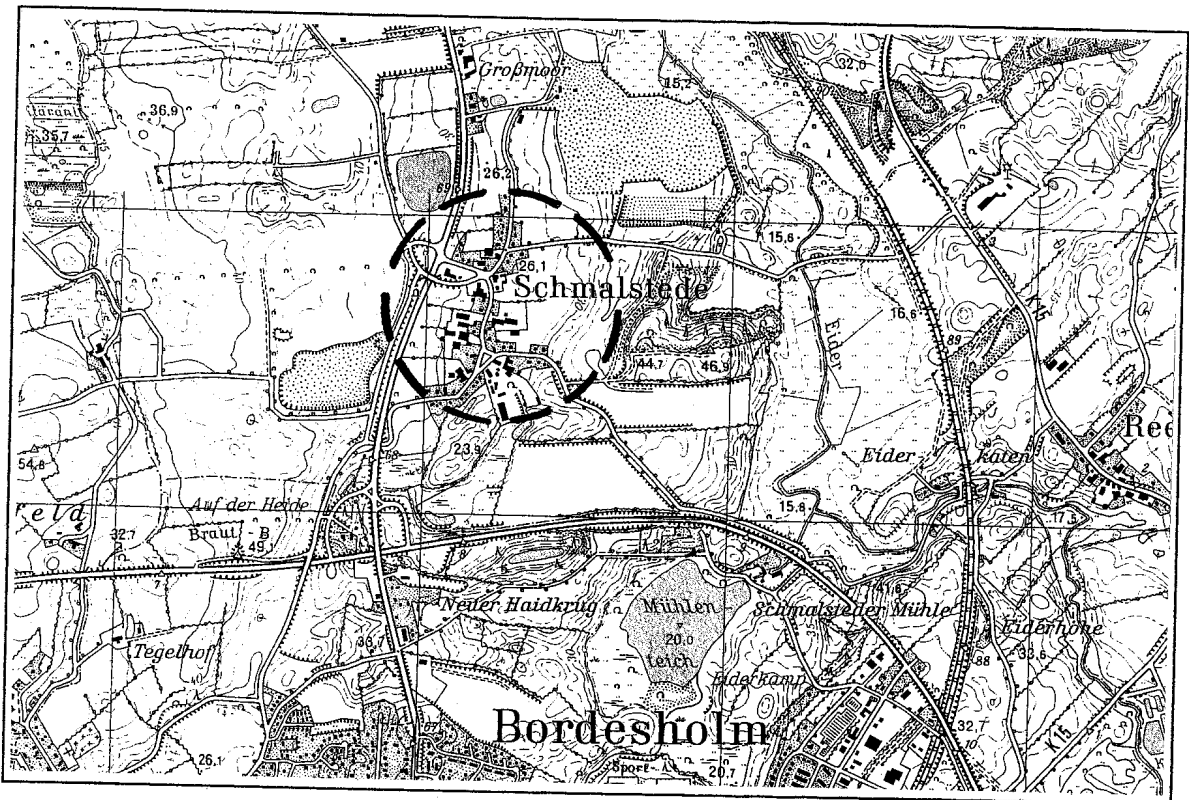


GEMEINDE SCHMALSTEDE INNENBEREICHS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG (nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB)

FÜR DEN ORTSTEIL SCHMALSTEDE :
BEIDSEITIG DER STRASSEN „DORFSTRASSE“, „AM DORFPLATZ“,
„MÜHLENWEG“, „EIDERWEG“ UND RÖSCHKAMPSWEG“



BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 12.06.2003
Satzungsbeschluss / Genehmigungsverfahren

Planverfasser :
BIS - SCHARLIBBE
24613 Aukrug

Datum : 17.02.2003,
red. ergänzt : 23.05..2003

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Abgrenzung der Satzungsgebiete
3. Planungserfordernis
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Entwicklungsgebot
 - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.3 Landschaftsplan
 - 4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
5. Planinhalte
6. Natur, Landschaft und Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ergänzungssatzung
12. Nachrichtliche Übernahmen
 - 12.1 Landschaftsschutzgebiet
 - 12.2 Knicks
 - 12.3 Anbaufreie Strecke

Anlagen :

