

Beschreibung

für die Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Wulfsdorf

1. Allgemeines/Grundlagen

Die Satzung entspricht den Darstellungen des am 28.09.1995 von der Gemeindevertretung Scharbeutz beschlossenen Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes. Bauanträge für Bauvorhaben innerhalb des Ortes wurden bisher nach §§ 34 und 35 BauGB entschieden. Mit der vorliegenden Satzung beseitigt die Gemeinde Rechtsunklarheiten bei der Beurteilung von Bauanträgen und schafft für einzelne Grundstücke, die bisher dem Außenbereich zugeordnet waren, Baurecht für Wohngebäude. Das Planverfahren wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 betrieben.

Der Ort Wulfsdorf hatte 1992 rd. 155 Einwohner (Quelle: Gemeinde Scharbeutz). Ausgehend von einer Belegungsdichte von 2,5 Einwohnern pro Haushalt errechnet sich eine Zahl von 62 Haushalten.

Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Durch die Abrundungssatzung werden mehrere Baugrundstücke erfaßt, die bereits heute nach § 34 BauGB bebaubar sind. Zusätzliche Grundstücke sollen mit überplant werden, da nicht alle Grundstücke innerhalb der Satzung auch tatsächlich einer Bebauung zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde kann bei der Planung nicht davon ausgehen, daß der lt. Landesplanung höchstzulässige Zuwachs der Haushalte um 15% in 10 Jahren gemäß Regionalplan, bzw. 20% in 15 Jahren überschritten wird. Theoretisch wäre dies bei Bebauung aller Baulücken im Ort zwar der Fall, aber die Planungshoheit der Gemeinde dient dazu, für das Wohl der Bürger und deren Bedürfnissen entsprechend zu planen. Daher hat sich die Gemeinde für die vorliegende Konzeption entschieden.

2. Planung

Die Abrundungssatzung umfaßt den gesamten Ortsbereich entlang der Dorfstraße, des Havekoster Weges (K 62), Am Bauland und Am Gooskamp. Zusätzlich sind weitere Flächen neu in den baulichen Zusammenhang mit einbezogen worden. Am nördlichen Ortsausgang entstehen Baumöglichkeiten für bis zu 4 Häuser, nordöstlich des Havekoster Weges können bis zu drei Häuser entstehen. Es ergeben sich so Baumöglichkeiten auf bis zu 15 neuen Bauplätzen. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Baugrundstücke kann jedoch nicht konkretisiert werden.

Bei der Bedarfsermittlung der weiteren Siedlungsentwicklung ist in Wulfsdorf ein erhöhter Bedarf an Baugrundstücken für mehrere Mitarbeiter (drei) eines ortsansässigen Handelsbetriebes zu berücksichtigen, die gerne im Ort ein Eigenheim errichten würden. Der Entwurf des Landesraumordnungsplanes (LROP 1995) Schleswig-Holstein billigt den Orten außerhalb der Siedlungsschwerpunkte für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2010 zu, in besonderem Maße Flächenvorsorge für den örtlichen Bedarf zu betreiben. Danach ist ein Zuwachs des Wohnungsbestandes von bis zu 20 % zulässig. Ausgehend von 62 Haushalten in Wulfsdorf ergeben sich 12 weitere Bauplätze. Hinzu kommen noch drei für den besonderen Bedarf des örtlichen Betriebes. Bei den Flurstücken 25/12, 25/13 und 25/16 handelt es sich um Baulücken im Sinne von § 34 BauGB.

An der Kreisstraße 62 wurden 1994 durch die Straßenbauverwaltung Ortsdurchfahrtsgrenzen festgesetzt. Diese sind in der Planzeichnung dargestellt. Für die Baugrundstücke außerhalb der Ortsdurchfahrt müssen für die Grundstückszufahrten Sondernutzungserlaubnisse bei der Straßenbauverwaltung beantragt werden. Diese sind gebührenpflichtig und kosten derzeit 85,- DM/Jahr.

3. Grünordnung

Die Abrundungssatzung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Landschaftsplanes von 1995. Ein vorhandener Knick wird in seinem Bestand gesichert und gem. § 15b LNatSchG als solcher gekennzeichnet. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung entsprechend dem Runderlaß des Landes vom 08.11.1994 findet bei der Planung nach § 34 BauGB keine Anwendung. In der Planung sind umfangreiche neue Knickpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen enthalten, um die Erweiterungsflächen zur freien Landschaft hin einzugrünen und einen neuen, regionaltypischen Ortsrand entstehen zu lassen.

