

BESCHREIBUNG

**ZUR SATZUNG ÜBER DIE GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN
ORTSTEILES UND ABRUNDUNG DES GEBIETES
IM WESTLICHEN BEREICH DER ORTSLAGE OTTENDORF
(ÖSTLICH DES HAFERKAMPS)
- ABRUNDUNGSSATZUNG -
DER GEMEINDE SÜSEL**

VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN TÖB's (§ 13 Ziffer 3 BauGB)
- BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BÜRGER (§ 13 Ziffer 2, Halbsatz 1) ODER
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 Ziffer 2, Halbsatz 2)
- GENEHMIGUNG (§ 34 (5) BauGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-Mail: info@planungsbueroostholstein.de

O S T H O L S T E I N
TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
www.planungsbueroostholstein.de

INHALTSVERZEICHNIS

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	2
1.1	Rechtliche Bindung	2 – 3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Ziel und Zweck der Planung	3 – 4
2.	Planung	4 – 6
3.	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	6 – 7
4.	Immissionen	7
5.	Ver- und Entsorgung	7
5.1	Stromversorgung	7
5.2	Wasserver- und –entsorgung	7 – 8
5.3	Müllentsorgung	8
5.4	Löschwasserversorgung	8
6.	Der Gemeinde entstehenden Kosten	8
7.	Beschluss der Beschreibung	8

BESCHREIBUNG

zur Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und Abrundung des Gebietes im westlichen Bereich der Ortslage Ottendorf (östlich des Haferkamps) – Abrundungssatzung – der Gemeinde Süsel;

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan (Stand 1998) definiert Ottendorf als ländlichen Raum bzw. als Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Gleichzeitig liegt der Ort 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.“

Der Regionalplan, Planungsraum II, Karte 1 vom 15.09.1976 ordnet Ottendorf keine Gemeindefunktion zu. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die vorhandene Bebauung und Zweidrittel der zusätzlich einbezogenen Baufläche als Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung dar. Somit stimmt die Satzung mit den Grundzügen des Flächennutzungsplanes überein und kann als entwickelt

aus dem Flächennutzungsplan beurteilt werden. Für die Gemeinde wird z.Z. ein Landschaftsplan erstellt. Das Landschaftsprogramm Stand: Dezember 1998 kennzeichnet das Plangebiet in der Karte 1 als „Wasserschongebiet“, in Karte 2 als „Naturpark Holsteinsche Schweiz“ und in Karte 3 als „Gebiete, die die Voraussetzungen einer Unterschutzstellung nach § 17 Landesnaturschutzgesetz (Naturschutzgebiet) erfüllen“.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel beschloss am 21. Dezember 2000 die Aufstellung der Satzung.

1.2 Geltungsbereich

Die Abrundungssatzung beschränkt sich auf die vorhandenen Wohn- und Nebengebäude im westlichen Teil von Ottendorf, im südlichen Abschnitt des Haferkamps, beidseitig der Straße sowie eine dazugehörige Gartenanlage bzw. eine angrenzende Ackerfläche.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Die historische Struktur des Ortes basiert auf landwirtschaftlichen Betrieben, die sich südlich des alten Bahnhofes befinden, sowie in ringförmiger Weise sich im Bereich der Kreuzung Haferkamp/Holmkamp/Vogelkamp angesiedelt haben. Nach deren Aufgabe wurden die dazwischenliegenden Lücken mit Wohngebäuden bebaut, so dass heute ein langgezogener Ort vorzufinden ist. Diese historisch gewachsene Struktur gilt es zu wahren.

Innerhalb des Ortsteiles stehen ca. 7 Baulücken zur Verfügung, deren Schließung städtebaulich vertretbar sind. Da diese gemäß § 34 BauGB bebaut werden dürfen, besteht hier kein Ordnungsbedarf über eine Abrundungssatzung. Weiterhin soll durch die Einbeziehung von einem Baugrundstück östlich des Haferkampes in den Innenbereich eine weitere Baufläche geschaffen werden, so dass innerhalb des nächsten Planungsraumes insgesamt 8 Baugrundstücke in Ottendorf bereitstehen. Davon liegt 1 Grundstück im unmittelbaren Emissionsradius eines landwirtschaftlichen Betriebes. 4 Grundstücke gehören als Gartenanlagen zu vorhandenen Wohngebäuden. Bedingt durch die Tatsache, dass im ländlichen Bereich größere Grundstücke üblich sind, können diese Flä-

chen nicht als verfügbare Baulücken betrachtet werden. 2 weitere Baulücken werden zur Zeit ackerbaulich bewirtschaftet. Somit stehen nur diese 2 umsetzbaren Bauflächen im Ort zur Verfügung.

