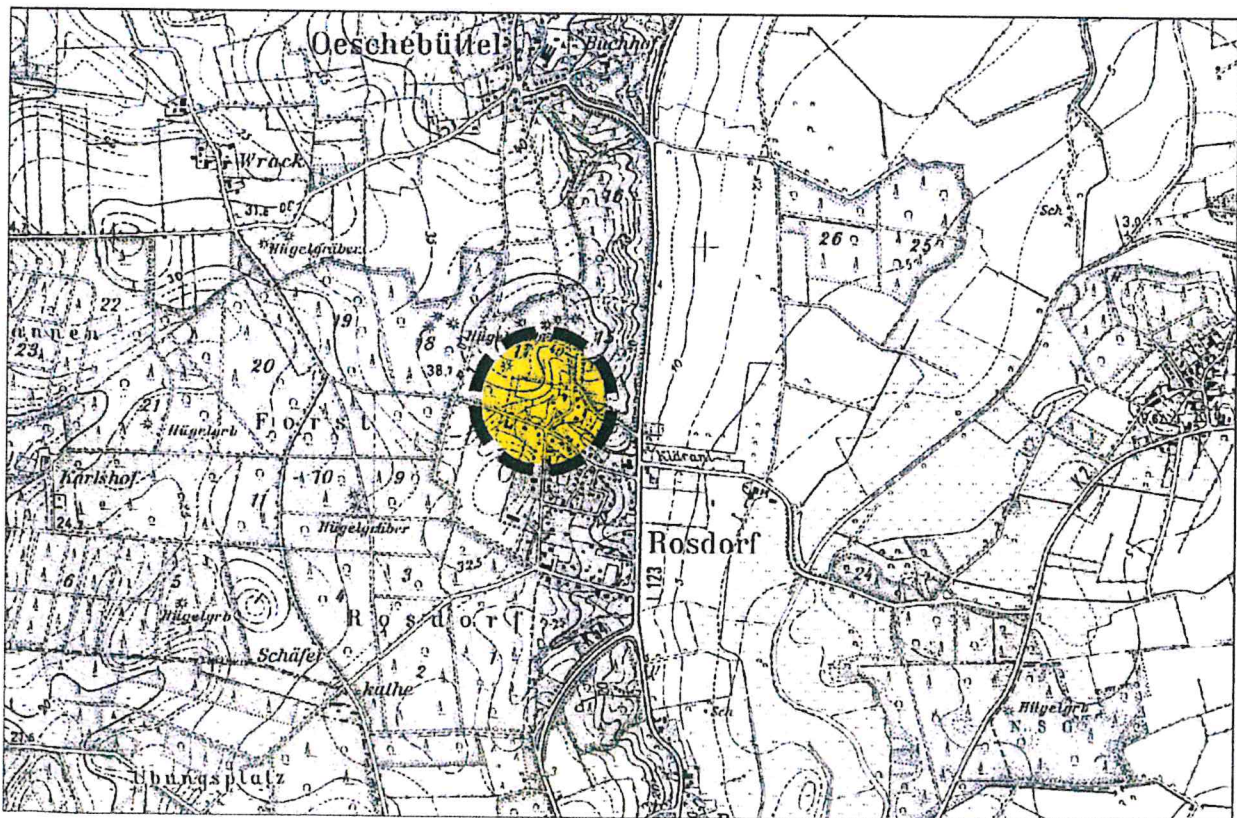


Gemeinde Rosdorf

Kreis Steinburg



Ergänzungssatzung „Nördlich der Kathenreihe“ (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)



Gemeinde Rosdorf

Kreis Steinburg

Ergänzungssatzung **„Nördlich der Kathenreihe“** (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Für das Gebiet:

Teilbereich 1

nördlich der Bebauung Kathenreihe Nr.2 und 4,
östlich der Bebauung Kathenreihe Nr.6,
westlich der Bebauung Haidberg Nr.1 und 1a,
südlich landwirtschaftlicher Flächen

und

Teilbereich 2

nordwestlich der Bebauung Kathenreihe Nr.6,
südlich und östlich von Waldflächen

Begründung -ohne Umweltbericht- Stand zu §1 Abs.7 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand:
Gemeindevertretung vom 09.12.2010
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung

Planverfasser:
BIS-SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b
Planungsstand vom 25.11.2010



Auftraggeber:

Gemeinde Rosdorf

- Der Bürgermeister -

über

Amt Kellinghusen

Kieler Straße 49

25551 Hohenlockstedt

Satzung

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe

Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

Fax: 04873 / 97 100

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit:

G & P

Günther & Pollok - Landschaftsplanung

Talstraße 9, 25524 Itzehoe

Tel.: 04821 / 6 40 38

Fax: 04821 / 6 35 75

info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (Freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 25.11.2010 (Plan Nr. 4.0)



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Abgrenzung des Satzungsgebietes
3. Planungserfordernis
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Entwicklungsgebot
 - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.3 Umweltprüfung (UP)
5. Planungsinhalte
6. Natur, Landschaft und Eingriffsregelung
7. Verkehr
8. Immissionsschutz
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ergänzungssatzung
12. Altlasten
13. Archäologische Denkmale

Anlage:

- „Baugrundbeurteilung“ für Neubau eines Einfamilienhauses in Rosdorf, Kathenreihe erstellt im Rahmen der Ergänzungssatzung „Nördlich der Kathenreihe“ der Gemeinde Rosdorf vom 18.11.2009



Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben zum 2. Entwurf der Ergänzungssatzung „Nördlich der Kathenreihe“ der Gemeinde Rosdorf im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Anregungen und Hinweise bzw. Ausführungen vorgebracht:
 - Archäologisches Landesamt S-H, Obere Denkmalschutzbehörde - Planungskontrolle, mit Erlass vom 23.11.2010
 - Innenministerium des Landes S-H, Referat für Städtebau und Ortsplanung per Mail vom 23.11.2010
 - Wasserbeschaffungsverband „Mittleres Störgebiet“ mit Schreiben vom 01.11.2010
 - Der Landrat des Kreises Steinburg, Kreisbauamt - untere Denkmalschutzbehörde, mit Schreiben vom 13.10.2010
 - Der Landrat des Kreises Steinburg, Amt für Umweltschutz - Untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 13.10.2010
- Planungsgespräch der Gemeinde Rosdorf mit dem Kreis Steinburg, Kreisbauamt vom 13.09.2010
- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Planungsträger haben zum Entwurf der Ergänzungssatzung „Nördlich der Kathenreihe“ der Gemeinde Rosdorf im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Anregungen und Hinweise bzw. Ausführungen vorgebracht:
 - Innenministerium des Landes S-H, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebau-recht mit Schreiben vom 06.09.2010
 - Archäologisches Landesamt S-H, Obere Denkmalschutzbehörde - Planungskontrolle mit Erlass vom 23.08.2010
 - Der Landrat des Kreises Steinburg, Amt für Umweltschutz - Wasserwirtschaft mit Schreiben vom 20.08.2010
 - Innenministerium des Landes S-H, Amt für Katastrophenschutz - Kampfmittelräum-dienst mit Schreiben vom 17.08.2010
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Außenstelle Itzehoe (Technischer Umweltschutz) mit Schreiben vom 16.08.2010
 - Der Landrat des Kreises Steinburg, Kreisbauamt - Regionalentwicklung mit Schrei-ben vom 05.08.2010
 - Forstbehörde Mitte des Landes S-H mit Schreiben vom 03.08.2010
 - Der Landrat des Kreises Steinburg, Amt für Umweltschutz - Untere Naturschutzbe-hörde mit Schreiben vom 02.08.2010
 - Wasserbeschaffungsverband „Mittleres Störgebiet“ mit Schreiben vom 27.07.2010
- Vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Rosdorf, dem Wasserbeschaffungs-verband „Mittleres Störgebiet“ und dem Vorhabenträger vom 07.07.2010



Verfahrensübersicht

- ☒ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- ☒ Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- ☐ Benachrichtigung § 19 Abs. 1 LaplaG
- ☐ Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- ☐ Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- ☐ Erneute Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- ☐ Erneute öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- ☐ Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss § 1 Abs. 7 BauGB
- ☐ Bekanntmachung § 34 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB



1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Gemeinde kann mit Erlass einer „Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Flächen des Außenbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die „Ergänzungssatzung“ muss mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang stehen.

In die „Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können **einzelne** Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie nach Abs. 4 BauGB aufgenommen werden, die neben dem „Einfügungsgebot“ des § 34 Abs. 1 BauGB die bauliche Nutzung der Grundstücke entsprechend den gemeindlichen Planungszielen regeln können.

Für die „Ergänzungssatzung“ ist, soweit umweltrelevante Belange dem nicht entgegenstehen (Umweltprüfung), das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden und kann ggf. durch die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ersetzt werden.

2. Abgrenzung des Satzungsgebietes

Nach Beratung und mit Beschlussfassung in den gemeindlichen Gremien soll mit Erlass der Satzung durch die Einbeziehung einzelner Grundstücksflächen aus dem Außenbereich in den Innenbereich („Ergänzungssatzung“) die bebaute Ortslage im Bereich „Nördlich der Kathenreihe“ arrondiert werden.



Abb. 1 Blick vom Kreuzungsbereich „Kastanienallee / Haidberg“ aus auf die Straße „Kathenreihe“ mit den das Ortsbild prägenden Grünstrukturen
(R. Pollok 01.07.2009)



Abb. 2 Blick von der Südseite der Gemeindestraße „Kathenreihe“ auf die vorhandene Wohnbebauung Nr. 2 (Vordergrund) und Nr. 4 (im Hintergrund)
(R. Pollok 01.07.2009)



Das in der abschließenden Planfassung abgegrenzte Satzungsgebiet wird begrenzt im Norden durch die offene Landschaft, im Osten durch die vorhandene Bebauung Haidberg Nr. 1a und Nr. 1, im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksflächen Kathenreihe Nr. 2 und 4, im Westen durch die Bebauung Kathenreihe Nr. 6.



Abb. 3

Abgrenzung des Satzungsgebietes

der Ergänzungssatzung „Nördlich der Kathenreihe“ (Stand vom 25.11.2010) mit 2 Teilbereichen

3. Planungserfordernis

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung wird mit der Ergänzungssatzung „Nördlich der Kathenreihe“ die bebaute Ortslage von Rosdorf im rückwärtig gelegenen Bereich für den zuvor beschriebenen Satzungsgebiet (Kapitel 2.), der durch die vorhandene Bebauung der Straßen „Kathenreihe“ und „Haidberg“ baulich vorgeprägt ist, arrondiert werden.

Innerhalb der „Ergänzungssatzung“ sollen für die aus dem Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene Grundstücksfläche **einzelne Festsetzungen** nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie nach Abs. 4 BauGB, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, getroffen werden, um einen Rahmen für die städtebaulich geordnete Entwicklung unter Beachtung der Belange der Ortstruktur vorgeben zu können, ohne jedoch die Beurteilungsmöglichkeiten nach § 34 Abs. 1 zu stark einzuschränken.



Weiterführende Regelungen außerhalb dieser Satzung zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern (z. B. Regelungen zur Oberflächenentwässerung, Sicherung der externen Ausgleichsfläche, usw.) können, soweit erforderlich, in städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB vor Erlass dieser Satzung getroffen werden, sofern sie nicht im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Antragsteller nachzuweisen sind.

Dies gilt auch für erforderlich werdende Grunddienstbarkeiten und / oder Baulasten zur Sicherstellung einer Zuwegung zu den nördlich des Satzungsgebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen bzw. zu den geplanten Wohnbaugrundstücken. Die grundsätzliche Erschließungsfähigkeit der beiden Baugrundstücke kann als gegeben angesehen werden, da für beide Teilgebiete die Erschließung von der „Kathenreihe“ aus möglich ist, entweder über bereits heraus geteilte Flurstücksparzellen oder über das eigene, dem rückwärtig gelegenen Grundstück, vorgelagerten Grundstück bzw. über einen vorhandene privaten Wohnweg.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist abgesehen worden, da im Rahmen einer Einwohnerversammlung (nach GO) am 16.03.2010 in hinreichender Form über die Planung informiert worden ist.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) ist gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet worden.

Mit Berücksichtigung von Anregungen und Hinweisen der von der Planung berührten Behörden aus dem ersten Beteiligungsverfahren wurde eine Änderung des Satzungsentwurfs erforderlich. Da die Änderungen materielles Recht berührten, wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich und durchgeführt.

Die von der Gemeindevertretung am 09.12.2010 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene Ergänzungssatzung „Nördlich der Kathenreihe“ beinhaltet die Ergebnisse der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Planungsträger sowie der Öffentlichkeit aus den beiden durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie hierzu geführte Planungsgespräche mit dem Kreisbauamt und dem Archäologischen Landesamt S-H und die Ergebnisse aus der o. g. Einwohnerversammlung sowie vorhandener Fachgutachten entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Planbegründung wurde entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung redaktionell ergänzt.

