

AUßENBEREICHSSATZUNG GEMÄß § 35 ASB. 6 BAUGB DER GEMEINDE MAASHOLM, KREIS SCHLESWIG-FLENSBURG FÜR DAS GEBIET „INSTENSIEDLUNG GUT OEHE“

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Maasholm vom ... folgende Satzung erlassen:

- ENTWURF -

Stand: 06.05.2019

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

§ 1

Die Satzung gilt für den Bereich, der in der beigefügten Planzeichnung festgesetzt ist. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des F-Planes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

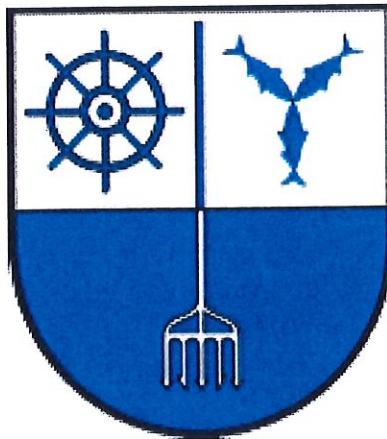
Über die Zulässigkeit von Vorhaben werden folgende Bestimmungen getroffen:

- 3.1 Zulässig sind die Errichtung, der Umbau und die Erweiterung von Gebäuden als Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss.
- 3.2 Die überbaubaren Flächen (Baufeld), innerhalb derer Vorhaben umgesetzt werden dürfen, ergeben sich aus den Festlegungen in der Planzeichnung (Kennzeichnung durch eine blaue Linie).
Die Begrenzung der Baufelder darf lediglich durch Wärmeschutzmaßnahmen an bestehenden Fassaden sowie durch an das Gebäude angebaute Terrassen überschritten werden.
- 3.3 Die maximal überbaubare Grundfläche darf 200 m² je Einzelhaus oder Doppelhaus nicht überschreiten. Die festgelegte Grundfläche darf ausschließlich durch an das Gebäude angebaute Terrassen und Wintergärten um maximal 25 m² je Einzelhaus und 15 m² je Doppelhaushälfte überschritten werden.
- 3.3 Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 4,00 m für die Traufhöhe und maximal 9,00 m für die Gebäudehöhe festgelegt.

Bezugshöhe für die festgelegte Trauf- und Gebäudehöhe ist die Höhe der zugeordneten Erschließungsfläche, über die das jeweilige Grundstück erschlossen wird. Maßgebend ist die Oberkante der Mittelachse der Erschließungsfläche in Höhe der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baufensters.

BEGRÜNDUNG

ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG GEMÄß § 35 ABS. 6 BAUGB
FÜR DAS GEBIET „INSTENSIEDLUNG GUT OEHE“
DER GEMEINDE MAASHOLM, KREIS SCHLESWIG-FLENSBURG



- ENTWURF -

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: 06.05.2019

Ausgearbeitet durch:

Guntram Blank
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
eMail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de

INHALTSÜBERSICHT

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
2.1.	Rechtsgrundlagen	4
2.2.	Verfahren	4
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand	5
3.1.	Lage des Satzungsgebietes	5
3.2.	Derzeitige Nutzung des Satzungsgebietes und städtebauliche Situation	5
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	9
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
4.2.	Sonstige übergeordnete Planungen und Ausweisungen	11
4.3.	Flächennutzungsplan	11
4.4.	Landschaftsplan	12
4.5.	Bebauungsplanung	13
4.6.	Sonstige gemeindliche Planungen	13
5.	Planung	13
5.1.	Ziel der Außenbereichssatzung	13
5.2.	Voraussetzungen für die Aufstellung	13
5.3.	Nähere Zulässigkeitsbestimmungen	15
6.	Umweltbelange	15
7.	Immissionsschutz	16
8.	Erschliessung	16
8.1.	Verkehrerschließung	16
8.2.	Technische Infrastruktur	16
9.	Sonstige Massnahmen und Hinweise	17

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinde Maasholm liegt die Anfrage eines Grundstückseigentümers vor, auf einem Grundstück im unmittelbaren südlichen Anschluss einer bestehenden Außenbereichssiedlung südwestlich des Gutes Oehe in der Gemeinde Maasholm ein Wohngebäude zu errichten.

Bislang sind jüngere Vorhaben in Form von Um- und Erweiterungsbauten der bestehenden Bebauung auf Grundlage des § 35 Abs. 2 oder 4 genehmigt worden. Das angefragte Vorhaben ist nach anzuwendendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig, da es sich um den Neubau eines Gebäudes auf einem bislang unbebauten Grundstück handelt, das nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben gehört.

Die Gemeinde steht dem Planvorhaben und der wohnbaulichen Weiterentwicklung der Siedlung vom Grundsatz her positiv gegenüber und hat im Rahmen der gemeindlichen Beratungen zu diesem Vorhaben sowie zur planungsrechtlichen Situation innerhalb des Siedlungsbereiches an sich signalisiert, für den in Rede stehenden Siedlungsbereich durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erweiterte Voraussetzungen für die Genehmigung von Bauvorhaben zu schaffen.

Bei der Bebauung handelt es sich um Wohngebäude, die der bestehenden Gutsanlage zugeordnet waren. Die Ansiedlung wird auf Grund der früheren Nutzung der Gebäude durch Insten (niederdeutsche Form für Insassen) -d.h. durch auf der Gutsanlage beschäftigte Menschen- als sogenannte „Instensiedlung“ bezeichnet.

Als Inste oder Instleute bezeichnet man vor allem in Norddeutschland einen Typus von Gutstagelöhnern auf den großen Gütern. Eingebunden war dabei die ganze Familie. Diese Bevölkerungsgruppe besaß weder Land noch Wohnraum, so dass Wohnraum gemietet werden musste. Den Höhepunkt ihrer Bedeutung hatten sie in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts, ehe sie allmählich von Lohnarbeitern verdrängt wurden.

Neben der dem Gut und der dort ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung zugeordneten Wohnnutzung waren den Gebäuden unmittelbar zugeordnete Ländereien für die eigene Bewirtschaftung ein wesentliches Merkmal einer Instensiedlung. Weitergehende Erläuterungen zum Wesen einer Instensiedlung erfolgen in Kapitel 3.2 dieser Begründung.

Mit der Weiterentwicklung der Lebensverhältnisse sowie den Bedingungen in der Landwirtschaft verlor die eigene Bewirtschaftung von Flächen ihre Bedeutung, so dass die Gebäude später von Angestellten des Gutes lediglich zu Wohnzwecken und ggf. dem Eigenanbau von Obst und Gemüse genutzt wurden, aber noch den Bezug zur landwirtschaftlichen Nutzung des Gutes aufwiesen.