- Luftbildausschnitt die Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Schmalstede betreffend vom 04.04.2002, unmaßstäblich
- „Konzeption für die bauliche Entwicklung“ zur Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Schmalstede vom 15.01.2003, ergänzt am 20.01.2003 im Maßstab 1:2.000 (bzw. als maßstäbliche Verkleinerung)
- „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ zur Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Schmalstede vom 11.02.2003, ergänzt am 23.05.2003

Quellenhinweise :

- Stellungnahme der Landwirtschaftskammer mit Schreiben vom 09.01.2003 im Rahmen der Vorab-Beteiligung zur Grundlagenermittlung
- Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes mit Schreiben vom 16.01.2003 im Rahmen der Vorab-Beteiligung zur Grundlagenermittlung
- Strukturdaten der Gemeinde Schmalstede aus der Gemeindedatenbank der Landesplanung S.-H. vom 20.01.2003

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Genehmigungsverfahren § 34 Abs. 5 BauGB

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeinde kann mit Erlass einer „Innenbereichs- und / oder Ergänzungssatzung“ die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB planungsrechtlich bestimmen.

Die „Innenbereichssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB übernimmt hierbei auch als sogenannte „Klarstellungssatzung“ die Aufgabe, den Innenbereich vom Außenbereich zu trennen und somit den Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteil gegenüber dem Außenbereich abzugrenzen.

Mit der „Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Flächen des Außenbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die „Ergänzungssatzung“ muss mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang stehen. Beide Satzungen können miteinander verbunden werden.

In die „Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB aufgenommen werden, die neben dem „Einfügungsgebot“ des § 34 Abs. 1 BauGB die bauliche Nutzung der Grundstücke entsprechend den gemeindlichen Planungszielen regeln können.

Für die „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 3 und 4 BauGB angewandt werden. Durch die Verbindung der „Innenbereichssatzung“ mit der „Ergänzungssatzung“ bedarf die zusammengefaßte Satzung dann der Genehmigung des Landrates des Kreises Rendsburg-Eckernförde, wenn das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht eingehalten werden kann bzw. ein Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht vorliegt.

2. Abgrenzung der Satzungsgebiete

Auf Empfehlung des Kreisbauamtes vom 20.01.2003 und nach Beratung und Entscheidung in den gemeindlichen Gremien wird mit dem hier vorliegenden Satzungsentwurf einerseits die räumliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles („Innenbereichssatzung“) der Ortslage Schmalstede klargestellt und andererseits durch Einbeziehung einzelner Grundstücke des Außenbereichs in den Innenbereich („Ergänzungssatzung“) erweitert.

Die somit abgegrenzte Ortslage umfaßt die Bebauung einschließlich der einbezogenen Außenbereichsgrundstücke beidseitig der Straßen „Dorfstraße“, „Am Dorfplatz“, „Mühlenweg“, „Eiderweg“ und „Röschkampsweg“.

3. Planungserfordernis

In Verbindung mit der „Ergänzungssatzung“ soll nach Auffassung der Gemeindevertretung auch die bebaute Ortslage als „Innenbereich“ einschließlich seiner Baulücken klargestellt werden und beide Satzungen miteinander verbunden werden. Hierdurch erhofft sich die Gemeindevertretung insbesondere in der Außenwirkung der gemeinsamen Satzungsform für die Bewohner von Schmalstede ein deutliches Signal, wie und wo sich die Gemeinde zukünftig wohnbaulich entwickeln soll und kann.

Als Planungs- und Entscheidungsgrundlage, aber auch als anschauliche Darstellung der örtlichen Situation, wurde eine aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht für die Gemeindestruktur wünschenswerte „Konzeption für die bauliche Entwicklung“ entwickelt und anlässlich eines Behördengesprächs mit dem Kreisbauamt und der unteren Naturschutzbehörde inhaltlich vorabgestimmt.

Zum Erlangen einer großen Akzeptanz dieser Planung in der Gemeinde wurden die Bürger frühzeitig über diese gemeindlichen Planungsabsichten informiert und nach § 3 Abs. 2 BauGB weitergehend beteiligt. Gleiches gilt auch für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände.

Durch den Erlass einer „Innenbereichssatzung“ erhofft sich die Gemeindevertretung eine Klarstellung für die nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren, welche (Bau-) Vorhaben bauordnungsrechtlich nach § 34 BauGB (Innenbereich) und welche weiterhin nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen sind.

