

# **BEGRÜNDUNG**

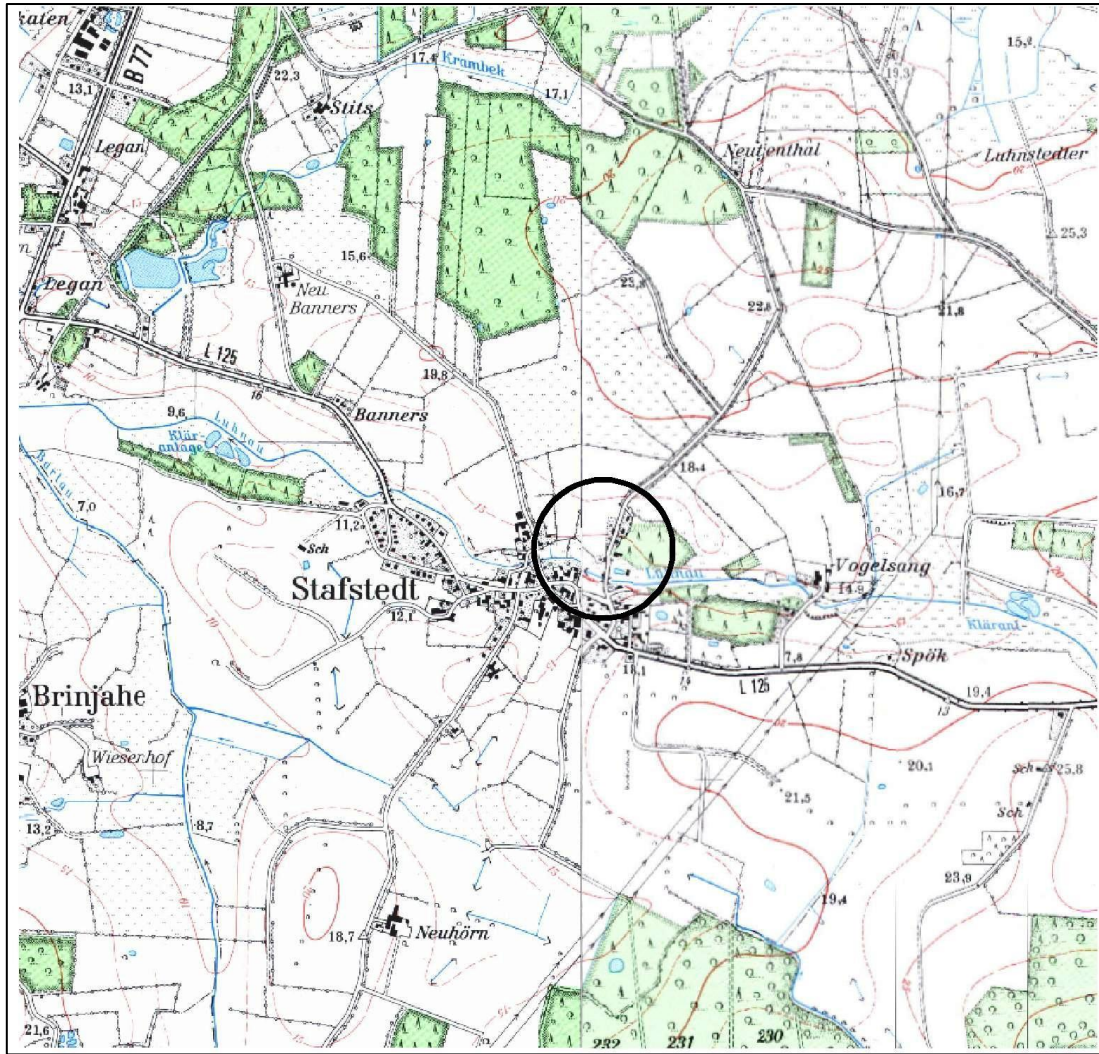
**ZUR**

## **1. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG „HÄHNKAMP“**

**GEMÄSS  
§ 34 ABS. 4 NR. 1 UND 3 BAUGB**

**DER**

**GEMEINDE STAFSTEDT  
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**



**1. Änderung der Innenbereichssatzung  
„Hähnkamp“  
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**

**der Gemeinde Stafstedt  
Kreis Rendsburg-Eckernförde**

29.05.2017

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeines .....	4
2. Planungsziel .....	4
3. Baurechtliche Gegebenheiten und Voraussetzungen.....	5
3.1 Flächennutzungsplan (2017) .....	5
4. Geltungsbereich.....	5
5. Planungsinhalte der 1. Änderung der Innenbereichssatzung .....	6
6. Naturschutz und Grünordnung .....	7
7. Nachrichtliche Übernahme.....	7