Heute werden die Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt und der Bezug zur Gutsanlage und dessen Landwirtschaft ist durch den teilweisen Verkauf der Wohngebäude an private Eigentümer sowie die Vermietung der verbliebenden Gebäude an Personen, die nicht auf der Gutsanlage tätig sind, nicht mehr gegeben.

Die Umsetzbarkeit der angedachten Außenbereichssatzung wurde vorab im Rahmen von Abstimmungsgesprächen mit dem Kreis Schleswig-Flensburg sowie einer Planungsanzeige geprüft.

Die hierzu mit Schreiben vom 18.11.2013 erfolgte ortsplanerische Einschätzung des Kreises sowie die am 13.07.2016 erfolgte Stellungnahme des Innenministeriums, die wiederum auf die Stellungnahme des Kreises verwies, hatten zur Grundaussage, dass eine Außenbereichssatzung für den vorgesehenen Bereich aus städtebaulichen und rechtlichen Gründen als problematisch und rechtlich nicht umsetzbar erachtet wird.

Die rechtliche Bewertung des Sachverhaltes durch einen Fachanwalt hat ergeben, dass die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den in Rede stehenden Bereich -insbesondere auf Grund des besonderen Charakters der Ansiedlung- entgegen der Auffassung der Aussagen der Fachbehörden durchaus möglich ist.

Da die Gemeinde diese Auffassung teilt, hat sie das entsprechende Aufstellungsverfahren für die Außenbereichssatzung mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

Die in den zitierten Schreiben der Fachbehörden weiter ausgeführten Gründe, die gegen eine Außenbereichssatzung sprechen, werden in der vorliegenden Planbegründung aufgegriffen und es wird dargelegt, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den in Rede stehenden Bereich gegeben sind.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende Außenbereichssatzung wird auf Grundlage des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung aufgestellt.

Die Gemeinde kann mit einer Außenbereichssatzung für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Darlegung, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung nach Auffassung der Gemeinde gegeben sind, erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln der Begründung.

2.2. Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Maasholm hat in ihrer Sitzung am 03.07.2017 die Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung beschlossen.

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Bei dem vorliegenden Satzungsverfahren hat die Gemeinde am 06.05.2019 den Entwurf der Satzung und der Begründung in den jeweils vorliegenden Fassungen beschlossen und bestimmt, dass der Entwurf der Außenbereichssatzung und die Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen sind.

Weitere Daten werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

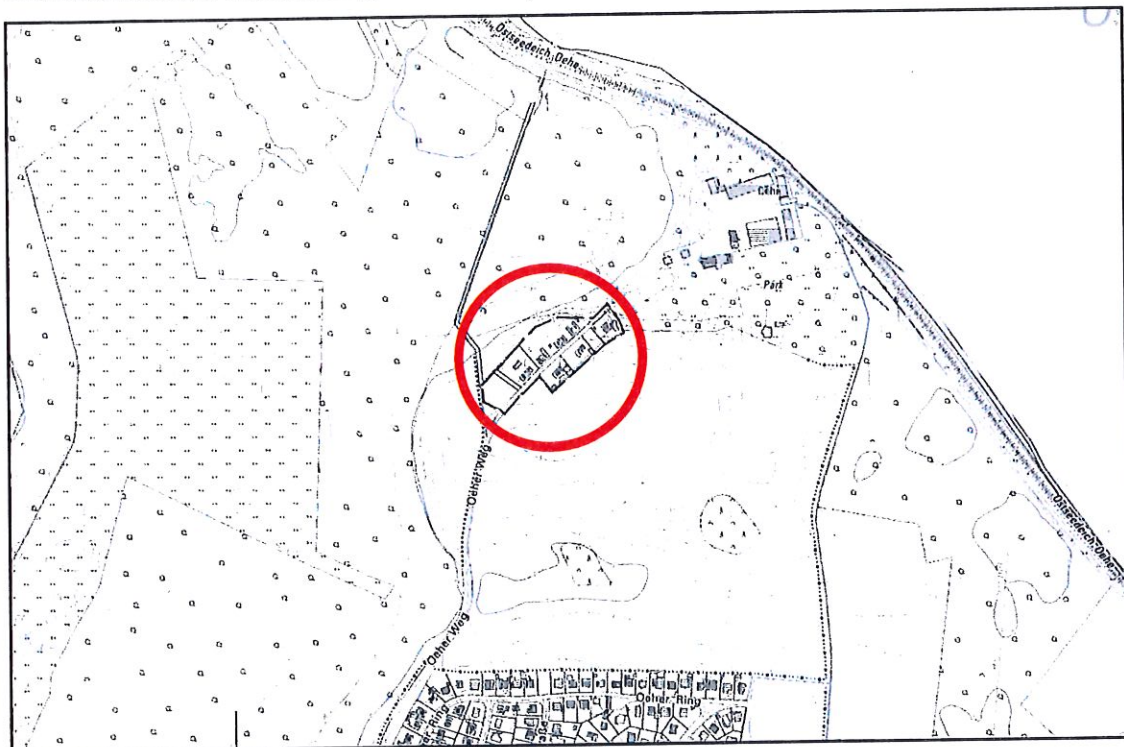
3.1. Lage des Satzungsgebietes

Die Gemeinde Maasholm liegt ca. 7,0 km nordöstlich der Stadt Kappeln unmittelbar an Schlei und Ostsee. Die Gemeinde ist ein anerkannter Erholungs- und Ferienort.

Größere Flächenanteile im östlichen Bereich der Gemeinde entlang der Ostseeküste und der Schlei unterliegen dem Naturschutz (Naturschutzgebiet Schleimünde) und sind nicht besiedelt.

Die Siedlungsschwerpunkte der Gemeinde bilden der Hauptort und Fischerort Maasholm am südlichen Rand des Gemeindegebietes und der nördlich davon gelegene Ortsteil Maasholm-Bad. Weitere bebaute Bereiche sind die Ansiedlungen Exhöft und Wormshöft (östlicher Teilbereich) sowie der Bereich des Gutes Oehe einschließlich der ehemaligen Instensiedlung im Zufahrtsbereich zur Kernanlage des Gutes.

Das Plangebiet umfasst den Bereich der ehemaligen Instensiedlung mit den dort bebauten Grundstücken und einer bislang unbebauten, unmittelbar südwestlich angrenzenden Fläche.



Lage des Satzungsgebietes innerhalb des nördlichen Gemeindegebietes (Quelle: Topografische Karte)

Das Satzungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,05 ha. Es befindet sich auf Höhenlagen zwischen ca. 2,00 m und ca. 5,00 m über Normalhöhennull (NHN).

Durch das Satzungsgebiet verläuft der Oeher Weg, der in seinem weiteren nordöstlichen Verlauf auch die Gutsanlage für den Fahrverkehr erschließt.