4. Planungsvorgaben

Aufgrund des landesplanerisch zugestandenen stark eingeschränkten wohnbaulichen Entwicklungsrahmens (während des Planaufstellungsverfahrens noch als Entwurf zum LEP 2009) hat die Gemeinde Rosdorf das Planungsinstrument einer „Ergänzungssatzung“ als für geeignet befunden, eine Entwicklung in der Gemeinde zu ermöglichen und zugleich den zuvor beschriebenen Bereich als eine angemessene wohnbauliche Arrondierung der bebauten Ortslage im Bereich „Kathenreihe / Haidberg“ einzuleiten.



4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist die Anwendung des „Entwicklungsgebots“ im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB mit Erlass einer „Ergänzungssatzung“ an das Gebot einer städtebaulich geordneten Entwicklung nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB gebunden.

Mit dem BauGB`04/07 ist die Pflicht zur Genehmigung der „Ergänzungssatzung“ durch die höhere Verwaltungsbehörde entfallen, dies gilt auch für Satzungen, die sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der geltende und rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosdorf einschließlich der rechtswirksamen 1. und 2. Änderung, jeweils das Gebiet der bebauten Ortslage der Gemeinde Rosdorf betreffend, stellen das Satzungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar (vgl. **Abb. 4** auf Seite 11).

Die westlich der Straße „Haidberg“ vorhandene Bebauung und die Bebauung Kathenreihe Nr. 2 und Nr. 4 sind als Dorfgebiet (MD). Die südlich der Straße „Kathenreihe“ befindliche Bebauung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die vorhandene Bebauung Kathenreihe Nr. 6 liegt entsprechend den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung im planerischen Außenbereich.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, und der Gesamtfortschreibung (2005) des Regionalplanes, Planungsraum IV, kann die Gemeinde Rosdorf als ländliche Gemeinde ohne Einstufung in dem zentralörtlichen System im Rahmen ihrer wohnbaulichen Entwicklung von folgenden landesplanerischen Rahmensetzungen zur Siedlungsentwicklung ausgehen, die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme bzw. im weiteren Planverfahren seitens der Abteilung Landesplanung konkretisiert und grundsätzlich bestätigt worden sind:

- Die Gemeindevertretung geht in ihren Planungsabsichten davon aus, dass sich die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde weiterhin langsam und kontinuierlich in der bebauten Ortslage vollziehen soll.
- Als Flächenvorsorge für den gesamten Wohnungsbedarf der Gemeinde Rosdorf wurde von einer 8%-igen Steigerung des Wohnungsbestandes (zum Ende 2006) entsprechend dem damaligen Entwurf zum LEP 2009 ausgegangen.

Die ländliche Gemeinde soll auch weiterhin in kleinen Schritten langsam wachsen können, so dass der ländlich geprägte Charme nicht verloren geht. Gleichwohl die Gemeinde nicht Eigentümerin der dargestellten Bauflächen innerhalb der „Ergänzungssatzung“ ist, kann aus heutiger Sicht und Einschätzung heraus jedoch davon ausgegangen werden, dass diese Wohnbaugrundstücke dem örtlichen Bedarf dienen werden und somit Ortsansässige in der ländlichen Gemeinde gehalten werden kann.

Die landesplanerisch einschränkenden Vorgaben zur wohnbaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB werden neben einer „Baukörper-Festsetzung“ i. V. m. mit einer geringen Bebauungsdichte durch eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für die einbezogenen Außenbereichsflächen berücksichtigt. Weitergehende Regelungen stehen der Gemeinde mit diesem Planungsinstrument nicht zur Verfügung.



Satzung



Abb. 4

Auszüge aus den Planzeichnungen der geltenden **Flächennutzungsplanung 1963**
(obere Abbildung) einschließlich der 1. Änderung 1969 (linke Abbildung)
und der 2. Änderung 1980 (rechte Abbildung)
für die bebaute Ortslage der Gemeinde Rosdorf



In Mitschrift zum Schreiben des Innenministeriums des Landes S-H, Referat Städtebau und Ortsplanung vom 06.09.2010 wird seitens der Abteilung Landesplanung bestätigt, dass mit dem Entwurf keine Belange der Raumordnung betroffen sind.

Die Gemeinde Rosdorf ist während des Planaufstellungsverfahrens zudem davon ausgegangen, dass diese positive Beurteilung auch für das um ein mögliches Wohnbaugrundstück erweiterte Satzungsgebiet gilt. Der o. g. Erlass wurde per Mail 23.11.2010 nicht beanstandet.

4.3 Umweltprüfung (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Gemeinde Rosdorf hat die Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Nördlich der Kathenreihe“ für den zuvor beschriebenen Bereich mit folgendem Ergebnis geprüft:

- es besteht aufgrund der geplanten Vorhaben keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG bzw. zum LUVPG
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder EU-Vogelschutzgebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB vor.

5. Planungsinhalte (§ 9 Abs.1 BauGB i. V. m. § 34 Abs.5 Satz 2 BauGB)

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll die Siedlungsstruktur der bebauten Ortslage für den zuvor beschriebenen Bereich im rückwärtigen Bereich zwischen den Gemeindestraßen „Kathenreihe“ und „Haidberg“ arrondiert werden.

Die Gemeinde Rosdorf ist im Rahmen ihrer Abwägung zu der Auffassung gelangt, dass die Anregung des Kreisbauamt (Schreiben vom 05.08.2010) zur Arrondierung eine wesentliche Erweiterung des Satzungsgebietes, insbesondere nach Norden hin, zur Folge hätte, die nicht mit den gemeindlichen Planungszielen eines „behutsamen und in kleinen Schritten stattfindenden Wachstums“ in Einklang gebracht werden könnte.

Jedoch sieht die Gemeinde Rosdorf durchaus das Erfordernis als gegeben an, mit dieser Satzung auch den Bereich östlich der Kathenreihe Nr. 6 in das Satzungsgebiet einzubeziehen und somit eine durchgängige rückwärtige Bauflucht zwischen den Grundstücken Kathenreihe Nr. 6 und Haidberg Nr. 1 als Abschluss der baulichen Entwicklung in diesem Bereich der Ortsstruktur bilden und mit dieser Satzung definieren zu können.

Durch **einzelne Festsetzungen** nach § 9 Abs. 1 BauGB, deren Regelungs- und Festsetzungsdichte stark unterhalb eines „einfachen“ Bebauungsplanes liegen muss und sich ausschließlich auf das Maß der baulichen Nutzung beziehen soll, soll sich die mögliche Wohnbebauung auf der einbezogenen Außenbereichsfläche im Rahmen der Ergänzungssatzung „Nördlich der Kathenreihe“ grundsätzlich den örtlichen vorgefundenen Gegebenheiten (vgl. **Abb. 5** auf Seite 14) in ihrer Bebauungsdichte anpassen und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.



