

Satzung der Gemeinde Stoltebüll über die Einbeziehung der Fläche "Wittkiel 13" in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wittkiel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 00.00.0000 folgende Satzung über die Einbeziehung der Fläche "Wittkiel 13" in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wittkiel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Raum für Verfahrensvermerke

Text (Teil B)

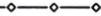
1. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 und Abs. 1a BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen „Obstwiese“ sind jeweils 5 heimische, standortgerechte Obstgehölze (Hochstamm, 10-12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; die Fläche soll extensiv (1-2 mal pro Jahr) gemäht werden.

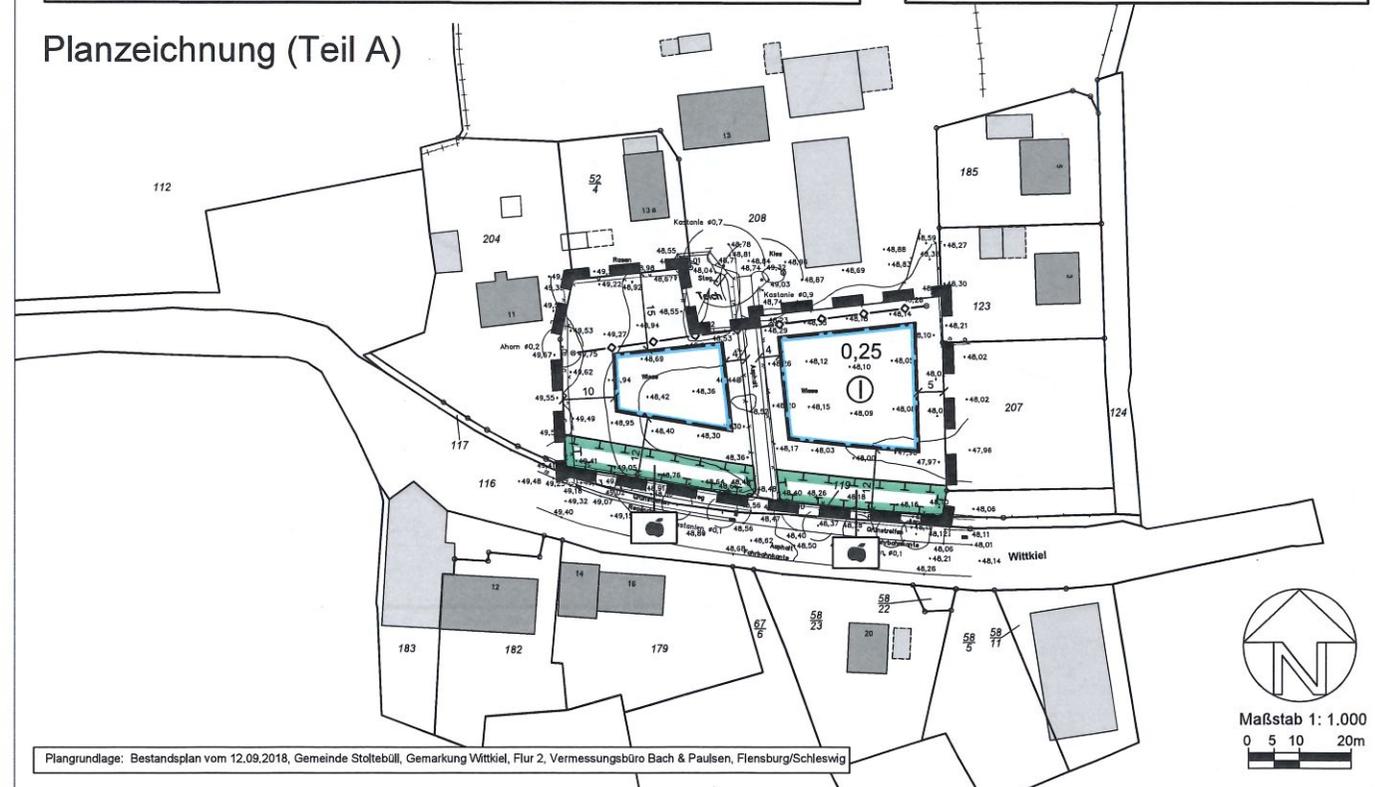
2. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

- ¹Die Dachneigung der Hauptdächer darf 28° bis 48° betragen.
- ²Als Dacheindeckung sind nur zulässig nicht glänzende / nicht reflektierende Materialien in den Farbtönen rot –rotbraun-braun und dunkelgrau/anthrazit/schwarz; Satz 4 bleibt unberührt.
- ³Für Nebendächer und Dächer über Nebenanlagen und Garagen / Carports sind auch andere Dachneigungen und Dacheindeckungen sowie transparente Eindeckungen zulässig.
- ⁴Solaranlagen auf oder in der Dachfläche, soweit deren jeweilige Dachneigung eingehalten wird, sind zulässig.

