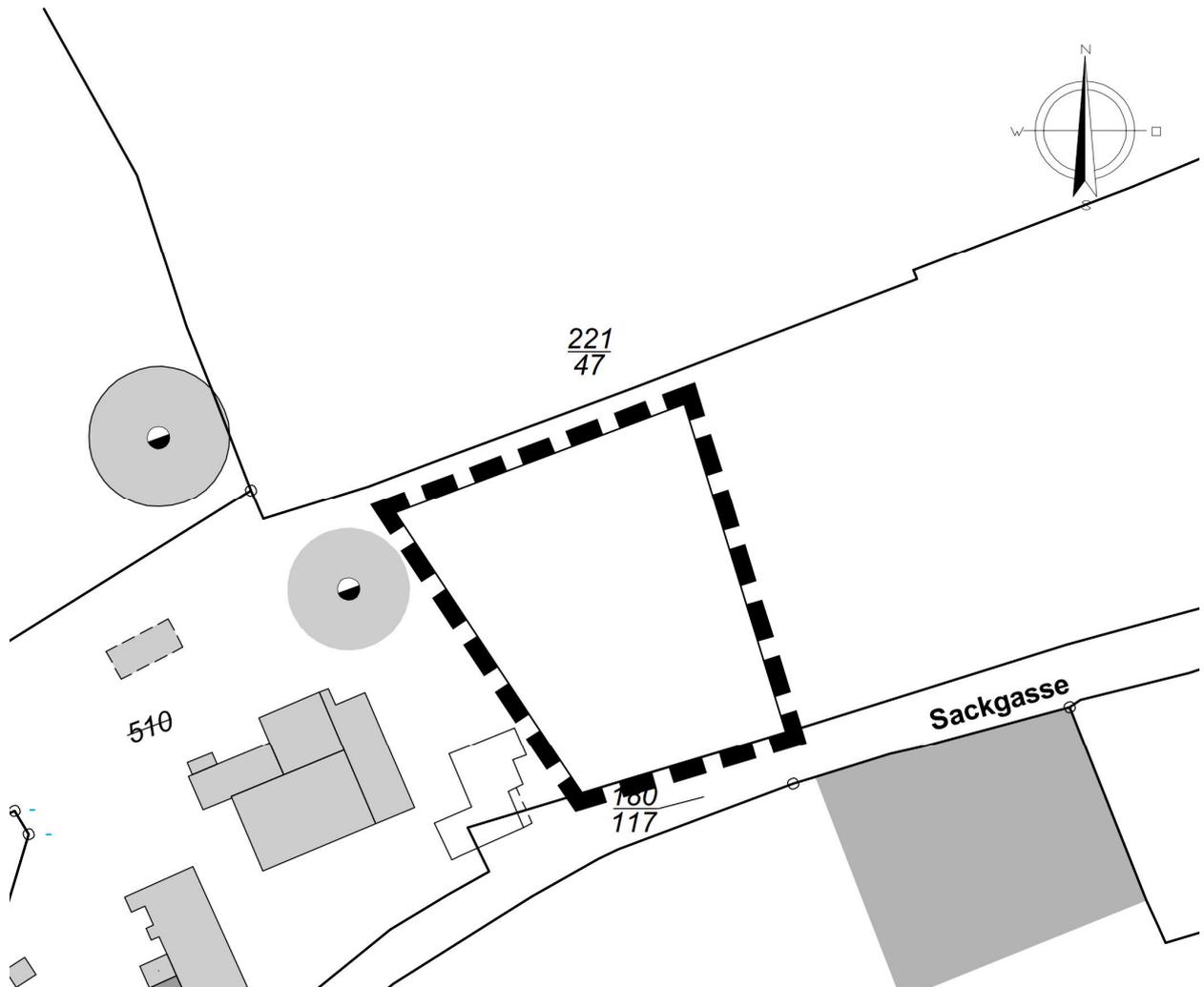


Gemeinde Osterhorn (Kreis Pinneberg)



Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 "nördlich Sackgasse"

Kurzbegründung

(Vorentwurf – frühzeitige Beteiligung)

Stand: 29.09.2020

Auftraggeber:

Herr Hagen Bohn
Kloster 26
25364 Osterhorn

Auftragnehmer:

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstraße 49 . 25462 Rellingen
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2	Planungsanlass und Planungsziele	5
3	Rechtlicher Planungsrahmen	5
3.1	Regionalplan/Raumordnung	5
3.2	Landschaftsplan	5
3.3	Flächennutzungsplan	5
3.4	Bebauungsplan	6
3.5	Satzung der Gemeinde Osterhorn über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile	6
4	Konzeptplanung	7
4.1	Vorhabenbeschreibung	7
4.2	Städtebauliche Festsetzungen	10
4.3	Immissionsschutz	12
4.4	Kompensationsmaßnahmen	13
5	Umweltprüfung	14
6	Altlasten und Altablagerungen	14
7	Denkmalschutz	15

Anlage:

- Scoping Unterlage, Büro Günther und Pollok. Itzehoe, September 2020
- Geruchsimmissionen, Gutachten zum Bau eines Wohnhauses in Osterhorn, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, 2020
- Vorhaben: Lageplan, Ansichten, Schnitt, Wohnflächenberechnung

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 0,02 ha große Plangebiet des vorhabenbez. Bebauungsplanes Nr. 4 liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Osterhorn. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch die Straße „Sackgasse“ und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch die dörfliche Bebauung einer mittlerweile stillgelegten Hofstelle mit heutiger Wohnnutzung.