## 1. Allgemeines

Die Gemeinde Stafstedt hat am 30.11.2016 die Aufstellung der 1. Änderung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen. Diese wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauung in der Gemeinde Stafstedt hat sich bis zum Jahr 2010 aufgrund des Fehlens eines Flächennutzungsplanes über Bauanträge nach den §§ 34 und 35 BauGB vollzogen.

Für einen Bereich im nordöstlichen Gemeindegebiet wurde daher am 21.07.2010 zusätzlich eine Innenbereichssatzung beschlossen, um in diesem Teil der Gemeinde die baurechtliche Voraussetzung für weitere Wohneinheiten zu schaffen. Eine Wohnbebauung war vorher in diesem Bereich nicht überall möglich, da Flächen aufgrund ihrer Größe baurechtlich teilweise als Außenbereich eingestuft werden mussten.

Zwischenzeitlich wurden alle gemeindeeigenen Grundstücke im Geltungsbereich bis auf das in der gültigen Satzung als „Baufeld 1“ bezeichnete Grundstück verkauft und teilweise schon bebaut. Auch für dieses letzte noch übrige Grundstück gibt es bereits Kaufinteressenten.

Aufgrund der, durch die öffentliche Grünfläche bestehenden Nutzungseinschränkungen sowie die durch die Gemeinde durchzuführenden Unterhaltungsmaßnahmen, ist eine Veräußerung der v.g. Fläche in Verbindung mit dem westlich gelegenen Wohngrundstück beabsichtigt.

Die 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Stafstedt sieht eine Umwidmung der Eigentumsverhältnisse im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutzstreifen“ in eine private Grünfläche mit identisch definierter Zweckbestimmung vor.

## 2. Planungsziel

Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung befindet sich ein Kleingewässer (Teich), das nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG als Biotop geschützt ist. Es liegt innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerschutzstreifen.

Die dahinter liegende Wohnbaufläche soll für die Bebauung mit einem Einzelhaus fremd veräußert werden. Mit weniger als 20 m weist diese Fläche eine relativ geringe Tiefe auf, insbesondere im Vergleich mit der umliegenden Wohnbebauung.



Bislang gültige Innenbereichssatzung, Bereich der 1. Änderung eingekreist  
(Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mbH)

Um die Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Grünfläche auf den privaten Bereich zu erweitern und die Gemeinde in diesem Zusammenhang von der Unterhaltungspflicht zu entbinden, ist eine Umwidmung der v.g. Flächen in privates Eigentum beabsichtigt.

Die Grünfläche wird deshalb im Rahmen der 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Stafstedt in eine private Grünfläche umgewidmet. Die definierte Zweckbestimmung Gewässerschutzstreifen wird unverändert beibehalten.

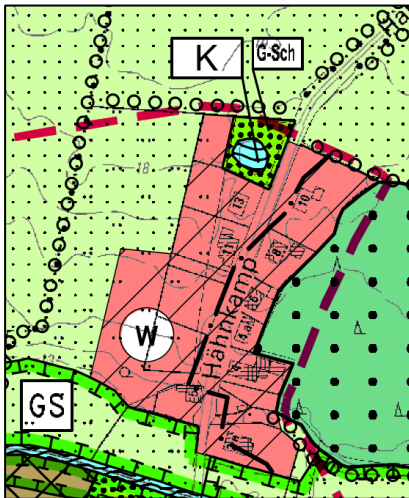
### 3. Baurechtliche Gegebenheiten und Voraussetzungen

Die Begründung zur gültigen Innenbereichssatzung beinhaltet bereits Grundaussagen zur Bebauung in Stafstedt, die weiterhin Gültigkeit haben. Zusätzlich wurde zwischenzeitlich ein Flächennutzungsplan aufgestellt.

