

SATZUNG DER GEMEINDE BOREN

nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches

für den Ortsteil Güderott, beidseitig der Straße 'Güderott'

Begründung – Teil I

1 Allgemeines

Der § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, für bebaute Siedlungsgebiete im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Begünstigung von Wohnbauvorhaben zu schaffen.

Die Satzung kann bestimmen, dass die Belange

- Darstellung im F-Plan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald sowie
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung

einem Bauvorhaben nicht mehr entgegengehalten werden können, wobei die sonstigen in § 35 Abs. 3 BauGB genannten Belange weiterhin überprüft werden.

2 Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich der Feuerwehr möchte die Gemeinde das an der Durchgangsstraße gelegene Feuerwehrgerätehaus in ein Wohngebäude umnutzen. Dieses Gebäude wurde ursprünglich als Wohngebäude errichtet und später dann von der Feuerwehr als Gerätehaus genutzt. Durch die Zusammenlegung der Feuerwehren Boren und Kieseby wird das in Güderott vorhandene Gerätehaus nicht mehr benötigt. Um Leerstände zu vermeiden soll es zukünftig wieder als Wohngebäude genutzt werden.

Die Satzung greift räumlich nicht über die bestehende Bebauung hinaus, sondern wird lediglich die o.g. Nutzungsänderung innerhalb der Geltungsbereichsgrenze ermöglichen.

3 Planung

Die überplanten Flächen beinhalten die baulich zusammenhängende Ortslage Güderott des Ortsteiles Güderott der Gemeinde Boren. Der ca. 2,28 ha große Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 13 Flurstücke beidseitig der Straße 'Güderott'. Dies betrifft die Grundstücke 'Güderott' 3, 4, 20 – 23 und 31 – 34 sowie das Grundstück der Feuerwehr Güderott. Diese Grundstücke werden derzeit weitestgehend als Wohngrundstücke genutzt, im Süden und im Nordosten des Geltungsbereiches ist jeweils ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Das Gebäude der Feuerwehr wird als Feuerwehrgerätehaus genutzt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind in der rechtsverbindlichen Fassung des Flächennutzungsplanes als gemischte Bauflächen gem. § 6 BauNVO dargestellt. Lediglich für das Grundstück der Feuerwehr sind im Flächennutzungsplan keine Darstellungen vorhanden. Auf das Vorhandensein einer Feuerwehr in der Ortslage wird durch ein Planzeichen ohne räumlichen Bezug hingewiesen.

Der festgestellte Landschaftsplan des Amtes Süderbrarup stellt die Grundstücke in ihrem Bestand dar. Der Entwicklungsteil enthält keine besonderen Darstellungen.

Der Geltungsbereich der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Flächen beidseitig der Straße 'Güderott' fast vollständig bebaut sind und somit einen räumlichen Zusammenhang bilden. Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Straße 'Güderott' durchgehend gesichert. Der Planbereich lässt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter erkennen. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Satzung nicht begründet.

Der südlich des Feuerwehrgrundstückes verlaufende vorhandene Knick ist, wie auch der vorhandene Knick entlang der südlichen und westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 60/1, dauerhaft zu erhalten.

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsbereiches ist vorhanden und erfolgt über die Straße 'Güderott'.

Der Satzungsbereich ist heute bereits überwiegend bebaut. Daher ist das Gebiet durch bestehende Leitungen, für Gas, Wasser und Strom der zuständigen Versorgungsträger bereits erschlossen.

Abwasserbeseitigung erfolgt weiterhin durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation mit Zuführung zur gemeindlichen Kläranlage.

Niederschlagswasser soll entweder versickern oder in die vorhandene Regenwasserkanalisation, eingeleitet werden.

Die Abfallbeseitigung wird weiterhin durch ein privates Unternehmen im Auftrag des Kreises Schleswig-Flensburg durchgeführt.

4 Hinweise:

Im Nahbereich des Plangebietes sind dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein archäologische Funde bekannt. Auf der überplanten Fläche ist daher mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Gemäß § 15 DSchG gilt: 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 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.

Auf die Grundstücke können Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche), die aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe resultieren, einwirken.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – Teil II

Die Gemeinde Boren plant die Aufstellung einer Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB. Inhalte dieses Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu dieser Außenbereichssatzung ist die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach dem Naturschutzrecht. Mit der Aufstellung der Satzung wird eine bisher für Gemeinbedarf genutzte Fläche als für die Wohnbebauung zulässig festgelegt. Für diese Flächen ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen.

