

Planungsbüro Philipp

Dipl.-Ing. Bernd Philipp
Stadtplaner SRL

Stadtplanung • Ortsentwicklung • Erneuerbare Energien

Gemeinde Dollerup

Außenbereichssatzung „Nordballig II“

(gemäß § 35 (6) BauGB)

für das Gebiet

„nördlich des Neukirchener Weges (K 98),
östlich des Seeklüfter Weges“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 25.03.2013

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Dollerup
über das Amt Langballig
Süderende 1, 24977 Langballig

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Zulässigkeitsvoraussetzungen	2
2.1	Wohnbebauung von einigem Gewicht	2
2.2	Geordnete städtebauliche Entwicklung	2
2.3	Umweltverträglichkeitsprüfung	4
2.4	Natura 2000-Gebiete	4
3.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme	5
4.	Sonstiges	5
5.	Anlagen	6

Gemeinde Dollerup

Außenbereichssatzung „Nordballig II“

(gemäß § 35 (6) BauGB)

für das Gebiet

**„nördlich des Neukirchener Weges (K 98),
östlich des Seeklüfter Weges“**

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt rund 700 m östlich der Ortslage (Ortsteil Streichmühle) an der Kreisstraße 98. Es liegt nördlich des Neukirchener Weges (K 98) und östlich des Seeklüfter Weges. Das Plangebiet ist durch Wohnbebauung und kleine Gewerbebetriebe geprägt. Im Umfeld zum Plangebiet befinden sich weitere Wohn- und Gewerbegrundstücke in Alleinlage.

Planungsziel ist die wohnbauliche Verdichtung und Nutzung des Bereichs nördlich des Neukirchener Weges und östlich des Seeklüfter Weges unter Mitnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Einzelne kleine Gewerbebetriebe sollen neu entstehen oder bestehende Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Planungsziel ist deshalb ausdrücklich auch die Ergänzung durch oder Entwicklung von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben.

Die Anbindung an die Ortslage von Streichmühle ist über den Neukirchener Weg gut gewährleistet. Konkrete Nachfrage besteht aus dem Satzungsgebiet heraus zur Neuerrichtung einer Reparaturwerkstatt als Kleinstbetrieb.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Neukirchener Weg 15 bis 17 sowie die Grundstücke Seeklüfter Weg 1, 2 und 4. Betroffen sind die Flurstücke 51/4, 51/6, 51/7, 54 und 55 sowie jeweils Teilstücke der Flurstücke 51/5, 52, 53, 58 und 59 der Flur 12 sowie ein Teilstück von Flurstück 67 der Flur 5 in der Gemeinde und Gemarkung Dollerup. Das Plangebiet ist insgesamt 2,4 ha groß.

Das Plangebiet umfasst damit entsprechend der Planzeichnung die vorhandene Bebauung in einer Tiefe von 40 m am Neukirchener Weg und am Seeklüfter Weg, jeweils bezogen auf den straßenseitigen Rand des Grundstücks.

Mit der Außenbereichssatzung soll erreicht werden, dass Wohnvorhaben im Außenbereich begünstigt werden. Diesen kann im betroffenen Genehmigungsverfahren nicht entgegengehalten werden,

- dass das Vorhaben einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder
- dass das Vorhaben die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Gleiches gilt für Vorhaben, die kleinen Handwerksbetrieben oder kleinen Gewerbebetrieben dienen. Der vorhandene Flächennutzungsplan der Gemeinde Dollerup weist in dem betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft aus. Südlich grenzt die Kreisstraße 98 (Neukirchener Weg) an.

Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich neben den bestehenden Wohngebäuden auch das Büro einer Bauunternehmung, das Büro eines Omnibusbetriebes, eine kleine Physiotherapiepraxis und eine im Nebenerwerb betriebene landwirtschaftliche Hofstelle. Unmittelbar westlich grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle an, zentral nördlich des Plangebietes im Bereich der Taubenstraße befindet sich ein Omnibusbetrieb.

2. Zulässigkeitsvoraussetzungen

2.1 Wohnbebauung von einigem Gewicht

Der Satzungsbereich ist durch die vorhandene Nutzung bereits deutlich geprägt, es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden und die landwirtschaftliche Nutzung nimmt gegenüber den Gartenanlagen einen untergeordneten Stellenwert ein. Insbesondere die im Nebenerwerb geführte landwirtschaftliche Hofstelle betreibt nur in sehr geringem Umfang (weniger als 10 Großvieheinheiten) eine Jungtieraufzucht. Eine besondere landwirtschaftliche Prägung geht von ihr nicht aus.