Auch unter den derzeit schwierigen Rahmenbedingungen will die Gemeinde Schmalstede weiterhin ihre landwirtschaftliche Prägung und ihren eigenständigen Charakter bewahren. Mit der Klarstellung des Innenbereichs und der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den nunmehr festgesetzten Innenbereich erhofft sich die Gemeindevertretung aber auch, die jüngere Generation durch geeignete Baugrundstücke im Dorf halten und die Gemeinde- und Sozialstruktur möglichst lebendig gestalten zu können.

Die Gemeinde Schmalstede beabsichtigt mit dem Erlass einer „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ für die zentrale Ortslage der Gemeinde im Bereich „Röschkampsweg“, Teilgebiete (1) und (2), am „Eiderweg“, Teilgebiet (3), und am „Mühlenweg“, Teilgebiet (4) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles unter Einbeziehung von den vorgenannten Außenbereichsflächen als bauliche Arrondierungen der bebauten Ortslage zu schaffen, die zu einer Konzentration der baulichen Entwicklung und im Norden und Osten zu einem baulichen Abschluss der Siedlungsentwicklung führen sollen.

Innerhalb der „Ergänzungssatzung“ sollen für die aus dem Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Grundstücke **einzelne** Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, um die städtebaulich geordnete Entwicklung unter Beachtung der Belange der Ortsstruktur, der Landwirtschaft, des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gewährleisten zu können.

4. Planungsvorgaben

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist die Anwendung des „Entwicklungsgebots“ im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB mit Erlass einer „Ergänzungssatzung“ an das Gebot einer städtebaulich geordneten Entwicklung nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB gebunden. Daher bedarf die „Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der Genehmigung durch den Landrat des jeweiligen Kreises, wenn die einbezogenen Außenbereichsflächen nicht im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt sind.

Aufgrund des überwiegend landwirtschaftlich geprägten Charakters der Gemeinde Schmalstede und der konzentrierten baulichen Dichte sowie einer begrenzten Siedlungsentwicklung bestand daher bisher nicht das städtebauliche Erfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) die Entwicklung in der Gemeinde über das Planungsinstrument eines Flächennutzungsplanes bzw. über einen „eigenständigen“ Bebauungsplan steuern zu müssen.

Diese Situation wird sich auch aufgrund des landesplanerisch stark eingeschränkten Entwicklungsrahmens für die wohnbauliche Siedlungsentwicklung langfristig nicht wesentlich ändern, so dass mit der angestrebten Ausweisung von fünf Baugrundstücken („Ergänzungssatzung“) derzeit und für den Planungszeitraum bis 2010 aus heutiger Sicht kein städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes von der Kreisplanung und der Gemeindevertretung gesehen wird.

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und der damit auf die bebaute Ortslage von Schmalstede verbundenen Konzentration der wohnbaulichen Entwicklung ist der Erlass einer „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ entsprechend dem Behördengespräch vom 20.01.2003 ausreichend. Die Satzung bedarf der Genehmigung des Landrates des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die gemeindlichen Planungen eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Dies gilt auch für die „Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung 2000 des Regionalplanes, Planungsraum III, kann die Gemeinde Schmalstede als ländliche Gemeinde ohne Einstufung in dem zentralörtlichen System im Rahmen ihrer wohnbaulichen Entwicklung von folgenden landesplanerischen Rahmenseetzungen zur Siedlungsentwicklung ausgehen.

Die Gemeindevertretung geht auf Grundlage der behördlichen Vorabstimmungen und den Strukturdaten aus der Gemeindedatenbank der Landesplanung S.-H. in ihren Planungsabsichten davon aus, dass sich die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Schmalstede weiterhin langsam und kontinuierlich in der Hauptortsanlage vollziehen soll und wird. Als Flächenvorsorge für den gesamten Wohnungsbedarf der Gemeinde Schmalstede ist von einer 20%-igen Steigerung des Wohnungsbestandes (zum Ende 1994) auszugehen. Entsprechend den gemeindlichen Strukturdaten (zum 31.12.2001) stehen der Gemeinde Schmalstede im Planungszeitraum bis 2010 noch 5 Wohneinheiten zu.

Der landesplanerisch vorgegebene Entwicklungsrahmen für den Zeitraum von 1995 bis zum Jahre 2010 wird durch den nunmehr beschlossenen Satzungsentwurf zur „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ (Planungsstand vom 17.02.2003) aufgrund der wenigen einbezogenen Außenbereichsgrundstücke und der Festsetzungen einer geringen Bebauungsdichte (5 geplante Grundstücke mit durchschnittlich gut 1.000 m² zuzüglich Ausgleichsfläche) wohl ausgeschöpft werden. Mit Erlass des Innenministeriums als Landesplanungsbehörde vom 31.03.2003 wird bestätigt, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Erlass der vorangestellten „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ bestehen.