Übergeordnete Planungen

Die übergeordneten Planungen erstrecken sich auf Pläne des Landes Schleswig-Holstein (Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Landschaftsrahmenplan) und des Planungsverbandes Süderbrarup (Flächennutzungsplan und Landschaftsplan). Die betreffenden Inhalte dieser Pläne werden kurz zusammengefasst dargestellt.

Laut Landentwicklungsplan 2010 liegt das Plangebiet in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie im Naturpark Schlei.

Der Regionalplan für den Planungsraum V (2002) stellt die Ortschaft Güderott in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V (2002) grenzt das Plangebiet in Karte 1 an ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems an. In Karte 2 sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten.

Im Landschaftsplan des Planungsverbandes Süderbrarup sind die vorhandene Bebauung und die Grünstrukturen dargestellt. Im Entwicklungsteil sind keine Darstellungen enthalten.

Schutzverordnungen und gesetzliche Bindungen

Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind für die überplanten Flächen nicht bekannt. Die Knicks im Planbereich sind nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG als geschützte Biotop zu bewerten.

Flächen des Netzes NATURA 2000 sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist im Süden das Gebiet 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ in einer Entfernung von mind. 2,7 km. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele dieses Gebietes sind aufgrund dieser Entfernung nicht zu erwarten.

Bestand

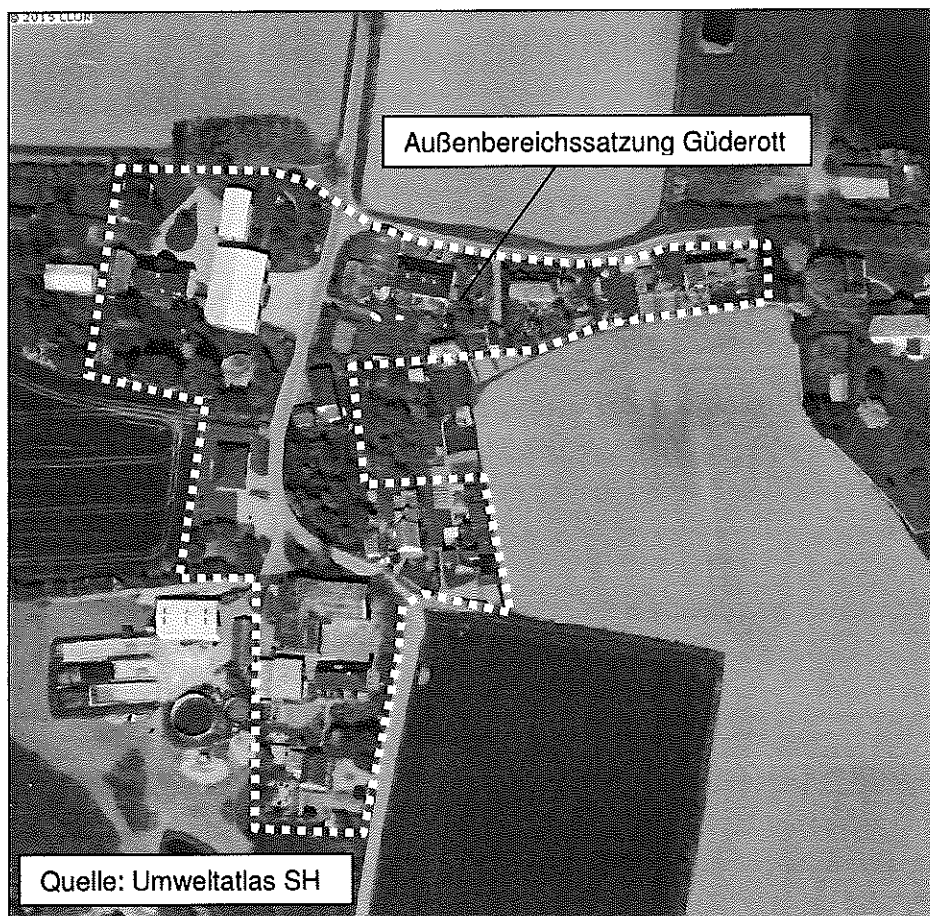
Der ca. 2,28 ha große Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 13 Flurstücke beidseitig der Straße 'Güderott'. Dies betrifft die Grundstücke 'Güderott' 3, 4, 20 – 23 und 31 – 34 sowie das Grundstück der Feuerwehr Güderott. Diese Grundstücke werden derzeit weitestgehend als Wohngrundstücke genutzt, im Süden und im Nordosten des Geltungsbereiches ist jeweils ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden, auf dem noch aktiv Landwirtschaft betrieben wird.