Das Plangebiet selbst ist nicht bebaut. Es handelt sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Knick mit seinem Saumstreifen, der nicht Teil des Geltungsbereiches ist. Auf dem Nachbargrundstück, im südwestlichen Bereich ist eine Eiche verzeichnet, dessen Wurzelschutzberiech in der Planung berücksichtigt werden soll.

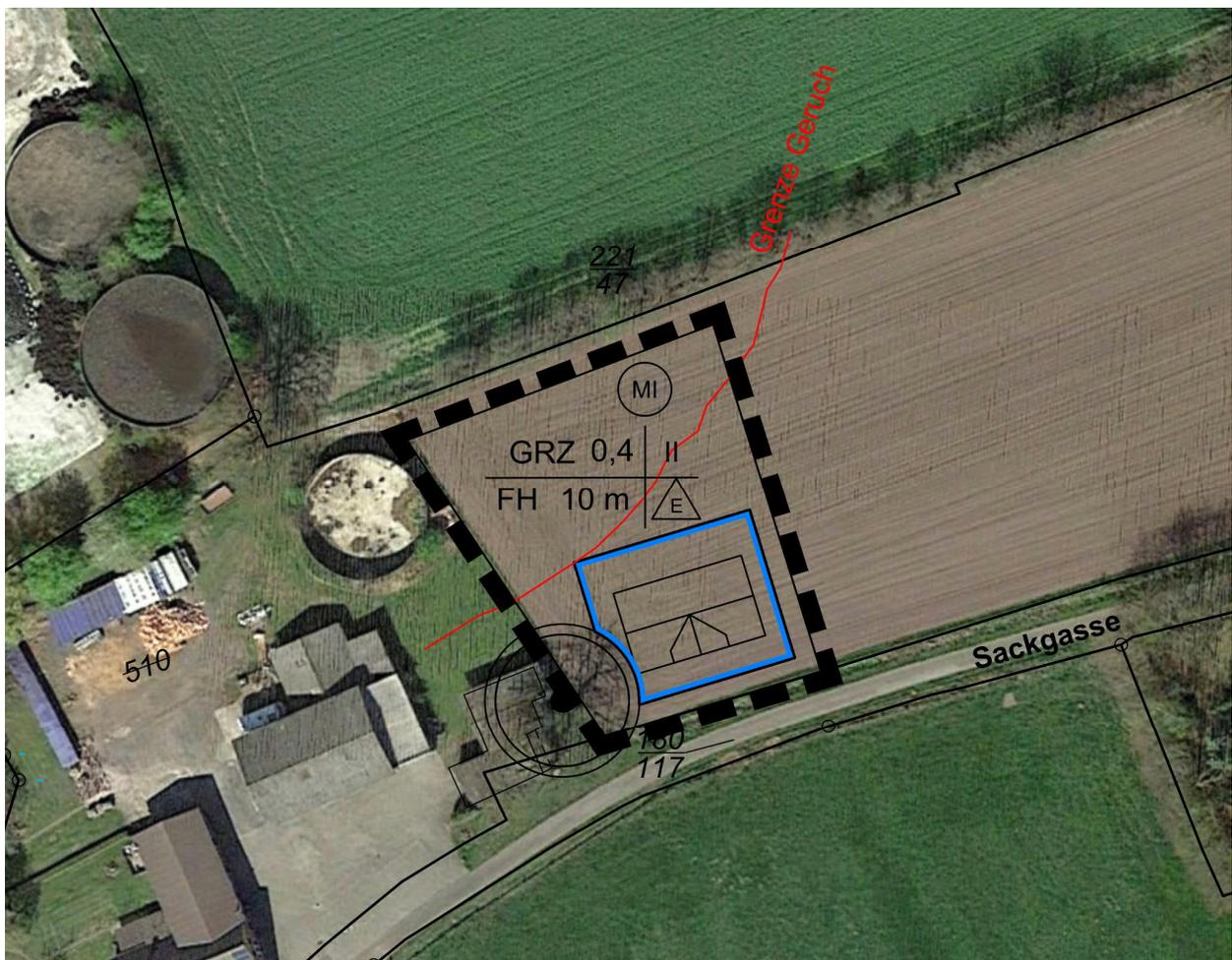


Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich

Quelle: Google earth 2020

2 Planungsanlass und Planungsziele

Das 0,2 ha große Plangebiet umfasst eine im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde Osterhorn liegende Fläche. Zur Realisierung des Vorhabens soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Bau eines Wohnhauses am Standort in der Gemarkung Osterhorn, Flur 5, Flurstück 511 ermöglicht werden.

