

Gemeinde Sahms

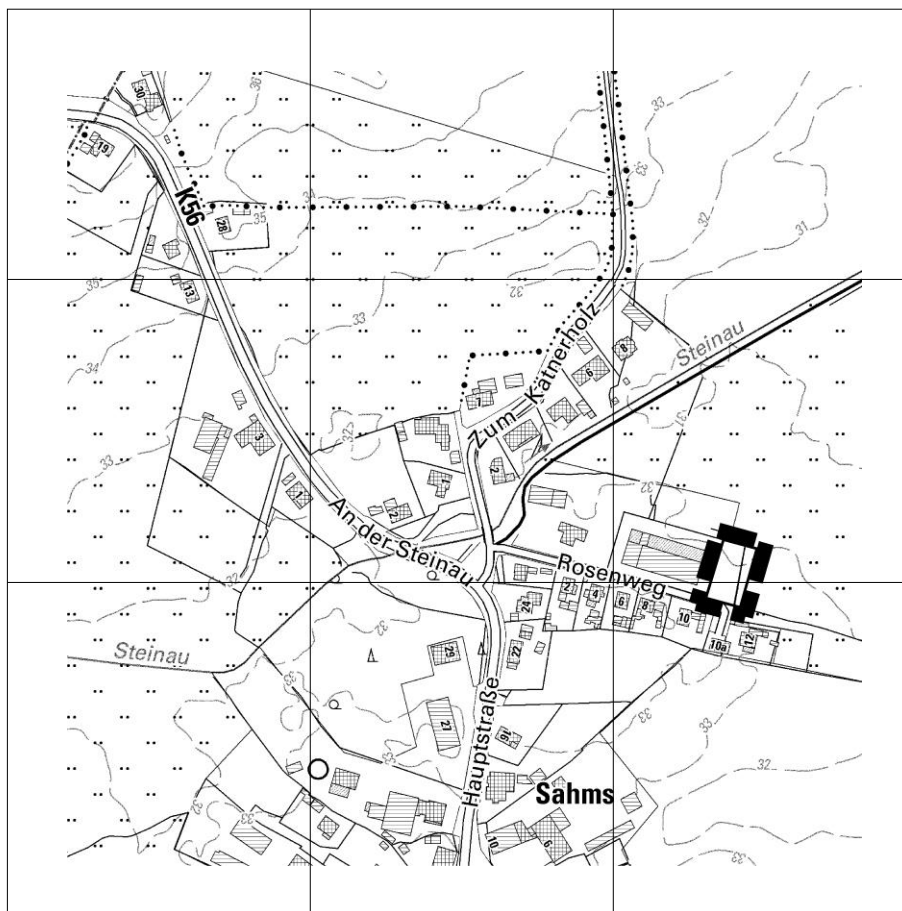
Kreis Herzogtum Lauenburg

Einbeziehungssatzung Nr. I

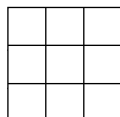
Gebiet: Nördlich der Straße "Rosenweg", östlich der vorhandenen Bebauung

Begründung

Planstand: Auslegung gem. § 4a (3) BauGB, GV 26.06.2023



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.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4.	Plangebiet	5
2.	Planinhalt.....	6
2.1.	Städtebau.....	6
2.2.	Verkehrliche Erschließung	6
2.3.	Immissionen	6
3.	Ver- und Entsorgung	7
4.	Archäologie	8
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	8
6.	Artenschutz	10
7.	Kosten	11
8.	Billigung der Begründung	11

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Sahms nimmt konkrete Bauwünsche eines Grundstückseigentümers auf, um die Ortslage am Rosenweg mit einem Baugrundstück zu arrondieren. Dort soll ein Wohngebäude entstehen. Die Fläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt und wird zurzeit als Abstellfläche von Gerätschaften genutzt.

Dazu stellt die Gemeinde eine Satzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB auf und zieht die Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein. Das Grundstück ist über den Rosenweg verkehrlich angebunden. Ver- und Entsorgungsmedien sind im Rosenweg verfügbar.

