

Satzung der Gemeinde Felde nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) für den Siedlungsbereich "Jägerslust"

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung, November 2022)



**PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION**
CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

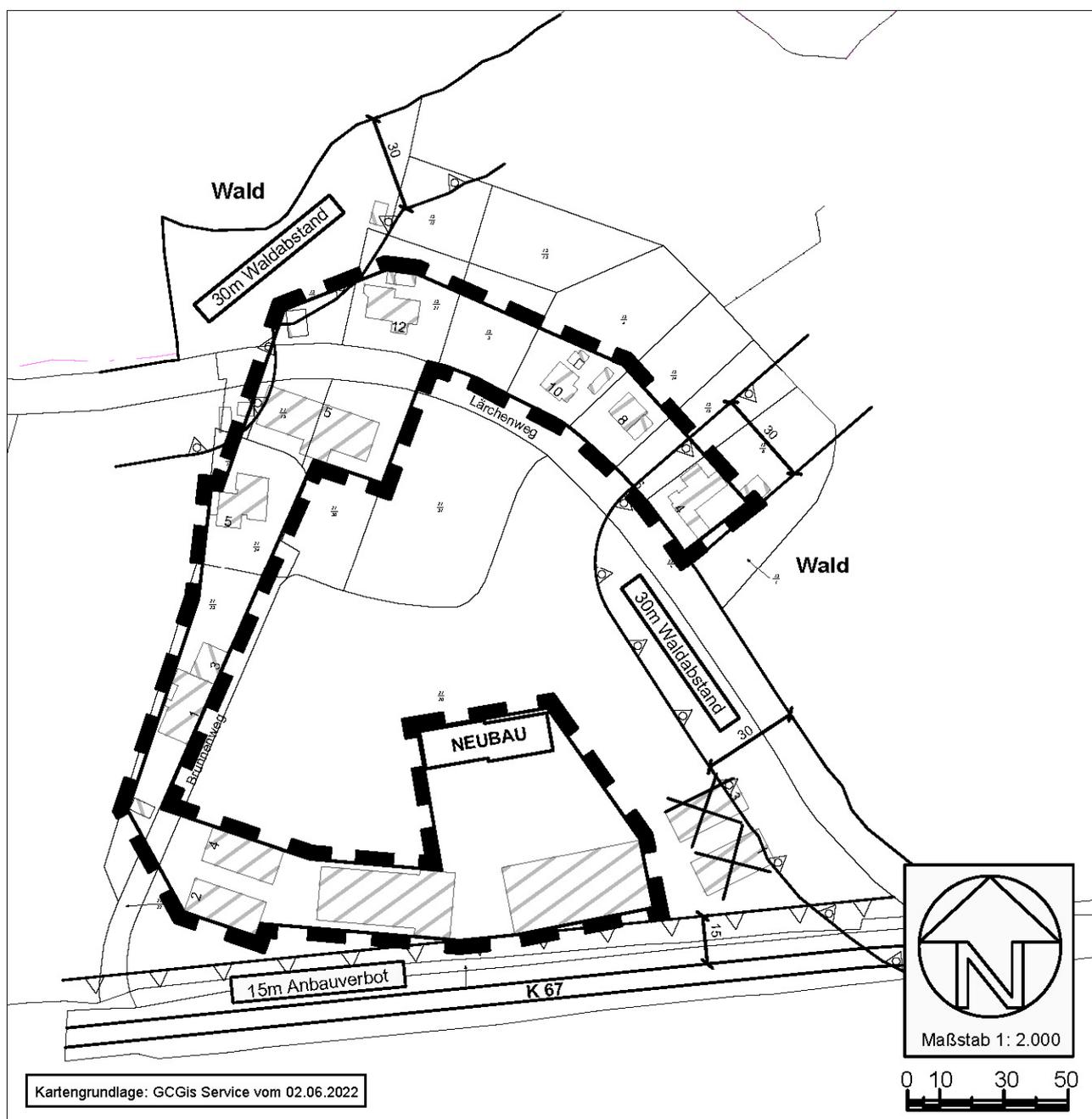
BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 / 254 81 FAX 0461 / 263 48 INFO@GRZWO.DE

Satzung der Gemeinde Felde nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) für den Siedlungsbereich „Jägerslust“



Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung erlassen:

¹Für den in nachstehender Karte umgrenzten Geltungsbereich dieser Satzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. ²Dies gilt ausnahmsweise auch für kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, die der Wohnung zugeordnet sind und vom Wohnungsinhaber betrieben werden. ³Der Bezug auf die Wohnung und deren Inhaber nach Satz 2 ist nicht erforderlich bei einer gewerblichen Nutzung der bestehenden Bunker.