Weitergehende wohnbauliche Entwicklungsplanungen sieht die Gemeindevertretung angesichts der vorangestellten Strukturdaten nicht als erfolgsversprechend. Die kleine ländliche Gemeinde soll auch weiterhin in kleinen Schritten wachsen, so dass der landwirtschaftliche geprägte Charme nicht verloren geht. Da die Gemeinde jedoch nicht Eigentümerin der dargestellten Bauflächen innerhalb der „Ergänzungssatzung“ ist, kann aus heutiger Sicht und Einschätzung heraus nicht abschließend die Umsetzung und der tatsächliche Realisierungszeitraum der Bauvorhaben auf den privaten Grundstücksflächen vorher bestimmt werden.

Die landesplanerisch einschränkenden Vorgaben zur wohnbaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB werden neben einer geringen Bebauungsdichte durch eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für die einbezogenen Außenbereichsgrundstücke auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude berücksichtigt. Für eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohneinheit bedarf es einer besonderen städtebaulichen Begründung, die in einer ländlichen Gemeinde mit der allgemein üblichen Ortsstruktur städtebaulich kaum begründbar ist.

4.3 Landschaftsplan (§ 6 Abs. 1 LNatSchG)

Mit Erlass der „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ für die Ortslage von Schmalstede für den vorangestellten Bereich sind für die bisher im Außenbereich befindlichen Einzelgrundstücke schwerere Eingriffe in Natur und Umwelt als bisher nach § 35 BauGB zulässig verbunden.

Zur Kompensierung dieser Eingriffe sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Ausgleichsflächen, die sich im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort befinden, bereitzustellen und in die „Ergänzungssatzung“ als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufzunehmen. Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollen möglichst auf den Baugrundstücken selbst bzw. in direkter Zuordnung durchgeführt werden, um den zeitnahen Ausgleich gewährleisten und die Maßnahmen mit Beginn der Erschließung anlegen zu können.

Die mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen („Ergänzungssatzung“) verfolgten gemeindlichen Planungsziele zur Schaffung von einzelnen Bauflächen als Arrondierung des vorhandenen baulich geprägten Siedlungsbereiches in der bebauten Ortslage von Schmalstede stehen nach Auffassung der Gemeindevertretung den Zielen der übergeordneten Landschaftsplanung grundsätzlich nicht entgegen. Gut die Hälfte der bebauten Ortslage und zwar nördlich „Mühlenweg“ und nördlich und östlich „Dorfstraße“ wurde während des Aufstellungsverfahrens förmlich aus dem Landschaftsschutzgebiet „Eidertal bei Flintbek“ entlassen.

Landschaftsplanerische Belange werden durch die „Ergänzungssatzung“ zwar berührt, können aber durch die erforderlich werdenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die Aufstellung eines Landschaftsplanes ist nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde zur langfristigen Sicherung der gemeindlichen Ziele durchaus sinnvoll und wünschenswert. Aufgrund der geringen wohnbaulichen Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten in dem hier maßgebenden Planungszeitraum bis 2010 wird von der Gemeindevertretung zur Zeit jedoch nicht das dringende Erfordernis gesehen, parallel zur „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ einen Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Ein Erfordernis zur Beantragung einer Ausnahme von der Verpflichtung nach § 6 Abs. 1 LNatSchG besteht nach Auskunft der oberen Naturschutzbehörde für eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB nicht.

Die in dem Satzungsentwurf (Planungsstand vom 23.05.2003) getroffenen grünordnerischen Maßnahmen insbesondere in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen auf die landschaftsplanerischen Belange der Gemeinde Schmalstede in einem ausreichenden Maße Rücksicht.

4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung.

Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Mit den relevanten Teilgebieten (1) bis (4) der „Ergänzungssatzung“ wird es zu einer planungsrechtlich ermöglichten Versiegelung (Hauptgebäude einschließlich aller Nebenanlagen) von ca. 2.375 m² kommen, so dass der o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² insgesamt deutlich unterschritten wird und die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens nicht besteht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

5. Planungsinhalte (§ 9 Abs.1 i.V.m. § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB)

Mit dem Entwurf zur „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB soll die innerörtliche Siedlungsstruktur der Ortslage der Schmalstede für den zuvor beschriebenen Bereich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und zu den überörtlichen Verkehrsstraßen im maßgebenden Planungszeitraum bis 2010 zunächst ihren Abschluss finden.