Satzung

Die Gemeinde Rosdorf ist der Auffassung, dass die das Satzungsgebiet umgebende vorhandene Bebauung in Art und Maß der baulichen Nutzung in soweit homogen ist, so dass die Vorhaben innerhalb des Satzungsgebietes sich in diese rahmengebende Struktur einfügen wird.

Gegenüber dem vorherigen Entwurf wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen mit dem 2. Entwurf und mit Satzungsbeschluss auch in der endgültigen Planfassung auf ein Mindestmaß, das der örtlichen Situation Rechnung trägt, reduziert.

Durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden nachhaltige und flächenintensive Eingriffe in die offene Landschaft unter den Gesichtspunkten der Eingriffsminimierung begrenzt und die vorhandenen baulichen Strukturen städtebaulich geordnet weiterentwickelt.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen, wie z. B. Grundstückerschließung in Form von privaten Wohnwegen, die bereits teilweise vorhanden sind und die ausreichende Kapazität der zwischenzeitlich erweiterten Kläranlage, als gegeben zu bewerten, so dass eine Umsetzung der gemeindlichen Planung aus diesen Gesichtspunkten erfolgen kann.

Zum Erhalt und zur Neuentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Bereich der einbezogenen Außenbereichsflächen wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine höchstzulässige Grundfläche (GR max.) von 180 m² einschließlich Terrassen zuzüglich baulicher Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauNVO mit einer höchstzulässigen Grundfläche von insgesamt 140 m² sowie durch die Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in den Wohngebäuden in Verbindung mit einer „Baukörper-Festsetzung“ bestimmt, so dass eine der Örtlichkeit und der Bebauungsstruktur angemessene Bebauungsdichte gewährleistet werden kann.

Aufgrund der Lage des Satzungsgebietes am Rande der bebauten Ortslage und im Übergangsbereich zur offenen Landschaft sowie unter dem Gebot des sich „Einfügens“ gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung „Kathenreihe / Haidberg“ und insbesondere unter Beachtung der Geländesituation wird eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen für erforderlich gehalten.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach entsprechend den Regelungen der LBO 2000) ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen. Zugleich soll sich die Gesamtanlage mit ihrer Höhenentwicklung in die Nachbarschaft Haidberg Nr. 1a und Kathenreihe Nr. 6 einfügen. Die höchstzulässigen Firsthöhen werden auf Grundlage einer örtlichen Geländevermessung über Normal Null festgesetzt.

Die Zuwegungen zu den geplanten Wohnbaugrundstücken erfolgt einerseits über eine neu herzustellende private Wohnwegerschließung von der Gemeindestraße „Kathenreihe“ aus und über die vorhandene Wohnwegerschließung zum Gebäude Kathenreihe Nr. 6 bzw. über das diesem Teilgebiet vorgelagerte Grundstück an der „Kathenreihe“. Entsprechende Nutzungsrechte bedürfen der grundbuchlichen Sicherung.



Zur Sicherung einer den örtlichen Gegebenheiten (vorhandene Bebauungsstrukturen) entsprechenden Wohnbebauung wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt, so dass eine der Örtlichkeit und der Bebauungsstruktur angemessene sowie eine dem landschaftlichen Umfeld entsprechende Bebauungsdichte in Verbindung mit der „Baukörper-Festsetzung“ gewährleistet werden kann.

Die getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB reichen aus und gewährleisten nach Auffassung der Gemeindevertretung zugleich, dass die geplante Bebauung sich der umgebenden gewachsenen Siedlungsstruktur im Maß der baulichen Nutzung anpassen und sich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in die Siedlungsstruktur grundsätzlich einfügen wird.

Die zur Kompensation für die mit Erlass der Ergänzungssatzung zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich werdende Ausgleichsfläche kann im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort der nördlich des Satzungsgebietes vor den Waldflächen nachgewiesen werden. Diese externe Ausgleichsfläche wird als Teilbereich 2 in die Ergänzungssatzung aufgenommen und den Eingriffsverursachern zugeordnet und somit planungsrechtlich abgesichert.

6. Natur und Landschaft, Eingriffsregelung (§ 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 2 und 3 und 9 Abs. 1a BauGB)

Entsprechend dem Planungscharakter einer „Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist innerhalb des Satzungsgebiets grundsätzlich eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich verbunden.



Abb. 5 Blick von Westen im Bereich der Bebauung Kathenreihe Nr. 6 auf das Satzungsgebiet und die im Osten an das Satzungsgebiet angrenzende Bebauung Haidberg Nr. 1 (linkes Bild) und Haidberg Nr. 1 (rechtes Bild)
(R. Pollok 01.07.2009)

Nach § 34 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist mit der Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ gemäß §§ 1a Abs. 2 und 3 und 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden.



Die **Bestandssituation** (Bestandsaufnahme durch das Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung vom 01.07.2009) lässt sich aus Sicht der Landschaftspflege wie folgt darstellen.

- Am nordwestlichen Rand des Dorfkerns von Rosdorf liegt in West-Ost-Ausrichtung die Straße „Kathenreihe“ mit einer beidseitigen Bebauung, vornehmlich aus Wohnhäusern bestehend.
- Weitere Wohnbebauung schließt sich nordöstlich an der Straße „Haidberg“, östlich entlang der Straße „Taterberg“ und südlich/südöstlich entlang der Straße „Kastanienallee“ an.
- Die Zuwegung zu den geplanten Baugrundstücken (= Satzungsgebiet) erfolgt von Süden über die Straße „Kathenreihe“ und das Flurstücks 66/2 bzw. über das Flurstück 63/16, das heute schon der Erschließung des Wohngebäudes Kathenreihe Nr. 6 dient.

Schutzgut Boden:

Gemäß der Bodenkarte (Blatt 2024 Kellinghusen) handelt es sich um eine Fläche in einem größeren Bereich mit Eisenhumuspodsol aus Fließerde über Sand mit Orterde. Es ist schluffiger Fein- bis Mittelsand vorhanden.

Diese Angaben werden durch 4 Sondierungsbohrungen bestätigt, die im November 2009 niedergebracht wurden. Es wurden unter einer 0,25 bis 0,35 m starken Oberbodenauflage Fein- bis Mittelsande festgestellt.

Es liegen keine Hinweise auf besonders seltene oder besonders empfindliche Bodenarten / Bodentypen vor. Der Boden weist im Regelfall eine hohe Wasserdurchlässigkeit und ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe auf.

Hinweise auf Bodenbelastungen oder Kontaminationen liegen nicht vor.

Versiegelungen sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorhanden.

Eingriff:

Die Versiegelung des Bodens innerhalb des Satzungsgebietes ist ein Eingriff in die Natur.

Entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen der beschlossenen Satzung zur Ergänzungssatzung ist davon auszugehen, dass für die geplante Wohnbebauung jeweils eine Versiegelung von insgesamt maximal 180 m² zulässig sein wird. Hinzu kommen Versiegelungen für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von maximal 140 m². Insgesamt kann eine Versiegelungsfläche für bauliche Anlagen von maximal 320 m² entstehen.

Aufgrund der starken Höhenunterschiede werden Abgrabungen erforderlich sein zur Herstellung nutzbarer Zufahrten in Verbindung mit einem Geländeniveau, damit die neu entstehenden Wohngebäude nicht wesentlich über die benachbarten Bestandsgebäude hinaus ragen werden. Die Abgrabungen werden jeweils eine Fläche von maximal ca. 760 m² einnehmen. In dieser Flächengröße sind die oben genannten Flächen für eine bauliche Nutzung enthalten.



Auf Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung (Stand vom 25.11.2010) kann eine Versiegelungsfläche im Außenbereich von maximal insgesamt 1.520 m² entstehen. Die privaten Grundstückszuwegungen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, so dass hier kein zu bilanzierender Eingriff entstehen wird.

Kompensation:

Zur Kompensation des Eingriffs ist gemäß des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998, Anlage Ziffer 3.1 b) ein Verhältnis von 1:0,5 anzusetzen.

Daher ist eine (1.520 m² x 0,5 =) 760 m² große Teilfläche des Flurstücks 63/20 (gelegen am nordwestlichen Rand des Flurstücks), Flur 6, Gemarkung Rosdorf, durch Überlassung für die ungestörte natürliche Sukzession naturnah zu entwickeln.

Die Teilfläche, in der Ergänzungssatzung als Teilbereich 2 festgesetzt, von ca. 61,0 m Länge in Nord - Süd - Ausrichtung und von gerundet 12,4 m Breite in West - Ost - Ausrichtung liegt östlich eines Laubwalds. Im Zuge der Sukzession wird sich ein naturnaher Waldrand mit natürlichem Gehölzaufwuchs entwickeln. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und gegenüber der östlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche durch Setzen eines Zaunes wirkungsvoll und im Gelände erkennbar abzugrenzen. Der Hinweis der uNB zur Übernahme eines Hinweises oder der Darstellung, dass die Ausgleichsfläche abzuzäunen ist, wurde seitens der Gemeinde Rosdorf zur Kenntnis genommen. Der Charakter der Ergänzungssatzung lässt eine Übernahme solch detaillierter Festsetzungen oder Darstellung jedoch nicht zu. Die Absicherung der Kompensationsfläche kann z. B. durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Naturschutzes gesichert werden. Die Gemeinde selbst als plangebende Gemeinde wird durch vertragliche Regelungen ihre aus der Satzung abzuleitenden Kompensationsverpflichtungen an die Eingriffsverursacher übertragen.

Schutzgut Pflanzen:

Das bestehende Grünland im Satzungsgebiet ist von allgemeiner Bedeutung. Es haben sich hier keine besonders wertvollen Bestände wie Feuchtwiesen, Nasswiesen oder Trockenbiotope entwickelt.

An der Südseite von Flurstück 63/20 stehen diese Großbäume; Standort im Bereich der geplanten Zuwegung über das Flurstück 66/2:

- 1 Hainbuche, mehrstämmig mit Stammdurchmesser (Std) 3 x 0,3 m + 1 x 0,2 m, Kronendurchmesser (Krd) ca. 10 m

Standorte am südöstlichen Rand des Satzungsgebietes an der Grenze zu Flurstück 64/1 (vgl. **Abb. 7** auf Seite 17) in Reihenfolge von West nach Ost:

- 1 Stieleiche, Std 0,5, Krd 10 m
- 1 Stieleiche, Std 0,2 m, Krd 7 m
- 1 Stieleiche, Std 0,3 m, Krd 8 m
- 1 Roteiche, Std 0,6 m, Krd 10 m
- 1 Lärche, Std 0,4 m, Krd 9 m
- 1 Tanne, Std 0,2 m, Krd 6 m



Weitere planungsrelevante Biotope sind innerhalb bzw. im relevanten Umfeld des Satzungsgebietes nicht vorhanden.



Abb. 6 Blick von der Straße „Kathenreihe“ aus in Richtung Norden zum Satzungsgebiet mit der geplanten privaten Wohnwegerschließung und den vorhandenen Gartenbereichen der vorhandenen Bebauung
(R. Pollok 01.07.2009)



Abb. 7 Blick von der Straße „Kathenreihe“ aus im Bereich des Grundstücks Kathenreihe Nr. 2 in Richtung Norden zum Satzungsgebiet mit den prägenden Einzelbäumen an der Grundstücksgrenze zum Satzungsgebiet
(R. Pollok 01.07.2009)

Eingriff:

Die Beanspruchung des Grünlands führt zu keinen bilanzierungsrelevanten Eingriffen, da die Beanspruchung derartiger Flächen mit „allgemeiner Bedeutung“ bereits bei den Ermittlungen zum Schutzgut Boden berücksichtigt wurde.

Zur Herstellung einer privaten Wohnwegerschließung wird eine mehrstämmige Hainbuche von landschaftsbildprägender Größe verloren gehen.

Von den anderen oben aufgelisteten 6 Bäumen sind die 3 Stieleichen und die Roteiche aufgrund ihrer Größe (gemeinschaftlich und zum Teil auch individuell) sowie aufgrund ihres erhöht über dem Niveau der nah gelegenen Straßen bestehenden Standorts von landschaftsbildprägendem Charakter. Daher sind die Bäume zu erhalten. Zur Erhaltung bedarf es folgender Schutzmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen):

- Keine Abgrabungen oder Aufschüttungen in einem Bereich mit Mindestabstand 2 m zum jeweiligen Stammfuß
- Keine (Zwischen-)Lagerung von Maschinen oder Materialien und keine Herstellung von Bodenversiegelungen in einem Bereich von mindestens 2 m ab Stamm

Kompensation:

Es ist der Verlust einer mehrstämmigen Hainbuche auszugleichen. Es sind daher in Verbindung mit der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes je Wohnbaugrundstück 2 Hainbuchen neu zu pflanzen. Diese Pflanzung erfolgt nördlich der geplanten Wohngebäude oberhalb der hier entstehenden Abgrabungsböschung mit einem Abstand von mindestens 2 m und maximal 3 m zur oberen Böschungskante.



Es sind mindestens 3-mal verpflanzte Hochstamm-Laubbäume der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stammumfang mind. 12-14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Da keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, werden keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut Tiere:

Es liegen keine aktuellen Angaben über besondere Tiervorkommen vor.