Verfahrensvermerke umseitig (> werden erst nach Abschluss des Verfahrens eingefügt

Satzung der Gemeinde Felde nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) für den Siedlungsbereich „Jägerslust“



Begründung

Stand Entwurf (November 2022)

1. Lagebeschreibung

Der im Außenbereich gelegene Siedlungssplitter „Jägerslust“ liegt im Norden der Gemeinde Felde, unmittelbar nördlich anschließend an die K 67. Der Siedlungsansatz geht zurück auf ein ab 1937 eingerichtetes Lager, das ursprünglich als Unterkunft für Arbeiter eines Rüstungsprojekts am Nord-Ostseekanal diente, später dann für ZwangsarbeiterInnen und Kriegsgefangene. Nach dem Zweiten Weltkrieg waren in Jägerslust zunächst polnische „Displaced Persons“ untergebracht, dann folgten deutsche Flüchtlinge und Vertriebene, danach Übersiedler und Flüchtlinge¹.

Der Siedlungsbereich wird verkehrlich erschlossen an der Westseite durch die von der K 67 abzweigende Stichstraße „Brunnenweg“, ansonsten durch den –ebenfalls von der K 67 abzweigenden- Lärchenweg.



Abb.: Luftbild (LVerGeo / DA Nord)

o.M.

¹ Zur Geschichte des Lagers Jägerslust siehe auch [https://de.wikipedia.org/wiki/Jägerslust_\(Felde\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Jägerslust_(Felde))

Von dem Lager sind im Wesentlichen zwei massiv gebaute Baracken (Ecke K 67/Brunnenweg) und weitere Gebäude entlang des Brunnenweges sowie zwei an der K 67 gelegene Bunker erhalten. Die beiden Baracken östlich des Bunkers wurden kürzlich abgebrochen. Die erhaltenen Baracken dienen als Flüchtlingsunterkunft. Der übrige Gebäudebestand wird ganz überwiegend wohngenutzt.

Nördlich der Bunker wird z.Zt. ein Neubau (Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft) errichtet. Das Bauvorhaben ist im Rohbau weitgehend fertiggestellt, aber noch nicht eingemessen. Daher wurde hier für die Grenzziehung des Satzungsereichs (Gebäudekanten) die Absteckskizze für das Bauvorhaben herangezogen (vgl. nachstehende Abb.) und das Gebäude entsprechend nachrichtlich in die Kartengrundlage eingetragen.

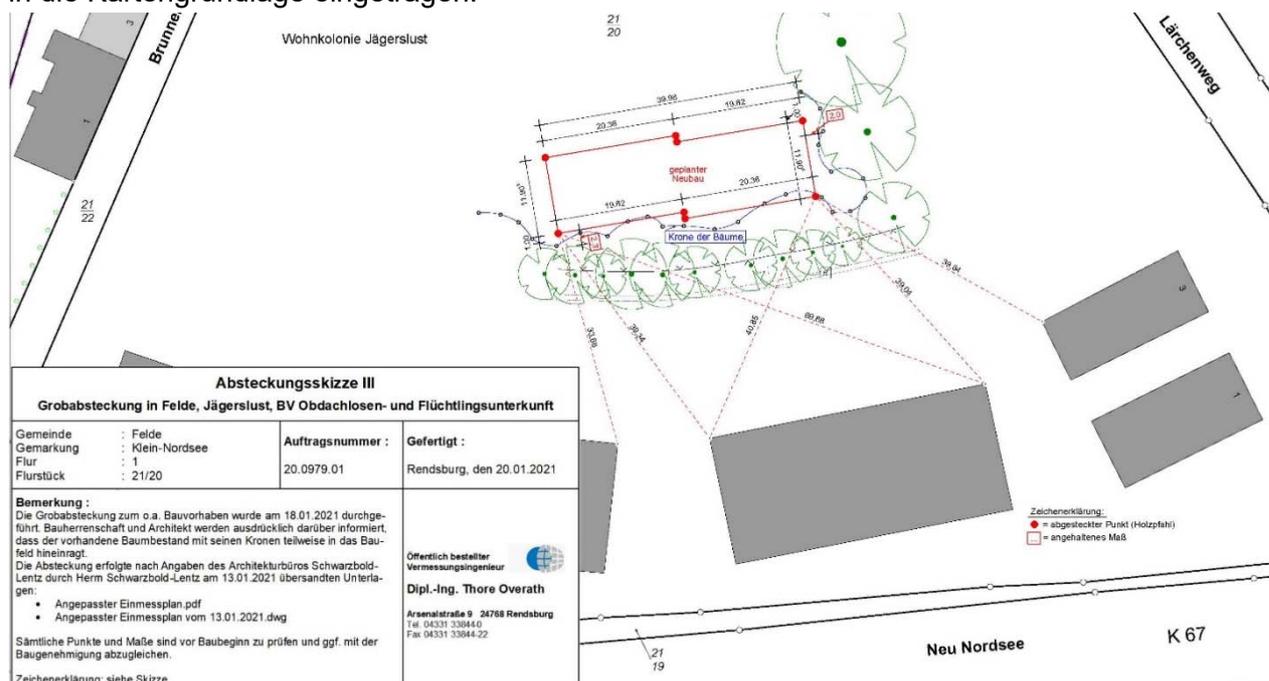


Abb.: Absteckungsskizze zum BV Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft

o.M.