3.2. Derzeitige Nutzung des Satzungsgebietes und städtebauliche Situation

Bei der Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung handelt es sich um Wohngebäude, die historisch der bestehenden Gutsanlage zugeordnet waren. Wie bereits in Kapitel 1 erläutert, wird die Ansiedlung auf Grund der früheren Nutzung der Gebäude als sogenannte „Instensiedlung“ bezeichnet.

Wikipedia sind zu dem Begriff „Inste“ die nachfolgenden Erläuterungen zu entnehmen:

„Etymologie

Inste ist die niederdeutsche Form für Insasse. Im Nordostdeutschen gibt es auch noch das Wort Instmann (Landarbeiter). Damit wurde seit dem 17. und 18. Jahrhundert eine Bevölkerungsgruppe bezeichnet, die weder Land noch Wohnraum besaß und deswegen Wohnraum mieten musste.

Struktur

Max Weber hat 1891 für den Verein für Sozialpolitik seine Schrift „Die Verhältnisse der Landarbeiter in Deutschland“ veröffentlicht. Darin analysierte er die agrarischen Verhältnisse im östlichen Deutschland. Den ostdeutschen Insten galt seine besondere Aufmerksamkeit. Um

1840 soll es etwa 200.000 Insten gegeben haben. Die Zahl der Familienangehörigen und abhängigen Knechte lag um ein Vielfaches höher.

Die Insten ließen sich mit ihrer Familie und ein oder zwei Knechten (Hofgänger oder Scharknechte genannt) auf einem Gut nieder und arbeiteten für den Gutsherren. Dabei waren sie durch einen langfristigen Vertrag an den Gutsherren gebunden. Ihr Einkommen bestand aus verschiedenen Bestandteilen. Dazu gehörte die Entlohnung in Geld und Naturalien. Hinzu kam das Nutzungsrecht für die eigene kleine Landwirtschaft oder das Halten von Vieh. Hinzu kam ein gewisser Anteil am Ertrag des Gutes. Das Vertragsverhältnis der Insten mit den Gutsherren war eine eigentümliche Mischung. Sie waren keine Lohnarbeiter, sondern standen auch in einem Herrschaftsverhältnis zum Gutsherrn. Sie waren auch am Ertrag des Bodens beteiligt.

Außerdem waren sie sowohl Arbeitnehmer als auch gegenüber ihren Knechten Arbeitgeber. Weber beschreibt die Insten als Arbeiter, Kleinunternehmer und Knechte in einer Person. Aus diesen besonderen Verhältnissen ergibt sich, dass die Insten in vielem die Interessen der Gutsbesitzer teilten. Hans-Ulrich Wehler verglich das Verhältnis der Insten wegen ihrer Abhängigkeit vom Gutsherren mit mittelalterlichen Fronbauern. Tatsächlich war die Lage der Insten eine Folge der Aufhebung der Leibeigenschaft und der Landreformen um 1800. Dabei erhielten jedoch nicht alle vorher leibeigenen Gutsangehörigen Pachtstellen. Die Übrigen mussten sich im Tagelohn verdingen.

Einkommen

Die Zusammensetzung der Entlohnung war unterschiedlich. Im Osten war der Anteil des Naturallohns meist höher als in den westlicheren Gebieten. Der Naturallohn konnte sich aus der Wohnung, aus Land oder Saatgut zusammensetzen. Hinzu kamen Nahrungsmittel und als Drescherlohn als Teil des Ertrags des Gutes Getreide. Die Höhe des Naturallohns war an die Arbeitsleistung und die Anzahl der gestellten Arbeitskräfte gebunden. Ein Drittel des Einkommens etwa entfiel auf Geldeinkommen für das in den Wintermonaten betriebene Dreschen des Getreides. Daneben erwirtschaftete die Familie noch etwas auf dem vom Gutsherren zur Verfügung gestellten Grundbesitz. Das vom Gutsherrn zur Verfügung gestellte Haus und der Grundbesitz, die Instenstelle, machten die Instenfamilien stark vom Gutsherrn abhängig. Eine Auflehnung hätte den Verlust der Wohnung bedeutet.

Entwicklung

Die Agrarreformen zu Beginn des 19. Jahrhunderts führten zu einer Zunahme der Instleute. Sie traten an die Stelle der bisherigen gutsuntertänigen Bauern. Allerdings hatten die Reformen auch negative Auswirkungen auf die Einkommensmöglichkeiten der Insten. Die Viehhaltung auf den Allmenden fiel etwa weg. Anstelle von fremden Knechten dienten die Frauen und Kinder als Hofgänger und Scharwerker. Auch die rechtliche Lage verschlechterte sich. Seit 1837 waren die Instleute wie auch das Gesinde der Polizeiaufsicht der Gutsherren unterworfen. Ein Koalitions- und Streikrecht hatten sie bis zur Novemberrevolution nicht.

Insgesamt war die soziale und wirtschaftliche Lage der Insten nach Webers empirischen Untersuchungen besser als die qualifizierter Industriearbeiter. Allerdings wurde ihre Existenz vom Wandel und der Modernisierung der Landwirtschaft bedroht. Die Bedeutung des Getreideanbaus ging zurück. Auch die Getreidepreise sanken. Hinzu kam, dass durch die Einführung von Dreschmaschinen die Insten eine bislang wichtige Aufgabe tendenziell einbüßten. Auch die Möglichkeit der eigenen Viehhaltung wurde eingeschränkt. Außerdem gelang es den Insten durch die Konkurrenz der Industrie auf längere Sicht kaum noch, Hofgänger oder Scharknechte anzuwerben. Auch viele Kinder der Insten zogen andere Tätigkeiten vor. Seit der Mitte des 19. Jahrhunderts nahm die Bedeutung der Insten zu Gunsten von reinen Tagelöhnern und Lohnarbeitern ab.“

Aus diesen Ausführungen wird erkennbar, dass die Instensiedlungen der Güter eine geschichtliche und auch städtebauliche Bedeutung haben und damit Teil der Kulturlandschaft in Schleswig-Holstein sind.

Heute werden die bestehenden Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt und deren Bezug zur Gutsanlage und dessen Landwirtschaft ist durch den teilweisen Verkauf der Wohngebäude an private Eigentümer sowie die Vermietung der verbliebenden Gebäude an Personen, die nicht auf der Gutsanlage tätig sind, nicht mehr gegeben.

Ein unmittelbarer baulicher Zusammenhang zwischen der Instensiedlung und der Gutsanlage besteht nicht. Dieser ist historisch auch nicht gewollt gewesen. Die Bediensteten sollten zwar in räumlicher Nähe des Gutes aber nicht auf dem Gut selbst untergebracht werden.