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, durch die Abgrenzung der „Innenbereichssatzung“ klargestellt, wird der bauliche Bestand und die vorhandenen Baulücken (vgl. hierzu die Darstellungen in der „Konzeption zur baulichen Entwicklung“ als Anlage dieser Begründung) bauordnungsrechtlich weiterhin durch das „Einfügungsgebot“ nach § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Durch einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, deren Regelungs- und Festsetzungsdichte unterhalb eines „einfachen“ Bebauungsplanes liegen muss und sich ausschließlich auf das Maß der baulichen Nutzung beziehen, soll sich die mögliche Bebauung auf den einbezogenen Außenbereichsgrundstücken

grundsätzlich den örtlichen Gegebenheiten anpassen und durch grundstücksbezogene Ausgleichsmaßnahmen sich in das Landschaftsbild einfügen.

Mit dieser Maßnahme wird der baulich vorgeprägte Bereich zur freien Landschaft hin arrondiert. Die bauliche Entwicklung findet zunächst hier ihren Abschluss. Durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen mit insgesamt fünf Baugrundstücken in den bebauten Ortsteil werden nachhaltige Eingriffe in die freie Landschaft unter den Gesichtspunkten der Eingriffsminimierung begrenzt und die vorhandenen baulichen Strukturen städtebaulich geordnet weiterentwickelt.

Zum Erhalt und zur abschnittsweisen (grundstücksbezogenen) Neuentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Bereich der einbezogenen Außenbereichsgrundstücke wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 bzw. 0,2 entsprechend den in Aussicht genommenen Grundstückszuschnitten (ca. 1.000 m²) zuzüglich einer höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von 200 m² bzw. 300 m² sowie zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den grundstücksbezogenen Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. Nr. 25a BauGB reichen aus und gewährleisten nach Auffassung der Gemeindevertretung zugleich, dass die geplante Bebauung sich der vorhandenen und aufgelockerten Bebauungsstruktur im Maß der baulichen Nutzung anpassen und sich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in die Siedlungsstruktur grundsätzlich einfügen wird.

Aufgrund der dörflich und landwirtschaftlich geprägten und der entsprechend gewachsenen Ortsstruktur wird von einer Festsetzung der Art der baulichen Nutzung abgesehen. Diese Beurteilung bleibt weiterhin dem bauaufsichtlichen Verfahren vorbehalten.

6. Natur und Landschaft, Eingriffsregelung **(§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB)**

Mit Erlass dieser „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB ist innerhalb des Satzungsbereichs teilweise eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich verbunden. Nach § 34 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist mit Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke, Teilgebiete (1) bis (4), in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ gemäß §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden.

Auf Grundlage der aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht gemeinsam erarbeitete „Konzeption für die bauliche Entwicklung“ (siehe Anlage dieser Begründung) und der behördlichen Vorabstimmung sowie auf Grundlage der landschaftsplanerischen Belange aus der „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ (siehe

Anlage dieser Begründung) als Planungsgrundlage für den Satzungsentwurf wurden für die Festsetzungen im Bereich der „Ergänzungssatzung“ folgende Zielvorstellungen vorgegeben, die durch den Satzungsentwurf konkretisiert werden :

- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und in die Landschaft durch Reduzierung der in den Innenbereich einbezogenen Außenbereichsflächen
- Einbindung der geplanten Baugrundstücke in die Ortsstruktur
- Einfügung der baulichen Anlagen und deren baulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt (Versiegelung) durch Festsetzung einer (geringen) höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,15 und 0,2 und einer höchstzulässigen Grundfläche von 200 m² bzw. 300 m² für Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO
- Festsetzung von grundstücksbezogenen Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen bzw. Knickanlage unter Beachtung der Ortsrandeingrünung
- Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind für die einbezogenen Außenbereichsgrundstücke unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 21 BNatSchG n.F. Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Satzungsgebietes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulich geordnete und landschaftsverträgliche Entwicklung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauGB zu verwirklichen.

