

24. SEPTEMBER 1998

BESCHREIBUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE SÜSEL ÜBER DIE GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES UND ABRUNDUNG DES GEBIETES (ABRUNDUNGSSATZUNG) FÜR DIE ORTSCHAFT WOLTERS MÜHLEN

VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN TÖB's (§ 13 Ziffer 3 BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 Ziffer 2, Halbsatz 2)
- ANZEIGE (§ 34 (5), Satz 2 BauGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/3110 + 7917-0 (GT)

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1.	Allgemeines	3
1.1	Rechtliche Bindung	3 - 4
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Ziel und Zweck der Planung	4
2.	Planung	4 - 5
3.	Grünordnung	5 - 7
4.	Immissionen	7
4.1	Geruchsimmissionen	7
4.2	Immissionen von den Gemeindestraßen	7
4.3	Immissionen von der Bahnlinie Lübeck - Kiel	8 - 9
5.	Ver- und Entsorgung	9
5.1	Stromversorgung	9
5.2	Wasserver- und -entsorgung	9
5.3	Müllentsorgung	9
5.4	Gasversorgung	10
5.5	Löschwasserversorgung	10
6.	Der Gemeinde anfallende Kosten	10
7.	Beschreibung	11

Beschreibung

zur Satzung der Gemeinde Süsel über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und Abrundung des Gebietes (Abrundungssatzung) für die Ortschaft Woltersmühlen;

1. Allgemeines

1.1 Rechtliche Bindung

Der Vorentwurf des Landesraumordnungsplanes (Stand 1995) definiert Woltersmühlen als ländlichen Raum bzw. als Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Gleichzeitig liegt der Ort noch im 10 km-Umkreis zum Mittelzentrum Eutin. Der Landesraumordnungsplan definiert diese Flächendarstellung u.a. wie folgt:

„Die ländlichen Räume sollen mit ihren vielfältigen Funktionen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart sowie der ökologischen Belange als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfrüchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden.“

Zudem liegt Woltersmühlen - gemäß dem Vorentwurf des Landesraumordnungsplanes - innerhalb eines Schwerpunkt- und Verbundachsenraumes auf Landesebene bzw. eines Raumes mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

In Woltersmühlen leben am 25.05.1987 ca. 92 Einwohner in ca. 33 Haushalten. Gemäß dem Vorentwurf des Landesraumordnungsplanes (Stand 1995) setzt sich der gesamte Wohnungsbedarf eines Ortes (Neubaubedarf) aus dem Nachholbedarf und dem Ersatzbedarf von je 5% des Wohnungsbestandes innerhalb des Planungszeitraumes von 1995 bis 2010 zusammen und weiteren 10% für den Neubedarf. Ausschlaggebend für die Baulandbereitstellung ist der Nachhol- und Neubedarf von insgesamt 15%. Bei 33 Haushalten sind also langfristig 5 Bauflächen bereitzustellen.

Der Regionalplan, Planungsraum II, Karte 1 vom 15.09.1976 ordnet Woltersmühlen keine Gemeindefunktion zu.

Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB entspricht in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes weichen geringfügig von den Planungsabsichten der Gemeinde ab. Der Landschaftsplan wird entsprechend überarbeitet.

1.2 Geltungsbereich

Die Satzung umfaßt den gesamten Ort.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung der Satzung schafft die Gemeinde die planerische Voraussetzung für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Dorfes und legt die eindeutige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich fest.

2. Planung

Der Ort verfügt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB über ca. 1 Baulücke, die weitgehend eine natürliche Ortsentwicklung im nächsten Planungszeitraum sicherstellt.

Zusätzlich soll ein im Außenbereichsfläche gelegenes Grundstück südwestlich der Alten Salzstraße (Flurstück 87) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden. Dadurch entstehen zwei weitere Bauplätze. Das Grundstück ist direkt über die Alte Salzstraße erschlossen.

Bedingt durch die vorhandene Bebauung nördlich und östlich des Grundstückes ist die Baufläche als eine harmonische Abrundung des Ortes zu sehen.

An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft das verrohrte Gewässer Nr. 1.28 der Wasser- und Bodenverbandes Schwartau. Ein Verfügungstreifen von 6m Breite ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu dessen Gunsten festgesetzt.