Es besteht jedoch ein gestalterischer Zusammenhang, der zum einen durch den das Satzungsgebiet durchquerenden und auch das Gut erschließenden Oeher Weg gegeben ist

und zum anderen durch den Gutsark erzeugt wird, in den das Gut selbst und auch die Instensiedlung in ihrem nordöstlichen Bereich eingebettet ist. Die Instensiedlung selbst ist durch teilweise alten Baumbestand entlang der Straße und zwischen den Gebäuden geprägt, die die gestalterische Verbindung zum weiter östlich angrenzenden Gutsark herstellen.



Überlagerung des Satzungsgebietes mit einem Luftbild (Quelle: Google Maps)

Es sind insgesamt sieben Wohngebäude vorhanden, von denen sich drei Gebäude auf der südöstlichen und vier Gebäude auf der nordwestlichen Straßenseite befinden. Die nordwestlich gelegenen Häuser sind als Doppelhäuser ausgebildet und verfügen jeweils über zumindest zwei Wohneinheiten. Die Gesamtanzahl der Wohneinheiten innerhalb des Gebietes liegt demnach bei mindestens 11 Wohneinheiten.



Blick nach Südwesten



Blick nach Nordosten

Bei der im südwestlichen, unbebauten Bereich gelegenen Fläche handelt es sich um eine durch einen Holzlattenzaun eingefriedete Weidefläche, die temporär für die Pferdehaltung genutzt wird.

Die Fläche wird im Westen durch einen Wanderweg und die angrenzende Wald- und Parklandschaft sowie im Südosten durch den Oeher Weg begrenzt. Sie wirkt daher im Gegensatz zu der gegenüberliegenden Fläche, die Teil eines größeren Ackerschlagel ist, der vorhandenen Siedlung und deren Bebauungszusammenhang zugehörig.

Südöstlich und südwestlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Satzungsgebiet an.



Blick nach Nordosten mit vorgelagerter Grünfläche



Übergang zwischen Instensiedlung und Gutsark

Den Hauptgebäuden entlang des Oeher Weges sind entsprechende Nebengebäude für die Unterstellung von Fahrzeugen und Gartengeräten zugeordnet. Hinsichtlich der Bausubstanz sowie der gestalterischen Qualitäten bietet lediglich ein rückwärtig gelegenes Nebengebäude auf der nordwestlichen Seite der Straße die Voraussetzungen, -auch auf Grundlage des § 35 BauGB- zu Wohnzwecken umgenutzt zu werden.

Das Gut Oehe selbst hat neben der Landwirtschaft in den vergangenen Jahren den Tourismus als ein zweites wirtschaftliches Standbein entwickelt. Dies wurde insbesondere befördert durch die attraktive Lage unmittelbar an der Ostsee. Neben der Vermietung von Ferienwohnungen auf dem Guts Gelände und teilweise auch innerhalb der Instensiedlung werden weitere Freizeitangebote vorgehalten. Die Etablierung eines Hofcafes in einem ehemaligen Pferdestall ist die jüngste Entwicklung auf der Gutsanlage.

Das um 1707 erbaute Herrenhaus steht ebenso wie das Verwalterhaus unter Denkmalschutz.

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für die Gemeinde Maasholm maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum V, bestehend aus der kreisfreien Stadt Flensburg sowie den Kreisen Nordfriesland und Schleswig-Flensburg aus dem Jahr 2002 (REP V). In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

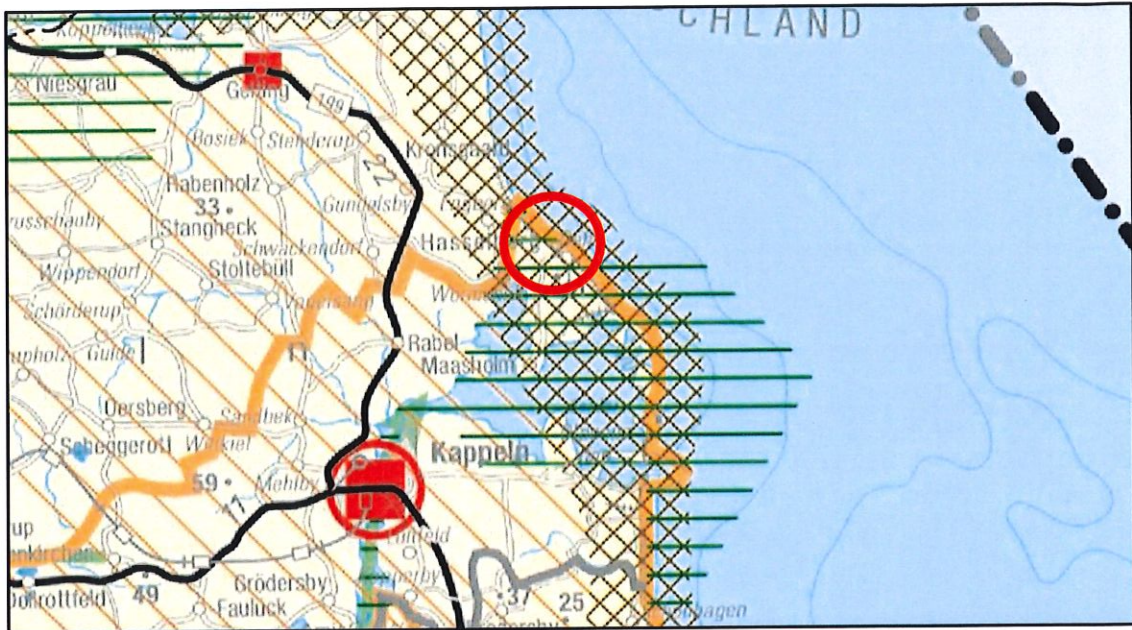
Dem LEP sind für Maasholm die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:

Maasholm befindet sich im ländlichen Raum in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Das Gemeindegebiet ist gleichzeitig als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft, dessen Darstellung den Bereich Schleimünde umfasst.

In den Schwerpunktträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist.

Der LEP stellt in der Hauptkarte großflächig Vorbehaltsräume für Natur und Landschaft dar. Sie umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Biotopverbundachsen auf Landesebene. Sie dienen als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger

naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften. Die Konkretisierung zu Vorbehaltsgebieten soll auf der Ebene der Regionalplanung erfolgen.



