
Begründung
zur Satzung der Gemeinde Hodorf für den Ortsteil Herfart
über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile
und
über die Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
nach § 34 Abs. 4, Ziffer 1 und 3 BauGB

1. Grundlagen und Voraussetzungen

Die Gemeinde Hodorf hat für das Gemeindegebiet **keinen** Flächennutzungsplan ausgewiesen, da die städtebaulichen Nutzungen und planungsrechtliche Fragen bisher hinreichend über das Baugesetzbuch geregelt werden konnten.

Es besteht jedoch nunmehr innerhalb der Gemeinde der Regelungsbedarf, welche Bereiche nach § 34 BauGB "Innenbereich" - also im Zusammenhang bebaute Ortsteile - und welche Bereiche nach § 35 BauGB "Außenbereich" als Beurteilungsgrundlage für Vorhaben sind.

Die Gemeinde kann durch Satzung festsetzen, welche Bereiche nach § 34 und welche nach § 35 im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren beurteilt werden, soweit dieses mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

2. Inhalt der Satzung

Aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 (BauGB) hat die Gemeinde Hodorf für den Ortsteil Herfart durch eine verbundene Satzung

1. die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgesetzt und
2. zusammenhängende Außenbereichsflächen unterschiedlicher Größe in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen, da diese durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind.

Abrundungsbereich westlich der Kreisstraße K 9 „Herfart“ zwischen den Gebäuden

- Herfart 8 - Flurstück 37/1 und Herfart 6 - Flurstück 14/1
- und die Teilfläche des Flurstücker 45/4.

3. Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB für den Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum durch die Vorhaben aus der Abrundung nach Punkt 2 sind einbezogen und festgesetzt worden.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Der Ortsteil Herfart der Gemeinde Hodorf ist geprägt durch eine offene Bebauung östlich und westlich der Kreisstraße 9. Im Straßenverlauf befinden sich 2 landwirtschaftliche Betriebe im Wechsel mit freistehenden Einfamilienhäusern. Die Ostseite ist in wesentlichen Teilen - bis auf einzelne Baulücken - bebaut. Die Westseite ist zwischen einem landwirtschaftlichen Betrieb und einer kleinen Gruppe von Einfamilienhäusern auf einer Länge von ca. 160 m nicht bebaut.

Dieser Teil der Gemeinde Hodorf ist geprägt durch den unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Nachbargemeinde Heiligenstedtener Kamp und den sich daran anschließenden Ortsteil Wellenkamp der Stadt Itzehoe.

Großräumlich bilden alle genannten Bereiche einen **Siedlungszusammenhang**.

Der Satzungsteil nach § 34 Nr. 1 (BauGB) soll als sog. "**Klarstellungssatzung**"

(Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg Kommentar BauGB zu § 34 Abs. 4, Satz 2 Nr. 1)

klären, welche Bereiche dem einem oder anderen Bereich zugeordnet werden. Die Gemeinde und die höheren Verwaltungsbehörden sind hiermit grundsätzlich gebunden, das Einvernehmen bei Vorhaben nach § 36 BauGB zu erteilen, die die Bedingungen nach Punkt 4 im Textteils der Satzung erfüllen.

Der Satzungsteil nach § 34 Nr. 3 (BauGB) soll als sog. "**Abrundungssatzung**"

(Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg Kommentar BauGB zu § 34 Abs. 4, Satz 2 Nr. 3)

klären, welche Bereiche zusätzlich dem bisher unbeplanten Außenbereich künftig dem Innenbereich zugeordnet werden. Bei den Abrundungen handelt es sich - im Verhältnis zu den klagestellten Innenbereichen - um etwa 20 % der Flächen, die sehr deutlich durch die Nutzungen der unmittelbar benachbarten Bereiche geprägt sind. Die Gemeinde und die höheren Verwaltungsbehörden sind auch hier grundsätzlich gebunden, das Einvernehmen bei Vorhaben nach § 36 BauGB zu erteilen, die die Bedingungen nach Punkt 4 und 5 im Textteils der Satzung erfüllen.

Die Gemeinde hat für den Bereich der „Abrundungssatzung“ das städtebauliche Entwicklungsziel, die Struktur der freistehenden Einfamilienhäuser entlang der Kreisstraße weiterzuentwickeln.

Für den Satzungsbestandteil „**Abrundungssatzung**“ wird von den Möglichkeiten weiterer Festsetzungen nach § 9 BauGB Abs. 1, 2 und 4 Gebrauch gemacht, indem nach Abs. 2 festgesetzt wird,

- daß die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** geregelt werden, innerhalb derer sich Gebäude entwickeln können, und
- daß je Wohngebäude maximal **2 Wohnungen** errichtet werden dürfen.

Für die anderen Bereiche im Bestand geht die Gemeinde davon aus, daß die allgemeinen Bedingungen der unter Punkt 4 des Satzungstextes genannten Zulässigkeit von Vorhaben ausreichend geregelt ist, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

5. Umweltschützende Belange

Nach § 34 Abs. 4 sind ergänzend anzuwenden

- § 1a BauGB "Umweltschützende Belange in der Abwägung"
- § 9 (1a) BauGB "Ausweisung von Ausgleichsflächen im Satzungszusammenhang".