Der Mühlenspeicher ist ein eingetragenes Naturdenkmal nach § 5 Abs. 1 DSchG und als solches nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

3. Grünordnung

Gemäß dem Erlaß vom 08.11.1994 "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a - 8c BNatSchG und §§ 6 - 10 LNatSchG" sind die Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen.

In der Satzung werden zusätzlich die ortsbildprägenden Einzelbäume festgesetzt.

Südwestlich der Alten Salzstraße (Flurstück 87) wird der Bau von zwei Gebäuden ermöglicht. Diese Maßnahmen führen zu folgenden Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Boden:

1.	2 Gebäude je 130 m ²	= 260m ²
2.	davon 50% für Stellplätze und deren Zufahrten	= 130m ²
<hr/>		
	Eingriffe insgesamt	= 390m ²

⇒ Ausgleichsbedarf: $390\text{m}^2 \times 0,3 = 117\text{m}^2$

Natur und Landschaft:

Die Baufläche wird intensiv als Ackerland genutzt. Parallel der Alten Salzstraße befindet sich jedoch ein intakter Knick. Ein auf dem Knick vorhandener Überhänger (Eiche) ist als zu erhaltend festgesetzt. Ca. 14m Länge müssen entfernt werden, um eine

Erschließung beider Baugrundstücke zu sichern (siehe Planzeichnung). Allerdings ist dieser Baum abgängig. Dieses Vorhaben stellt einen Eingriff gemäß § 8a BNatSchG dar. Gemäß dem Knickerlaß vom 30.08.1998 ist ein neuer Knick im Mindestverhältnis 1: 2 anzulegen.

1. Knickabbruch von 14m Länge und 5m Breite	= 70m ²
<hr/>	
Eingriffe insgesamt	= 70m ²

⇒ Ausgleichsbedarf 1: 2: $70\text{m}^2 \times 2 = 140\text{m}^2$

Die dafür erforderliche Ausnahme wird im Rahmen der Bauleitplanung bei der Unteren Naturschutzbehörde gemäß § 15b Abs. 3 LNatSchG beantragt.

Zudem besteht im Südwesten des Ortes bereits ein begrünter Ortsrand. Er ist geprägt von einer Birkenreihe und von flächigen Anpflanzungen. Durch die Bebauung der g. Flächen kommt das bisherige Ortsrandgrün nicht mehr zur Wirkung. Somit liegt ein Eingriff in das Landschaftsbild vor, der ausgleichspflichtig ist.

Ausgleichsbedarf insgesamt:

1. Boden	= 117m ²
2. Knick	= 140m ²
<hr/>	
Ausgleichsbedarf insgesamt	= 257m ²

Um die dörflichen Strukturen langfristig zu sichern und um das natürlich gewachsene Landschaftsbild zu sichern, ist es im Interesse der Gemeinde, daß die Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft 100%ig ausgeglichen werden. Um die Baukosten in den Dorflagen nicht übermäßig zu erhöhen, soll der Ausgleichsbedarf von 100% nicht wesentlich überschritten werden.

Die vorhandene Ortsrandbegrünung kommt durch die geplante Bebauung der g. Fläche nicht mehr zum tragen. Daher ist die Schaf-

fung eines neuen Ortsrandes erforderlich. In Anlehnung an das vorhandene Knicknetz bietet sich deren Erweiterung an. Sinnvoll erscheint die Verlängerung des straßenbegleitenden Knicks nach Westen, bis an die bewachsene Böschungskante heran. Diese Knickneuanpflanzung umfaßt eine Länge von 55m. Bei einer Knickbreite von 5m liegt der Ausgleich somit bei 275m^2 (erforderlich sind 257m^2). Somit können alle Eingriffe vor Ort ausgeglichen werden.

Die Ausgleichsmaßnahme ist durch die Grundstückseigentümer im gleichen Maße (also 50: 50) zu tragen. Dies ist zwischen den Begünstigten und der Gemeinde über einen „Städtebaulichen Vertrag“ sicherzustellen.

Die Anlage und die Bepflanzung der Ausgleichsfläche erfolgt in der ersten Pflanzperiode, nachdem die Vorhaben zulässig geworden sind, spätestens zum Zeitpunkt der Durchführung des Eingriffes.

