21. August 2025

BEGRÜNDUNG

ZUR

2. ERGÄNZUNG DER SATZUNG ÜBER DEN

IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL RATZBEK

DER GEMEINDE WESENBERG

FÜR EIN GRUNDSTÜCK NÖRDLICH HEIßWEG

VERFAHRENSSTAND:

- ■ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN, NACHBARGEMEINDEN (§§ 2 (2), 4 (2) BAUGB)
- ■ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O **O S T H O L S T E I N**
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
INFO@PLOH.DE WWW.PLOH.DE

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	**Vorbemerkungen**	**2**
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	**Bestandsaufnahme**	**3**
3	**Begründung der Planinhalte**	**4**
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	4
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Inhalte der Planung	6
3.5	Erschließung	6
3.6	Grünplanung	7
3.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
4	**Immissionen / Emissionen**	**10**
5	**Ver- und Entsorgung**	**10**
6	**Hinweise**	**10**
6.1	Bodenschutz	10
6.2	Archäologie	11
7	**Billigung der Begründung**	**12**

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Ergänzung der Satzung der Gemeinde Wesenberg über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ratzbek für ein Grundstück nördlich Heißweg

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

In der Ortschaft Ratzbek der Gemeinde Wesenberg besteht der Wunsch, nördlich der Straße Heißweg den im Zusammenhang bebauten Ortsteil um ein Grundstück zu arrondieren. Die Eigentümer beabsichtigen, dort ein Wohnhaus zu errichten. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und nimmt dies zum Anlass, mit einer 2. Ergänzung der Satzung nach § 34 Abs. 3 BauGB für die Ortschaft Ratzbek die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu erweitern und eine kleine als Hausgarten genutzte Teilfläche einzubeziehen.

Die Gemeinde Wesenberg hat am …… die Aufstellung der 2. Ergänzung der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ratzbek beschlossen. Ziel ist es, ein zusätzliches Wohnhaus zu ermöglichen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt die Ortschaft Ratzbek im Ordnungsraum an einer Landesentwicklungsachse.

Laut dem Regionalplan 1998 für den Planungsraum I liegt Ratzbek im Ordnungsraum innerhalb der Siedlungsachsenabgrenzung.

Der Landschaftsrahmenplan 2020 für den Planungsraum III hat für den Ergänzungsbereich keine Eintragungen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesenberg stellt die Ortslage Ratzbek als Dorfgebiet dar.

Der Landschaftsplan formuliert keine Ziele für das Plangebiet.

Das Plangebiet wird zweiseitig von gesetzlich geschützten Biotopen (Knicks) begrenzt.

2 Bestandsaufnahme

Der Einbeziehungsbereich befindet sich im Süden der Ortslage westlich der Dorfstraße nördlich des Heißwegs. Der einbezogene Bereich wird als Hausgarten genutzt. Das Grundstück ist von gesetzlich geschützten Biotopen (Knicks) begrenzt.

Nordöstlich und östlich schließt die bebaute Ortslage an den Einbeziehungsbereich an. Die westlich und südlich liegenden Flächen werden als Wiese genutzt.

Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Der Einbeziehungsbereich setzt sich wie folgt zusammen:

Baufläche:	Ca. 800 m²
Maßnahmenfläche:	Ca. 150 m²
Gesamt:	**Ca. 950 m²**

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Für die wohnbauliche Entwicklung in den einzelnen Gemeinden sind die Bestimmungen des Landesentwicklungsplanes 2021 anzuwenden. Ratzbek liegt auf der Siedlungsachse und ist insoweit keinen Beschränkungen hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung unterworfen. In Kapitel 3.9 Städtebauliche Entwicklung wird zudem folgendes Ziel formuliert:

„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB),

- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie

- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.“

Die Gemeinde Wesenberg berücksichtigt die landesplanerischen Ziele und Grundsätze und überprüft die vorhandenen Flächenpotenziale in Ratzbek.

1. <u>im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB</u>

Für die Ortschaft Ratzbek bestehen im Bebauungsplan Nr. 1 von 1971 noch 5 Grundstücke. Mit einer Umsetzung dieser Planung ist auf absehbare Zeit nicht zu rechnen.

2. im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind

Für Ratzbek sind keine Bebauungspläne in Aufstellung. Es bestehen somit keine Flächenpotenziale für Wohnbaugrundstücke gemäß den o.g. Vorgaben.

3. in Bereichen gemäß § 34 BauGB

In Ratzbek sind keine klassischen Baulücken vorhanden. Die vorhandene Bebauung ist auf großen Grundstücken angeordnet, die überwiegend als Hausgärten genutzt werden.

