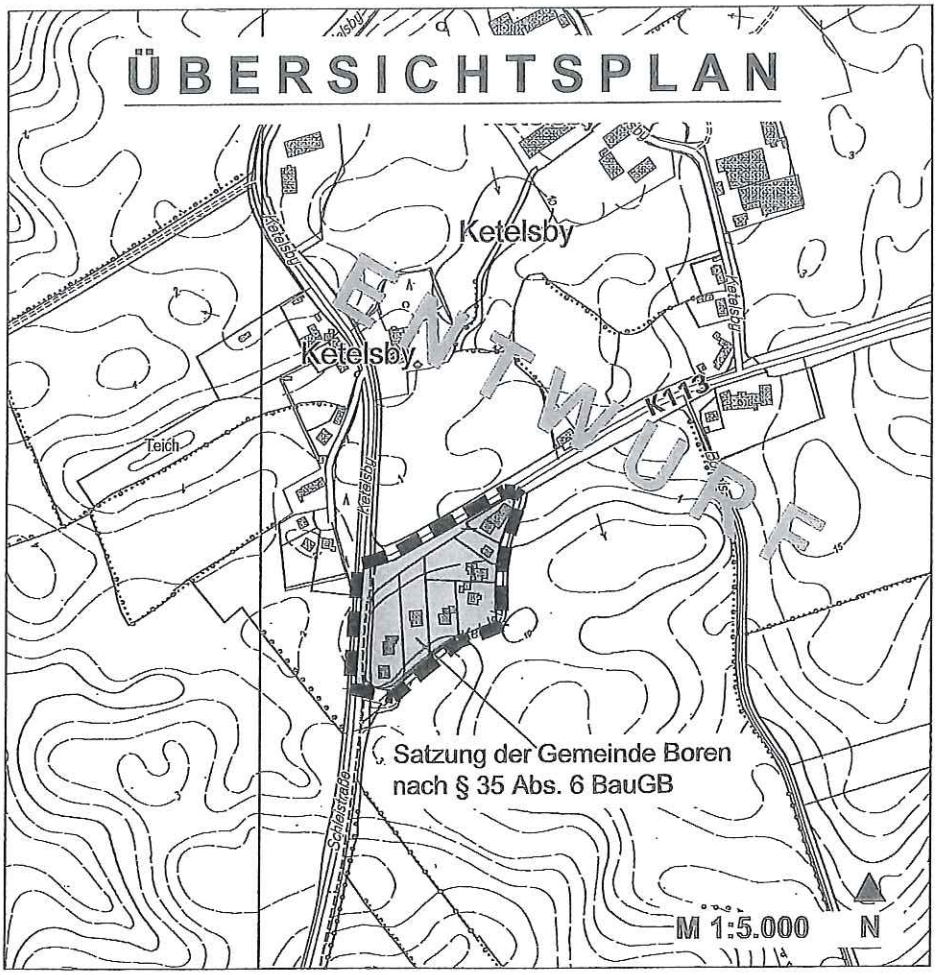
Satzung der Gemeinde Boren nach § 35 Abs. 6 BauGB

für einen Bereich im Ortsteil Ketelsby,
südlich der K 113,
betreffend die Grundstücke Ketelsby Nr. 21 - 27



Stand : August 2017

TEXT (Teil B)

1. Die Satzung gilt für die Bereiche, die in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 - durch schwarze Umstrichelung begrenzt - festgesetzt sind.