Die Nutzungs- und Biotoptypen führen als faunistische Potentialabschätzung zu folgenden möglichen planungsrelevanten Tiervorkommen:

- Die Bäume und Sträucher sind generell Habitat für die zu schützenden europäischen Vogelarten.
- Das Satzungsgebiet weist eine Eignung als Nahrungslebensraum für Fledermäuse auf. Zudem können Sommerquartiere von Fledermausarten in den Großbäumen am Rand des Satzungsgebietes bestehen. Weitere Quartiere können in nah gelegenen Großbäumen und Gebäuden bestehen. Winterquartiere von Fledermäusen sind nicht anzunehmen.
- In den Gehölzen am Satzungsgebiet wurden bei den Geländebegehungen keine Kobel von Haselmäusen gefunden, so dass hier keine Vorkommen anzunehmen sind.

Die obige Potenzialabschätzung wird in diesem Planungsfall für ausreichend erachtet, da auch unter Beachtung einer Anfrage beim LLUR mit einer Rückmeldung vom 22.02.2010 keine Hinweise auf zu beachtende besondere Artenvorkommen vorliegen.

Es ist über das oben genannte Maß hinaus keine Betroffenheit von beurteilungsrelevanten Arten zu erkennen.

Die bestehenden Gehölze als Habitate von Vögeln und Fledermäusen sind, so weit wie möglich, zu erhalten (s. o. „Schutzgut Pflanzen“). In den umliegenden Gehölzen sind keine Horste von Groß- oder Greifvögeln und keine standortgebundenen Brutkolonien vorhanden.

Sonstige Tiervorkommen bezüglich Amphibien, Reptilien oder sonstige Arten mit Bindung an Gewässer sind auszuschließen, da hier keine entsprechenden Habitate vorkommen. Amphibien können höchstens ebenso wie Reptilien, wie die Waldeidechse, vereinzelt vorkommen. Kernhabitate sind nicht vorhanden.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft (Schutzgebiete) gemäß §§ 13 - 18 LNat-SchG sind im und am Satzungsgebiet nicht vorhanden.

Arten und Habitate eines gemeldeten FFH-Gebiets oder eines erklärten EU - Vogelschutzgebietes werden nicht betroffen sein. Vorkommen prioritärer Arten sind für das Plangebiet nicht bekannt.



Artenschutzrechtliche Prüfung:

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2009) ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG`10 verletzt?
Amphibien	Nein	Es sind im Bereich der Flurstücke keine Laichgewässer vorhanden und es verlaufen hier keine Hauptwanderrouen. Es kann nur sein, dass einige Arten ggf. während der Landlebensphasen sich in dem Grünland, das zur Bebauung ansteht, oder den benachbarten Hausgärten aufhalten. Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Population hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG`10 wird daher nicht vorliegen.
Reptilien	Nein	Im Satzungsgebiet sind keine Kernhabitate der Arten vorhanden. Es kann nur sein, dass einige Arten sich in dem Grünland, das zur Bebauung ansteht, aufhalten. Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Population hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Die vom LLUR am 22.2.2010 mitgeteilten Daten betreffen Fundorte in der östlich abgesetzt liegenden Stör-Niederung aus dem Jahr 1924 - somit besteht keine Planungsrelevanz. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG`10 wird daher nicht vorliegen.



Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG`10 verletzt?
Vögel	Ja	Einzelgehölze sind als faunistische Potenzialabschätzung für die Vogelwelt von sehr hoher Bedeutung. Es sind im Satzungsgebiet keine Horste von Groß- und Greifvögeln vorhanden, keine Höhlenbäume (z. B. von Spechten) und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten vorhanden. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein, wenn die Schonfristen für Arbeiten an Gehölzen gemäß § 27a LNatSchG`10 eingehalten werden.</p> <p>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG`10 wird daher bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen nicht vorliegen.
Säugetiere - Fledermäuse	Nein	Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die Arten auch im Siedlungsbereich jagen. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein, wenn die Schonfristen für Arbeiten an Gehölzen gemäß § 27a LNatSchG`10 eingehalten werden.</p> <p>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG`10 wird daher bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen nicht vorliegen.
Säugetiere - sonstige	Nein	Es bestehen entweder keine geeigneten Habitatstrukturen oder das Satzungsgebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG`10 wird daher nicht vorliegen..
Fische und Neunaugen	Nein	Es sind im Gebiet keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG`10 vorliegen wird.



Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG`10 verletzt?
Libellen	Nein	Es sind im Gebiet keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG`10 vorliegen wird.
Käfer	Nein	Im Satzungsgebiet kommen keine geeigneten Habitate für die relevanten Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer vor. Auch die am Rand des Satzungsgebietes stehenden Großbäume weisen keine Merkmale geeigneter Habitatbäume auf. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG`10 wird daher nicht vorliegen.
Weichtiere	Nein	Es sind im Gebiet keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG`10 vorliegen wird.

Als Grundlage der Bewertung gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG`10. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

§ 44 Absatz 5 BNatSchG`10 besagt: „Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7. Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.“



Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.“

Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze artenschutzrechtlich dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten und der Fledermäuse zu erwarten.

Die Individuen können dann in der nächsten Fortpflanzungsperiode auf benachbarte Habitate ausweichen; es sind im Umfeld ausreichend entsprechende Bäume vorhanden. Insgesamt sind dann keine Beeinträchtigungen der zu schützenden Arten zu erwarten.

Kompensation:

Da bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorhanden.

Aus der Örtlichkeit ergeben sich als Ableitung aus dem Biotoptypenbestand keine Hinweise auf oberflächennah anstehendes Grundwasser.

Gemäß der Bodenkarte steht das Grundwasser tiefer als 2 m unter Gelände an. Im Rahmen von 4 Boden-Sondierungsbohrungen wurde bis zu den Endteufen in 4 bis 7 m Tiefe unter Gelände kein Grundwasser erbohrt.

Es ist seitens der Gemeinde Rosdorf keine Planungsrelevanz zu erkennen, da durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Kompensation:

Das von den Oberflächen abfließende unbelastete Wasser kann auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht. Gemäß einer gutachterlichen Bodenbeurteilung ist eine solche Versickerung möglich. Art und Ausführung der Versickerungsanlage bedarf einer konkreten bauseitigen Ausführungsplanung.

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.