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die vom den Begünstigten im gleichen Maße zu tragen sind:

Knick	$275\text{ m}^2 \times 5\text{ DM/m}^2$	= 1.375 DM
	Insgesamt	= 1.375 DM

4. Immissionen

4.1 Geruchsimmissionen

Im Geltungsbereich der Abrundungssatzung befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb.

4.2 Immissionen von den Gemeindestraßen

Durch den Ort verlaufen nur untergeordnete Gemeindestraßen. Gesundheitsgefährdende Immissionen gehen vom Fahrzeugverkehr auf den Straßen nicht aus.

4.3 Immissionen von der Bahnlinie Lübeck - Kiel

Das Gesundheitsamt des Kreises Ostholstein teilt in seinem Schreiben vom 27.03.1997 mit, daß im Rahmen der Ermittlung eines Verkehrslärmkatasters für die Eisenbahnlinie Lübeck-Kiel folgende Lärmpegel LAFm im Abstand von 25 m zu den Gleisen ermittelt worden sind:

am Tage	65 dB (A) und
nachts	60 dB (A).

Das am nordöstlichsten gelegene Wohngebäude auf dem Flurstück 15/9 liegt nur 25 m entfernt von der Mitte der Bahngleise. Somit treffen die Messungen des Gesundheitsamtes auch für Woltersmühlen zu.

In Dorfgebiete sind gemäß DIN 18005 die schalltechnischen Orientierungswerte von 60 dB tags bzw. 50 dB nachts einzuhalten. Auf den am ungünstigsten gelegenen Flurstück werden die Orientierungswerte am Tage um 5 dB (A) überschritten und nachts um 10 dB (A).

Die DIN 18005 läßt einen Abzug von 5 dB (A) von den ermittelten Werten zu, wenn der Schienenverkehr außerhalb von Bahnhöfen auf besonderen, unabhängigen Bahnkörpern verläuft. Bedingt durch die vorhandene Situation ist die Anwendung des Korrekturwertes gemäß DIN 18005 zulässig. Somit sind tags noch 60 dB (A) zu erwarten und nachts 55 dB (A). Zusätzlich entsteht eine Pegelminderung von 3 dB je Abstandsverdoppelung. Die wirkt sich wie folgt auf die Immissionsbelastung des Ortes aus:

Entfernung ab Mitte Bahngleis	tags (dB)	nachts (dB)
25m	60	55
50m	57	52
100 m	54	49
200 m	51	46

Danach kann davon ausgegangen werden, daß bereits ab ca. 50m Entfernung ein gesundes Wohnen und Arbeiten gewährleistet

werden kann. Neubauten sind nur außerhalb dieser 50m-Linie geplant. Daher ist die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Innerhalb des 50m-Streifens ist beim Bau von Neu- und Anbauten von Gebäuden der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zu beachten.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsnetze des Zweckverbandes Ostholstein.

Das Abwasser im Ort wird durch Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 gereinigt.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Das Überschußwasser wird ebenfalls in die angrenzenden Vorfluter geleitet. Im übrigen wird auf Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllabfuhr regelt der Zweckverband Ostholstein.

5.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung der Gemeinde wird durch den Zweckverband Ostholstein geregelt.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz des Ortes Woltersmühlen gewährleisten die „Freiwilligen Feuerwehren Süsel“. Der Zweckverband Ostholstein stattet das Plangebiet mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten - nach den geltenden Vorschriften- aus. Gemäß Erlaß des Innenministeriums vom 17.01.1979 (Sicherstellung der Löschwasserversorgung) ist sicherzustellen, daß innerhalb des MD-Gebietes ein Löschwasserbedarf von 48 m³ für eine Löschzeit von 2 h besteht. Das erforderliche Löschwasser kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz der Gemeinde entnommen werden. Soweit erforderlich, werden im Rahmen der Erschließung Einzelnachweise erstellt.

Im übrigen wird auf den Erlaß auf des Innenministers vom 17.01.1979 Az.: IV 350b- 166-30 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß dem vorgenannten Erlaß ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

6. Der Gemeinde anfallenden Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

7. Beschreibung

Die Beschreibung wurde am 24. September 1998 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel gebilligt.

Süsel, 24.09.1998




(Karl)
1. stellv. Bürgermeister -

Die Abrundungssatzung trat am 05.06.99 in Kraft.