#### 3.1 Flächennutzungsplan (2017)

Die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Der abschließende Beschluss wird voraussichtlich in Kürze durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Stafstedt gefasst und die Unterlagen zur Genehmigung eingereicht.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes (2017) stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung der Innenbereichssatzung als *öffentliche* Grünfläche sowie im westlichen Bereich als Wohnbaufläche dar.



Entwurf Flächennutzungsplan 2017  
Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mbH

Die Umwidmung der öffentlichen Grünfläche zu einer *privaten* Grünfläche berührt jedoch die Art der Fläche und ihre Bedeutung im städtebaulichen Gefüge *nicht*. Da ihre Funktion nicht in der öffentlichen Zugänglichkeit, sondern im Schutz des Kleingewässers besteht, bleibt ihre Zweckbestimmung erhalten. Die Abweichung rechtfertigt sich somit aus dem Übergang in die konkrete Planungsstufe. Die veränderten Besitzverhältnisse führen unter Beibehaltung der Zweckbestimmung *Gewässerschutzstreifen* zu keiner anderweitigen beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

### 4. Geltungsbereich

Die Grenzen für den Änderungsbereich der Satzung werden gemäß den in der Planzeichnung (Teil A) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung der Gemeinde Stafstedt wird im nördlichen Teilbereich überplant. Die 1. Änderung umfasst die Fläche Hahnkamp 15 (Flurstück 32/9) sowie die bestehende Grünfläche und das Kleingewässer (Flurstücke 32/3 und 32/10).

Sie wird wie folgt abgegrenzt:



- Im Süden von der Nordgrenze des Grundstücks Hähnkamp 13,
  - im Westen von einem Teilbereich der Ostgrenze der landwirtschaftlichen Fläche (Flurstück 101),
  - im Norden von einem Teilbereich des Knicks auf der landwirtschaftlichen Fläche des Flurstücks 32/2,
  - und im Osten von einem Teilbereich der Straße Hähnkamp (Flurstück 28/3).
- Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 4, Gemarkung Stafstedt.

## 5. Planungsinhalte der 1. Änderung der Innenbereichssatzung

Durch die 1. Änderung der Innenbereichssatzung wird die öffentliche Grünfläche innerhalb des Plangebietes umgewidmet und als private Grünfläche mit der weiterhin gültigen Zweckbestimmung Gewässerschutzstreifen festgesetzt. Das gesetzlich geschützte Biotop mit seinem Uferrand bleibt erhalten, würde im Falle eines Verkaufs zusammen mit der Grünfläche jedoch in Privatbesitz übergehen.

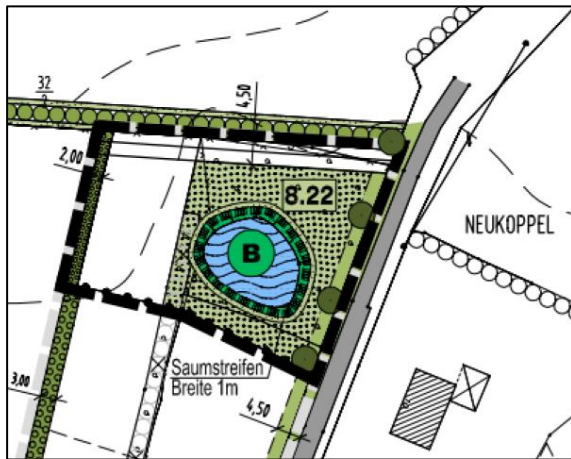


Abbildung 1 Bestandsplan, Quelle: Frankes Landschaften & Objekte, 2017

Um die künftige private Nutzung der Grünfläche möglichst wenig einzuschränken, dabei jedoch dem Biotopschutz gerecht zu werden, wird zu dessen Schutz ein Saumstreifen von 3,0 m Breite in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt (s. Ziff. 6).

Da durch die 1. Änderung der Innenbereichssatzung lediglich eine Änderung der Besitzverhältnisse bezüglich der Grünfläche ermöglicht wird, bleiben alle übrigen Festsetzungen der Innenbereichssatzung unverändert wirksam.