Schutzgut Luft:

Es wird seitens der Gemeinde Rosdorf keine Planungsrelevanz gesehen, da durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Kompensation:

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut Klima:

Es wird seitens der Gemeinde Rosdorf keine Planungsrelevanz gesehen, da durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Kompensation:

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut Landschaft (= Ortsbild):

Es wird eine Fläche am Ortsrand überplant, die bisher als Grünland sichtbar ist, das - von den umgebenden Straßen aus betrachtet - hinter den bestehenden Wohnbaugrundstücken deutlich erhöht und sanft ansteigend besteht.

So liegt die geplante Baufläche ca. 3,9 m bis 5,5 m oberhalb der Straße „Kathenreihe“ und ca. 1,5 bis 3 m oberhalb des östlich benachbarten Grundstücks Haidberg Nr. 1a.

Im Zusammenhang mit dem „Schutzgut Pflanzen“ wurde bereits auf einige das Landschaftsbild prägende Großbäume am südöstlichen Rand des Flurstücks 63/20 eingegangen, so dass hier auf das obige Kapitel verwiesen wird.

Das Satzungsgebiet wird im Süden, Osten und Westen durch Wohnbebauungen begrenzt. Nördlich schließen sich als Grünland bewirtschaftete (im Jahr 2009 allerdings brach liegende) Grünlandflächen an. Südöstlich liegt an der Straße „Haidberg“ ein Ehrenmal für die Opfer der beiden Weltkriege. Der dichte Gehölzbestand des Ehrenmals wird durch Großbäume am Rand des Flurstücks 63/20 überragt.

Eingriff:

Für die geplante Bebauungen werden Abgrabungen erforderlich sein, damit zum einen geeignete Grundstückszuwegung hergestellt werden können und zum anderen die Firste der geplanten Wohngebäude nicht wesentlich über denen der benachbarten Gebäude hinausragen.

Durch dieses „Eingraben“ in den Hangbereich werden die Wohngebäude von Norden aus wahrscheinlich kaum und nur mit den Dachseiten und Teilen des Giebels sichtbar sein; zudem ist gemäß der unten folgenden Beschreibung entlang der Nordseite noch eine Heckenpflanzung vorzunehmen. Von Süden und Osten aus fügt sich das Gebäude in die Höhenstruktur der Gebäude auf benachbarten Grundstücken ein.

Es erfolgt eine Bebauung in den planerischen Außenbereich hinein, die aus sich heraus nicht landschaftsgerecht eingegrünt ist.



Kompensation:

Ein Eingriff in das Landschaftsbild gilt als ausgeglichen, wenn das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist.

Daher wird zunächst die Erhaltung der oben in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Pflanzen“ genannten Eichen erforderlich. Ferner sind gemäß der Darstellung unter „Schutzgut Pflanzen“ insgesamt entlang der nördlich Satzungsgebietsgrenze 4 Hainbuchen zu pflanzen. Zudem ist eine ebenerdige Laubgehölzhecke auf mindestens 70 % des jeweiligen Wohnbaugrundstücks wie folgt neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- Anlage einer 2-reihigen Laubgehölzpflanzung in der Dichte 1 Gehölz je lfd. Meter und 1 Meter Abstand zwischen den Reihen; Pflanzung „auf Lücke“
- Verwendung nur von Arten der umliegenden Knicks
- In der Pflanzung können auch höher wachsende Bäume stehen; so auch die oben unter Schutzgut Pflanzen genannten 2 zu pflanzenden Hainbuchen.

Diese Pflanzung erfolgt nördlich der geplanten Wohnhäuser oberhalb der hier entstehenden Abgrabungsböschung mit einem Abstand von mindestens 2 m und maximal 3 m zur oberen Böschungskante.

7. Verkehr

Die örtliche Verkehrsinfrastruktur ist mit der Gemeindestraße „Kathenreihe“ vorhanden.

Innerhalb des Satzungsgebietes sind nur geringe Flächenanteile für Erschließungsmaßnahmen im Sinne einer inneren Wohnwegerschließung (privat) erforderlich. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind innerhalb der bebauten Ortslage zu erreichen, für die eine vorhandene Wohnwegerschließung genutzt werden kann und eine neu herzustellen ist.

Die Überwegungs- und Leitungsrechte für die Erschließung der Wohnbaugrundstücke innerhalb des Satzungsgebietes sind außerhalb dieses Satzungsverfahrens durch privatrechtliche Verträge und Grunddienstbarkeiten sowie ggf. durch Baulasten frühzeitig zu sichern. Hierbei ist auch zu regeln, dass eine ordnungsgemäße Ableitung des auf den privaten Wohnwegen anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt wird. Die Bodenverhältnisse werden eine Versickerung zulassen. Zugleich besteht aber auch die Möglichkeit, an die Regenwasserkanalisation in der Straße „Kathenreihe“ anzuschließen.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzerlass vom Oktober 1995 auf dem privaten Grundstück nachzuweisen, wobei den örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen ist, dass der Ausbauquerschnitt der Gemeindestraße „Kathenreihe“ nicht für parkende Besucherfahrzeuge geeignet ist, so dass diese zusammen mit den privaten Stellplatzflächen auf dem privaten Grundstück selbst nachzuweisen und herzurichten sind.



8. Immissionsschutz

Verkehrslärm:

Die Gemeindevertretung geht für das rückwärtig der Straße „Kathenreihe“ geplante Baugrundstücke aufgrund der vor gelagerten und der bestehenden Bebauung sowie des als sehr gering auf den umliegenden Gemeindestraßen anzunehmenden Verkehrs davon aus, dass wesentliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für die neuen Grundstücke nicht zu erwarten sind.

Es ist jedoch empfehlenswert, dass für die Bereiche, die dem Aufenthalt von Personen (auch Kinder- und Schlafräume) dienen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile mit erf. $R'_{w,res}$ von 30 dB einhalten müssen.

Die heute geltenden Anforderungen an den Wärmeschutz (z. B. Isolierverglasung) führen bereits zu einer wesentlichen Abschirmung der Innenräume vor den äußeren Geräuscheinflüssen, so dass zusätzliche Maßnahmen nach Kenntnisstand der Gemeindevertretung nicht erforderlich werden.

Landwirtschaft:

Von einer Beeinträchtigung für die innerhalb des Satzungsgebietes neu dargestellte Baufläche durch landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe geht die Gemeindevertretung nicht aus, da im maßgeblichen Umfeld keine Vollerwerbsbetriebe mehr vorhanden sind.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Bestandteil der äußeren Erschließung vorhanden.

Für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung des Wohnbauvorhabens wird der Anschluss an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz vollzogen. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 und die DIN 4261 maßgebend.