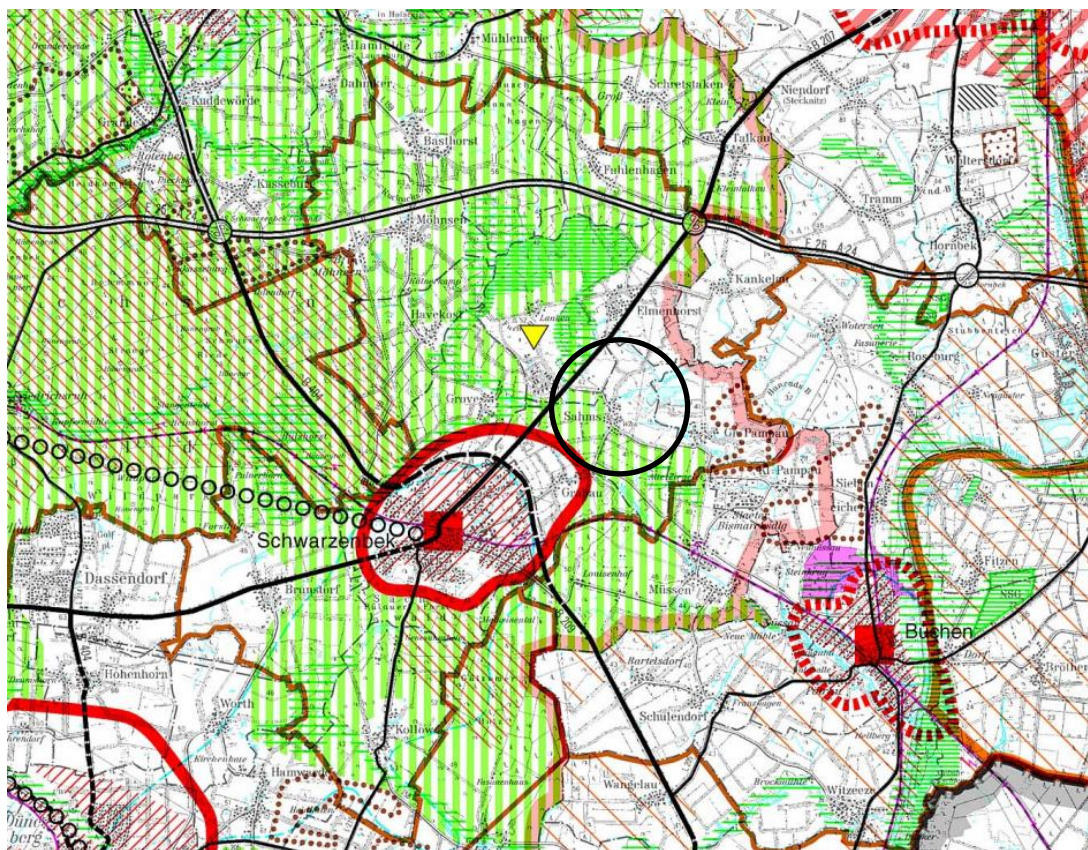
Mit der vorliegenden Satzung soll die Errichtung eines ortstypischen Einzelhauses ermöglicht werden.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im **Landesentwicklungsplan** (Fortschreibung 2021) ist die Gemeinde Sahms dem Ordnungsraum um Hamburg zugeordnet. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben.

Ausgehend vom örtlichen Bedarf können in Ordnungsräumen, die kein Schwerpunkt für den Wohnungsbau sind, im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden. Daraus leitet sich für Sahms ein Entwicklungsrahmen von bis zu 29 Wohneinheiten ab. Zwischenzeitlich genehmigte Einheiten sind auf diesen Entwicklungsrahmen anzurechnen. Im Landesentwicklungsplan ist darüber hinaus der Süden und Westen des Gemeindegebietes als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet.

Nach dem **Regionalplan** für den Planungsraum I von 1998 liegt Sahms im Ordnungsraum um Hamburg. Der gesamte westliche und südliche Bereich des Gemeindegebietes bis südlich der Bergstraße wird als Regionaler Grünzug dargestellt.



Ausschnitt aus dem Reginalplan, Gemeinde Sahms

Der **Landschaftsrahmenplan** kennzeichnet ein Vorrangfließgewässer (Vorranggewässer im Rahmen der Umsetzung der EU Wasserrahmenrichtlinie) welches den Ort in Ost-West-Richtung quert. Das Vorrangfließgewässer stellt gleichzeitig eine Verbundachse als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dar. Der gesamte westliche, südliche sowie südöstliche Bereich bis zur Bergstraße des Gemeindegebietes wird als Gebiet mit besonderer Erholungseignung sowie als Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs.1. BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, gekennzeichnet. In Teilen wird der Norden der Gemeinde Sahms ebenfalls als Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs.1. BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, gekennzeichnet. Der südwestliche Bereich des Gemeindegebietes ist als Historische Kulturlandschaft (Knicklandschaft) beschrieben. Klimasensitiver Boden ist nordöstlich des Siedlungsgefüges vorzufinden. Daran angrenzend ist die Verfügbarkeit von oberflächennahen Rohstoffen dargestellt. Östlich der Ortslage ist eine Waldfläche > 5 ha gemäß ALKIS 2019 abgebildet.