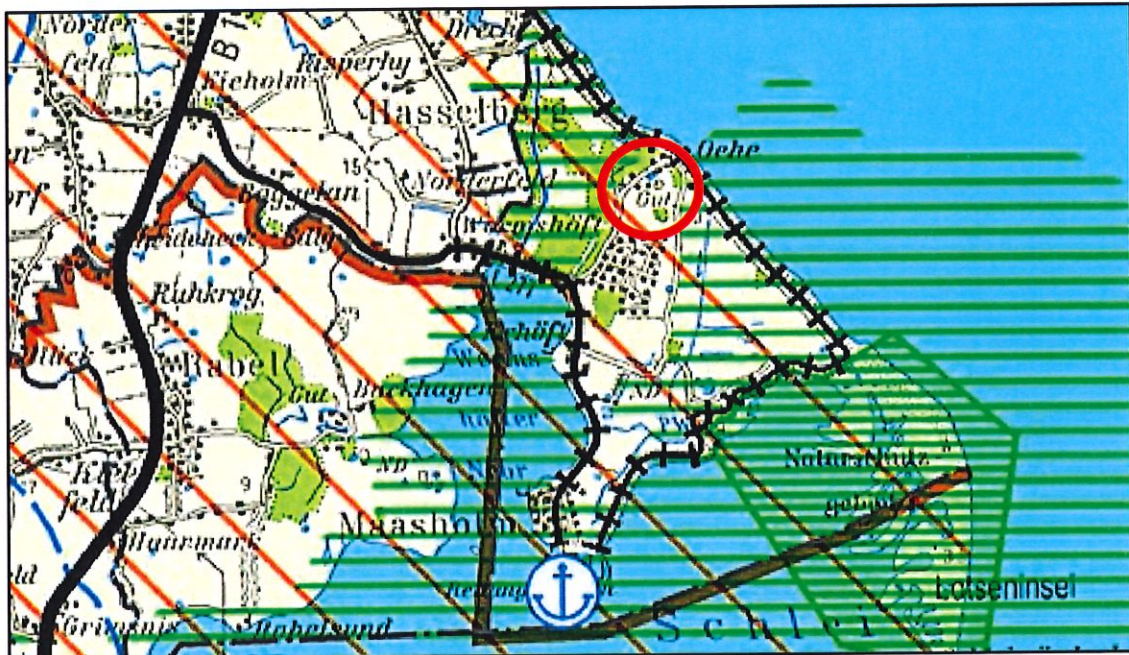
Auszug aus dem Landesentwicklungsplan

Der Regionalplan für den Planungsraum V trifft für die Gemeinde Maasholm die nachfolgenden Aussagen:

Östlich und westlich an das Satzungsgebiet angrenzend sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz dargestellt. Zwischen diesen Gebieten befindet sich der Ortsteil Maasholm-Bad sowie das Gut Oehe mit der angrenzenden Instensiedlung.

Der Küstenbereich ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt.

Der entlang der Küstenlinie vorhandene Regionaldeich ist als Landesschutzdeich dargestellt



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum V

Die vorliegende Außenbereichssatzung beschränkt sich auf den bereits im Bestand durch bauliche Anlagen geprägten Bereich und dessen behutsamer und geringfügiger Weiterentwicklung.

Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich daher nicht.

4.2. Sonstige übergeordnete Planungen und Ausweisungen

Landschaftsschutzgebiet Flensburger Förde

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 59-SL-13, Flensburger Förde.

Bislang sind Vorhaben in Form von Neubauten oder Um- und Erweiterungsbauten der bestehenden Bebauung auf Grundlage des § 35 Abs. 2 oder 4 genehmigt worden. Diese Vorhaben bedurften entsprechend der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet der Zustimmung bzw. Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg. Dies ist auch für künftige Vorhaben der Fall.

Auf die Landschaftsschutzgebietsverordnung und die sich daraus ergebenden Auflagen wird hingewiesen.

Natura 2000-Schutzgebiete

Südöstlich und südwestlich des Satzungsgebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ sowie das Vogelschutzgebiet „Schlei“. Die Gebiete umfassen den Küstenbereich der Ostsee sowie der Schlei mit den angrenzenden Wasserflächen sowie die Fläche des Naturschutzgebietes „Schleimünde“.

Da sich die vorliegende Außenbereichssatzung auf einen bereits baulich genutzten Bereich und dessen behutsamer und geringfügiger Weiterentwicklung beschränkt, ist eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der ausgewiesenen Gebiete durch die vorliegende Planung nicht erkennbar.

Naturschutzgebiet Schleimünde

Südöstlich des Satzungsgebietes befindet sich das Naturschutzgebiet Schleimünde. Konkrete Auswirkungen auf das Satzungsgebiet ergeben sich hieraus nicht.

Naturpark Schlei

Das Satzungsgebiet befindet sich ebenso wie das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Maasholm im Naturpark Schlei. Die Region rund um die Schlei wurde am 30.10.2008 zum Naturpark erklärt. Konkrete Auswirkungen auf das Satzungsgebiet ergeben sich hieraus nicht.

4.3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Maasholm sind die Flächen innerhalb des Satzungsgebietes ebenso wie der südöstlich angrenzende Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Oeher Weg ist als örtliche Verkehrsfläche dargestellt.

Im nördlichen und westlichen Anschluss an das Satzungsgebiet stellt der F-Plan Flächen für Wald dar. Tatsächlich handelt es sich im nordwestlichen Bereich um Teile der Parkanlage des Gutes und im südlichen Bereich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Vorhandene Waldflächen befinden sich erst weiter westlich, sind allerdings nicht als solche im F-Plan dargestellt.

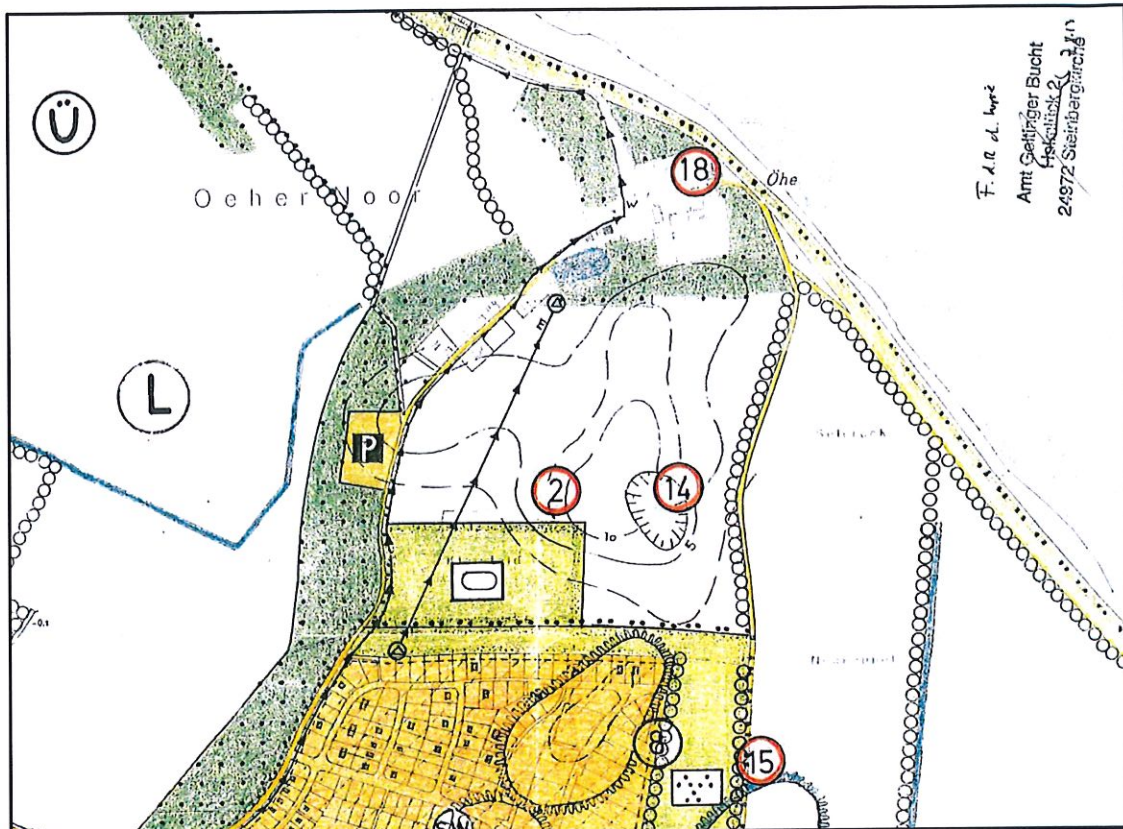
Da die im Anschluss an das Satzungsgebiet als Wald dargestellten Flächen zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht bewaldet waren (und es heute auch noch nicht sind), ist davon auszugehen, dass die seinerzeitige Zielsetzung des F-Planes war, hier einen Waldsaum als westlichen Abschluss der Ansiedlung sowie des Straßenverlaufes des Oeher Weges auszubilden.