Die Gemeinde Osterhorn unterstützt das Vorhaben, um ihrem Einwohner die Gelegenheit zu geben, weiterhin am Standort zu bleiben. Die Entscheidung über die grundsätzliche Zulässigkeit der Bebauung wurde bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanaufstellung getroffen. Der Bereich ist im F-Plan bereits mit einer gemischten Baufläche überplant, zudem wurden Anschlussbeiträge gezahlt.

Die Gemeinde verfolgt die nachstehenden Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für ein zweigeschossiges Gebäude mit max. zwei Wohneinheiten,
- Nutzung der vorhandenen Verkehrsanbindung über Straße „Sackgasse“.

Die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet soll aufgegeben werden.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Regionalplan/Raumordnung

Der Regionalplan Planungsraum I (1998) trifft für den Geltungsbereich des vorhabenbez. B-Plans 4 keine Aussagen. Osterhorn ist als Ortschaft ohne zentralörtliche Funktion gekennzeichnet, die zur Sicherung der Bevölkerung eine angemessenen Wohnbauflächenentwicklung betreiben darf. Die angestrebte Festsetzung steht dem Regionalplan somit nicht entgegen.

3.2 Landschaftsplan

Für Osterhorn liegt kein Landschaftsplan vor.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Osterhorn ist das Plangebiet bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Der vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 4 kann aus dem wirksamen F-Plan entwickelt werden. Der (unmaßstäbliche) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

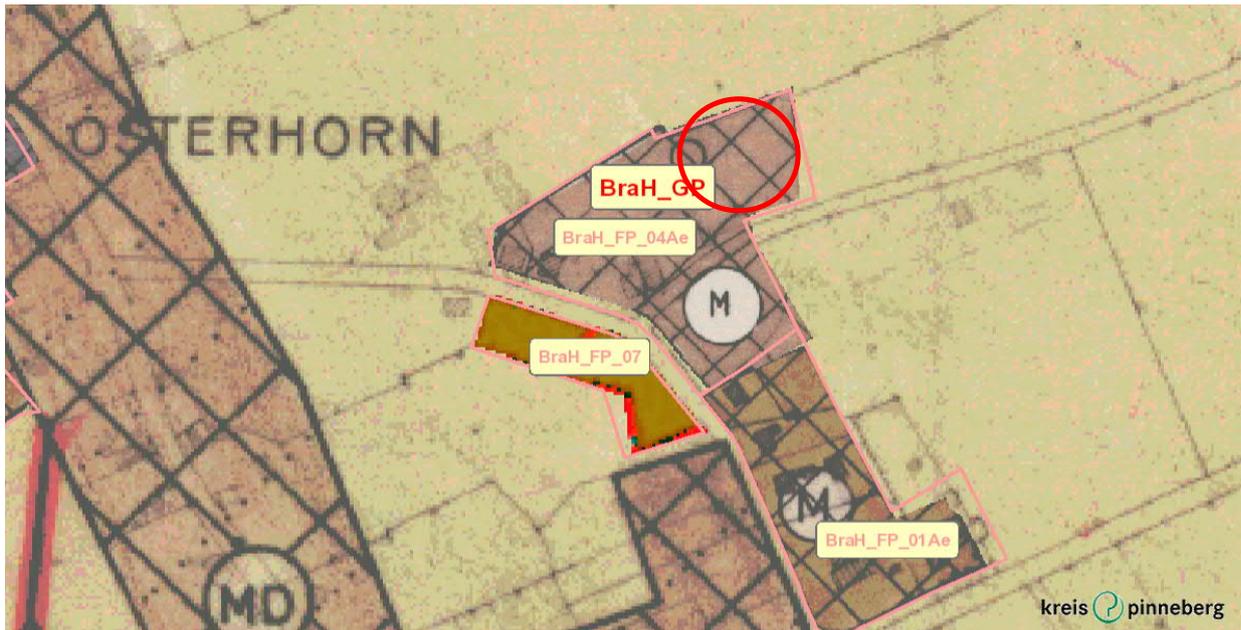


Abbildung 2 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

3.4 Bebauungsplan

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für den Geltungsbereich nicht.

