

Gemeinde Sülfeld Kreis Segeberg

Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB für das Gebiet "Petersfelde"

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes
3. Anlass, Ziele und Inhalte der Satzung
4. Umweltbelange
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Sülfeld hat in ihrer Sitzung am 19.8.2021 beschlossen, für das Gebiet „Petersfelde“ eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen. Mit der Satzung soll die Zulassung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.1.2009 (GVOBl Schl.-H. S.6).

Rechtlicher Rahmen

Nach § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung festlegen, dass in deren Geltungsbereich Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, die folgenden öffentlichen Belange nicht entgegengehalten werden können:

- Darstellung im Flächennutzungsplan als Landwirtschaft oder Wald,
- Befürchtung der Entstehung einer Splittersiedlung,
- Befürchtung der Verfestigung einer Splittersiedlung.

Der Erlass einer solchen Satzung ist räumlich beschränkt auf bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Außenbereichssatzung dient vom gesetzlichen Zweck her der erleichterten Schaffung von Ersatzbauten oder Erweiterungen sowie der baulichen Auffüllung von Lücken innerhalb bereits vorhandener Siedlungssplitter, nicht aber der räumlichen Erweiterung des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der Vorhaben getroffen werden.

Die Satzung schafft zusätzlich zu den bestehenden Privilegierungs- und Begünstigungstatbeständen des § 35 Abs. 1 und 4 BauGB weitere auf die benannten Vorhaben begrenzte Teilbegünstigungen. Begünstigt sind nur die in der Satzung ausdrücklich genannten sonstigen Vorhaben in Verbindung mit den in der Satzung ausdrücklich genannten öffentlichen Belange. Die Beurteilung nach § 35 Abs. 1, oder 4 BauGB bleibt hiervon unberührt.

Die Satzung regelt nicht das Verhältnis der von ihr begünstigten Bauvorhaben zum Naturschutzrecht und insbesondere nicht den naturschutzrechtlichen Ausgleich für die durch diese Bauvorhaben ausgelösten Eingriffe. Das Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde zu den einzelnen Bauvorhaben ist weiterhin erforderlich und im Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Sülfeld liegt im Ordnungsraum, ihr ist jedoch trotz ihrer relativ hohen Einwohnerzahl und guten infrastrukturellen Ausstattung keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Der Satzungsbereich liegt in einem regionalen Grünzug. Die regionalen Grünzüge dienen als großräumige zusammenhängende Freiflächen dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen, der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geomorphologischer Besonderheiten, dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Gliederung des Siedlungsraumes sowie der Freiraumerholung. In den regionalen Grünzügen

hoheit jedoch nur den Teil des Siedlungssplitters erfassen, der im Bereich ihres Gemeindegebietes liegt. Dieser nördliche Teil umfasst die Grundstücke Petersfelde 5-9 und 8-12. Hier sind 6 Wohngebäude mit insgesamt 9 Wohnungen vorhanden. Aktive landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe sind hier nicht mehr vorhanden, so dass eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung nicht gegeben ist.

Diese Bebauung wird ergänzt durch das unmittelbar südlich angrenzende Wohnhaus Sülfelder Straße 25, das jedoch bereits jenseits der Gemeindegrenze liegt und daher nicht in die Satzung einbezogen werden kann.

Das Satzungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

3 Anlass, Ziele und Inhalte der Satzung

Für die im Satzungsgebiet bestehenden Wohngebäude besteht teilweise ein Erweiterungs- oder Erneuerungsbedarf, der über die Zulässigkeitsregeln des § 35 Abs. 4 BauGB nicht befriedigt werden kann. Die Satzung soll es ermöglichen, die bestehenden Wohngebäude zu erneuern oder auch für eine Eigentümer-unabhängige Nutzung zu erweitern.