5.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum

Der Wohnflächenbedarf in der Gemeinde Hodorf erfordert die Bereitstellung von geeigneten Flächen. Im Gemeindebereich sind nur wenige Flächen vorhanden, die mit vertretbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum ein effizientes Angebot schaffen und somit sparsam mit den insgesamt verfügbaren Flächen umgehen.

Die überplanten Bereiche sind in diesem Sinne solche Flächen:

- Die Flächen sind **sinngemäß** aus dem **Siedlungszusammenhang** entwickelt und die unmittelbare Nachbarschaft hat jeweils den Charakter von überwiegender Wohnnutzung.
- Andere **gleichwertige** Flächen stehen zur Zeit im Gemeindegebiet **nicht** zur Verfügung oder würden einen deutlich stärkeren Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Das Gebot der **Vermeidung** nach dem Landesnaturschutzgesetz kann in Abwägung mit diesen Belangen deshalb **nicht** eingehalten werden.

Die Gemeinde Hodorf hat keinen **Landschaftsplan** aufgestellt. Es liegt jedoch eine landschaftspflegerische Untersuchung des Plangebietes vor, deren Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen in die Satzung eingehen.

✶ Nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig - Holstein vom 03.07.1998 (Amtsbl. für Schl.-H. S. 604) sind bei den hier gegebenen Voraussetzungen die Eingriffe in die folgenden Schutzgüter zu bewerten und bei Bedarf auszugleichen:

- **Boden**
- **Oberflächenwasser und Grundwasser**
- **Luft und Klima**
- **Arten und Lebensgemeinschaften**
- **Landschaftsbild**

Unvermeidliche Eingriffe werden durch entsprechende Festsetzungen minimiert und sind durch geeignete Maßnahmen **ausgeglichen**.

5.2 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Landschaftsraum innerhalb des Abrundungsbereichs durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind zu bewerten.

Durch die Bebauung und die Erschließung werden die Bodenflächen versiegelt. Der Umfang der Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist in der nachfolgenden Übersicht ermittelt worden.

Es ist davon ausgegangen worden:

- **Bauflächen** entwickeln sich in den Abrundungsbereichen mit einer an der Nachbarschaft orientierten Nutzungsdichte GRZ - bis 0,30 zuzüglich der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen,
- **Verkehrsflächen** sind in allen Bereichen durch die bereits ausgebauten Straßen vorhanden und deshalb nicht mehr in Ansatz zu bringen.

Nach der landschaftspflegerischen Untersuchung handelt es sich beim Abrundungsbereich aufgrund des in der Regel höher als 1,0 m anstehenden Grundwassers auch außerhalb des von Nässe geprägten Grünlandes im Westen um Flächen von **besonderer Bedeutung** für den Naturschutz.

	Abrundungsbereich
Gesamtfläche ohne Maßnahmenflächen in m ²	6.330
durchschnittliche GRZ = 0,25, aus der Nachbarschaft abgeleitet	1.583
Zuschlag für Nebenanlagen =50 %	793
Versiegelung durch Bebauung m ²	2.375
Verkehrerschließung	Straße vorhanden
Ausgleichsfaktor - nach Runderlaß abhängig vom Grundwasserstand	0,50
Ersatzbedarf	1.188
Maßnahmenflächen	1.095
entspricht von der Bruttoabrundungsfläche	18,8 %

Die Ausgleichsflächen sind im Nahbereich des Vorhabens einzurichten und von jeglicher Nutzung freihalten, die der sukzessiven Entwicklung zu einem natürlichen Lebensraum nicht entsprechen. Dabei sollen die jeweiligen lokalen Bedingungen in die Standortwahl der Ausgleichsfläche, die qualitative Einrichtung und die daraus abgeleiteten Schutz- und Pflegekonzepte und die Maßnahmen auf Dauer einbezogen werden. Auf die **Anregungen der landschaftspflegerischen Untersuchung**, die der Begründung als Anlage beigefügt ist, wird ausdrücklich hingewiesen.

5.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Normal- und stark verschmutztes Niederschlagswasser wird nicht in den Boden eindringen und das **Grundwasser** gefährden. Aus den allgemein zulässigen Nutzungen in den Wohnbereichen können solche Abwässer bzw. Beimengungen ins Oberflächenwasser nicht gelangen. Eine Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

Das **Oberflächenwasser** wird im wesentlichen innerhalb des Plangebietes in die Vorflutgräben als „Einzeleinleitung“ eingeleitet.

Der Eingriff in das **Schutzgut Wasser** ist somit in sich **ausgeglichen** und bedarf keiner weiteren Kompensationsmaßnahmen.

5.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen zu erwarten. Gefährdenden Nutzungen sind in den Wohnbereichen nicht zulässig.

Eine Ausgleichsregelung ist deshalb **nicht** erforderlich.

5.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Nach dem o.g. Erlaß beeinträchtigt die Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bau-, Verkehrs- und Gartenflächen dieses Schutzgut nicht, wenn es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Das vorhandene Grünland kann nach den Feststellungen des Landschaftsplanes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als solches bewertet werden und bedarf **keines Ausgleiches**.