Räumlich wird der überwiegende Planbereich durch die vorhandenen Gebäude definiert. Der Planbereich stellt sich durch die baulichen Anlagen, die kleinteiligen Freiflächen und die Gehölzpflanzungen als Siedlungsansatz dar.

2.2 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Kreisstraße 98. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 60 km/h. Die Kreisstraße 98 ist nicht in der Verkehrsmengenkarte 2005 des Landes Schleswig-Holstein enthalten. Der Verkehr auf der Kreisstraße ist augenscheinlich gering. Es wird davon ausgegangen, dass Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten sind.

Einschlägig ist im Übrigen die DIN 4109:11/1989 ‚Schallschutz im Hochbau‘ die im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen ist.

Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes und in östlicher Verlängerung in ca. 100 m Abstand zum Plangebiet liegen landwirtschaftliche Hofstellen. Innerhalb des Plangebietes im Seeklüfter Weg 2 befindet sich eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Landwirtschaft auf das Plangebiet wurde im Vorwege eine Immissionsschutz-Stellungnahme bei der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein eingeholt.

Von den landwirtschaftlichen Betriebsstätten wurden die beiden Vollerwerbsstellen berücksichtigt. Die Mutterkuhhaltung der Hofstelle Neukirchener Weg 14 mit ganzjähriger Weidehaltung wie auch die Jungtieraufzucht ‚Seeklüfter Weg 2‘ wurden aufgrund der Art der Tierhaltung und des geringen Umfangs nicht in die weitere Untersuchung einbezogen.

Das Ergebnis der Berechnung der Immissionssituation ist in Form der zu erwartenden belästigungsrelevanten Jahreshäufigkeiten grafisch dargestellt worden. Nach den bisherigen Auslegungshinweisen der GIRL bzw. nach dem gemeinsamen Erlass des MLUR und des Innenministeriums für Dorfgebiete und Häuser im Außenbereich sollen die Jahreshäufigkeiten in der Regel maximal 15 % der Jahresstunden betragen. In Einzelfällen sind Überschreitungen dieser Immissionswerte zulässig, wenn z.B. eine Situation durch gewachsene bzw. ortsübliche Strukturen vorliegt.

Für den Bereich südlich der Taubenstraße werden die Kennwerte für Dorfgebiet bzw. Häuser im Außenbereich deutlich unterschritten (< 10 % der Jahresgeruchsstunden). Nördlich der Taubenstraße liegen sie zwischen 14 und 19 % der Jahresgeruchsstunden. Diese Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeit wird im Hinblick auf die gewachsene Situation noch als üblich und hinnehmbar erachtet.

Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung westlich und östlich des Seeklüfter Weges sind auch bei einer ergänzenden Bebauung im Plangebiet keine erstmaligen oder zusätzlichen Bindungen für die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle zu erwarten. Gegen die in diesem Bereich beabsichtigte gewerbliche Nutzung bestehen keine Bedenken. Beeinträchtigungen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb südwestlich des Plangebietes sind aufgrund der vorhandenen großen Abstände nicht zu erwarten.

Der bestehende Omnibusbetrieb an der Taubenstraße muss auf die vorhandene Wohnbebauung bereits ohne die vorliegende Planung hinreichend Rücksicht nehmen. Die Satzung stellt auf eine Wohnbebauung von einigem Gewicht ab. Der gewerbliche Nutzungsbereich des Omnibusbetriebes wird deshalb nicht in die Satzung einbezogen. Es ist auch nicht erkennbar, dass der Gewerbebetrieb bei Einbeziehung zusätzlicher, über § 35 (4) Nr. 6 BauGB hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten bekäme.

Gemäß der Baugenehmigung zum Neubau der Omnibushalle (Az.: 3/018 066 16) ist u. a. eine Auflage zur schalltechnischen Beachtung der vorhandenen Wohnbebauung getroffen worden (Begrenzung auf 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts).

Durch die Satzung werden neue Bebauungsmöglichkeiten zwischen den Wohngebäuden geschaffen. Ein Verspringen neuer Gebäude über den bestehenden Gebäudebestand hinaus ist nicht zulässig. Ein Heranrücken der Wohnbebauung an die Betriebsstelle kann insoweit ausgeschlossen werden.

Im Bereich des Seeklüfter Weges 4 soll der Bereich nördlich des Wohnhauses und die bestehende Garage zukünftig als Kfz-Reparaturwerkstatt als Kleinstbetrieb genutzt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist auf Basis einer Betriebsbeschreibung die zukünftige Nutzung darzulegen und schalltechnisch zu bewerten.