3.5 Satzung der Gemeinde Osterhorn über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile

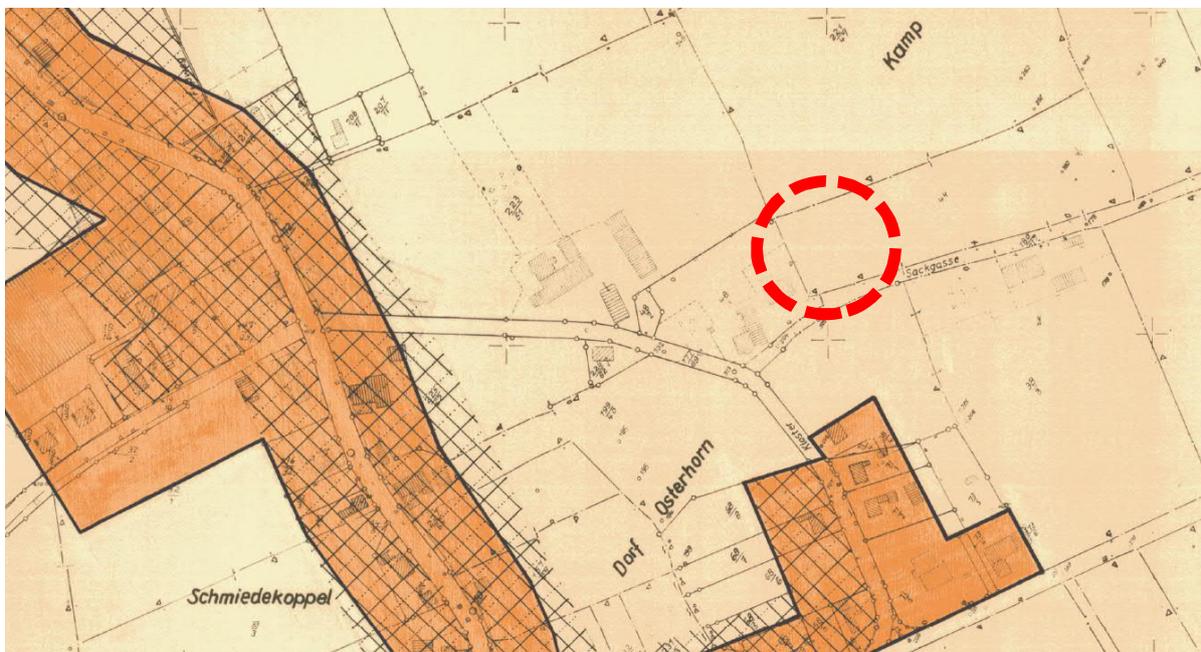


Abbildung 3 Auszug aus der Satzung (1980)

Die Darstellung der Fläche liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Für die Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4 Konzeptplanung

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan - wie hier - durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grundlage der BauNVO oder durch die Ausweisung eines Vorhabengebiets eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist gemäß § 12 Absatz 3 a BauGB unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Absatz 3 a BauGB).

Diese Einschränkung des § 12 Absatz 3 a BauGB ist erforderlich, da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan neben den Vorhaben, die Gegenstand des Durchführungsvertrags sind, nicht alternativ auch andere Vorhaben zulassen darf.

Die Festsetzung eines Baugebiets nach BauNVO oder eines Vorhabengebiets geben lediglich den groben Nutzungsrahmen vor. Durch die erforderliche Verweisungsfestsetzung nach § 12 Absatz 3 a BauGB ergibt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben vornehmlich aus den konkretisierenden vertraglichen Regelungen über das Vorhaben. Vorhaben, die zwar vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind damit unzulässig.

4.1 Vorhabenbeschreibung

Der Bebauungsplan selbst setzt den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit des Vorhabens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird, umschreibt konkret das Projekt (hochbauliche Planung mit Lageplan, Ansichten, Schnitt), im Durchführungsvertrag werden die Modalitäten zur Durchführung des Vorhabens geregelt (so u.a. die Kostentragung, Durchführungsverpflichtung und Ausführungszeiträume).

Das Vorhaben soll zudem durch textliche Festsetzung näher bestimmt werden.

Im Plangebiet soll ein zweigeschossiges Gebäude mit max. zwei Wohneinheiten und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m errichtet werden. Die Wohnfläche umfasst in etwa 200 m², die Garagen und Terrasse in etwa 90 m². Die Lage der Baugrenzen berücksichtigt den Immissionswert von max. 18 % der Jahresstunden gem. des zugrunde gelegenen Geruchsgutachtens sowie das geplante Gebäude. Innerhalb des Wurzelschutzbereiches der benachbarten Eiche (südwestlich) sollen zur Vermeidung von Schäden keine baulichen Anlagen entstehen.