**5.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut
Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit
(Landschaftsbild)**

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung nicht wesentlich verändert. Die möglichen Abrundungsbereiche lehnen sich unmittelbar an die bereits bebaute Ortslage an.

Darüber hinaus werden die landschaftsprägenden Bäume an der Kreisstraße erhalten und soweit möglich ergänzt. Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken werden wegen der Abgrenzung zum Landschaftsraum i.d. Regel nach Westen ausgerichtet, um von hier einen Sicht- und Windschutz zu erhalten. Dadurch wird der Ortsrand von sich aus natürlich eingegrünt.

Eine Ausgleichsregelung ist deshalb **nicht** erforderlich.

6. Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Heiligenstedtenerkamp, auf der die Aufgabe der Abwasserbeseitigung für den Ortsteil Herfart durch die Gemeinde Hodorf übertragen worden ist.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluß an die in der K 9 verlaufenden Oberflächenwasserleitung der Gemeinde Hodorf. Die vom Grundstück Herfart 1 bis zum Grundstück Herfart 9 verlaufende Verbandsrohrleitung des Sielverbandes Bahrenfleth wird in die Unterhaltungspflicht der Gemeinde übertragen. Die Gemeinde Hodorf wird an dieser Leitung keine weiteren Unterhaltungs- und Sanierungsarbeiten vornehmen. Die Leitung wird zum gegebenen Zeitpunkt aufgegeben.

Gemeinde Hodorf , 18.07.2000
- Der Bürgermeister -

Jürgen Meyer





Anlage
landschaftspflegerische Untersuchung

Zielsetzungen

- Erhaltung des Bestandes großer Bäume entlang des öffentlichen Verkehrsraums zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes.
- Schaffung von Strauch- und Baumpflanzungen zur freien Feldmark zur Weiterentwicklung des Bestandes schützender / abschirmender Gehölze
- Erhaltung und Förderung von Obstbäumen auf den Hausgrundstücken.
- Schaffung von Kompensationsflächen im Nahbereich des Eingriffsortes.

Erforderliche Maßnahmen:

- Erhaltung des Bestandes ortsbildprägender Bäume entlang der Ortsdurchfahrt, insbesondere die Linden sind zu erhalten.
- Ergänzung des Baumbestandes entlang der Ortsdurchfahrt durch Pflanzung von Linden mit Abständen von höchstens 10 m.
- Pflanzung von Obstbäumen auf den Hausgrundstücken; zur Ortsdurchfahrt soll mindestens ein Hochstammobstbaum im Vorgartenbereich zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und der vorderen Gebäudekante vorhanden sein.
- Durchführung von Kompensationsmaßnahmen grundstücksbezogen zur freien Feldmark ausgerichtet oder durch Schaffung einer zusammenhängenden Kompensationsfläche im feuchten Grünland moorige Böden.

Maßnahmen

- Erhaltung der Linden im Straßenbereich; bei Baumaßnahmen ist DIN 18920 zu beachten.
- Pflanzung von Linden in folgender Qualität: Hochstämme 3 bis 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm, sofern in den Bereichen Bebauung neu entsteht.
- Der Abstand zu pflanzender Linden darf 10 m nicht unterschreiten.
- Pflanzung von Obstbäumen auf den Hausgrundstücken in folgender Qualität: mind. ein Baum als Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm; die sonstigen Obstbäume können als halb oder Hochstämme mit geringerem Stammumfang gepflanzt werden.
- Schaffung von Kompensationsmaßnahmen auf den Hausgrundstücken zur offenen Feldmark durch Anlage mindestens 10 m breiter Streifen, die zu 50 % der Fläche mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Es sind Heister und mind. 2 x verpflanzte Sträucher mind. der Größe 60 / 100 zu verwenden. In den Pflanzungen können auch Bäume gepflanzt werden. Die Flächen sind gegenüber angrenzenden Nutzungen durch eine Abzäunung zu schützen.
- Schaffung zusammenhängender Kompensationsflächen im Bereich des nahe gelegenen nassegeprägten Grünlandes durch Pflanzung von Weiden und Erlen in Gruppenanordnung auf 20 % der Fläche. Die Fläche ist durch eine Abzäunung gegenüber angrenzenden Nutzungen zu schützen.
- Alle Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Auf den Flächen für Kompensationsmaßnahmen dürfen keine Düng- und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

Darstellungen

- ● ● Abschnitte der Ortsdurchfahrt mit zu erhaltendem Baumbestand
- ■ ■ Ergänzung des Baumbestandes in Bereich mit neu entstehender Bebauung
- ~~~~~ Rückwärtige Grundstücksanteile mit Eignung zur Durchführung grundstücksbezogener Kompensationsmaßnahmen
- ⚡ Bereich nassegeprägten Grünlandes mit Eignung zur Durchführung zusammenhängender Kompensationsmaßnahmen

Günther & Pollok
Landschaftsplanung
Krämerstr. 12 · 25524 Itzehoe
Tel. 04821 6 40 38 · Fax 6 35 75
23/2/98