2. Planungsanlass

Ein Teil der heutigen Wohngebäude ist aus dem Lager heraus entstanden und verfügt nicht über eine bauordnungsrechtliche Genehmigung. Damit ist nur ein einfacher Bestandsschutz gegeben, der z.B. nicht die Wiedererrichtung eines solchen Gebäudes nach Totalverlust (z.B. durch Brand) ermöglichen würde, da dem schon die Darstellung des FNP (Fläche für die Landwirtschaft) widerspräche². Um den EigentümerInnen die Möglichkeit zu geben, über eine Baugenehmigung nachträglich materiellen Bestandsschutz zu erlangen, soll für den Siedlungsbereich Jägerslust eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt werden. Die Satzung ermöglicht zudem eine gewisse wohnbauliche „Nachverdichtung“ innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereichs.

3. Grundlagen / Voraussetzungen

Eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) kann aufgestellt werden für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Der Siedlungsbereich verfügt über ein gewisses Gewicht und ist ganz überwiegend durch Wohnnutzung geprägt; landwirtschaftliche Nutzung ist nicht vorhanden.

² Auch eine Wiedererrichtung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB scheidet hier aus, da demnach nur die Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes möglich ist.

Zudem wird durch die Planung offensichtlich nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen; auch sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH / Vogelschutz) betroffen³. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist weiterhin, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, dass nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und dass keine Anhaltspunkte bestehen für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten und dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auch diese Voraussetzungen sind hier erkennbar gegeben.

4. Planungsinhalte / Rechtsfolgen

Gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird für den Geltungsbereich der Satzung bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 24 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (vgl. Satz 1 der Satzung). Damit wird im Satzungsbereich nicht konstitutiv Baurecht geschaffen, sondern es werden „nur“ einige der Belange ausgeschaltet, die einem sonstigen Außenbereichsvorhaben regelmäßig entgegengehalten werden können. Vorhaben unterliegen im Übrigen weiterhin und vollumfänglich dem Regime des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt die Regelung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Naturschutzrecht im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Satzung kann gemäß § 36 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, und in der Satzung können nach Satz 3 zudem nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Hiervon wird über die in Satz 2 der Satzung enthaltenen Regelungen Gebrauch gemacht:

Der Zulässigkeitsrahmen wird um kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe erweitert, zugleich aber wieder durch nähere Bestimmungen eingeengt auf solche Betriebe, die (das Wohnen) nicht stören und die zudem im Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen. Es ist nicht Ziel der Gemeinde, den Siedlungsbereich Jägerslust „durch die Hintertür“ zu einem ein Misch- oder gar Gewerbegebiet zu entwickeln. Daher sind keine „eigenständigen“ Betriebe zulässig; eine gewerbliche Tätigkeit am Wohnsitz soll aber möglich sein. Zu denken ist hier z.B. an kleine handwerkliche Werkstätten (Töpferei, Weberei ...) oder an Büronutzung (Dienstleister/Freiberufler, gleichermaßen im „Home Office“). Art und Umfang der gewerblichen Nutzung findet ihre Grenzen dort, wo das Wohnen gestört wird, sei es durch die Ausübung der Tätigkeit selbst (z.B. „Produktionslärm“) oder durch den durch die Nutzung hervorgerufenen Verkehrslärm (Beschäftigten-, Kunden- und Lieferverkehr).

Weiterhin wird bestimmt, dass die gewerbliche Nutzung nur im Ausnahmefall zulässig sein soll, d.h. es ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren jeweils zu prüfen, ob die in Satz 2 der Satzung bestimmten Voraussetzungen vorliegen.

Es ist fraglich, ob die vorhandenen Bunker einer sinnvollen gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnten; gänzlich ausgeschlossen erscheint dies aber nicht. Da eine Nutzung zu Wohnzwecken jedoch absehbar nicht in Frage kommt, soll für diese beiden Gebäude die Bindung der gewerblichen Nutzung an eine Wohnnutzung nicht gelten (vgl. Satz 3 der Satzung).

³ Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet liegt ca. 350 m entfernt; es ist Bestandteil der großen, nordwestlich an Jägerslust angrenzenden Waldfläche.

⁴ § 35 Abs. 2 BauGB: „Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.“

5. Sonstiges / Hinweise

Anbauverbot

Der Siedlungsbereich Jägerslust grenzt an die K 67 an. Gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Waldabstand

Östlich und westlich reicht Wald an den Siedlungsbereich heran. Nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald durchzuführen. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Unterschreitungen des Abstandes im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulassen.

Kampfmittel

Felde gehört zu den Gemeinden, die mit Kampfmitteln belastet sind oder belastet sein können. Gemäß § 2 Abs. 3 der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) sind EigentümerInnen oder Nutzungsberechtigte daher verpflichtet, vor der Errichtung von baulichen Anlagen und vor Beginn von Tiefbauarbeiten bei der Landesordnungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Felde, am

.....

- Der Bürgermeister -