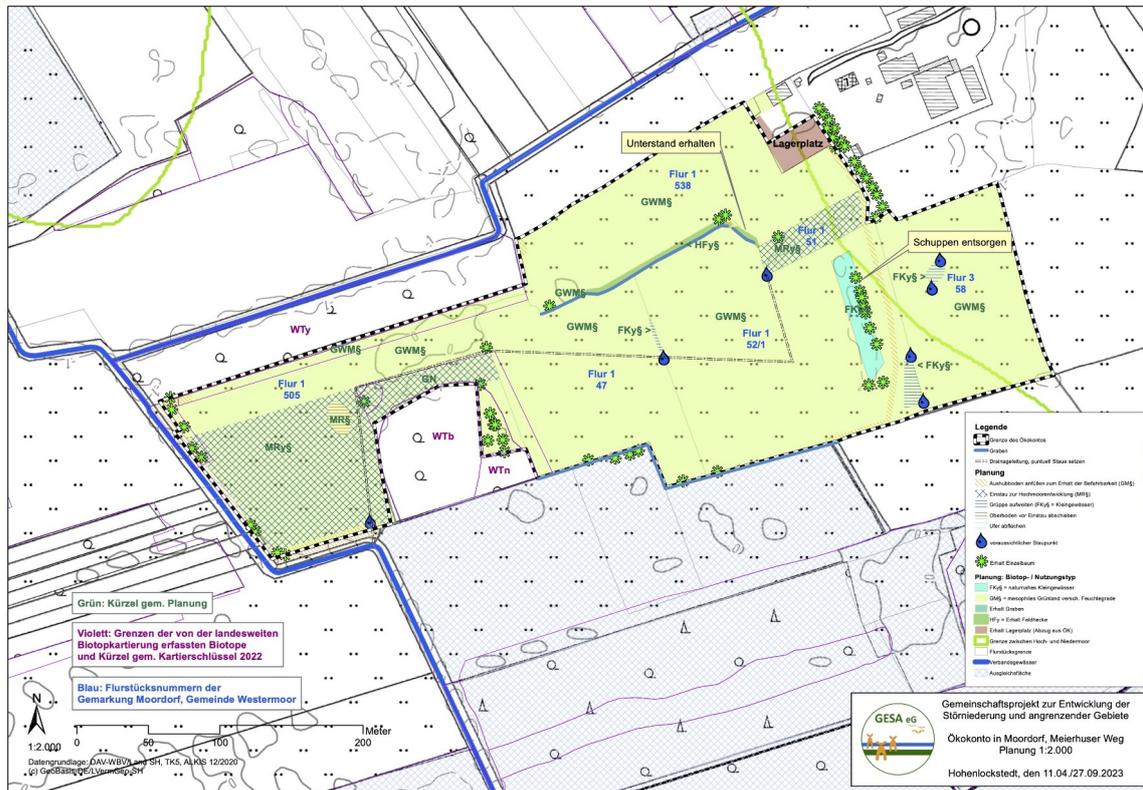


Abb.: Lage des Ökokontos

Schutzgut Pflanzen

Für die Erschließung von Grundstücksflächen bei möglichen Bauvorhaben auf den Ergänzungsflächen könnte auch die Beseitigung von Gehölzen erforderlich sein. Da aber noch keine konkreten Vorhaben bekannt sind, ist das Ausmaß des Eingriffs noch nicht bezifferbar.

Zum Ausgleich der möglichen Eingriffe in Gehölze ist der jeweilige Grundstückseigentümer zu verpflichten, auf dem eigenen Grundstück einen Ausgleich im Verhältnis 1:1 zu pflanzen. Für jeden beseitigten Baum ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, 3xv, mit einem Stammdurchmesser von 14-16 cm zu pflanzen.

Für beseitigte Strauchflächen und Hecken ist ein flächenhafter Ausgleich vorzunehmen. Pro Quadratmeter beseitigte Gehölzstrukturen ist ein Quadratmeter neue Gehölzfläche als Hecke anzupflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher (2xv, 60-100 cm) zu pflanzen.

Gemeinde Mühlenbarbek ,

.....

Der Bürgermeister