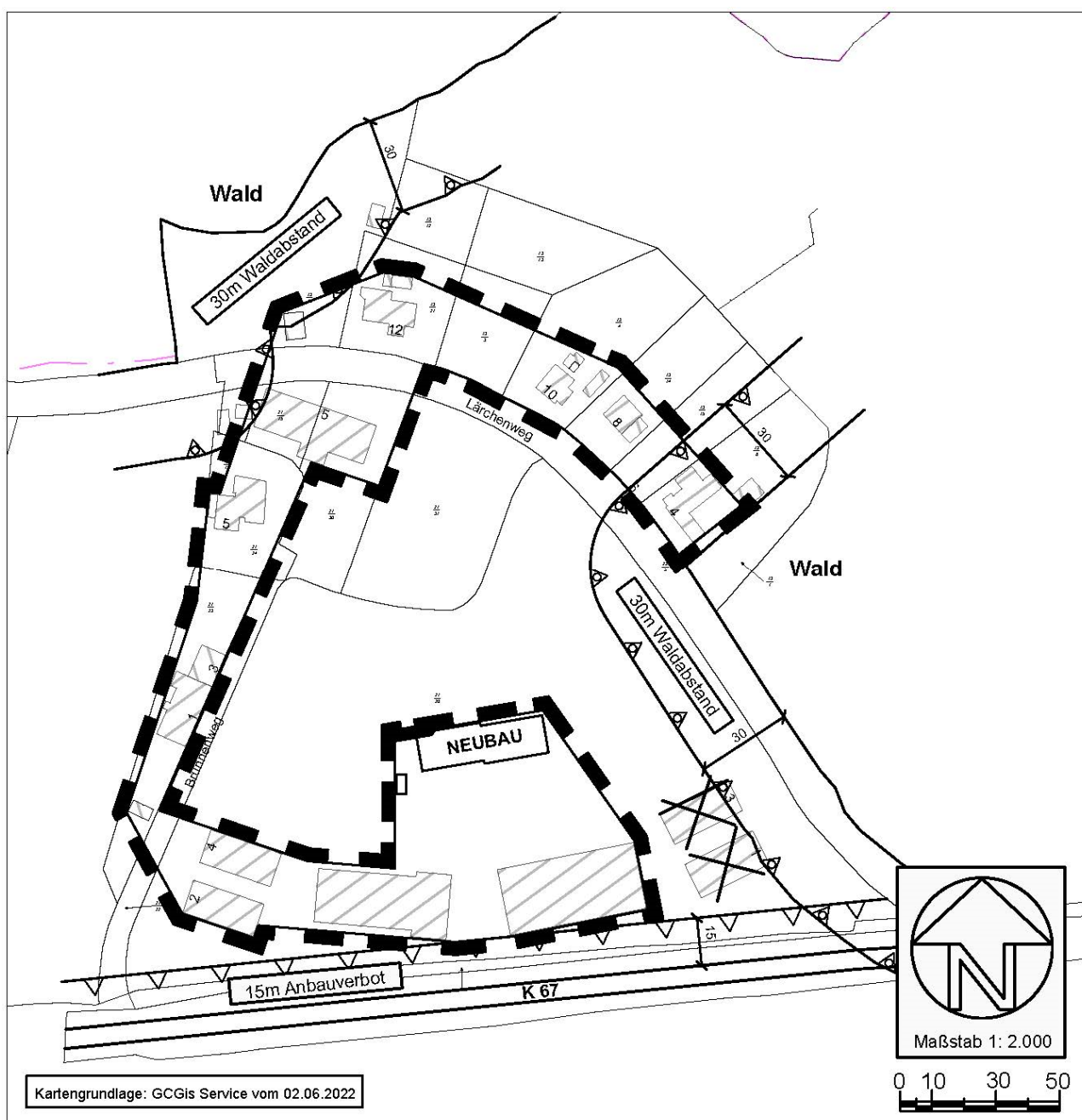


# Satzung der Gemeinde Felde nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) für den Siedlungsbereich „Jägerslust“



Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.04.2023 folgende Satzung erlassen:

<sup>1</sup>Für 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. <sup>2</sup>Dies gilt ausnahmsweise auch für kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, die der Wohnung zugeordnet sind und vom Wohnungsinhaber betrieben werden. <sup>3</sup>Der Bezug auf die Wohnung und deren Inhaber nach Satz 2 ist nicht erforderlich bei einer gewerblichen Nutzung der bestehenden Bunker.



