

Aufgrund d
(BGBl. I S.
Gemeinde

TEXT
1. Die Sat
schwarz

VERFAH

Den von der
Schreiben vo
worden.
Der betroffene
vorheriger ort
Stellungnahm

Boren, den ...

Die Gemeinde
die Stellungna
abgewogen. D

Boren, den ...

Die Gemeinde
Planzeichnung




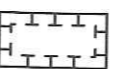


Boren, den ...

Die Inhaber
ausgefertigt un

Boren, den ...

Der Beschluss
Satzung auf Da
über den Inhalt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen		Rechtsgrundlagen	
	Baugrenzen	(§ 23 BauNVO)	
	Kulturdenkmal besonderer Bedeutung	(§ 5 (1) DSchG)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung	(§ 9 (7) BauGB)	
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 (1) 20 BauGB)	
	Anlage eines Knicks	(§ 9 (1) 25a BauGB)	
	Anlage einer Hecke	(§ 9 (1) 25a BauGB)	

SATZUNG DER GEMEINDE BOREN

nach § 34 Abs. 4 Nrn. 2 und 3 des Baugesetzbuches
für die Ortslage Boren / Kiesby

Begründung – Teil I

1 Allgemeines

Der § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB – sog. Entwicklungssatzung), sowie einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – sog. Einziehungssatzung). Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boren hat am die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nrn. 2 und 3 BauGB beschlossen.

Der Satzungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 9,36 ha umfasst die baulich zusammenhängende Ortslage Boren / Kiesby mit ca. 45 Wohngebäuden sowie 4 öffentlichen Gebäuden (ehemalige Schule (zukünftige Kindertagesstätte), Pastorat, Feuerwehr und Gemeindehaus) und einzelnen Gewerbebetrieben sowie einem Kinderheim.

Das Plangebiet liegt entlang der Straßen Möhlenstraat / Schulstraße (K 31) und Bäckerstraat (K 26) sowie der innerörtlichen Straßen Schmeedstraat, Kirchenweg und Kiesbyfeld.

In der rechtsverbindlichen Fassung des Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes Süderbrarup sind die Planbereiche überwiegend als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Der Bereich um die ehem. Schule ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Für den Plangeltungsbereich sind im Landschaftsplan des Planungsverbandes Süderbrarup keine Darstellungen vorhanden. Für den Bereich nördlich des Satzungsgebietes und südlich der Bäckerstraat (K 26) ist eine Fläche für zukünftige Wohnbebauung dargestellt.

Der Ortsteil Boren hat sich entlang der Kreisstraße 31 entwickelt. Der Ortsteil Kiesby entwickelte sich entlang der Kreisstraße 26. Im Jahr 2013 wurden Kiesby und Boren zusammengeschlossen, sodass die räumlich aneinander grenzenden Orte nun einen gemeinsamen, zusammenhängend bebauten Ortsteil darstellen. Neben Einfamilienhäusern verschiedener Bauepochen prägen die denkmalgeschützte Kirche und landwirtschaftliche Hofanlagen das Ortsbild. In Boren stehen drei Gebäude unter Denkmalschutz. Weiterhin sind einzelne Gewerbebetriebe vorhanden. Ein geschlossenes Neubaugebiet existiert nicht.

Boren liegt im Naturpark Schlei. Flächen des Netzes NATURA 2000 sind von der Planung nicht direkt betroffen. Der nächstgelegene Bestandteil des europäischen Netzes „Natura 2000“ ist das FFH-Gebiet 1423-394 'Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe'

sowie das EU-Vogelschutzgebiet 1423-491 'Schlei'. Diese liegen südlich des Plangebietes mit einem Abstand von mind. 1,8 km.

2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Satzung ist es, die im Jahr 2013 auf Verwaltungsebene zusammengeführten Orte Boren und Kiesby gestalterisch als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen und so auch planungsrechtlich die Voraussetzung für die Schaffung eines neuen Ortskerns zu erhalten. Der Planbereich soll zukünftig zum Zentrum der Gemeinde Boren entwickelt werden. Die hier vorhandenen dörflichen Strukturen sowie auch die neue Kindertagesstätte, die Kirche, der Sportverein und die Feuerwehr sollen erhalten und langfristig gestärkt werden.

Zu diesem Zweck und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie für eine angemessene Entwicklung der Örtlichkeit hat sich die Gemeinde entschieden, im Bereich der Ortslage Boren / Kiesby eine Innenbereichssatzung aufzustellen. Dabei soll diese Satzung nicht nur den Siedlungsbereich in seiner bestehenden Bebauung verbindlich abgrenzen, sondern auch baulich nutzbare Erweiterungsflächen definieren.