Das Gebäude der Feuerwehr wird als Feuerwehrgerätehaus genutzt. Hier ist eine das Gebäude umgebende Grünfläche mit einem Löschwasserteich sowie die Zufahrten zum Feuerwehrgerätehaus vorhanden.

Um die Wohngebäude sind private Hausgärten mit zugehörigen Nebengebäuden angelegt. Auf den Grundstücken der landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich außerdem betriebszugehörige Nebenanlagen.

Zwischen den Grundstücken 'Güderott' 31 und 32 befindet sich eine mit Laubbäumen bewachsene Grünfläche.

Südlich des Feuerwehrgrundstückes verläuft ein Knick. Auch entlang der südlichen und westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 60/1 sind Knicks vorhanden.



Das Gemeindegebiet Borens liegt auf dem hohen Endmoränenrücken, der sich von Schleswig bis Mittelangeln erstreckt. Als Hauptbodentyp in dieser Landschaftseinheit haben sich verbreitet Parabraunerden über dem anstehenden Lehm entwickelt. Der Boden im Bereich der Ortslage Güderott setzt sich überwiegend aus sandigen Lehmen zusammen.

Einziges Oberflächengewässer innerhalb der Planbereichsfläche ist der künstlich angelegte Löschwasserteich der Feuerwehr.

Das Landschaftsbild in Güderott wird durch die dörfliche Bebauung und durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Landwirtschaftliche Betriebe sowie mehrere Wohngebäude bestimmen das Ortsbild.

Die Eingriffsflächen haben für die Erholungsnutzung keine direkte Bewandtnis.
Schutzverordnungen sind für das Plangebiet nicht gegeben und auch nicht geplant bzw. vorgeschlagen.

Bewertung: Die Planbereichsflächen sind aufgrund der derzeitigen baulichen Nutzung und der vorhandenen Bebauung als Flächen mit **allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz** anzusehen.

Knicks sind geschützte Biotope (§ 21 LNatSchG). Sonstige schutzwürdige Bereiche oder Landschaftsbestandteile, die ein besonderes faunistisches Potenzial erwarten lassen, sind nicht vorhanden. Arten der Roten Listen bzw. streng geschützte Arten sind aufgrund der Lage der Flächen im besiedelten Bereich nicht zu erwarten.

Geplanter Eingriff

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung sollen auf einem Grundstück im Außenbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes als Wohngebäude geschaffen werden. Diese Fläche ist bereits bebaut. Das vorhandene Feuerwehrgebäude soll zukünftig als Einfamilienhaus genutzt werden.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan des Amtes Süderbrarup als Gemischte Bauflächen dargestellt und dementsprechend überwiegend für eine wohnbauliche, gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Lediglich für den Bereich der Feuerwehr sind keine Darstellungen vorhanden.

Im Zuge der Umwidmung kommt es zu keinen Eingriffen nach § 14 BNatSchG:

Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

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.

Die Eingriffsflächen werden baulich genutzt und weisen daher – auch aufgrund der Nähe zur vorhandenen Bebauung – grundsätzlich eine **allgemeine Bedeutung für den Naturschutz** auf.

a) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Plangebiet sind Anpflanzungen und Knicks vorhanden, die nach § 21 LNatSchG als geschützte Biotope zu bewerten sind. Diese sind in der Satzung als zu erhaltend berücksichtigt worden. Weitergehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften sind nicht zu erwarten.

b) Schutzgut Boden

Der oben genannte Runderlass geht bei der Ermittlung der notwendigen Ausgleichsfläche von der maximal möglichen Versiegelung der Baugrundstücke aus.

Im Rahmen der Außenbereichssatzung wird es zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung kommen, die ausgeglichen werden müsste.

c) Schutzgut Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke wird auf den Grundstücken versickert. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

d) Schutzgut Klima

Mit der Durchführung der Maßnahmen im Eingriffsbereich sind gemäß oben genanntem Erlass im Einzelfall verbleibende Beeinträchtigungen des Klimas/Kleinklimas als ausgeglichen anzusehen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffsbereiches und durch den häufig vorkommenden Wind aus überwiegend westlichen Richtungen ist jedoch nicht mit Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen.

e) Schutzgut Landschaftsbild

Die Umnutzung des bestehenden Gebäudes stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild im Bereich Güderott dar.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Boren am gebilligt.

Boren, den

.....
Bürgermeister