Für die erstmals in den Bebauungszusammenhang einbezogenen Grundstücke ist der entsprechende Runderlaß des Landes zur Eingriff-/Ausgleichsregelung anzuwenden. Es wird bei der Ermittlung von dem Bau eines 130 qm großen Wohngebäudes ausgegangen. Hinzu kommen weitere 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO:

$130 \times 1,5 \times 0,3 = 58,5$ qm Ausgleichserfordernis je Bauplatz

Als Ausgleichsmaßnahme ist in der Abrundungssatzung die Anpflanzung eines 5-m breiten Knicks festgesetzt. Die Anpflanzung hat mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu erfolgen. Die Kosten belaufen sich auf etwa 30,-DM je lfm.. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch den Bauherren zu erfolgen.

4. Ver-/Entsorgung

Die Stromversorgung übernimmt die Schleswag. Auf die Versorgungsanlagen der Schleswag ist Rücksicht zu nehmen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Abwässer der neu entstehenden Häuser sind in Hauskläranlagen (z. B. Dreikammersystem mit Tropfkammer) zu reinigen.

Das Plangebiet wird vom Gewässer 1.23 des WBV Schwartau durchflossen wird. Der WBV Schwartau ist hier auch Grundeigentümer der Gewässerparzelle. Es ist ein beidseitiger Verfügungstreifen von mindestens 5 m Breite für die maschinelle Ausführung der Unterhaltungsarbeiten einschließlich An- und Abfahrt des Räumgerätes, Aushubablagerung und -planierung bzw. Abfuhr durchgehend freizuhalten. Wenn sich durch vorgesehene Erschließungen die Abflußverhältnisse ändern ist nachzuweisen, daß der vermehrte und beschleunigte Abfluß schadlos erfolgt bzw. dies durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird

5. Immissionen

Von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein liegt eine Immissionsschutz-Stellungnahme zu den landwirtschaftlichen Betrieben in Wulfsdorf vom 19.07.1996 vor. Danach ist gemäß der VDI-Richtlinie 3471 (Emissionsminderung Tierhaltung Schweine, vom Juni 1986) die Einhaltung von Mindestabständen zu den Höfen mit Tierhaltung notwendig. Gegenüber Dorfgebieten ist ein höheres Maß an Geruchstoffimmission zumutbar. Daher ist eine Halbierung der Abstände möglich. Die Abstände sind in der Planzeichnung dargestellt.

Für Rinderhaltung existieren derzeit keine rechtlich verbindlichen Abstandsregelungen. Dennoch gehen davon Emissionen aus. Die Landwirtschaftskammer emp-

fielt daher die Einhaltung eines Mindestabstandes von 100 m gegenüber neu entstehender Wohnbebauung.

6. Hinweise

1. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. Seite 237) i.d.F. vom 02.04.1996 (GVOBl. Seite 413) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße 62, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.
2. Für die verkehrliche Erschließung der am nordwestlichen Ortsrand von Wulfsdorf ausgewiesenen Grundstücke über direkte Zufahrten zur freien Strecke der Kreisstraße 65 ist die Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen gemäß den §§ 21, 24 und 26 StrWG beim Straßenbauamt Lübeck zu beantragen.
3. Die Wohngebäude der Dorfstraße Nr. 11 und Nr. 13 werden von der unteren Denkmalschutzbehörde als erhaltenswerte Gebäude eingestuft und sind als solche in der Planzeichnung dargestellt.
4. Beiderseits der Flörkendorfer Mühlenau gilt der 50 m Erholungsschutzstreifen gemäß § 11 Landesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der Landesverordnung über weitere Erholungsschutzstreifen an Gewässer II. Ordnung vom 24.07.1978. Den Schutzbereich ist in der Planzeichnung dargestellt.
5. Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Das Löschwasser wird aus einem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979, IV 350 b - 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.

7. Beschluß

Die Beschreibung wurde am 25. März 1999 durch die Gemeindevertretung gebilligt.

Scharbeutz, 06. Okt. 1999




(Rüder)
- Bürgermeister -