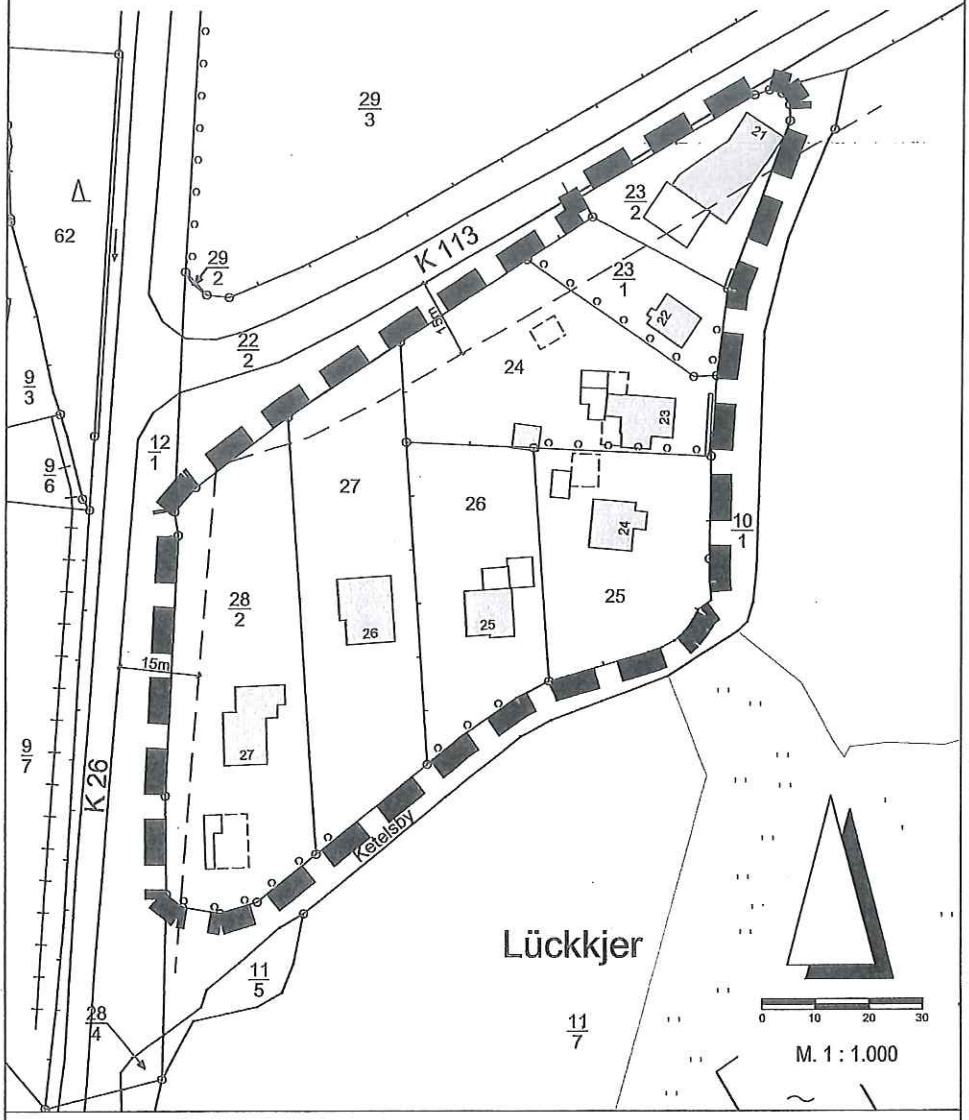
2. Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des Bau gesetzbuches, die Wohnzwechen dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

3. Im Geltungsbereich der Satzung sind gem. § 35 Abs. 6 Satz 2 außerdem kleinere, nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Außenbereichssatzung der Gemeinde Boren, Kreis Schlesv
nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Bereich in der Ortslage I
betreffend die Grundstücke Ketelsby Nr. 21 - 27

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 9 BauGB wird nach Beschlussf folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A) Es gilt die BauNVO 1990/2013



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung	§ 9 (7) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
23/2	Flurstücksnummer	
	vorhandene Gebäude	
III.	Nachrichtliche Übernahmen	
15	15m Anbauverbotszone an der K 26 und der K 113	§ 29 StrWG

SATZUNG DER GEMEINDE BOREN

nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches
für einen Bereich im Ortsteil Ketelsby, 'südlich der K 113, betreffend die Grundstücke Ketelsby Nr. 21 – 27'

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.

Zugleich können Siedlungsansätze, die auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten (z. B. durch vorhandene Baulücken), ohne dass der bestehende Siedlungsbereich bzw. die Bebauung insgesamt dabei räumlich ausgeweitet wird, im Rahmen einer Außenbereichssatzung erfasst werden.

