

## Begründung

zur Satzung der Gemeinde Oldendorf über die Feststellung  
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Süddorf -  
für den Bereich westlich „Zwölf Berge“  
und  
über die Abrundung der im Zusammenhang bebauten  
Ortsteile

nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Planverfasser

Klaus Kunert Architekt  
Feldschmiedekamp 33 - 25524 Itzehoe  
Tel. 04821 / 6046-0 Fax / 6046-29

**Begründung**  
zur Satzung der Gemeinde Oldendorf  
über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile  
für den Bereich westlich „Zwölf Berge“ - Süddorf -  
und  
über die Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile  
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

## 1. Grundlagen und Voraussetzungen

Die Gemeinde Oldendorf ist Bestandteil des Flächennutzungskonzeptes „Entwicklungsplanung Itzehoe und Umland“ aus dem Jahre 1976, in der die Satzungsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Es besteht eine Satzung über die im Zusammenhang bebauter Ortsteile für den Bereich „**Altdorf**“ Dorfstraße, Industriegeweg, Am Bad, Bohnberg, Ziegeleiweg, Ostlandweg, Reislieth, Am Sportplatz, Achter Hoef, Haferkamp und Moorweg im nördlichen Bereich der Gemeinde aus dem Jahre 1994.

Es besteht nunmehr innerhalb der Gemeinde für den südlichen Siedlungsbereich „Zwölf Berge“ - **Süddorf** - 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 Satz 1 Nr. 1 und 3 (BauGB) hat die Gemeinde Oldendorf durch eine **verbundene Satzung**

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

Die Satzung umfasst den Bereich 1 des Kernes vom Süddorf und mit dem Bereich 2 den Standort des Dorfhauses östlich des B-Planes Nr. 8 und südlich des B-Planes Nr. 11.

### **Ergänzung:**

Vorhaben in den Bereichen 1 und 2 laut der Nr. 3 des Satzungstextes sind über den Satzungstext hinaus außer nach § 34 Absatz 1 BauGB (Nr. 5 des Satzungstextes) auch nach § 34 Absatz 2 BauGB zulässig.

*Ergänzt aufgrund des Hinweises aus  
der Genehmigung des Landrats vom  
08.04.2004/19.05.2004 durch Beschluss der  
Gemeindevertretung Oldendorf vom 01.06.2004*



## Abrundungsbereiche

Der Bereich östlich der Straße Fasanenweg und südlich der Alten Landstraße wird durch Abrundung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Dieser Bereich ist im Plan entsprechend gekennzeichnet als **Abrundungsbereich A**. 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.

Der Bereich nördlich der Straße Am Ehrenmal und westlich des Ehrenmals ist als **Abrundungsbereich B** gekennzeichnet. Dieser Bereich ist zur Zeit eine Waldfläche nach § 2 Landeswaldgesetz, deren Umwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt ist. Die Umwandlung erfordert für den Eingriff in die Waldfläche eine Ausgleichsfläche von 5.900 m<sup>2</sup>, die durch Aufforstung an geeigneter Stelle in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde Rantzau herzustellen und dauerhaft im Sinne § 2 des Landeswaldgesetzes zu unterhalten ist.

## 3. Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Oldendorf gliedert sich in einen

- nördlichen Bereich, das sogenannte Altdorf mit einer typischen Mischgebietsstruktur, mit einer zunehmenden Wohnbebauung und
- in einen südlichen Bereich westlich „Zwölf Berge“ - Süddorf – mit überwiegend Wohngebiete.

Dieser Teil der Gemeinde Oldendorf ist geprägt durch eine offene Bebauung.

Der Satzungsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 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 Abs. 4 Satz 1 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 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.

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 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.

#### **4. Ermittlung und Bewertung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG**

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 soll sichergestellt werden, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen:

die Auswirkung auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden, das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer UVP-Prüfung besteht für Vorhaben, die nach UVPG Anlage 1 aufgrund der Art, Größe und Leistung des Vorhabens benannt sind.