Die erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden als grundstücksbezogene Ausgleichsflächen in die Planzeichnung der „Ergänzungssatzung“ aufgenommen und durch textliche Festsetzung eine Zuordnung der jeweiligen Ausgleichsflächen zu den Eingriffsgrundstücken gemäß § 9 Abs. 1a BauGB vorgenommen. Zudem werden entsprechend den Inhalten und Zielsetzungen aus der „Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung“ lineare Flächenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a (Pflanzgebot für Knicks und Gehölzpflanzungen) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken festgesetzt.

Die in der Satzung (Planungsstand vom 25.05.2003) innerhalb der Teilgebiete der „Ergänzungssatzung“ planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen in Form von Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen reichen aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung ausgleichen zu können.

Der durch die Eingriffsgrundstücke der „Ergänzungssatzung“ ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild erfordert insgesamt Kompensationsmaßnahmen für Ausgleichsmaßnahmen, die auf Grundlage einer Kostenschätzung im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitung (Stand vom 11.02.2003) voraussichtlich Kosten von (gerundet) netto € 12.665,- verursachen werden.

Die erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen sind, jeweils bezogen auf das entsprechende Baugrundstück, im Bauantrag darzustellen und entsprechend der Darstellung im Bauantrag herzurichten und dauerhaft zu sichern.

Die grundstücksbezogenen Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB müssen nicht als eigenständiges Grundstück vermessen werden. Zur Sicherung der Ausgleichsflächen mit deren Maßnahmen ist die Eintragung einer Baulast erforderlich und zugleich aber auch ausreichend.

7. Verkehr

Die örtliche Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Dorfstraße“, „Mühlenweg“, „Eiderweg“ und „Röschkampsweg“ als äußere Erschließung innerhalb des Satzungsgebietes mit Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem mit der L 318 in Richtung Kiel und Bordesholm vorhanden.

Innerhalb der Teilgebiete (1) bis (4) der „Ergänzungssatzung“ sind keine Erschließungsmaßnahmen im Sinne einer inneren Teilgebietserschließung erforderlich. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt direkt als einzelne Grundstückszufahrt von dem „Röschkampsweg“, dem „Eiderweg“ und dem „Mühlenweg“ aus.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzerlaß vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurden die Fragen des Immissionsschutzes und der möglichen Belastungen der Teilgebiete (1) bis (4) durch die in der Gemeinde vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe unter Hinzuziehung der Landwirtschaftskammer S-H und auch des Staatlichen Umweltamtes geklärt.

Danach wirtschaften innerhalb der bebauten Ortslage von Schmalstede zu Beginn der Planaufstellung 8 landwirtschaftliche Betriebe. Die Höfe an der „Dorfstraße“ Nr. 4, Nr.8 und Nr. 23, am „Mühlenweg“ Nr. 2 und „Am Dorfplatz“ Nr. 1 wirtschaften mit intensiver Milchviehhaltung, teilweise kombiniert mit Bullenmast. Die Betriebe an der „Dorfstraße“ Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 18 betreiben dagegen überwiegend extensive Mutterkuhhaltung bzw. Rindermast.

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen Betriebsstandorten und Wohnnutzung sind entsprechende Abstandsregelungen zwischen den Nutzungsansprüchen einzuhalten. Für die Rindviehhaltung gibt es zur Zeit keine verbindliche VDI-Richtlinie. Die Gemeindevertretung nimmt daher die von der Landwirtschaftskammer empfohlenen Abstände, die sich nach der Größe des Viehbestandes richten, von rund 100 - 150 m gegenüber neu entstehender Wohnbebauung als Abwägungsmaterial und Entscheidungsgrundlage auf.

Die bebaute Ortslage von Schmalstede ist eine gewachsenen und noch typische Dorflage mit landwirtschaftlichen Betriebsstandorten und Wohnbebauung in den dazwischen liegenden Flächen. In derartigen Dorfgebieten ist der Abstand und die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe entsprechend der hierfür heranzuziehenden Gebietskategorie der BauNVO (§ 5) vorrangig zu beachten.

Seitens der Landwirtschaftskammer werden unter Berücksichtigung der vorangestellten Ausgangssituation gegen den hier vorgelegten Satzungsentwurf aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vorgebracht, da die Teilgebiete der Ergänzungssatzung in einem ausreichenden Abstand zu den vorgenannten maßgeblichen Betrieben liegen und nicht zu einer Verschärfung der nachbarschaftlichen Situation führen werden.