4. im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne als Reservefläche in städtebaulich integrierter Lage

Aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich keine Reserveflächen.

Brachflächen und leerstehende Gebäude, die sich für eine Umnutzung zu Wohnzwecken eigenen sind nicht vorhanden.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der Satzung nach § 34 BauGB wird auf einer als Hausgarten genutzten Fläche die Möglichkeit zur Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen. Die einbezogene Fläche ist durch die benachbarte bauliche Nutzung (Wohnen östlich und nördlich) geprägt. Die Einbeziehung der Fläche stellt eine sinnvolle Arrondierung der Bebauung im südlichen Ortsgefüge dar. Das Baugrundstück übersteigt den westlichen Siedlungsrand der Bebauung Ratzbek nicht.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Sinne des Naturschutzes werden innerhalb des Einbeziehungsbereiches durch die Anlage einer extensiven Obstwiese und einer Heckenpflanzung erbracht. Zu angrenzenden Knicks ist ein großzügiger Abstand einzuhalten. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden verbleibende negative Auswirkungen auf Belange des Naturschutzes nicht erwartet.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke und Verordnungen verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Inhalte der Planung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet werden. Solche Vorhaben sind nicht geplant. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht berührt. Für den Einbeziehungsbereich können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften des § 1a BauGB sind zu beachten. Bei der Planung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Einbeziehung der Teilfläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar, da eine bandartige Entwicklung nicht eingeleitet wird und es sich um eine planerische Arrondierung auf einer Hausgartenfläche handelt. Der Einbeziehungsbereich liegt im Süden der Ortschaft Ratzbek und aufgrund der Prägung durch die angrenzenden Nutzungen kann nur ein Wohngebäude entstehen, so dass eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht zu besorgen ist.

Festsetzungen städtebaulicher Art werden nur in geringem Maß getroffen, da die angrenzende Bebauung einen Rahmen für die zulässigen Nutzungen vorgibt. Die zulässige Grundfläche wird auf 150 m² beschränkt. Damit ist sichergestellt, dass nur ein zusätzliches Gebäude entstehen kann. Zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild wird zudem die Höhe begrenzt. Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Daraus ergibt sich die Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme (Extensivierung einer Obstwiese und Heckenpflanzung).

3.5 Erschließung

Der Einbeziehungsbereich wird über eine Zufahrt von der Dorfstraße aus erschlossen. Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Dazu vorgesehen ist ein Stellplatz im Norden des Plangebietes. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

Im Plangebiet des Einbeziehungsbereiches vorhandene Grünelemente werden erhalten und fortentwickelt. Dieses betrifft die Extensivierung des intensiv genutzten Hausgartens im Bereich der Obstbäume. Abgrenzend zum geplanten Baugrundstück ist eine Hecke zu pflanzen. In die randlichen Knickstrukturen wird nicht eingegriffen. Eine Festsetzung zum Abstand baulicher Anlagen vom Fuß des westlich angrenzenden Knicks ist getroffen.

3.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 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 Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage durchgeführt.

Die Gemeinde Wesenberg arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche (1 Wohngebäude mit max. 150 m² Grundfläche) und der Annahme, dass neben den Schutzgütern Boden, Wasser und Arten- und Lebensgemeinschaften 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.

<u>Schutzgut Boden:</u>

Die Fläche im Einbeziehungsbereich wird derzeit intensiv als Hausgarten genutzt. Nach der Bodenübersichtskarte handelt es sich bei der Bodenart um Pseudogley. Demnach wird ein Ausgleichsfaktor von 1:0,5 zu Grunde gelegt, da es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Bei der Ermittlung des notwendigen Ausgleichs wird von der festgesetzten Grundfläche mit 150 m² ausgegangen. Die Zufahrt von der Dorfstraße ist nicht zu bilanzieren, da sie im 34er Bereich liegt, wohl aber die Stellplätze, die im Plangebiet geschaffen werden. Hierfür werden 40 m² für 2 Stellplätze in Ansatz gebracht.

	Grundfläche		Faktor		Ausgleichsbedarf
Einbeziehungsbereich (1 Wohngebäude)	150 m²	*	0,5	=	75 m²
Stellplätze	40 m²	*	0,5	=	20 m²
Gesamt					**95 m²**

Es ergibt sich nach Erlass ein Ausgleichsbedarf von 95 m² für den Einbeziehungsbereich. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Ausgleichsmaßnahme wird im Plangebiet selbst erbracht, durch die Extensivierung der Obstwiese im Norden des Plangebietes (150 m²). Die Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es ist eine ein – bzw. zweischürige Mahd ab dem 01.07. und mit Abfuhr des Mahdgutes vorzunehmen (ggf. zweite Mahd im Spätsommer). Weiter vorgesehen ist die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke. Diese wird mit 10 m Länge und einer Breite von 3 m angenommen, entsprechend 30 m². Angesetzt werden kann der Faktor 1,5, so dass hier 45 m² angerechnet werden können. Der insgesamt erforderliche Ausgleich ist damit vollständig erbracht.