Nach Auskunft des Ingenieurbüros für Akustik Busch GmbH, Kronshagen, können die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm durch den Betrieb der Kfz-Werkstatt an allen maßgeblichen Immissionsorten unterschritten werden. Auch die Anforderungen an Maximalpegel werden dabei tagsüber erfüllt. Nachts (22 bis 6 Uhr) ist kein Betrieb geplant.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Grundstücks Seeklüfter Weg 1 eine Altlastenverdachtsfläche nach Bundes-Bodenschutzgesetz befindet. Hier werden seitens der unteren Bodenschutzbehörde bei zukünftigen Bau-, Abbruch- oder Umnutzungsmaßnahmen Bodenuntersuchungen erforderlich werden.

Das Plangebiet weist allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Auf den Grundstücksgrenzen befinden sich teilweise Knicks. Die Grundstücksgrenzen im rückwärtigen Bereich bleiben erhalten, im Übrigen können sie grundsätzlich erhalten bleiben, so dass Beeinträchtigungen von Knicks nicht zu erwarten sind. Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft werden durch die Planung insoweit nicht tangiert.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der naturschutzfachliche Ausgleich für das Bauen im Außenbereich durch den jeweiligen Eigentümer oder Vorhabenträger sicherzustellen.

2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen Größe, des vorhandenen oder möglichen Grundstückszchnittes und des Planungsziels sind keine Vorhaben zu erwarten, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

2.4 Natura 2000-Gebiete

Das nächst-gelegene FFH-Gebiet befindet sich im Bereich der Langballigau in ca. 1,4 km Entfernung westlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet befindet sich im Bereich der Flensburger Förde in über 2,8 km Entfernung nördlich des Plangebietes. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke sind allein schon aufgrund der großen Abstände nicht zu erwarten.

3. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme

Planungsziel ist die begünstigte Zulassungsmöglichkeit von Wohnnutzungen im Außenbereich sowie von kleinen Handwerksbetrieben und kleinen Gewerbebetrieben. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die zulässige Höhe entsprechend des städtebaulichen Rahmens auf maximal 9,0 m begrenzt.

Das Plangebiet grenzt mit der Südseite an die freie Strecke der Kreisstraße 98. Die Anbauverbotszone von 15 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand ist einzuhalten.

Für die nutzungsrechtliche Änderung der vorhandenen Zufahrten als verkehrliche Erschließung des Plangebietes zur K 98 ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung eine Anpassung der gebührenpflichtigen Sondernutzungserlaubnis erforderlich.

An der Einmündung des vorhandenen Gemeindeweges „Seeklüfter Weg“ in die Kreisstraße 98 sind auf dem betroffenen Baugrundstück Sichtflächen gemäß der RAS-K-1 (Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS), Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangeleichte Knotenpunkte: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Ausgabe 1988) zu berücksichtigen.

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

Der städtebauliche Rahmen für die Zulässigkeit weiterer Vorhaben wird durch die vorhandene Bebauung gesetzt. Insbesondere die Abgrenzung der Wohnbebauung ist hinsichtlich des Abstandes zu den Straßen bzw. im Hinblick auf die Bebauungstiefe durch die vorhandene Wohnbebauung vorgegeben. Sie wird nicht durch die Tiefe des Satzungsbereichs definiert.

Für Wirtschaftsgebäude gilt dies im Grundsatz auch, insbesondere im Hinblick auf die Bebauungstiefe sind aber im Einzelfall im Rahmen der gegebenen Struktur ggf. größere Spielräume möglich.

Die nördliche Plangebietsgrenze (im Bereich Seeklüfter Weg 4) spiegelt die mögliche Bebauung aufgrund des gegenüberliegenden Wohnhauses wider. Die westliche Plangebietsgrenze (Neukirchener Weg 17) ist durch die Flurstücksabgrenzung vorgegeben.

4. Sonstiges

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind aktuell nicht festzustellen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fach-

behörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Ver- und Entsorgung ist im ortsüblichen Rahmen gesichert. Zusätzliche Erschließungsaufwendungen werden nicht erforderlich.

12 APR. 2013

Dollerup, ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)



5. Anlagen

5.1 Immissionsschutzstellungnahme

Immissionsschutzstellungnahme – Aufstellung einer Außenbereichssatzung in der Gemeinde Dollerup, Ortsteil Nordballig im Bereich des Seeklüfter- und des Neukirchener Weges im Kreis Schleswig-Flensburg
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Futterkamp den 02.11.2012