##### **Einstufung des Vorhabens**

nach UVPG Anlage 1 Punkt 18.7 - „Bau eines Städtebauprojekts für bauliche Anlagen“ beträgt der Prüfwert für die zulässige Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Flächen der Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile beträgt

Bereich 1 – Kern Süddorf	20,43 ha
Bereich 2 – Standort Dorfhaus	0,53 ha
insgesamt	<b>20,96 ha.</b>

Der Satzungsbereich ist überwiegend erschlossen und mit Einzelhäuser bebaut. Eine wesentliche Erweiterung ist also nicht möglich und beschränkt sich auf zwei kleinere Abrundungsbereiche:

- Abrundungsbereich A auf 2.430 m<sup>2</sup>
- Abrundungsbereich B auf 2.950 m<sup>2</sup>,
- insgesamt also **5.380 m<sup>2</sup>**.

Das Vorhaben liegt somit deutlich unter der Grenze nach dem UVPG.

Auch durch die Art der Nutzung sind nach § 3 c UVPG keine erhebliche nachteilige Umweltauswirkung zu erwarten:

##### **Bewertung**

Eine Verpflichtung zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung § 3a und 3c UVPG bestehen aus den genannten Gründen nicht.

Nach § 2 Abs. 1 UVPG sind keine nachteiligen unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen der Innenbereichssatzung auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen.
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu erwarten.

#### **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 Oldendorf 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 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 Oldendorf hat einen Landschaftsplan erarbeitet, der am 17. 10. 2000 von der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.

Nach dem gemeinsamer Runderlass des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt - IV 810 - 510.335/XI 350 - 5120 - Stand 8.11.1994 sind bei den hier gegebenen Voraussetzungen die Eingriffe in die folgende 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 0.25 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.

Bereich	Abrundungsbereich A	Abrundungsbereich B
Gesamtfläche	2.430	2.950
durchschnittliche GRZ = 0.25, aus der Nachbarschaft abgeleitet	608	738
Zuschlag für Nebenanlagen = 50 %	304	369
Versiegelung durch Bebauung m <sup>2</sup>	912	1.107
Verkehrerschließung	Straße vorhanden	Straße vorhanden
Ausgleichsfaktor A - nach Runderlass abhängig vom Grundwasserstand B – Waldumwandlung	0,50	1:2
<b>A. Ausgleich Bodenversiegelung</b>	<b>456</b>	
<b>B. Ausgleich Waldumwandlung 1:2 Von der bewaldeten Gesamtfläche</b>		<b>5.900</b>

Vorhaben im **Abrundungsbereich A** müssen als Ausgleich für den Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum 456 m<sup>2</sup> an geeigneter Stelle in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herstellen. Es wird aus der Ökokontofläche vom Amt Itzehoe-Land eine Teilfläche von insgesamt **200 m<sup>2</sup>** im Zusammenhang mit der Ausgleichsmaßnahme von Abrundungsbereich B in der Gemeinde Huje, Flur 4, aus Teilen der Furstücke 55/1 und 58/1 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg bereitgestellt.

Vorhaben im **Abrundungsbereich B** müssen als Ausgleich für den Eingriff in die Waldfläche **5.900 m<sup>2</sup>** Ausgleich durch Aufforstung an geeigneter Stelle in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde Rantzau herstellen. Es wird aus der Ökokontofläche vom Amt Itzehoe-Land eine Teilfläche von insgesamt **6.100 m<sup>2</sup>** im Zusammenhang mit der Ausgleichsmaßnahme von Abrundungsbereich A in der Gemeinde Huje, Flur 4, aus Teilen der Furstücke 55/1 und 58/1 in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde Rantzau und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg bereitgestellt.

Die Aufforstung erfolgt mit standortgerechten Baumarten, z.B. Erle, Esche und Weide. Mindestens 30 % der Fläche sollen nicht bepflanzt sondern der Sukzession überlassen werden. Die Sukzessionsfläche liegt mittig in der Aufforstfläche. Bestehende Flächenentwässerungssysteme sind der Funktion zu entheben.

### 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 von der Gemeinde abgenommen und der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt.

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 bzw. Waldflächen in Bau- und Gartenflächen dieses Schutzgut nicht, wenn es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Die vorhandenen Flächen können in Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als solches bewertet werden und bedürfen 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.

Im Abrundungsbereich A wird auf den Privatgrundstücken Abgrenzungen zum Landschaftsraum nach Süden 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 Oldendorf.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluss an die in der den Strassen verlaufenden Oberflächenwasserleitungen der Gemeinde Oldendorf.

Oldendorf, den 16.6.04

  
Gemeinde Oldendorf  
- Der Bürgermeister -

