

BESCHREIBUNG

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

VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN TÖB (§ 13 Ziffer 3 BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 Ziffer 2, Halbsatz 2)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 Ziffer 2, Halbsatz 2)
- GENEHMIGUNG MIT AUFLAGEN (§ 34 (5), Satz 2 BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 Ziffer 2, Halbsatz 2)
- GENEHMIGUNG (§ 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

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

Beschreibung

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

1. Allgemeines

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan (Stand 1998) definiert Gömnitz 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 zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden.“

In Gömnitz leben am 25.05.1987 ca. 137 Einwohner in ca. 45 Haushalten. Gemäß dem Landesraumordnungsplan (Stand 1998) 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 45 Haushalten sind also langfristig 7 Bauflächen bereitzustellen.

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

Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB entspricht in den Grundzügen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan.

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. 5 Baulücken, die weitgehend eine natürliche Ortsentwicklung im nächsten Planungszeitraum sicherstellen.

Zusätzlich sollen drei im Außenbereich gelegene Grundstücke nordwestlich der Talstraße (Flurstück 54/1 und 54/2) bzw. südöstlich des Sierhagener Weges (Flurstück 28/1) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden. Dadurch entstehen drei weitere Bauplätze.

Das Grundstück südöstlich des Sierhagener Weges ist sehr knapp bemessen. Daher ist nicht zu befürchten, daß mehr als ein Gebäude entsteht. Von einer Festsetzung der Mindestgröße des Grundstückes wird abgesehen. Das Grundstück wird über den Sierhagener Weg erschlossen. Die Fläche nördlich des Sierhagener Weges ist bereits bebaut. Daher führt die Ausdehnung der Bebauung südlich des Sierhagener Weges um ca. 12m in den Außenbereich zu keiner erheblichen städtebaulichen Beeinträchtigung des Ortsrandes.

Am westlichen Ortsrand von Gömnitz ist aus städtebaulicher Sicht eine Überverdichtung zu vermeiden. Um dies zu unterbinden, wird für die zusätzlich einbezogenen Flurstücke 54/1 und 54/2 eine Mindestgröße von 480m² Grundstücksgröße je Einzelhaus festgesetzt, damit mehr als die vorgesehenen zwei Grundstücke ausgeschlossen sind. Beide Grundstücke sind direkt über die Talstraße erschlossen.

Bedingt durch die vorhandene Bebauung nordöstlich und südlich der Grundstücke und den vorhandenen Weg im Norden, ist die Baufläche als eine harmonische Abrundung des Ortes zu sehen.

In Gömnitz befindet sich die Feuerwehr des Ortes. Sie wird in ihrem Bestand gesichert.

Die Gehölzbestockung auf dem nordöstlich der Ortslage Gömnitz – im Außenbereich - gelegene Flurstück 32/1 gilt gemäß dem Schreiben des Forstamtes Eutin vom 25.06.1999 als Wald i.S. des Landeswaldgesetzes. Die ca. 2.000m² große Fläche ist mit 30 bis 40 Jahre alten Fichten bewachsen. Daher ist ein 30m breiter Abstand zum Wald gemäß § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz von baulichen Anlagen freizuhalten. Sind Unterschreitungen des gesetzlich vorgesehenen Abstandes beabsichtigt, so sind entsprechende Anträge bei den zuständigen Behörden zu stellen.

Folgende Gebäude sind in der Denkmälerei des Kreises Ostholstein verzeichnet und nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen:

- ⇒ Dorfstraße 6, ehemalige Schule, - E - (erhaltenswertes Gebäude)
- ⇒ Talstraße 12, Herrenhaus des Landgutes Gömnitzer Hof, - K - (einfaches Kulturdenkmal gemäß § 1 (2) DSchutzG)

- ⇒ Talstraße 16, Wohnhaus, - E - (erhaltenswertes Gebäude)
- ⇒ Talstraße 18, Wohnhaus, - K - (einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 (2) Denkmalschutzgesetz)
- ⇒ Flurstück 39 und 40, Dorfanger, - K - (Orts- und Kulturlandschaftsprägend gem. § 1 (2) Denkmalschutzgesetz)

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.

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 mindestens 100%ig ausgeglichen werden.

In der Satzung werden zusätzlich die ortsbildprägenden Einzelbäume festgesetzt.

- a) Südöstlich des Sierhagener Weges (Flurstück 28/1) wird der Bau von einem Gebäude ermöglicht. Diese Maßnahme führt zu folgendem Eingriff in Boden, Natur und Landschaft:

Boden:

1. 1 Gebäude je 130 m ²	= 130m ²
2. Davon 50% für Stellplätze und deren Zufahrten	= 65m ²
<hr/>	
Eingriffe insgesamt	= 195m ²

Ausgleichsbedarf: 195m² x 0,3 = 59m²

Natur und Landschaft:

Die Baufläche wird landwirtschaftlich genutzt. Markantes Großgrün oder ökologisch wertvolle Flächen befinden sich nicht auf der Fläche. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ist daher nicht ersichtlich.

Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, grenzt im Osten ein Knick an das Plangebiet. Dieser ist als Ausgleichsmaßnahme für alle zu erwartenden Eingriffe parallel der östlichen Grenze des Baugrundstückes zu erweitern um ca. 22m zu erweitern

Der Knick soll eine Fußbreite von 3,00 m, eine Wallhöhe von 0,75 m, eine 1,5 m breite Wallkrone und Böschungsneigungen im Verhältnis 1:1 aufweisen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Gehölzarten (Gemeine Hasel *Corylus avellana*, Hainbuche *Carpinus betulus*, Weiß-Dorn *Crataegus monogyna*, Schlehe *Prunus spinosa*, Wildrosen *Rosa spec.*, Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*) auszuwählen (Qualität: 2 x verpflanzt, Strauchware 60 - 100 cm). Die Bepflanzung erfolgt zweireihig, die Gehölze sind im Abstand von 1 m auf Lücke zu setzen. Im Abstand von 50 m sind Überhälter Stieleiche *Quercus robur* (Qualität: Hochstamm 2- 3 x v., Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu entwickeln. Die Knicks sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. In den ersten 5 Jahren ist zum Schutz vor Verbiß ein durchgängiger Zaun (Knotengeflecht/ Maschendraht) zu errichten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der neue Knick ist durch eine mindestens 3m breite Pufferzone zu den Bauflächen hin zu schützen. Dieser Knickschutzstreifen sollte als Wildkrautsaum entwickelt und erhalten werden. Eine gärtnerische Nutzung sowie Ablagerung von Gartenabfällen ist unzulässig. Zur Vermeidung einer Verbuschung ist alle 2 - 4 Jahre eine Mahd der Fläche durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen (Kompostierung).

Durch die Anlage eines 22m langen Knicks und eines 66m² umfassenden Knickschutzstreifens kann der Ausgleich vor Ort erbracht werden.

Die Anlage der Ausgleichsfläche erfolgt spätestens zum Zeitpunkt der Durchführung des Eingriffes. Dieses ist in einem Städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn sicherzustellen.

Folgende Kosten fallen dazu voraussichtlich an:

Knickstreifen	22m x 50 DM/m	=	1.100 DM	(562 Euro)
Knickschutzstreifen	66 m ² x 5 DM/m ²	=	330 DM	(169 Euro)
	Insgesamt	=	1.430 DM	(731 Euro)

b) Nordwestlich der Talstraße (Flurstück 54/1 und 54/2) 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 |

Eingriffe insgesamt	=	390m ²
---------------------	---	-------------------

Ausgleichsbedarf: 390m² x 0,3 = 117m²

Natur und Landschaft:

Die Bauflächen werden intensiv als Schafweide genutzt. Markantes Großgrün oder ökologisch wertvolle Flächen befinden sich nicht auf der Fläche. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ist daher nicht ersichtlich.

Die Planzeichnung setzt westlich der Flurstücke eine Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Hier soll eine 1.040m² große, extensiv genutzte Streuobstwiese angelegt werden. Auf je 70m² ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen (entspricht 14 Bäume). Diese Maßnahme schafft einen harmonisch abgerundeten Übergang von der dörflichen Bebauung in die freie Landschaft. Gleichzeitig dient sie als vollständiger Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes auf den Flurstücken.

Die Ausgleichsmaßnahme sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen. Dies ist zwischen den Begünstigten und der Gemeinde über einen „Städtebaulichen Vertrag“ gemäß § 11 Baugesetzbuch sicherzustellen.

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

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die vom Begünstigten prozentual zu tragen sind:

Ansaat einer naturnahen Rasen-/ Wiesenfläche (mit Bodenvorbereitung und Saatgut) im Bereich der extensiven Obstwiese	1.040m ² x 3 DM/m ²	= 3.120 DM	(1.595 Euro)
Obstbäume (Hochstämme, Höhe 1,0-1,4m, Stammumfang 6-8cm) für die extensive Obstwiese liefern u. pflanzen, einschl. Bodenverbesserung, Baumschutz und Anwachspflege	14St. x 50 DM/St	= 700 DM	(358 Euro)
	Insgesamt	= 3.820 DM	(1.953 Euro)

4. Immissionen

4.1 Geruchsemissionen

Im Geltungsbereich der Abrundungssatzung befinden sich lediglich im Nebenerwerb befindliche landwirtschaftliche Betrieb.

4.2 Immissionen von den Gemeindestraßen

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

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

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

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Erischwasser 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 Gömnitz 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 26. November 1998 und am 1. Juli 1999 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel gebilligt.

Süsel, 25.01.1999.....



Martin Voigt
(Martin Voigt)
- Bürgermeister -

Der Landrat des Kreises Ostholstein erklärte im Schreiben vom 29.06.1999, Az.: 61-1-2-41 § 34 62 sm, daß die Auflagen (Nebenbestimmungen) behoben worden sind. Die Abrundungssatzung trat mithin am 3. Juli 1999 in Kraft.