Hierzu werden Teilflächen des Satzungsbereiches in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eingebunden. Dies betrifft folgende Bereiche:

- Teilbereich 1:
Ein Grundstück am Ende der Bebauung der Straße Kiesbyfeld (Flurstück 49), das die Bebauung an dieser Stelle abrundet. Hier kann bei ortüblicher Bebauung ein Wohngebäude entstehen. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
- Teilbereich 2:
Drei Flurstücke östlich der Schmeedstraat (Hausnummern 6, 8, 10 und 12), deren Bebauung sich in die vorhandene Bebauung der Schmeedstraat einfügen wird. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Um die Lage der Bebauung im Bereich der Schmeedstraat an die vorhandene Bebauung anzugleichen, soll durch ein Baufenster eine zu große Entfernung der zukünftigen Bebauung zur Straße vermieden werden. Auf dieser Ergänzungsfläche können bei ortsüblicher Bebauung maximal vier Einfamilienhäuser auf Grundstücken von ca. 1.000 m² entstehen.
- Teilbereich 3:
Ein Bereich angrenzend an die ehemalige Schule, in dem ein neues Feuerwehrgerätehaus entstehen soll. Ein Baufenster soll hier die Lage des zukünftigen Gebäudes festlegen. Ein neues Feuerwehrgerätehaus ist für Boren / Kiesby notwendig geworden, da die beiden im Jahr 2013 fusionierten Wehren FFW Boren und FFW Kiesby für ihren taktischen Einsatz zwei Fahrzeuge benötigen. Zur Zeit werden zwei Gerätehäuser genutzt: Das Gebäude in Kiesby entspricht nicht den Anforderungen der Feuerwehr-Unfallkasse (FUK) und ist nicht erweiterbar. Das Gebäude in Boren liegt vollkommen dezentral und bietet nur einem Wagen Platz, es entspricht somit auch nicht mehr den Anforderungen.
Das hier geplante Feuerwehrgerätehaus soll der Unterbringung der beiden Einsatzfahrzeuge dienen. Es wird weiterhin ein kleines Lager für Kleidung und Material benötigt sowie ein Raum für die Arbeitsuniformen der Mitglieder. Das Gebäude kommt

ohne Umkleiden und Duschen aus, da diese in der benachbarten Turnhalle vorgehalten werden. So soll der Neubau des Feuerwehrgerätehauses eine Grundfläche von etwa 20 mal 20 m erhalten.

PKW-Stellflächen für die Mitglieder der Feuerwehr sollen westlich neben dem neuen Feuerwehrgerätehaus entstehen.

Mit der Festsetzung dieser Ergänzungsflächen wird die bauliche Entwicklung im Ortsteil Boren in bescheidenem Maße weitergeführt.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Flächen zu großen Teilen bereits bebaut sind und die zukünftig überbaubaren Flächen innerhalb der vollständig zusammenhängend bebauten Ortslage liegen und somit das Ergebnis der Umsetzung der Satzung für das Erscheinungsbild der Ortslage keine unverträgliche oder gänzlich neue Situation erwarten lässt. Die Satzungsflächen runden das Ortsbild an diesen Stellen ab. Sie tragen als Nachverdichtung zur landesplanerisch vorrangigen Innenentwicklung im Ortsteil Boren / Kiesby bei. Durch die vorhandenen Strukturen werden die zukünftigen Wohngebäude harmonisch in die Landschaft eingebunden und stören das Ortsbild nicht. Ein Ausufern der Bebauung ist aufgrund der Lage und der vorhandenen Bebauung im Umfeld ausgeschlossen.

Durch die Festlegung des bebauten Bereiches im Außenbereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteil und der Einbeziehung der Außenbereichsflächen gilt nach Inkraftsetzung der Satzung das Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB. Die zukünftigen Festsetzungen der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gewährleisten die notwendige Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, schützen die Ortslage Boren / Kiesby vor untypischen Veränderungen und sichern die ortstypische Bebauung.

3 Planung

Zur Abgrenzung des Siedlungsbereichs in seiner bestehenden Bebauung und zur Darstellung angemessener, die Ortslage abrundender, baulich nutzbarer Bereiche wird der Geltungsbereich der Satzung um den im Zusammenhang bebauten Bereich der Ortslage Boren / Kiesby gelegt.

Um eine Bebauung der drei Ergänzungsbereiche in der vorgesehenen Form zu ermöglichen, werden in der Planzeichnung neben dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung auch zwei Baufenster festgesetzt. In der Schmeedstraat (Teilbereich 2) soll das Baufenster eine Bebauung in den vorderen Grundstücksbereichen ermöglichen und somit die hinteren Bereiche zur offenen Landschaft freihalten. Im Bereich westlich der Schule (Teilbereich 3) setzt ein Baufenster die räumliche Lage des geplanten Feuerwehrgerätehauses fest.

Die Baufenster halten die erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbargrenzen ein.

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Eine Bebauung im Planbereich muss sich in die nähere Umgebung einfügen. Da in der näheren Umgebung nur Einzelhäuser auf ortstypischen Grundstücken vorhanden sind, können hier keine großen Baukörper entstehen, die mit dem Schutz des Landschaftsbildes nicht verträglich wären.