Planzeichenerklärung:

-  Grenze der einbezogenen Fläche
- 0,25** Grundflächenzahl
-  Zahl der Vollgeschosse, zwingend
-  Baugrenze
-  Maßnahmenfläche - Obstwiese -
-  vorhandene Schmutzwasserleitung
-  Bemaßung in m, z.B. 5

Planzeichnung (Teil A)



Satzung der Gemeinde Stoltebüll über die Einbeziehung der Fläche „Wittkiel 13“ in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wittkiel

Begründung

1. Grundlagen / Voraussetzungen

Die Gemeinde kann nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbeziehen. Mit dieser „Ergänzungssatzung“ (oder auch „Abrundungssatzung“) wird auf den betroffenen Flächen erstmals Baurecht im Rahmen der Zulässigkeitsregelungen des § 34 BauGB begründet. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehende Fläche durch die angrenzende Bebauung entsprechend geprägt ist, so dass ein hinreichender Maßstab für die Beurteilung von Baugesuchen nach § 34 BauGB gegeben ist.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und erforderlichenfalls in die von der Gemeinde gewünschte Richtung zu lenken, können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB wie auch gestalterische Regelungen (Örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung) getroffen werden.

2. Planungserfordernis

Die Gemeinde Stoltebüll verfügt-abgesehen vom Ortsteil Wittkiel- über keine im Zusammenhang bebauten Ortslagen; Wittkiel ist Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Stoltebüll. Mit der Einbeziehung der hier überplanten, bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Fläche sieht die Gemeinde die Möglichkeit, eine sinnvolle „Innenentwicklung“ der Ortslage i.S. einer Nachverdichtung vorzunehmen und damit zugleich der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken zu entgegenen.

3. Planungsinhalte

Zur Abrundung der Ortslage wird eine bislang als „Außenbereich im Innenbereich“ zu beurteilende Fläche in den Ortsteil Wittkiel einbezogen. Es handelt sich um eine im Westen der Ortslage zwischen der Landesstraße 21 und der ehemaligen Hofstelle Wittkiel 13 gelegene Freifläche von ca. 0,28 ha Größe. Mittig durch die Fläche verläuft die Zufahrt zur Hofstelle.

Um eine geordnete, den Zielsetzungen der Gemeinde entsprechende bauliche Entwicklung der einbezogenen Fläche zu gewährleisten, sind nur wenige Festsetzungen zu treffen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann im Übrigen nach § 34 BauGB.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,25) erfolgt in einer der Ortslage angemessenen, d.h. geringen baulichen Dichte. Die zulässige Grundfläche setzt zugleich den Rahmen für den quantitativ größtmöglichen Eingriff in den Boden (vgl. Kap. 4).

Aufgrund der zweigeschossigen Nachbargebäude (Drempelscheunen der ehem. Hofstelle), die für die geplante Bebauung kein Maßstab hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sein sollen, wird weiterhin die zwingende Eingeschossigkeit festgesetzt.

Bezüglich der Gestaltung der Gebäude ist die Ausbildung der „Dachlandschaft“ wegen ihrer Fernwirkung von besonderer Bedeutung. Daher werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die eine angemessene Gestaltung der Dächer hinsichtlich Form und Farbgebung sicherstellen sollen, ohne allerdings den Spielraum für die Berücksichtigung individueller Ansprüche und Möglichkeiten unnötig einzuschränken; auch ist der Einsatz regenerativer Energien (Solaranlagen) möglich.

Mit der festgesetzten Obstwiese wird dem Ausgleichserfordernis für Eingriffe in den Boden Rechnung getragen; zugleich bewirken die Obstbäume eine Eingrünung des Gebietes entlang der Ortsdurchfahrt und damit auch der Gestaltung des Straßenraums.

4. Natur und Umwelt

(Bearbeitung: Büro Naturaconcept, Dipl.-Ing. Alke Buck, Sterup)

Durch die Planung wird offensichtlich nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen; auch sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH / Vogelschutz) betroffen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht und zugehörigen, ergänzenden Elementen ist bei Aufstellung einer Ergänzungssatzung nicht erforderlich. Gleichwohl sind sich aufdrängende Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild und in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB). Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten, und es sind Aussagen zur Abweichung der Planung von den Zielen der Landschaftsplanung zu treffen.

In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Ca. 430 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet Drülter Holz (1325-356). Das Drülter Holz ist ebenfalls eine Nebenverbundachse des Biotopverbundsystems. Natur- und Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes.

Die Gemeinde Stoltebüll verfügt nicht über einen Landschaftsplan.

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Wittkiel.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um zwei Grünlandflächen (artenarmes Intensivgrünland), die südlich der Hofstelle Wittkiel 13 liegen. Die Grünlandflächen liegen zwischen der Hofstelle und der Straße L21 Wittkiel; sie werden geteilt von der Hofzufahrt.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich innerhalb des Plangebietes eine gärtnerisch geprägte Hecke (stark beschnitten, ca. 1 m hoch) sowie ein junger Ahorn.

Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt ein viereckiger Feuerlöschteich. Nördlich, ebenfalls außerhalb des Plangebietes befinden sich zwei große landschaftsbildprägende Kastanien östlich und westlich der Hofzufahrt. Im Norden grenzt weiterhin die Hofstelle an, im Osten Wohnbebauung und eine weitere Grünlandfläche, im Süden der Fußweg der Landesstraße (zwischen Fußweg und Landesstraße befindet sich eine junge Baumreihe) sowie im Westen weitere Wohnbebauung.

Die Grünlandfläche hat aufgrund ihrer Strukturarmut nur einen allgemeinen Wert für Natur und Landschaft. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben vollumfänglich erhalten.

Arten- und Biotopschutz

Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für die in Anhang IV a und b der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für alle europäischen Vogelarten¹. Ein Verbotstatbestand liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

¹ siehe Erlass des Innenministeriums zur Aufstellung von Bauleitplänen vom 19.03.2014: Punkt 9.2

Es wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials für bestimmte Artengruppen durchgeführt. Die Analyse erfolgte auf der Grundlage einer Begehung. Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen (artenarmes Intensivgrünland, Gehölzstrukturen) werden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse näher betrachtet.

Wegen der intensiven Grünlandnutzung und der Lage zwischen Landesstraße und Hofstelle besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen gegenüber Scheuchwirkung besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

In den Gehölzstrukturen im Planungsgebiet ist lediglich mit Vogelarten zu rechnen, die in Schleswig-Holstein weit verbreitet sind und die nicht auf einen speziellen Standort angewiesen sind und somit ausweichen können.

Da für die Umsetzung des B-Planes keine Gehölzrodungen erforderlich sind, sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen von Vogelarten zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit nicht ein.

Gebäude und Altbäume, die eine Habitatfunktion für Fledermäuse aufweisen könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Somit werden voraussichtlich keine Quartiere von Fledermäusen beeinträchtigt.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Biotopschutz

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Andere als naturschutzfachliche Umweltbelange sind durch die Planung erkennbar nicht betroffen.

Aufgrund der Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Stoltebüll ist der vorgesehene Eingriff in die Landschaft nicht zu vermeiden. Mit der Einbeziehung der hier überplanten, bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Fläche im Siedlungsschwerpunkt Wittkiel sieht die Gemeinde die Möglichkeit, eine sinnvolle „Innenentwicklung“ der Ortslage i.S. einer Nachverdichtung vorzunehmen.

Der Eingriff wird durch nachfolgend dargestellte Sachverhalte und Maßnahmen minimiert und ausgeglichen:

- Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche mit „nur“ allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Auswahl einer bereits erschlossenen Fläche
- Festlegung einer geringen Grundflächenzahl und Begrenzung der Geschossigkeit
- Einsatz von Solaranlagen ist möglich
- Regelungen für eine ortsbildgerechte Dacheindeckung

Der verbleibende Eingriff wird folgendermaßen bilanziert:

Schutzgut Boden

Neuversiegelung und Ausgleichsbedarf setzt sich wie folgt zusammen:

Flächengröße der Baugrundstücke	GRZ	Versiegelte Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche
1.075 m ² (westl. Teil) + 1.156 m ² (östl. Teil) = 2.231 m ²	0,25 + 50 % *	558 m ² 279 m ²		
	Summe	837 m ²	0,5	419 m ²

* Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO

Es ist vorgesehen, den erforderlichen Ausgleich für das Schutzgut Boden am südlichen Rand der einbezogenen Flächen umzusetzen. Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von ca. 420 m². Hier wird eine Obstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen angelegt. Je Teilfläche sind 5 standortgerechte Obstbäume (Hochstamm, 10-12 cm) verschiedener Arten und Sorten, z.B. Apfel, Kirsche, Zwetschge und Krete (*Prunus domestica* ssp. *insititia*), zu pflanzen. Nach Möglichkeit sollten alte und regionale Sorten gewählt werden.

Die Obstbäume sind mit einem Pflanzabstand von mind. 7 m zu pflanzen und für die ersten Jahre durch Dreiböcke zu sichern. Die Bäume sind vor Wildverbiss zu schützen. Die Fläche soll extensiv (1-2-mal pro Jahr) gemäht werden.

Schutzgut Landschaftsbild

In Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild wird mit der als Ausgleich für das Schutzgut Boden festgesetzten Obstwiese eine Eingrünung des Plangebietes nach Süden zur Ortsdurchfahrt hin bewirkt.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der einbezogenen Flächen ist von der vorhandenen Zufahrt aus gegeben, so dass weitere Zufahrten direkt von der Ortsdurchfahrt aus nicht erforderlich und wegen der festgesetzten Maßnahmenflächen auch nicht möglich sind.

Die Ver- und Entsorgung soll über vorhandenen örtlichen Netze erfolgen.

Eine die Fläche querende Schmutzwasserleitung ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Stoltebüll, am

- Der Bürgermeister -