Das Satzungsgebiet kann an die vorhandene Trinkwasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes „Mittleres Störgebiet“ angeschlossen werden. Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht für die geplanten Grundstücke jedoch nicht. Leitungstrassen innerhalb privater Wohnwegerschließungen sind durch grundbuchrechtliche Eintragungen zugunsten des Versorgungsunternehmens zu sichern.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist die im südlichen Bereich des Satzungsgebietes verlaufende Trinkwassertransportleitung zurück zu bauen. Entsprechende vertragliche Regelungen hierzu sind zwischen den Betroffenen bereits geschlossen worden (vgl. Quellenverzeichnis).



Das im Satzungsgebiet und auf der privaten Wohnwegerschließung anfallende unbelastete Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers kann auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht oder kontrolliert dem vorhandenen Leitungsnetz zugeleitet werden.

Bei geeigneten Versickerungsbedingungen hat die Versickerung des anfallenden Regenwassers Vorrang vor der Einleitung. Grundlage für die Versickerung von Regenwasser ist das ATV-Arbeitsblatt DWA-A 138, Ausgabe April 2005. Besondere Beachtung gilt der Tabelle 1 „*Versickerung der Niederschlagsabflüsse unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten*“. Die erlaubnisfreie Versickerung wird im § 21 LWG geregelt.

Sollten metallische Dachflächen zum Einbau kommen, ist bei einer Versickerung darauf zu achten, dass diese Dachflächen mit einem Schutzlack oder Ähnlichem versehen werden, um den Eintrag von Metall in den Boden und das Grundwasser zu vermeiden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdwärmesondeanlagen, die die Erdwärme mit Tiefbohrungen nutzen, frühzeitig vor Ausführung der Bohrarbeiten bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg anzuzeigen sind.

Die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen und zu beachten, soweit erforderlich.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des neuen Baugrundstückes innerhalb des Satzungsgebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich. Art und Umfang werden durch den Versorgungsträger dargelegt bzw. sind im Zuge der Grundstückerschließung durch den Grundstückseigentümer zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung schriftlich anzuzeigen.

Bestehende Versorgungsleitungen des Versorgungsträgers für Gas und Strom sind zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Steinburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Satzungs- und zugleich für das Gemeindegebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Satzungsgebiets in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln. Eine Abfallentsorgung erfolgt nur an den öffentlichen Verkehrsflächen.

Sofern keine Grundstücksentsorgung mit dem Entsorgungsunternehmen vereinbart wird oder werden kann, sind Aufstellflächen für die geplanten Grundstücke an der öffentlichen Verkehrsfläche („Kathenreihe“) durch entsprechende Grunddienstbarkeiten für den Nutzer zu sichern. Der entsprechende Nachweis ist zur Sicherstellung der Erschließungsfähigkeit des neuen Baugrundstücks im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu führen.



10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Rosdorf und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums aus der Frischwasserversorgung bereitgestellt, wobei die Bereitstellung von Löschwasser über das örtliche Versorgungsnetz nur für den Erstangriff sichergestellt werden kann.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ergänzungssatzung „Nördlich der Kathenreihe“

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist mit der Straße „Kathenreihe“ als Erschließung vorhanden, wobei für die rückwärtig gelegenen Grundstücke ein Anschluss an die Straße „Kathenreihe“ mittels privater Wohnwegerschließungen nachzuweisen ist.

Ggf. erforderlich werdende tiefbautechnische Maßnahmen für private Grundstückerschließungen sind durch jeweiligen Antragsteller nachzuweisen und zu Lasten des jeweiligen Antragstellers nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

Mit der Anbindung der geplanten Wohnbaugrundstücke innerhalb des Satzungsgebietes an die privaten Wohnwegerschließungen ist auch eine Sicherung der hierfür erforderlich werdenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch entsprechende Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten zu gewährleisten und den zuständigen Behörden als Nachweis der Erschließungsfähigkeit der Baugrundstücke vorzulegen.

12. Altlasten

Entsprechend den örtlichen Kenntnissen sind der Gemeinde Rosdorf keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Satzungsgebietes bekannt.

Das Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst (vgl. Quellenverzeichnis) hat im Rahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich innerhalb des Satzungsgebietes Kampfmittel befinden. Die Grundstückseigentümer werden seitens der Gemeinde Rosdorf mit dieser Planbegründung darauf hingewiesen, vor Baubeginn die Grundstücksflächen auf mögliche Kampfmittel untersuchen zu lassen.

13. Archäologische Denkmale

Mit Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H als obere Denkmalschutzbehörde vom 23.08.2010 wird die Gemeinde Rosdorf darauf hingewiesen, dass nördlich des Satzungsgebietes zwei archäologische Kulturdenkmale bekannt sind, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes S-H eingetragen sind.



Hierbei handelt es sich um zwei Hügelgräber, die zwar oberirdisch abgetragen sind, dessen unterirdische Bestandteile aber durchaus noch erhalten sein können.

Neben dem eigentlichen Denkmal, dem Grabhügel, ist auf jeden Fall damit zu rechnen, dass sich in einem Radius von 50 m um dieses Denkmal herum weitere Bestattungen stattgefunden haben. Insbesondere ist mit Urnenfunden zu rechnen.

Zum Schutz der archäologischen Kulturdenkmale ist daher durch einen Archäologen zu prüfen, ob und in welchem Umfang archäologische Kulturdenkmale durch das Bauvorhaben betroffen sind. Möglicherweise sind archäologische Hauptuntersuchungen und Ausgrabungen notwendig, um die Denkmale zu sichern, zu dokumentieren und zu bergen.

Der Verursacher, also der Grundstückseigentümer bzw. der vom Grundstückseigentümer beauftragte Vorhabenträger ist Verantwortlicher und Kostenträger für die vorgenannte archäologische Voruntersuchung und ggf. auch für die Bergung und Dokumentation der Denkmale außerhalb dieser Bauleitplanung.

Auf Grundlage einer Rücksprache mit dem Archäologischen Landesamt S-H vom 13.09.2010 kann diese archäologische Untersuchung mit Beginn der Erschließungsarbeiten erfolgen. Der Grundstückseigentümer bzw. der von ihm Beauftragte hat den Erschließungsbeginn dem Archäologischen Landesamt mindestens 3 Wochen vorher mitzuteilen und einen entsprechenden Ortstermin einvernehmlich abzustimmen.

Mit Erlass vom 23.11.2010 wird durch das Archäologische Landesamt S-H bestätigt, dass die archäologischen Belange aus der Stellungnahme vom 23.08.2010 richtig in die Planbegründung aufgenommen worden sind.

Rosdorf, den 09.02.2011



- Der Bürgermeister -

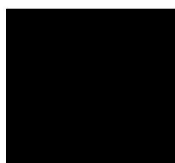


Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:



Dipl.- Ing. (FH) Peter Scharlibbe