Der am „Mühlenweg“ östlich angrenzend an das Feuerwehrgerätehaus befindliche dörfliche Sportplatz stellt ein dem Allgemeinwohl und den Bewohnern von Schmalstede dienende Einrichtung dar. Sport- und Dorfveranstaltungen, Aktivitäten von spielenden Kindern und Jugendlichen sind als sozialadäquat mit der Dorfstruktur anzusehen. Störende Lärmbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind hieraus für die vorhandene bzw. geplante wohnbauliche Nutzung innerhalb des Dorfgebietes nach Auffassung der Gemeindevertretung nicht abzuleiten.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Bestandteil der äußeren Erschließung vorhanden.

Für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung der einzelnen Wohnbauvorhaben wird dem Anschluss an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz vollzogen.

Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 und die DIN 4261 Teile 1-4 sowie die ergangenen ATV-Vorschriften maßgebend.

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers wird, soweit es nicht direkt am Ort des Niederschlags versickern kann, kontrolliert gesammelt und dem vorhandenen Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen zugeleitet.

Vor Baubeginn sollten und vor eventuell geplanten Versickerungsmaßnahmen sollten die Grundwasserstände und die Versickerungsfähigkeit des Bodens auf den jeweiligen Grundstücksflächen eingehend geprüft werden. Dauerhafte Grundwasserableitungen sollten vermieden werden.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist in den nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren zu achten.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Schmalstede und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums aus der Frischwasserversorgung bereitgestellt.

Mit der zwischenzeitlichen eingetretenen und noch geplanten Bebauung im „Röschkampsweg“ ist ein zusätzlicher Hydrant erforderlich, der im Rahmen der anstehenden Arbeiten zur Ortsentwässerung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr zu setzen ist.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Ergänzungssatzung

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist mit den Straßen „Mühlenweg“, „Eiderweg“ und „Röschkampsweg“ im Bereich der „Ergänzungssatzung“ als äußere Erschließung vorhanden.

Ggf. zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen für die privaten Grundstückerschließungen werden im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren durch den Grundstückseigentümer / Bauherrn nachgewiesen und zu dessen Lasten entsprechend den technischen Vorgaben und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik hergestellt.

12. Nachrichtliche Übernahmen

12.1 Landschaftsschutzgebiet (§ 18 LNatSchG)

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Eidertal bei Flintbek“ wird entsprechend der Kreisverordnung vom 27.07.1953 zum besseren Verständnis der Planungsziele und der Lage des Plangebiets im naturräumlichen Zusammenhang innerhalb des Satzungsgebietes in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

Vor dem Satzungsbeschluss wurde der den nördlichen und östlichen Bereich der Siedlungslage umfassende Teil der „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ der Gemeinde Schmalstede durch die 7. Kreisverordnung des Kreises Rendsburg-Eckernförde zur Änderung der Verordnung zum Schutzes eines Landschaftsteiles im Stadtkreis Kiel und in den Landkreises Plön und Rendsburg vom 27.07.1953 aus dem Landschaftsschutz entlassen.

12.2 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die innerhalb und an den Plangebietsrändern des Satzungsgebietes vorhandenen Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Auf eine planzeichnerische Darstellung der vorhandenen Knicks wird in diesem Planungsfall verzichtet, da im Rahmen der „Innenbereichssatzung“ kein Planungs- und Handlungserfordernis bzw. Regelungserfordernis für die Gemeindevertretung besteht. Der Schutzstatus der Knicks nach LNatSchG bleibt hiervon unberührt.

Im Bereich der Teilgebiete (1) und (4) der „Ergänzungssatzung“ wird die Neuanlage von Knicks als Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen in die Planzeichnung aufgenommen und somit festgesetzt.

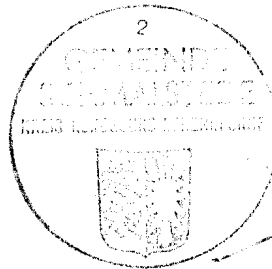
12.3 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 02.04.1996 (GVBl. S. 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 20 m von der Landesstraße Nr. 318, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (für Kfz), nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 318 nicht angelegt werden. Mit Erlass dieser Satzung sind in dem betreffenden Bereich keine wohnbaulichen Maßnahmen geplant.

Schmalstede, den

04.08.2003



.....
- Bürgermeister -