

BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE HEILSHOOP

FÜR DAS GEBIET:

NORDÖSTLICH HAUPTSTRAÙE,

HAUSNUMMERN 45 BIS 55,

SÜDLICH HAUPTSTRAÙE HAUSNUMMERN 62 BIS 68

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER Öffentlichkeit (§ 13 (2) BauGB)
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 13 (2), NR. 3)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 3)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL.: 0451 – 80 90 97-0
WWW.PLOH.DE

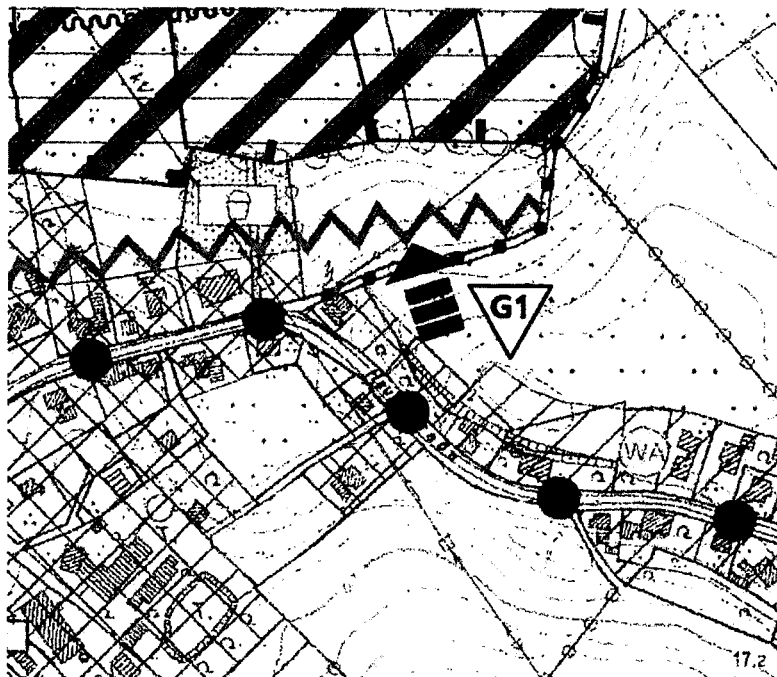
B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines, Grundlagen, Planungsziele

Die Gemeindevertretung Heilshoop hat am 23.03.2011 den Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Gemeinde Heilshoop stellt diese Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit dem Ziel auf, für das Plangebiet eine klare planungsrechtliche Situation zu erhalten, den Ort bauliche mit einem zusätzlichen Baugrundstück abzurunden und die Zulässigkeit von Nebenanlagen am Ortsrand zu regeln.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heilshoop stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Landschaftsplan der Gemeinde Heilshoop trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:



Die vorhandenen Bauflächen sind als solche dargestellt. Die „Entwicklungsrichtung Wohnbauland“ ist durch einen Pfeil dargestellt. Eine Zickzacklinie weist die „Begrenzung der baulichen Entwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht“ aus. Eine „Eingrünung des Ortsrandes/ Sichtschutzbepflanzung“ ist für das Gebiet als Ziel formuliert.

Der vorliegende Satzungsentwurf entspricht den Zielen des Landschaftsplanes der Gemeinde.

2. Planung

Der Ort Heilshoop ist westlich des Plangebietes ein historisch gewachsener Ort mit deutlich ausgeprägtem Siedlungszusammenhang. Östlich des Plangebietes ist ein jüngerer Siedlungsteil ebenfalls als im Zusammenhang bebauter Ortsteil erkennbar. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes bestehen der kommunale Kindergarten und die Freiwillige Feuerwehr mit östlich gelegener Stellplatzanlage. Diese wird von einer 110 kV-Freileitung überquert.

Im östlichen Teil des Satzungsgebietes werden zwei vorhandene Schuppen durch Festsetzungen von Flächen für Nebenanlagen legitimiert. Anpflanzungen sollen hier einen neuen Ortsrand bilden.