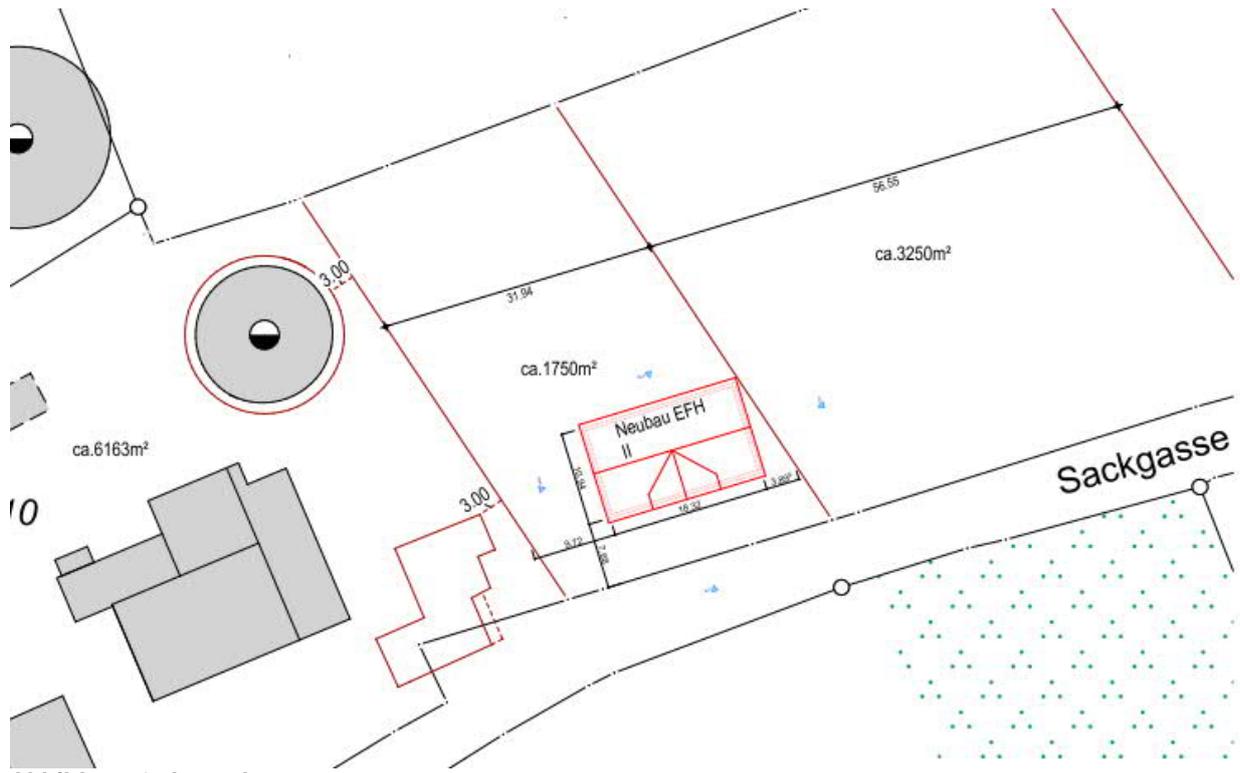


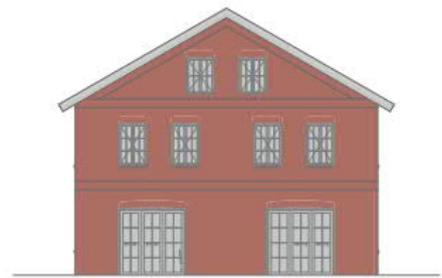
Abbildung 4 - Lageplan



Abbildung 5- vorgesehener Grundriss EG



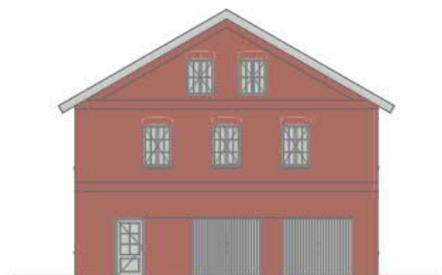
Ansicht Süd 1:100



Ansicht West 1:100



Ansicht Nord 1:100



Ansicht Ost 1:100

Abbildung 6 - vorgesehene Ansichten



Abbildung 7 - Schnitt mit Höhen

4.2 Städtebauliche Festsetzungen

Bei Betrachtung der örtlichen Struktur von Osterhorn müsste das Vorhabengebiet eigentlich als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen werden. Die Rechtsprechung lässt diese Festsetzung allerdings nur zu, wenn sich im Geltungsbereich auch ein landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Betrieb befindet. Daher wird das Plangebiet zunächst als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Angedacht ist im weiteren Verfahren jedoch ein „Dörfliches Wohngebiet“. Zurzeit besteht noch folgende Problemstellung:

Bei der Frage, ob eine Wohnnutzung in einem Dorfgebiet zulässig ist, kommt es in der Praxis immer wieder zu Konfliktsituationen mit bestehenden Tierhaltungsanlagen und den von diesen Anlagen ausgehenden Geruchsbelästigungen. Als Maßstab wird in der Praxis die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) herangezogen, die von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) erarbeitet wurde. [...] Im Falle einer Überschreitung der Immissionswerte der GIRL liegt regelmäßig ein für die kommunale Bauleitplanung relevanter Konflikt vor, der nach dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung gelöst werden muss. [...] In Betracht kommen regelmäßig nur der Verzicht auf die Ausweisung neuer Baugebiete, die Wahl von Standortalternativen oder ggf. eine Auslagerung von Tierhaltungsanlagen. Diese Situation führt in der Praxis dazu, dass in ländlichen Gebieten und Dörfern eine wirtschaftliche Entwicklung sowie eine Wohnungsentwicklung gerade im Innenbereich häufig erheblich erschwert oder gar gänzlich

ausgeschlossen werden.[...] Zur Erleichterung des Zusammenlebens auf dem Land entsprechend ist nach Auskunft des Deutschen Städte- und Gemeindebundes davon auszugehen, dass mit der BauGB-Novelle 2020 auch die Einführung einer neuen Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ in die BauNVO erfolgen wird. Mit § 5a BauNVO soll diese Kategorie als neue Gebietskategorie in die BauNVO eingefügt werden. Hierbei soll es sich um das Dörfliche Wohngebiet handeln, welches seiner Konzeption nach unter anderem dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen einschließlich der entsprechenden Wohngebäude dient.“ (S.-H. Gemeindetag SH, 2020)

In Anbetracht dieser voraussichtlichen Entwicklung der Baunutzungsverordnung, soll das Plangebiet im nächsten Verfahrensschritt als dörfliches Wohngebiet (MDW) dargestellt werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass die BauGB-Novelle noch vor dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss in Kraft tritt.

Die überbaubare Fläche wird mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal II-Geschosse bei einer Firsthöhe von max. 10 m. Es darf nur ein Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Der parallel zur nördlichen Seite außerhalb des Plangebiets verlaufende Knick soll erhalten und durch einen ausreichend breiten Abstand Schutzstreifen / Saumstreifen vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Die Eiche im Südwesten wird zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb des Kronentraufbereichs dürfen zur Vermeidung von Schäden keine baulichen Anlagen entstehen.

Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil der Mischgebietsflächen, mind. 40 %, ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.).

Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwege zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien, wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.

Im Sinne des Artenschutzes dürfen zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG alle Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28/29.02. ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Sackgasse“, die auch von Müllfahrzeugen befahren werden kann. Der ruhende Verkehr soll vornehmlich auf dem Grundstück selbst untergebracht werden. Das Grundstück ist ausreichend groß.

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung der geplanten Neubebauung werden durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden durch den Versorgungsträger hergestellt. Vor Baubeginn ist eine Anforderung der aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen von der Leitungsauskunft einzuholen und ggf. eine örtliche Einweisung nötig.

Bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung wird das Grundstück an das Ortsnetz angeschlossen. Bezüglich der Oberflächenwasserableitung bedarf es vorhabenbezogen vor einer Realisierung der Planung einer entwässerungstechnischen Überprüfung und Festlegung einer fachlich geeigneten und technisch realisierbaren Lösung zur Regenwasserbeseitigung. Der Nachweis ist gegenüber der unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg zu führen.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung.

4.3 Immissionsschutz

Im Siedlungsbereich von Osterhorn sowie im direkten nordwestlichen Umfeld befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebsstätten mit geruchsintensiver Tierhaltung und entsprechenden Nebenanlagen. Im Zuge der Vorbereitung des Planungsverfahrens wurde ein Gutachten zur Prognose der Geruchsimmissionen erarbeitet.

Zur Prüfung der Verträglichkeit wurden die zu erwartenden „Geruchsimmissionen zum Bau eines Wohnhauses in 23364 Osterhorn“ durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg gutachterlich geprüft (2020).

Es wurden in den Berechnungen alle relevanten Betriebe berücksichtigt, die sich innerhalb eines Radius von 600 m um den Planbereich befinden. Auf der Hofstelle „Kloster Nr. 26“ findet keine Tierhaltung mehr statt und der Güllebehälter wurde stillgelegt.

Das geplante Haus schließt sich östlich an die ehemalige vorhandene Hofstelle an und grenzt östlich dann direkt an den Außenbereich.

Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass es maximale Wahrnehmungshäufigkeit von 17 % der Jahresstunden geben kann.

Für solch eine Lage zwischen Dorfgebiet und Außenbereich hat das OVG Schleswig (04.08.2016, Az.: 1 MB 21/15) folgende Einschätzung getroffen:

„Der Senat hat bereits entschieden, dass eine Überschreitung des Immissionswerts von 0,15 im Einzelfall - bei einer bestehenden - prägenden - und erheblichen Geruchs-Vorbelastung - gerechtfertigt ist und (dann) - jedenfalls - ein Immissionswert von 0,18 nicht zu beanstanden ist (Urt. v. 09.12.2010, a.a.O.); ob auch höhere Überschreitungen zulässig sein können, hat der Senat bislang offengelassen. Es kommt hinzu, dass das Grundstück des Antragstellers im Hinblick auf seine Lage in einem ausgeprägt ländlich strukturierten Dorfgebiet sowie auf die Randlage zum Außenbereich eine deutlich herabgesetzte Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit gegenüber einer Wohnnutzung, die sich inmitten einer Ortslage befindet, hinzunehmen hat. Der Senat geht deshalb - auch im Hinblick auf seine Entscheidung vom 09.12.2010 (a.a.O.) - davon aus, dass vorliegend zumindest ein Immissionswert von 0,18 zumutbar ist (vgl. – im gleichen Sinne - : VGH Kassel, Beschl. v. 10.04.2014, 9 B 2156/13, NuR 2014, 864 sowie OVG Lüneburg, Beschl. v. 09.04.2014, 1 LA 60/13, Juris [Rn. 14]).“

Aus diesem Grund erachtet der Gutachter im Bereich des Vorhabenstandortes ein Immissionswert von bis zu 18 % der Jahresstunden als sachgerecht. Die Baugrenze berücksichtigt diese Sachlage.

Gerüche aus der Tierhaltung gelten unabhängig von der Häufigkeit des Auftretens grundsätzlich nicht als gesundheitsschädlich, aber als (je nach Art, Ausmaß und Dauer) unterschiedlich belästigend.

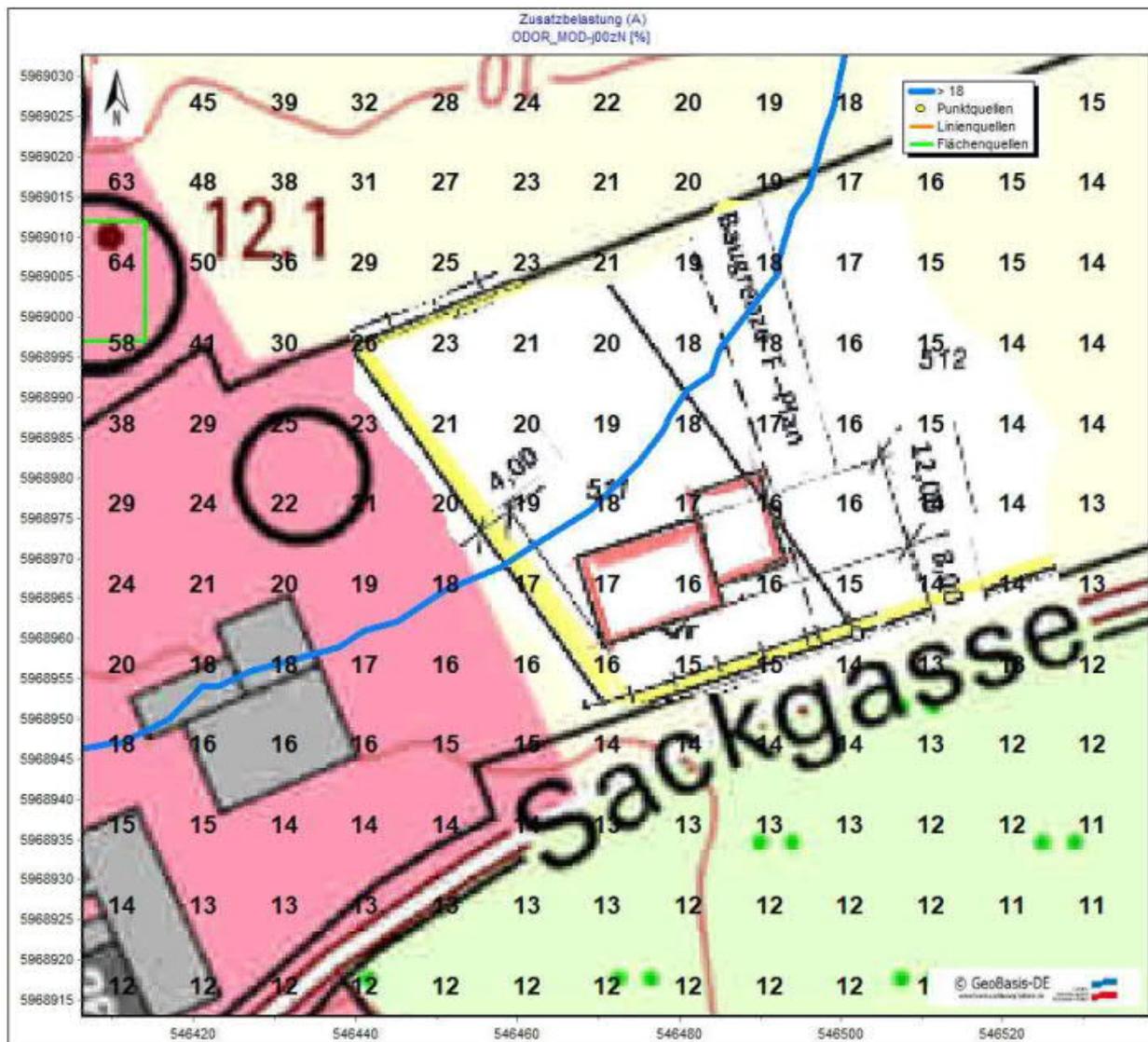


Abbildung 8 - Zahlenwerte der Geruchshäufigkeiten in % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit (dargestellt in einem 10 m Raster) sowie Isolinendarstellung für 18 % der Jahresstunden im Bereich des Vorhabens in Osterhorn Quelle: Geruchsgutachten 2020