Verfahrensvermerke umseitig

Stand Satzungsbeschluss / Ausfertigung

**Verfahrensvermerke:**

1. Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2022 den Entwurf der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Siedlungsbereich „Jägerslust“ mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Der Entwurf der Satzung mit Begründung hat in der Zeit vom 26.01.2023 bis zum 27.02.2023 während der Sprechzeiten (Mo. u. Di. 08.00 – 12. 00 Uhr, Di. 15.00 – 17.30 Uhr sowie Do. u. Fr. 07.30 – 12.00 Uhr) nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
4. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass alle an der Planung Interessierten ihre Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgeben können, vom 17.01.2023 bis zum 26.01.2023 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.  
Zusätzlich wurden der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen unter [www.amt-achterwehr.de](http://www.amt-achterwehr.de) ins Internet eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord zugänglich gemacht.
5. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 27.04.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
6. Die Gemeindevertretung hat die Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Siedlungsbereich „Jägerslust“ am 27.04.2023 beschlossen.

Felde, .....

Bürgermeister

7. Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Felde, .....

Bürgermeister

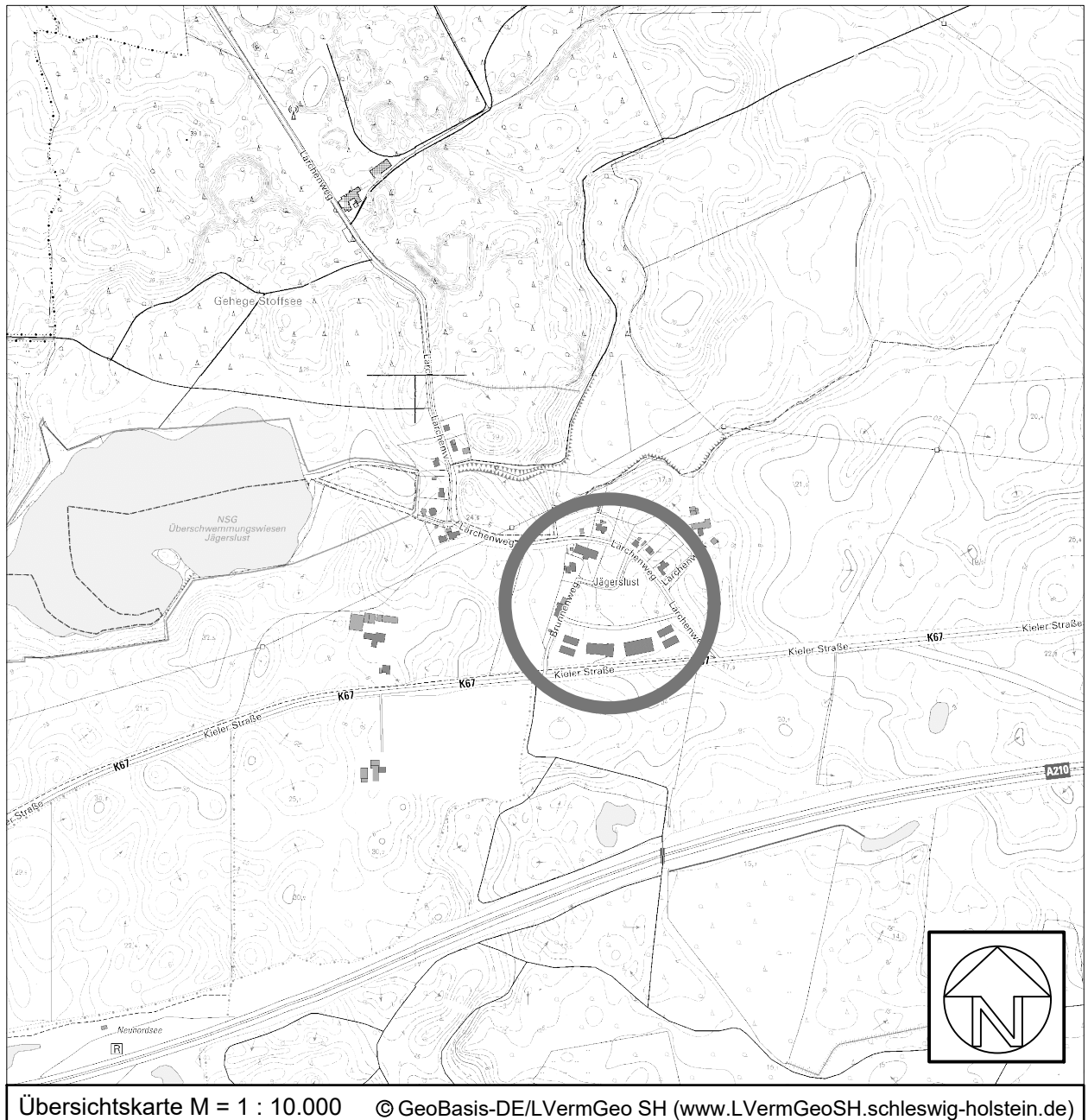
8. Der Beschluss der Satzung durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung geltend zu machen und die sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Felde, .....