Da das unbebaute Grundstück am südlichen Rand des Satzungsgebietes nicht als Fläche für Wald dargestellt wurde, sondern ebenso wie die bereits bebauten Bereiche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wurde, liegt die Vermutung nahe, dass man bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des F-Planes diese Fläche räumlich der vorhandenen Siedlung zugeordnet hat.

Die südlich außerhalb des Satzungsgebietes vorgenommene Darstellung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz wurde bislang nicht umgesetzt. Auch bei diesen Flächen handelt es sich um derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die ca. 400 m südlich des Satzungsgebietes befindliche bebaute Ortslage von Maasholm-Bad ist als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhaugebiet“ dargestellt. Im nördlichen Anschluss an diese Fläche ist eine Grünfläche für Sport dargestellt.

Weitere Darstellungen umfassen die Kennzeichnung des Bereiches des Landschaftsschutzgebietes sowie die Standorte archäologischer Bodenfunde und die Lage und den Verlauf von Versorgungsleitungen.

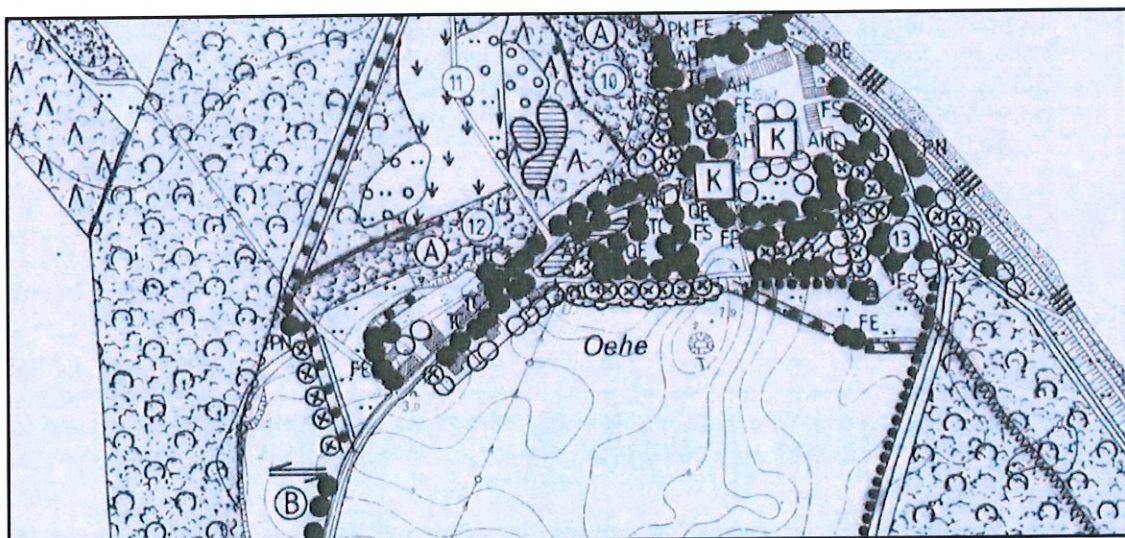


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Maasholm (1974)

4.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Maasholm stellt sowohl in seiner Bestandskarte als auch in der Entwicklungskarte die umgebenden Waldflächen und die Flächen für die Landwirtschaft dar.

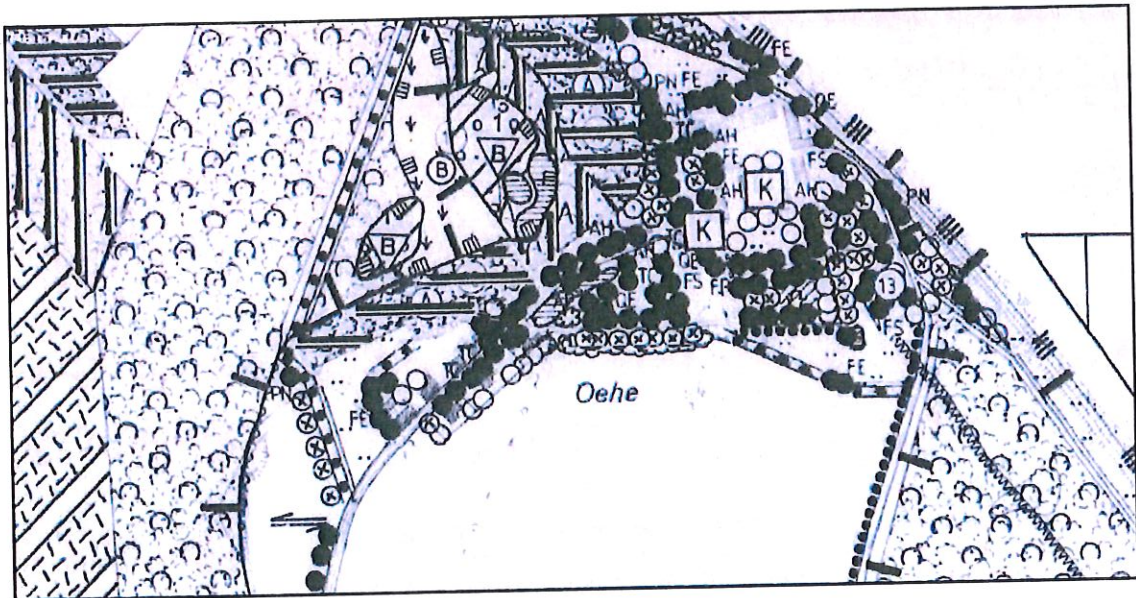
Dargestellt sind ebenfalls der Verlauf des Wanderweges vom Oeher Weg an die Ostsee sowie der die Flächen der Gutsanlage umgebende landschaftsprägende und zu erhaltende Baumbestand.