Der **Landschaftsplan** (2001) der Gemeinde Sahms beschreibt keine Entwicklungsziele für den Geltungsbereich.

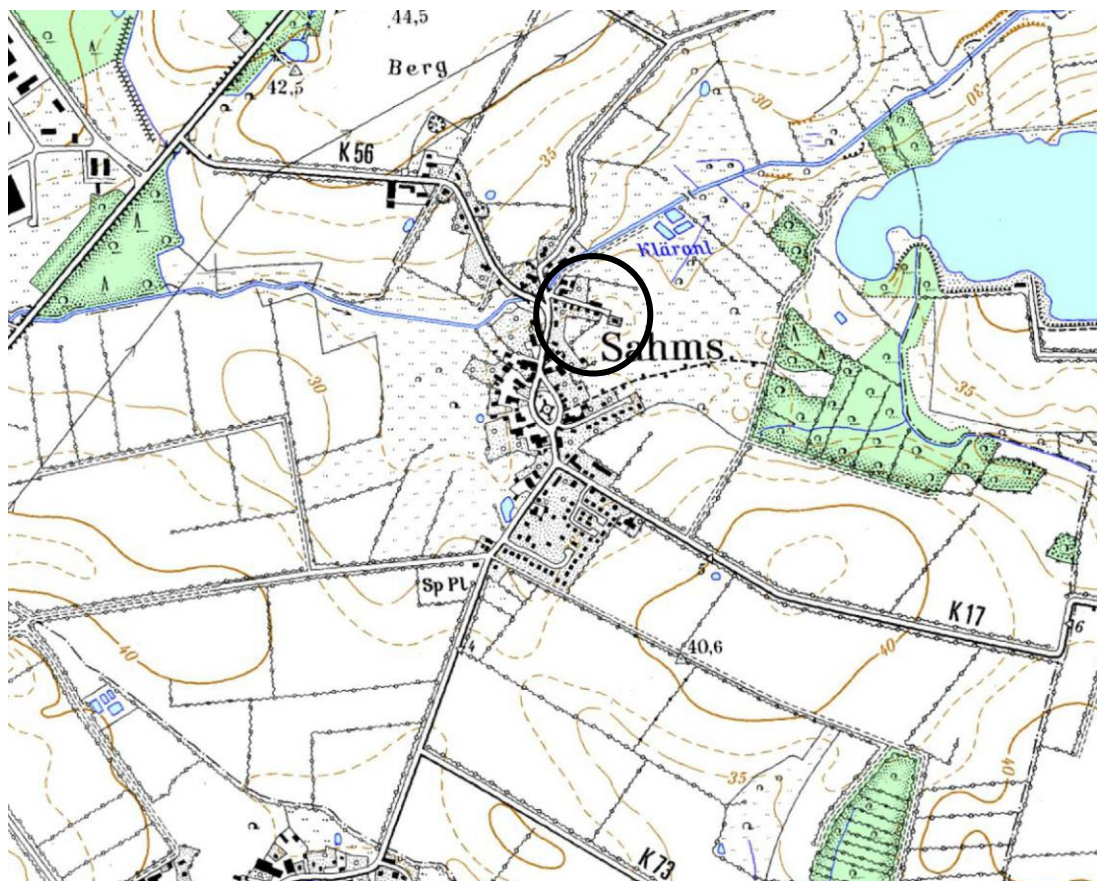
1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sahms stellt in seiner 3. Änderung für den nördlich des Rosenweges gelegenen Siedlungsbereich Dorfgebiet dar. Für die direkt daran anschließende, mit vorliegender Satzung einzubeziehende Fläche, wird

landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Abweichung von der Flächenausweisung erscheint geringfügig, und wird im Rahmen einer kommenden Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage nördlich des Rosenweges und wurde ursprünglich als Abstellfläche für Fahrzeuge und entsprechende Anhänger genutzt.



Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Sahms

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,1 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Grenze Flurstück (Flst.) 143, Teilungslinie durch Flst. 143.
Im Osten:	Teilungslinie durch Flst. 143.
Im Süden:	Nördliche Grenze Flst. 22/11 (Straßenbegrenzungslinie Rosenweg, Nördliche Grenze Flst. 72/6.
Im Westen:	Östliche Grenze Flst. 174.

2. Planinhalt

2.1. Städtebau

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 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 Bereiches entsprechend geprägt sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Durch die Planung wird das Plangebiet in den Innenbereich des Ortsteils einbezogen.