Auf einem Teil des Flurstückes 32/6 soll ein weiteres Wohngebäude entstehen. Um die Planungsziele eindeutig zu bestimmen wird hier ein Baufenster festgesetzt und die zulässige Grundfläche auf 175 m² begrenzt. Die Lage des Baufensters gewährleistet ein Einfügen in die vorhandene Bebauungsstruktur. Auch hier sollen Gehölzstreifen eine Einbindung in die Landschaft, entsprechend den Zielen des Landschaftsplanes, sichern. Die Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung kann im Planvollzug bei Bedarf durch eine Baulast erfolgen.

Grünordnung

Das Flurstück 32/6 wird derzeit ackerbaulich genutzt. Es wird durch die Planung teilweise zu einem Baugrundstück umgewidmet. Da hier erstmals Baurechte geschaffen werden, ist der Nachweis von Ausgleichsflächen erforderlich. Im Plangebiet ist der Bau eines Einfamilienhauses zu erwarten.

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120-) vom 03.07.1998. Gemäß dem Erlass sind zusätzlich einbezogene Bauflächen als Eingriffe zu werten und entsprechend ausgleichspflichtig.

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft
- ⇒ sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Baufläche:

| Nutzung | Neueingriff |
|---|----------------------------|
| Gebäude (175m ²) | 175 m ² |
| Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO | 175 m ² |
| | Gesamt: 350 m ² |

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist nach dem Ausgleichserlass nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden. Dieses trifft hier nicht zu.

Boden

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskoffierungen, Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch die zusätzliche Versiegelung von ca. 300 m².

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Da für eine derartige Maßnahme im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten bestehen, werden gemäß des Ausgleichserlasses für versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

| Eingriffsflächen | Flächengröße (m ²) | Ausgleichsfaktor | Ausgleichsflächen (m ²) |
|------------------|-----------------------------------|------------------|--|
| Gebäude | 175 | 0,5 | 87,5 |
| Nebenanlagen | 175 | 0,5 | 87,5 |
| Summen | | | 175,0 |

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 175 m² festgestellt. Als Ausgleichsfläche ist ein rund 80 m langer und drei Meter breiter Gehölzstreifen an der Grenze des Plangebietes zu pflanzen. Diese Maßnahmen ersetzen den bisherigen Ortsrand. Somit gelten (80 m x 3m =) 240 m² Gehölzstreifen

als Ausgleichsmaßnahme, die dem geforderten Ausgleich von 175 m² gegenüberstehen. Diesbezüglich gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Dieser Vorgehensweise entsprechend ergeben sich Ausgleichserfordernisse von 60 m² / 50 m² für die Nebenanlagen. Diesen Eingriffen stehen 175 m²/ 120 m² Gehölzstreifen gegenüber. Auch hier können die Eingriffe ausgeglichen werden.

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung im Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden.

Klima/ Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Ackerfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffes und der vorhandenen Siedlungsstruktur ist eine erheblich Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Der künftige Ortsrand wird durch die Pflanzung eines Gehölzstreifens eingegrünt.

Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB für die Baufläche sind gemäß § 135a BauGB vom Vorhabensträger umzusetzen. Die Maßnahmen zum Ausgleich sind spätestens mit Baubeginn bzw. im Herbst nach Rechtskraft der Satzung umzusetzen. Die Umsetzung wird über einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträgern abgesichert.

Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Pro lfm. Gehölzstreifen entstehen den Vorhabenträgern etwa 25 € Kosten.

3. Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich bestehen eine Trafo-Station sowie ein Mischwasserpumpwerk.

Die Versorgung mit Trinkwasser kann aus dem vorhandenen und zu ergänzenden Leitungsnetz erfolgen. Die Stromversorgung übernimmt die EON-Hanse AG.

Oberflächen- und Schmutzwasser werden dem Mischwasserkanal zugeführt.

Löschwasserversorgung

Gem. Erlass des IM v. 24.8.1999 sind mind. 48 cbm/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m von der Gemeinde nachzuweisen. Diese Menge kann aus dem Trinkwassernetz erbracht werden.

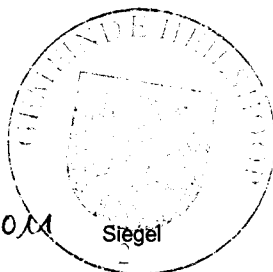
6. Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8. Beschluss der Begründung

Die Begründung wurde am 27. Juni 2011 von der Gemeindevertretung Heilshoop gebilligt.

Heilshoop, 12.07.2011



(Wendelin Herbrand)
- Bürgermeister -