Auszug aus dem Landschaftsplan (Bestandskarte) der Gemeinde Maasholm (2002)

Für den noch unbebauten Bereich am südwestlichen Rand ist die Darstellung einer Grünlandfläche ohne besonderen Schutzstatus erfolgt.

Aussagen des Landschaftsplanes, die einer baulichen Entwicklung in dem durch die Außenbereichssatzung vorgesehenen Umfang explizit entgegenstehen sind nicht gegeben.



Auszug aus dem Landschaftsplan (Entwicklungskarte) der Gemeinde Maasholm (2002)

4.5. Bebauungsplanung

Das Satzungsgebiet oder seine nähere Umgebung sind bislang nicht verbindlich überplant worden.

4.6. Sonstige gemeindliche Planungen

Sonstige gemeindliche Planungen, die über die bereits genannten Planungen hinausgehen, liegen nicht vor.

5. **PLANUNG**

5.1. Ziel der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung eröffnet die Möglichkeit, die Erweiterung und Errichtung einzelner Wohnbauten oder kleinerer gewerblicher Nutzungen im Außenbereich mittels Satzung zuzulassen. Innerhalb des Satzungsgebiets sind weiterhin privilegierte Vorhaben nach § 35 (1) zulässig. Für begünstigte bauliche Vorhaben im Bestand vorhandener Gebäude gilt § 35 (4) BauGB.

Demnach hat die Satzung keine Ausschlussfunktion für ohnehin bereits zulässige Vorhaben, sondern regelt, dass zwei üblicherweise wesentliche beeinträchtigte Belange im Sinne des § 35 (3) BauGB ausgeräumt sind. Einem Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB kann nicht entgegengehalten werden,

- dass es einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Damit ist eine Besiedlung innerhalb des Geltungsbereichs dieser Außenbereichssatzung planerisch gewollt und nicht als unerwünschte Splittersiedlung zu betrachten. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Satzung ändert dabei nichts an der Außenbereichslage, stellt aber klar, dass die genannten Belange durch eine Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Sie erleichtert somit lediglich eine Genehmigung auf Basis des § 35 Abs. 2 BauGB.

5.2. Voraussetzungen für die Aufstellung

Die Gemeinden sind ermächtigt, Außenbereichssatzungen für Wohnzwecke sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben unter den nachfolgend genannten Voraussetzungen aufzustellen:

- Vorhandensein eines bebauten Bereiches im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist,
- Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht,
- Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung darf nicht zu befürchten sein,

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Satzung darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- kein Vorliegen von Anhaltspunkten
 - o für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) oder
 - o dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das vorliegende Satzungsgebiet erfüllt die genannten Voraussetzungen in allen Punkten, was nachfolgend dargelegt wird.

Die Bebauung entlang des Oeher Weges befindet sich im Außenbereich. Das Gebiet ist ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut, wodurch eine landwirtschaftliche Prägung ausgeschlossen ist. Landwirtschaftliche Betriebe oder Nutzungen sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht bzw. nicht mehr vorhanden.

Die bauliche Entwicklung bzw. vorhandene Bebauung hat in diesem Bereich zudem dazu geführt, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann.

Wie viele Wohngebäude vorhanden sein müssen, um von einer Wohnbebauung von einigem Gewicht zu sprechen, ist pauschal nicht zu beantworten, sondern anhand des jeweiligen Einzelfalles zu überprüfen. Die Rechtsprechung sieht die Untergrenze je nach örtlicher Situation bei 4 oder 5 Wohnhäusern. Im vorliegenden Fall setzt sich die Bestandsbebauung aus sieben Wohngebäuden zusammen, die den gesamten Bauungszusammenhang der Siedlung prägen. Insofern wird das Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht als gegeben angesehen.

Die Gebäude innerhalb des Gebietes vermitteln zudem aufgrund ihrer Größe, Lage und ihres räumlichen Bezugs untereinander als klassische -gestalterisch weitestgehend homogene- Straßenrandbebauung den Eindruck einer organischen und planmäßigen Siedlungsentwicklung. Diese Entwicklung ist der vormaligen Nutzung als Instensiedlung durch Bedienstete der Gutsanlage geschuldet. Die Historie der Entwicklung sowie die vormalige Nutzung sind in den vorangegangenen Kapiteln ausführlich beschrieben.

Die beschriebene Entwicklung ist -in der Örtlichkeit betrachtet- noch nicht abgeschlossen. Daher wird die unbebaute Fläche am südlichen Rand des Satzungsgebietes in den Satzungsumgriff mit aufgenommen. Die Erweiterung einer Splittersiedlung -als entgegenstehender Belang- ist hier nicht zu befürchten, da mit einer Bebauung dieser Fläche die historische Siedlungsstruktur lediglich abgerundet und vollendet wird.

Aus den gleichen, oben genannten Gründen ist auch die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten.

Die Satzung ist zudem mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie in ihrem räumlichen Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern sich auf die in der Örtlichkeit klar ablesbare Bauungsstruktur und deren städtebaulich und historisch angezeigte Weiterentwicklung beschränkt.

Die mit Aufstellung der Satzung beabsichtigten Vorhaben begründen nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Die möglichen Vorhaben erreichen die hierfür nötigen Größenordnungen bei weitem nicht.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Zwar befinden sich das FFH-Gebiet „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ sowie das Vogelschutzgebiet „Schlei“ südöstlich und südwestlich des Satzungsgebietes. Da sich die vorliegende Außenbereichssatzung jedoch auf einen bereits baulich genutzten Bereich und dessen behutsamer und geringfügiger Weiterentwicklung beschränkt, ist eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der ausgewiesenen Gebiete durch die vorliegende Planung nicht erkennbar.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

5.3. Nähere Zulässigkeitsbestimmungen

Neben Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, werden kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe in die Satzung aufgenommen.

Das Gebiet ist bislang zwar ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt und soll dementsprechend in diese Richtung weiterentwickelt werden. Es soll jedoch die Möglichkeit eröffnet werden, auch die o.g. kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben ansiedeln zu können. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der touristischen Nutzungen auf der Gutsanlage. Zu den vorstellbaren Betrieben könnten hier z.B. solche gehören, die einen Bezug zu ländlichem Handwerk oder Gewerbe haben und die vorhandene touristische Nutzungen unterstützen oder ergänzen (z.B. Kunstschmied, Korbflechterei, Stellmacherei).