2 Ziel und Zweck der Planung

Im Planbereich sind 7 Wohngebäude vorhanden. Der Eigentümer des Hauses Ketelsby 21 plant die Umnutzung seines Wohngebäudes zu einem handwerklichen Betrieb. Hier soll ein Malereibetrieb angesiedelt werden.
Um diese Umnutzung im Außenbereich zu ermöglich, soll diese Satzung aufgestellt werden, sodass neben der vorhandenen Wohnbebauung auch kleinere Handwerksbetriebe, wie eine Malerei, gem. § 35 Abs. 6 Satz 2 zulässig sind.
Die Satzung greift räumlich nicht über die bestehende Bebauung hinaus, sondern wird lediglich die Zulässigkeit des Handwerksbetriebes innerhalb der Geltungsbereichsgrenze ermöglichen.

3 Planung

Die überplanten Flächen beinhalten den baulich zusammenhängenden Bereich Ketelsby Nrn. 21 bis 27 im Süden des Ortsteiles Ketelsby der Gemeinde Boren. Der ca. 8.970 m² große Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 23/2, 23/1, 24, 25, 26, 27 und 28/2 der Flur 1 Gemarkung Ketelsby in der Gemeinde Boren, nördlich der Straße 'Ketelsby', südlich der Kreisstraße K 113 und östlich der Kreisstraße K 26. Die überplanten Grundstücke werden derzeit weitestgehend als Wohngrundstücke genutzt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind in der rechtsverbindlichen Fassung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der festgestellte Landschaftsplan des Amtes Süderbrarup stellt die Grundstücke in ihrem Bestand dar. Der Entwicklungsteil enthält keine Darstellungen für den Planbereich.
Entlang der südlichen Planbereichsgrenze verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes 'Nördliches Schleiufer'.

Der Geltungsbereich der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Flächen im Planbereich vollständig bebaut sind und somit einen räumlichen Zusammenhang bilden. Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Straße 'Ketelsby' 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.

In der vorliegenden Außenbereichssatzung sind gem. § 35 Abs. 6 BauGB neben den zu Wohnzwecken dienende Vorhaben auch kleinere, nicht störende Handwerkebetriebe zulässig.
Die Baukörper haben sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der äußeren Gestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.
Mit den vorgenannten Festsetzungen und Regelungen wird eine städtebaulich geordnete Bestandssicherung und eine angemessene Weiterentwicklung ermöglicht, die mit den Voraussetzungen des Außenbereiches vereinbar ist.

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsbereiches ist vorhanden und erfolgt über die Straße 'Ketelsby'.
Der Planbereich grenzt im Norden an die Kreisstraße K 113 und im Westen an die Kreisstraße K 26. Die Anbauverbotszone von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Kreisstraßen, wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Innerhalb der Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art nicht zulässig.

Der Satzungsbereich ist heute bereits vollständig bebaut. Daher ist das Gebiet durch bestehende Leitungen, für Gas, Wasser und Strom der zuständigen Versorgungsträger bereits erschlossen.
Abwasserbeseitigung erfolgt weiterhin durch private Kleinkläranlagen.
Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickern oder gedrosselt in die Vorflut eingeleitet werden.
Die Abfallbeseitigung wird weiterhin durch ein privates Unternehmen im Auftrag des Kreises Schleswig-Flensburg durchgeführt.

4 Immissionsschutz

Gem. § 2 Abs 2 Satz 2 der 16. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) ist der Planbereich im Außenbereich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nach den Grenzwerten eines Mischgebietes zu betrachten.

Da in einem Mischgebiet sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 allgemein zulässig sind, sind aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bzgl. der Zulässigkeit kleinerer Handwerksbetriebe im Planbereich gegeben.

5 Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 9 Abs. 1a BauGB

Durch die Außenbereichssatzung werden keine zusätzlichen Baumöglichkeiten entstehen. Daher werden im Zuge dieser Satzung keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Zukünftige bauliche Erweiterungen sind weiterhin als Bebauung im Außenbereich beim Kreis Schleswig-Flensburg zu beantragen und separat auszugleichen.

6 Hinweise

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.