Das Plangebiet wird durch ein großflächiges, angrenzendes Lagergebäude und die gegenüberliegende Bebauung des Rosenweges durch einzelstehende, eingeschossige Wohngebäude geprägt. In diesem Zusammenhang erscheint eine Einbeziehung der Fläche vertretbar.

Das Grundstück soll mit einem Einzelhaus mit einer Grundfläche von max. 180 m² bebaut werden. Eine Regelung zum Maß der baulichen Nutzung erscheint erforderlich, da in der Nachbarschaft große Gebäude vorhanden sind, die hier nicht als maßstabgebend herangezogen werden sollen. Für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird aus diesem Grunde die Inanspruchnahme der Fläche ebenfalls begrenzt. Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet werden.

Zur ortstypischen Einfügung der Bebauung wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Weitere Regelungen erscheinen nicht erforderlich, da die direkt angrenzende Bebauung die Kriterien für eine Beurteilung des Vorhabens gem. § 34 BauGB vorgibt.

Eine Abschirmung des Grundstückes zur freien Landschaft hin ist im Bestand nicht gegeben. Durch die Anpflanzung einer lockeren Baumreihe aus Obstbäumen entlang der östlichen und nördlichen Plangebietesgrenze können Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Die Obstbäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen sind diese in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den Rosenweg erschlossen und ist an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. In ca. 400 m Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle, somit ist das Gebiet auch an das überörtliche Nahverkehrssystem angeschlossen.

Die Gemeinde schätzt den Stellplatzbedarf mit 2 Stellplätzen je Wohnung und für Einliegerwohnungen (< 60 m²) mit 1 Stellplatz ein. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind nachzuweisen.

2.3. Immissionen

In der Gemeinde Sahms befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe. Zur Ermittlung der Geruchsmissionen werden zum einen die Ergebnisse eines Gutachtens einbezogen, welches für ein unmittelbar angrenzendes Grundstück (Rosenweg 12) durch die Landwirtschaftskammer auf Basis der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) erstellt

wurde (20.09.2016). Hierbei wird im Ergebnis festgestellt, dass der Immissionswert der GIRL für Dorfgebiete im Rosenweg eingehalten werden kann.

Zur Überprüfung der Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens wurden die Geruchsmissionen mit Bezug zur TA Luft (2021) durch die von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein öffentlich bestellte Gutachterin Dr. Dorothee Holste mit Datum vom 20.09.2023 erneut beurteilt. Dazu wurden die Tierhaltungsbetriebe im Umkreis von 600 m erfasst und eine Geruchsausbreitungsberechnung erstellt. Abschließend kommt die Gutachterin zu dem Ergebnis, dass die belästigungsrelevante Kenngröße im Bereich des geplanten Bauvorhabens 0,03 beträgt und der Immissionswert der TA Luft für Wohngebiete von 0,10 damit eingehalten wird.

Durch die benachbarten Nutzungen sind keine erhöhten Lärmimmissionen auf die neue Bebauung zu erwarten. Die benachbarte Halle befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und wird lediglich als Lagerhalle für die Unterstellung von Oldtimern und historischen, landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt, welche nur gelegentlich für Ausfahrten und Besuche von Oldtimer-Treffen (ca. 2-4 Fahrten im Monat) bewegt werden. Durch den angrenzenden, pferdehaltenden Betrieb sind keine Lärmbelastigungen zu erwarten.

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. Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung befinden sich nicht in der Nähe. Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach der Satzung zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Plangebiet sowie der weiteren Umgebung kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen gemeindlichen Einrichtungen erfolgen. Die Versorgungsmedien sind im Rosenweg vorhanden. Gegebenenfalls notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

Die Müllentsorgung wird über die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, erfüllt. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“.

Gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Weiche Dacheindeckungen sind nicht beabsichtigt.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, sich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Bauherr/-in frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit dem Bauherrensenservice der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> in Verbindung setzen muss.

4. Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Für den Einbeziehungsbereich ist mit entsprechenden Eingriffen zu rechnen.

Eine entsprechende 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.

Schutzgut Boden

Vorgesehen für den Einbeziehungsbereich ist der Bau eines Einzelhauses. Da sich neue Gebäude an den Vorgaben durch die vorhandene Bebauung orientieren müssen, wird eine Grundfläche von 180 m² für ein neues Gebäude angenommen. Für

Nebenanlagen, Zufahrten, Terrassen, etc. wird noch einmal eine gleich große Grundfläche hinzugerechnet, so dass zusammen mit den erforderlichen Nebenanlagen ca. 360 m² Grundfläche versiegelt werden können.

Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Derartige Flächen finden sich nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet, es muss daher auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Die Hinweise zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und die Entwicklung dieser Flächen hin zu einem naturbetonten Biotop vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbelege in einem Verhältnis von mind. 1: 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbelege von mind. 1: 0,3 auszugleichen.

Da im Bereich der Satzung von einem Flächenanteil von 180 m² für eine Vollversiegelung sowie einer 180 m² großen teilversiegelten Fläche ausgegangen wird, ergibt sich rechnerisch aus der möglichen reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden			
Eingriffsflächen	Vollversiegelung Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1 : 0,5	Teilversiegelung Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1 : 0,3	Summe
<u>Überbaute Grundstücksfläche</u> 180 m ² Vollversiegelung	180 m ² x 0,5 90 m²	180 m ² x 0,3 54 m²	144 m²
<u>Nebenanlagen, Zufahrten, Terrassen</u> 180 m ² Teilversiegelung			
Summe	90 m²	54 m²	<u>144 m²</u>

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, sind gem. vorliegender Bilanzierung auf einer mind. 144 m² großen Fläche bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Werden höherwertige Flächen entwickelt, erhöht sich das Ausgleichsvolumen entsprechend der Flächenwertigkeit.

Der Eingriff wird über das Ökokonto „Neuhof-Vorwerk / Lebatz“ (Az.: 55.47.02.01-22-0033) in der Gemeinde Ahrensböck, Naturraum Hügelland, kompensiert. Hier werden 144 Ökopunkte abgebucht. Ein Ausgleichsdefizit besteht nicht.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind die Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf dem Baugrundstück wasserdurchlässig herzustellen. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser werden nicht erforderlich.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um einen Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, so dass nach dem angewendeten Bilanzierungsverfahren für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kein flächiger Ausgleichsbedarf besteht.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Art und das Maß der baulichen Entwicklung im Plangebiet müssen sich am Bestand der näheren Umgebung orientieren. Entsprechend wird hier nur ein Einzelhaus entstehen können. Die geplante Bebauung führt zu einer Verschiebung des Siedlungsrandes Richtung Nordosten. Eine Abschirmung zur freien Landschaft ist im Bestand nicht gegeben, sodass Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes erforderlich werden. Es werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Durch das Anpflanzen von Obstbäumen entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze soll die neue Bebauung wirkungsvoll zur freien Landschaft hin abgeschirmt werden. Die Obstbäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen sind diese in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Schutzgut Klima/ Luft

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

Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein flächiger Kompensationsbedarf in Höhe von 144 m². Da im Plangebiet keine geeignete Fläche zur Verfügung steht, wird der Ausgleich planextern über das Ökokonto „Neuhof-Vorwerk / Lebatz“ (Az.: 55.47.02.01-22-0033) in der Gemeinde Ahrensböck erbracht. Hier werden 144 Ökopunkte abgebucht. Ein Ausgleichsdefizit besteht nicht.

6. Artenschutz

Es werden durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung I keine Eingriffe begründet, welche ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG befürchten lassen.

Für Offenlandarten ist die Fläche aufgrund der geringen Größe und vorhandener vertikaler Strukturen ungeeignet.

In ca. 140 m Entfernung fließt der Bach Steinau, Klärteiche befinden sich in ca. 200 m Entfernung sowie der Kieselsee der Gemeinde Groß Pampau in ca. 400 m Entfernung des Geltungsbereiches. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass ein potenzielles Vorkommen von Amphibien als unwahrscheinlich erscheint. Es ist davon auszugehen, dass die Gehölzstrukturen in unmittelbarer Nähe der einzelnen Gewässer bevorzugt als Habitate genutzt werden. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass Amphibien während der Hauptwanderungszeit von Anfang März bis Ende September während Bauarbeiten durch Baufahrzeuge zu Tode kommen können, sind bei Bauarbeiten während dieser Zeit Absperrvorkehrungen für Amphibien vorzusehen.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen sollen Straßen- und Außenbeleuchtung nach unten gerichtet und in möglichst geringer Höhe angebracht werden. Es sollen Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil genutzt werden, da diese nachtaktive Insekten weniger anziehen als andere Leuchtmittel. Zu bevorzugen sind Leuchtdioden.

Gehölbeseitigungs- und Baumfällarbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, um evtl. vorhandene Gelege nicht zu zerstören.

Artenschutzfachliche Hindernisse werden bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen nicht erwartet.

7. Kosten

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

8. Billigung der Begründung

Die Begründung der Einbeziehungssatzung Nr. I der Gemeinde Sahms wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am _____ gebilligt.

Sahms,

Bürgermeister