Um eine Begrenzung der baulichen Entwicklung zu gewährleisten, werden für Neu- oder Ersatzbauten maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Diese Festsetzung stellt sicher, dass der Zuwachs an Wohnungen im Satzungsgebiet unter Berücksichtigung dessen peripherer Lage begrenzt bleibt. Wohngebäude, die zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzung zulässigerweise über mehr als eine Wohnung verfügten, genießen Bestandsschutz. Von der Festsetzung unberührt bleiben auch die planungsrechtlichen Begünstigungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 1, 3 und 5 BauGB unter den dort jeweils genannten Voraussetzungen für

- die Nutzungsänderung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu Wohnzwecken für insgesamt bis zu fünf Wohnungen (Nr. 1),
- für die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle (Nr. 3) und
- für die Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen (Nr. 5).

Die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit einer Mindestgrundstücksgröße stellt sicher, dass keine kleinteilige Parzellierung im Zusammenhang mit der Errichtung mehrerer Neubauten erfolgt. Eine bauliche Auffüllung durch einen ergänzenden Neubau ist allein in der sehr großen Lücke zwischen den Gebäuden Nr. 7 und 9, die aktuell als Hausgarten genutzt wird, möglich und vertretbar, ohne den ortsüblichen Rahmen zu sprengen.

4 Umweltbelange

Das Satzungsgebiet und seine Umgebung sind im Landschaftsrahmenplan 2020 dargestellt als Gebiet mit besonderer Erholungseignung sowie als Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Da die Satzung eine bestehende Bebauung erfasst und nur deren Auffüllung nach innen und keine Erweiterung zulasten der umgebenden Landschaft ermöglicht, besteht kein Konflikt mit dieser Darstellung.

Waldflächen oder Schutzgebiete befinden sich weder innerhalb noch in der Nähe des Satzungsgebietes. Entlang der nördlichen und der südlichen Grenze des Grundstücks Petersfelde 8 sowie entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Petersfelde 9 bestehen gesetzlich geschützte Knicks, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt sind. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Satzungsgebietes keine geschützten Biotope. In ca. 600m Entfernung liegt östlich das FFH-Gebiet 2227-356 „Sülfelder Tannen“. Aufgrund der großen Entfernung einerseits und der sehr begrenzten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Satzungsgebiet andererseits ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Da durch die Außenbereichssatzung keine unmittelbaren Baurechte geschaffen werden und Vorhaben auch weiterhin nach § 35 (2) BauGB zu beurteilen sind, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten. Dann ist mittels einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu klären, inwieweit die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt werden und wie mögliche Funktionsverluste zu kompensieren sind. Über die naturschutzrechtliche Zulässigkeit entscheidet die untere Naturschutzbehörde (§§ 18 (2) i.V.m. 14-17 BNatSchG). Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen in die Baugenehmigung aufgenommen.

Die erforderliche Artenschutzprüfung erfolgt ebenfalls im Bauantragsverfahren. Dabei gilt es zu klären, ob durch die zu erwartenden Auswirkungen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG betroffen sind.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Satzungsgebiet werden verkehrlich über die K108 erschlossen. Sie liegen sämtlich innerhalb der Ortsdurchfahrt der K108, so dass Zufahrten zur Kreisstraße möglich sind. In ca. 200m Entfernung befindet sich im Kreuzungsbereich der dortigen Kreisstraße eine Haltestelle der Buslinie 8114, die eine Anbindung nach Elmenhorst/Bargtheide und Bargfeld-Stegen/Sülfeld bietet.

Ver- und Entsorgung sind bereits heute vorhanden. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die SH Netz AG. Die Wasserversorgung ist über _____ gesichert. Telekommunikationseinrichtungen der Telekom sind vorhanden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt individuell über Filtergräben, Untergrundverrieselung, Kleinkläranlagen oder Nachklärteiche.

Die Oberflächenentwässerung auf den Grundstücken erfolgt über Versickerung oder vorhandene Nachklärteiche. Die Straßenentwässerung erfolgt über einen Sandfang.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden über das örtliche Trinkwassernetz sichergestellt.

Gemeinde Sülfeld
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)