Schutzgut Wasser:

Der Boden in den Eingriffsbereichen ist heute unversiegelt. Der Eingriff erfolgt durch die Versiegelung aufgrund der Bebauung. Aufgrund des geringen Flächenumgriffs der Planung ergeben sich keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Extensivierung der Obstwiese wird sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der vermutlich bindigen Böden im Ergänzungsbereich nicht möglich.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Der Ergänzungsbereich stellt sich aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzung von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz dar. Ein erheblicher Eingriff in den Artenschutz ist nicht zu erwarten, da die Obstbäume und die Knickstrukturen als potenzieller Lebensraum für Gehölzbrüter und ggf. Fledermäuse erhalten werden. Für Offenlandbrüter ist die Fläche aufgrund der geringen Größe nicht geeignet. Die geplante Extensivierung der Obstwiese und die anzupflanzende freiwachsende Hecke werden sich vermutlich positiv auf das Schutzgut auswirken.

Schutzgut Landschaftsbild:

Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich nicht, da die Fläche durch die Knicks eingegrünt und eine Höhenbegrenzung festgesetzt ist.

Schutzgut Klima und Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und/oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses trifft hier nicht zu.

Zusammenfassung:

Die erforderliche Ausgleichmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die Extensivierung einer Obstwiese und einer Heckenpflanzung erbracht. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

3.7.1 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Eine Satzung nach § 34 BauGB kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur ihr Vollzug. Sie verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- 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,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In die Lebensräume geschützter Arten wird mit der Planung nicht eingegriffen. Die Obstbäume und randlichen Knicks werden erhalten. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt. Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

4 Immissionen / Emissionen

Die Nachbarschaft beeinträchtigende Emissionen werden von dem geplanten Wohngebäude nicht ausgehen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die auf dem Gesamtgrundstück vorhandenen Einrichtungen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die

Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Archäologie

Der Ergänzungsbereich liegt nördlich eines Archäologischen Interessengebietes. Daher wird ausdrücklich 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.

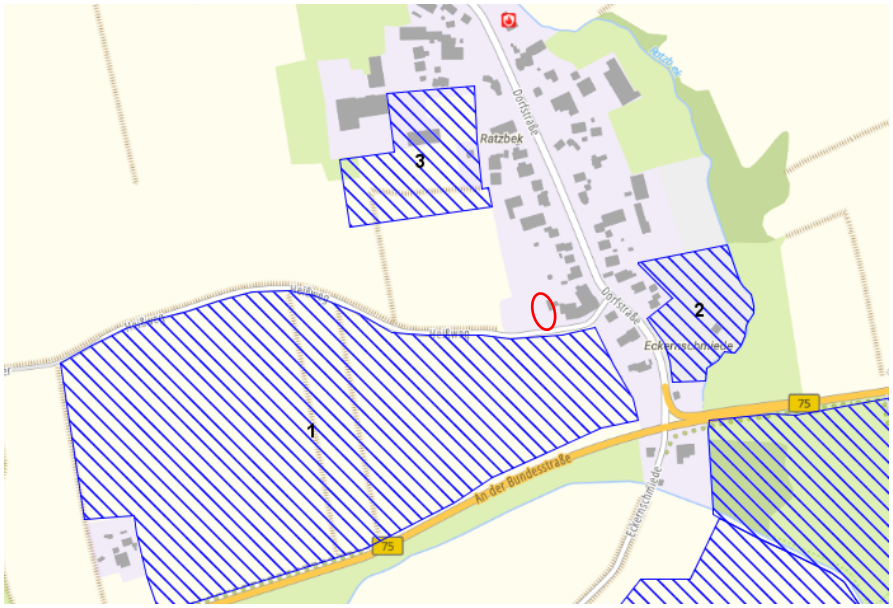

Abb.: Archäologie-Atlas SH

7 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wesenberg am …….. gebilligt.

Wesenberg, Siegel (Martin Oldenburg)
- Bürgermeister -

Die 2. Ergänzung der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ratzbek der Gemeinde Wesenberg ist am ……. in Kraft getreten.