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Ostsee und dem touristischen Angebot auf der angrenzenden Gutsanlage haben sich auch Ferienwohnungen als gewerbliche Nutzung etabliert. Auch solche Einrichtungen können zu den kleineren Gewerbebetrieben gehören.

Um künftige Vorhaben in die historisch gewachsene, gestalterisch und hinsichtlich der Gebäudekubatur weitgehend homogene Bebauungsstruktur ansprechend einzufügen, werden ergänzend die nachfolgend erläuterten näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen.

Um die bestehende Siedlungsstruktur hinsichtlich der Stellung der Gebäude zur Straße zu bewahren und weiterzuentwickeln werden durch Baufelder die überbaubaren Flächen für die Hauptgebäude vorgegeben. Die Begrenzung der Baufelder darf lediglich durch Wärmeschutzmaßnahmen an bestehenden Fassaden sowie durch an das Gebäude angebaute Terrassen überschritten werden.

Die straßenparallele Ausrichtung des Baufeldes wird lediglich im nordwestlichen Bereich ausgedehnt, um hier die Grundfläche eines größeren Nebengebäudes in das Baufeld mit aufzunehmen. Hinsichtlich der Bausubstanz sowie der gestalterischen Qualitäten dieses Gebäudes bietet es die Voraussetzungen, -auch auf Grundlage des § 35 BauGB- zu Wohnzwecken umgenutzt zu werden.

Um das vorhandene Ortsbild hinsichtlich der Gebäudekubatur positiv weiterzuentwickeln wird zu Zulässigkeit von Vorhaben auf Einzel- und Doppelhäuser sowie die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt. Ergänzend werden die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen sowie die Bezugshöhe für die Bestimmungen zur Höhenentwicklung vorgegeben.

Aus dem gleichen Grund erfolgt die Begrenzung der maximal überbaubaren Grundfläche auf 200 m² je Einzel- oder Doppelhaus. Die festgelegte Grundfläche darf ausschließlich durch an das Gebäude angebaute Terrassen und Wintergärten um maximal 25 m² je Einzelhaus bzw. 15 m² je Doppelhaushälfte überschritten werden.

6. UMWELTBELANGE

Natur und Landschaft / Ausgleich für Eingriffe

Die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplans und einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Rahmen dieser Satzung nicht erforderlich, da kein Baurecht vorbereitet wird. Die sogenannte Eingriffsregelung sowie Belange des Artenschutzes sind erst bei der Umsetzung von Vorhaben (Baugenehmigung nach § 35) insbesondere im Zuge einer Neubebauung von Grundstücken zu berücksichtigen.

Die Lage der Baufenster für die Bestandsbebauung und eine mögliche Neubebauung wurden in Verbindung mit den Bestimmungen zum Maß der Nutzung so gewählt, dass eine behutsame Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur erfolgt und mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst vermieden bzw. minimiert werden.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine Baudenkmäler. Allerdings stehen das Herrenhaus sowie das ehemalige Verwalterhaus auf der nördlich angrenzenden Gutsanlage unter Denkmalschutz.

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Satzungsgebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planung aufgenommen.

Bodenschutz und Altlasten

Ausgehobene Bodenmassen sind nach Bodenschichtung getrennt zu lagern und bei einem Wiedereinbau profilgerecht zu verfüllen. Nicht wieder verbauter humoser Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und § 1, 4 BBodSchG in geeigneter Weise wieder zu verwerten. Anfallender Erdaushub ist gemäß § 12 BBodSchV zu klassifizieren und zu verwerten. Die Verbringung im Außenbereich ist gemäß LNatSchG ab einer Menge von 30 m³, bzw. einer betroffenen Fläche von > 1.000 M² durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.

Für die Flächen des Satzungsgebietes liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen vor.

Hochwasserschutz

Das Satzungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich teilweise unterhalb einer Höhe von 3,00 m über NHN und damit in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Der Straßenverlauf des Oeher Weges innerhalb des Satzungsgebietes weist Höhenlagen zwischen 3,00 m und 4,00 m über NHN auf. Bauliche Nutzungen sind entlang der Straße und oberhalb des Höhengniveaus der Straße vorhanden bzw. vorgesehen.

Eine Hochwassergefährdung kann daher ausgeschlossen werden, zumal der Bereich durch einen Regional- bzw. Landesschutzdeich entlang der Ostsee geschützt ist. Weitergehende Hinweise oder Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden daher nicht erforderlich.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Belange des Immissionsschutzes sind auf der Ebene des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu betrachten und zu bewerten. Dabei sind sowohl Immissionen die auf das Satzungsgebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Von den Nutzungen im Satzungsgebiet ausgehende Emissionen werden auf Grund der überwiegenden Wohnnutzung innerhalb des Gebietes und der Tatsache, dass lediglich kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind, nicht zu erwarten.

Im Südosten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Satzungsgebiet an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1. Verkehrerschließung

Das Satzungsgebiet wird über den von Südwesten aus Richtung Maasholm-Bad kommenden Oeher Weg erschlossen, bei dem es sich innerhalb des Satzungsgebietes um eine private Straße handelt. Die Straße durchquert das Gebiet, um im weiteren Verlauf auch die Gutsanlage des Gutes Oehe verkehrlich zu erschließen.

Für das anfallende Verkehrsaufkommen ist die Straße, die sich aus einer asphaltierten Fläche und befestigten, wassergebundenen Randstreifen zusammensetzt, ausreichend ausgebaut. Alle Grundstücke innerhalb des Satzungsgebietes werden unmittelbar über den Oeher Weg erschlossen. Dies betrifft auch die noch unbebaute Fläche am südwestlichen Rand des Satzungsgebietes.

Weitergehende Aufwendungen für die äußere verkehrliche Erschließung sind nicht erforderlich.

8.2. Technische Infrastruktur

Innerhalb der Verkehrsfläche des Oeher Weges sind all erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Es bestehen Anschlussmöglichkeiten an Strom-, Gas-, Wasser und Telekommunikationsleitungen.

Ein Regenwasserkanal verläuft in westliche Richtung und schließt dort an einen vorhandenen Graben an.

Ein Schmutzwasserkanal befindet sich im rückwärtigen Bereich der nordwestlich des Oeher Weges gelegenen Bebauung und schließt nördlich des Satzungsgebietes an einen Klärteich an. Es bestehen auch für eine Neubebauung Anschlussmöglichkeiten an diese Leitungen. Weitergehende Aufwendungen für die technische Infrastruktur sind nicht erforderlich.

9. SONSTIGE MASSNAHMEN UND HINWEISE

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 59-SL-13, Flensburger Förde. Auf die Landschaftsschutzgebietsverordnung und die sich daraus ergebenden Auflagen wird hingewiesen.

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

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 unveränderten 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.

Maasholm, den

.....
- Der Bürgermeister -