Daher beabsichtigt die Gemeinde das im **Außenbereich** gelegene Grundstück (Flurstück 22+25/3) – östlich des Haferkamps - in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einzubeziehen.

In der Gemeinde Süsel gab es nach telefonischen Angaben des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2001 am 31.12.1994 insg. 1.662 Haushalte und am 31.12.1999 insg. 1.904 Haushalte. Der Landesraumordnungsplan besagt, dass bis zum Jahr 2010 insg. 332 Wohnungen (= 20% der 1995 gezählten Wohnungen) entstehen können.

Zwischen 1995 und Ende 1999 entstanden 242 neue Wohnungen. Somit können bis zum Jahre 2010 noch 90 Wohnungen gebaut werden.

Aus der Wohnungsbilanzierung ist ersichtlich, dass in der Gemeinde kein Überangebot an Bauflächen gegenüber steht, welches der Aufstellung einer Abrundungssatzung Ottendorf entgegen steht.

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 für den Teilbereich fest, für den noch ein städtebaulicher Ordnungsbedarf gesehen wird.

Aus städtebaulicher Sicht liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Abrundungssatzung vor.

2. Planung

Um weitere bauliche Entwicklungen nach Süden – in die freie Landschaft – zu unterbinden, werden die ortsrandsbildenden Grundstücke mit vorhandener Bebauung in die Abrundungssatzung aufgenommen und als vorhandener Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch festgesetzt.

Zudem wird das im Außenbereich gelegene Grundstück (Flurstück 22+25/3) – östlich des Haferkamps - in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen und als „zusätzlich einbezogene Baufläche“ definiert. Bedingt durch die vorhandene Bebauung nördlich und westlich des Grundstückes und die vorhandene Ortsrandbegrünung im Süden, ist die Baufläche als eine harmonische Abrundung des Ortes zu sehen.

Um das vorhandene, gewachsene Dorfbild nicht zu zerstören und um eine übermäßige Verdichtung des Ortes zu unterbinden, liegt es im Interesse der Gemeinde, innerhalb der neuen Bauflächen nur solche Bauweise zuzulassen, die sich in das historisch gewachsene Ortsbild einfügt. Daher erfolgt eine Festsetzung der Bauweise, der Grundstücksgröße und der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude für die zusätzlich einbezogenen Bauflächen (siehe Text-Teil).
Alle einbezogenen Bauflächen sind über den Haferkamp erschlossen.

Gemäß dem Erlass vom 03.07.1998 "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" 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 vollständig ausgeglichen werden. Zweidrittel des Grundstückes (Flurstück 22+25/3) – östlich des Haferkamps – wird gärtnerisch bewirtschaftet. Die verbleibende Fläche dient als Weideland, auf dem ein Nebengebäude steht. Somit ist die Fläche bereits baulich vorbelastet. Durch die zusätzliche Bebauung des Grundstückes (Flurstück 22+25/3) sind folgende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten:

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 0,5 = **100m²**

Natur und Landschaft:

Südlich der Fläche befindet sich ein markanter Knick, so dass dadurch kaum Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten sind. Östlich des Gebietes stehen ausgewachsene Hecken, die ebenfalls mögliche Blickverbindungen zur freien Landschaft verdecken. Somit ist durch diese zusätzliche Bebauung kaum eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Östlich des Grundstückes (Flurstück 22+25/3) befindet sich eine Weidefläche mit einem Teich, die durch eine ausgewachsene Hecke abgerundet ist. Zwischen dem Haferkamp und dem Teich wurden zudem einige Obstbäume gepflanzt.

Somit entstand bereits eine landschaftlich reizvolle Situation. Diese soll zukünftig durch die Anlage einer kleinen Streuobstwiese direkt im östlichen Anschluss an die zusätzlich einbezogene Baufläche wesentlich harmonischer zum Ortsrand hin abgegrenzt werden. Gesichert wird die Umsetzung dieses Vorhabens durch die Festsetzung einer **Streuobstwiese gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25a Baugesetzbuch** als Ausgleichsmaßnahme innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Hier sind standortgerechte, einheimische, alte Kultursorten zu verwenden.