Somit ist im Geltungsbereich als Bebauung ausschließlich ein Einzelhaus festgesetzt, in dem maximal eine Wohneinheit und eine Einliegerwohnung zulässig sind. Alle weiteren baurechtlichen Vorgaben ergeben sich aus der Bestandsbebauung auf der Westseite der Straße „Hähnkamp“.

Das Baugrundstück ist nach Westen durch die Anpflanzung einer Hecke zur freien Landschaft abzugrenzen.

Die gemäß Ursprungssatzung entlang der Straße Hähnkamp geplanten Bäume wurden zwischenzeitlich angepflanzt. Da die städtebauliche Konzeption der Ursprungssatzung die Anpflanzung gemäß textlicher Festsetzung explizit innerhalb der Straßenverkehrsfläche und nicht auf den privaten Wohngrundstücken vorgesehen hat, bleiben diese weiterhin im Eigentum der Gemeinde Stafstedt. Die Abgrenzung der festgesetzten Grünfläche wird

entlang der künftig zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume in einem Abstand von 4,50 m Verkehrsfläche der Straße Hähnkamp zurückgenommen. (vgl. Ziff. 6)

Das Plangebiet wird von Belangen des Immissionsschutzes nicht berührt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden, die Erschließung ist bereits aufgrund der Lage der Grundstücke gegeben.

## **6. Naturschutz und Grünordnung**

Die Abarbeitung der umweltrelevanten Belange erfolgt auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption unter Berücksichtigung der ursprünglichen Innenbereichssatzung (2010) durch das Büro *Frankes Landschaften & Objekte*, Legienstraße 16, 24103 Kiel.

Die geltende Satzung hat den Bereich um das vorhandene gesetzlich geschützte Biotop (Kleingewässer) als öffentliche Grünfläche dargestellt, jedoch keine einschränkende Festsetzungen hinsichtlich einer naturnahen Pflege und Unterhaltung getroffen. Der ehemals vorhandene Bewuchs aus ruderalen Staudenfluren und Gehölzen wurde im Rahmen der Unterhaltung beseitigt und die Fläche mit Gras angesät. Der Uferbewuchs auf den Gewässerböschungen wurde belassen.

Die zukünftige private Nutzung der Grünfläche soll möglichst wenig reglementiert werden. Zur Sicherung des Biotopes wird jedoch ein 3,00 m breiter Saumstreifen festgesetzt, in dem keine Flächenbefestigungen und keine Flächennutzungen zulässig sind. Der Uferbewuchs auf den Gewässerböschungen ist Bestandteil des Biotopes und uneingeschränkt zu erhalten. Daran nach außen anschließend ist ein Saumstreifen von 3,00 m Breite von jeglicher Nutzung freizuhalten und der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Das Einbringen von standortfremden, nicht heimischen Pflanzen sowie die Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind innerhalb des Saumstreifens unzulässig.

Darüber hinaus wird die zulässige Flächenversiegelung auf maximal 30 m<sup>2</sup> begrenzt. In diesem Rahmen sind bspw. die Anlage eines Freisitzes, untergeordnete Wegestrukturen oder ein PKW-Stellplatz im Randbereich möglich. Eine umfangreichere bauliche Ausnutzung der festgesetzten Grünfläche läuft dem Ziel der Sicherung des Biotopes zuwider.

Die im Geltungsbereich der I-Satzung entlang der Straße festgesetzten Bäume wurden inzwischen gepflanzt. Im Rahmen der 1. Änderung der I-Satzung wird der entlang der Straße für die Baumpflanzungen festgesetzte öffentliche Grünstreifen in der vorgegebenen Breite (4,50 m) nach Norden fortgeführt.

## **7. Nachrichtliche Übernahme**

Das auf der Fläche der 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Stafstedt befindliche Kleingewässer (Teich) ist nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG als Biotop geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Kleingewässers, seines Ufers und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation führen, sind verboten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stafstedt hat die Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Gemeinde Stafstedt, .....

Aufgestellt:

Der Bürgermeister

**GSP**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Gosch-Schreyer-Partner  
Beratende Ingenieure (VBI)

**FRANKE 's**  
Landschaften und Objekte  
Legienstraße 16  
24103 Kiel  
FON 0431 - 80 66 65 9  
FAX 0431 - 80 66 66 4