Wie aus der Abbildung hervorgeht, kommt es im Bereich des Vorhabens zu maximal 17 % der Jahresstunden. Der hier ansetzbare Übergangswertwert von bis zu 18 % der Jahresstunden würde somit eingehalten.

4.4 Kompensationsmaßnahmen

Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ werden außerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert. Die Zuordnung einer ausreichend bemessenen Kompensationsfläche ist in geringer Entfernung östlich des Plangeltungsbereichs vorgesehen: hier soll eine Obstbaumreihe auf einer mind. 10 m breiten Fläche angelegt werden.

Die Bereitstellung der Flächen und die Sicherung einer geeigneten naturnahen Entwicklung muss durch die Gemeinde Osterhorn sichergestellt werden; möglicherweise wird eine Grunddienstbarkeit nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde in das Grundbuch einzutragen sein.

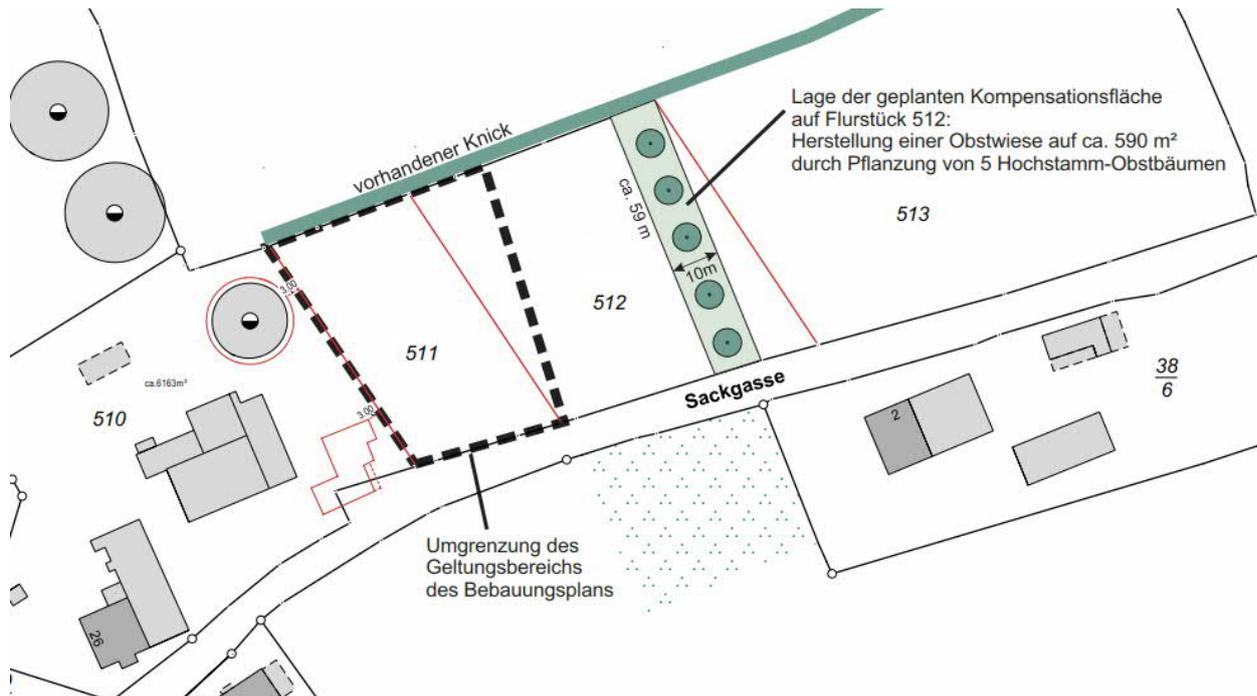


Abbildung 9 - vorgeschlagene Kompensationsmaßnahme

5 Umweltprüfung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden die Scopingunterlagen vom Büro Günther & Pollok aus Itzehoe erstellt, die den Beteteiligungsunterlagen angehängt sind.

6 Altlasten und Altablagerungen

Anhaltspunkte für eine gesundheitsgefährdende Belastung sind der Gemeinde nicht bekannt.

Ergeben sich bei Sondierungsarbeiten und/ oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Boden-

schutzbehörde des Kreises Pinneberg (Tel. 04121- 45 02 22 86) unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahrermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen.

7 Denkmalschutz

Die Gemeinde kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

Darüber hinaus wird 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.