Die Anlage der Ausgleichsfläche erfolgt spätestens zum Zeitpunkt der Durchführung des Eingriffes. Die Fläche ist im Eigentum des Antragstellers und somit verfügbar. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist im Rahmen der Projektplanung abzusichern.

Folgende Kosten fallen dazu voraussichtlich an (ohne Grunderwerb):

Streuobstwiese mit alten Kultursorten (H, 2 x v, StU 10-12), Abstand 7,5 m x 7,5 m, einschl. Pfahl und Baumbindung anlegen und 1 x jährlich (3 Jahre lang) mähen, Mähgut abfahren.

600 m² x DM 7,--

DM 4.200,--

600 m² x EURO 3,584

EURO 2.147,--

Die Kosten sind von den jeweiligen Eigentümern eines möglichen Doppelhauses anteilig zutragen sowie vom Eigentümer eines Einzelhauses gesammelt.

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Stand: 1999) in einem Trinkwasserschongebiet. Dies ist nicht amtlich festgestellt und hat somit deklaratorischen Charakter. Weiterhin wird die Region um Ottendorf herum als Naturschutzgebiet vorgeschlagen. Die Fläche ist baulich vorbelastet und schließt direkt an der Ortslage Ottendorf an. Daher bietet sich die Einbeziehung dieser Fläche in ein Naturschutzgebiet kaum an. Als Grenzen für ein Naturschutzgebiet eignen sich wesentlich eher vorhandene Grünstrukturen, die sich weitgehend an Flurstücksgrenzen orientieren. Detaillierte Untersuchungen erfolgen im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplanes.

3. Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

In Ottendorf befindet sich ein Schießplatz mit Dorfgemeinschaftshaus. Dort treffen sich u.a. die Kinder und Jugendlichen zu allen Jahreszeiten. Zudem gibt es am Holmkamp einen Spielplatz. Bedingt durch die dörfliche Lage haben die Kinder und Jugendlichen auch die Möglichkeit, in der angrenzenden Flur zu spielen und die Natur kennenzulernen.

In der Gemeinde ist zusätzlich eine Gemeindejugendpflegerin beschäftigt. Zu deren Aufgaben gehört es u.a. in den Dörfern der Gemeinde Aktivitäten für Kinder und Jugendliche zu organisieren. Somit werden vor Ort durch die Gemeinde in regelmäßigen Abständen weitere Freizeitaktivitäten angeboten.

4. Immissionen

Im unmittelbaren Umkreis der Abrundungssatzung befindet sich kein emittierender landwirtschaftlicher Betrieb. Zudem kreuzen keine immissionreichen regionalen Straßen den Ort.

Die zusätzlich einbezogene Baufläche liegt ca. 400m von der Bahntrasse Lübeck/Kiel entfernt. Aus einem Schalltechnischen Gutachten vom Oktober 2000 zu einem ähnlich gelagerten Baugebiet ist bekannt, dass ein folgender Emissionspegel $L_{M,E}$ (Emissionspegel in 25m Abstand zur Gleismitte) auf Ottendorf wirkt:

Tags	$L_{M,E} = 57,3 \text{ dB(A)}$
Nachts	$L_{M,E} = 53,5 \text{ dB(A)}$

In Dorfgebieten werden nach der DIN 18005 folgende Orientierungswerte empfohlen, die an den Baukörpern einzuhalten sind:

Tags	60 dB(A)
Nachts	50 dB(A)

Da das Plangebiet noch 375m weiter entfernt liegt, als der Bezugspunkt der zitierten Messung, kann davon ausgegangen werden, dass die zulässigen Orientierungswerte nach der DIN 18005 im Plangebiet eingehalten werden.

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 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 die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkana-lisation“ (siehe Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllabfuhr regelt der Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Süsel wird durch die "Freiwilligen Feuerweh-ren Süsel" gewährleistet. Die Baugebiete sind mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein auszustat-ten. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf von 48m³ im Dorfgebiet innerhalb von 2h abzusichern. Die Wassermenge kann dem vorhandenen Trinkwasserrohrnetz entnommen werden.

Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserver-sorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

6. Der Gemeinde entstehende Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

7. Beschluss der Beschreibung

Die Beschreibung wurde am 4. Oktober 2001 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel gebilligt.

Süsel, 29. 10. 01



Udo Voigt
 Udo Voigt
 (Martin Voigt)
 1. stellv. - Bürgermeister -

Die Abrundungssatzung trat am..... in Kraft.