Bürgermeister



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

Stand: Satzungsbeschluss / Ausfertigung (April 2023)



**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“



## Begründung

Stand Satzungsbeschluss / Ausfertigung

### 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 Flüchtlinge<sup>1</sup>.

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.

<sup>1</sup> 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 wohn genutzt.

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 Satzungsbereichs (Gebäudekanten) die Absteckskizze für das Bauvorhaben herangezogen (vgl. nachstehende Abb.) und das Gebäude entsprechend nachrichtlich in die Kartengrundlage eingetragen.

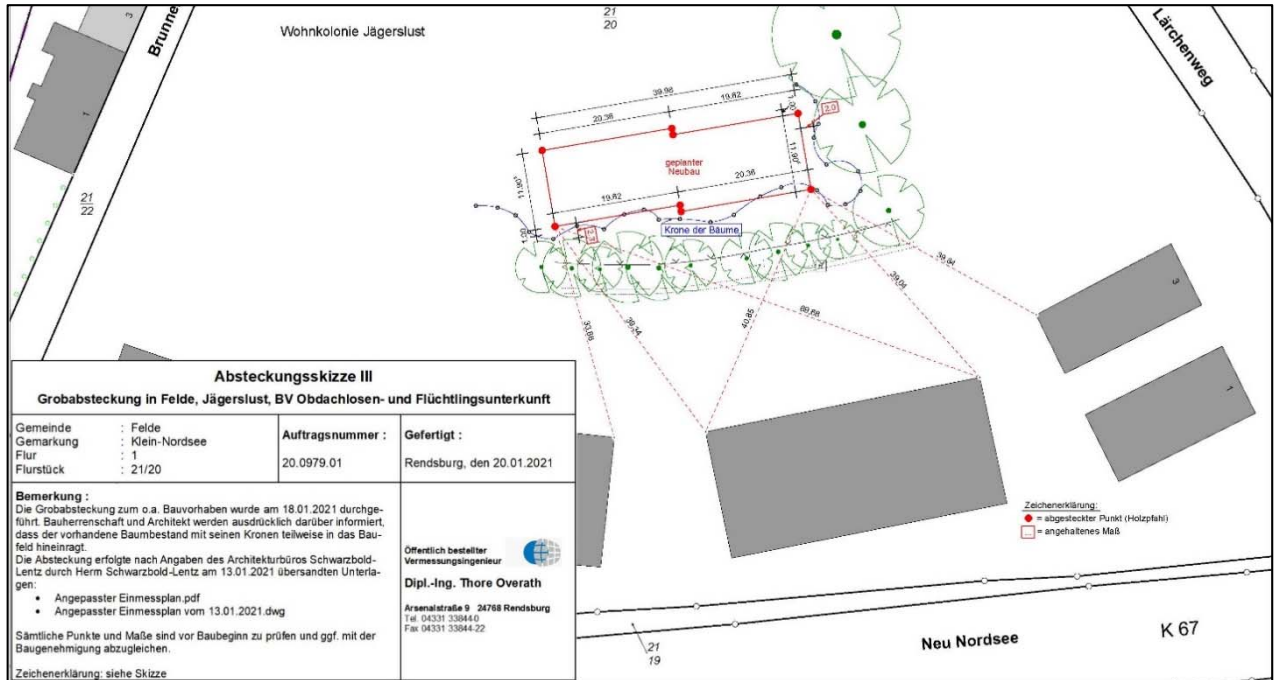


Abb.: Absteckungsskizze zum BV Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft

o.M.

Entsprechend wurde das geplante Gebäude der Pelletheizung südwestlich des Hauptgebäudes nach aktuellem Lageplan in die Karte eingetragen (vgl. nachstehende Abb.).



Abb.: aktueller Lageplan zum BV

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) widerspräche<sup>2</sup>. 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.

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) betroffen<sup>3</sup>. 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 § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB wird für den Geltungsbereich der Satzung bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2<sup>4</sup> 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.

---

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> § 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.“

Die Satzung kann gemäß § 35 Abs. 6 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. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass die Bunker potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten speziell für Fledermäuse darstellen, die nach § 44 (1) BNatSchG dem besonderen Schutz unterliegen. Daher ist im Vorfeld möglicher Eingriffe zwingend eine fachlich qualifizierte Untersuchung durchzuführen (siehe auch Kap. 5 unter „Artenschutz“).

Da eine Nutzung der Bunker 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).

## **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.

### Artenschutz

Die Untere Naturschutzbehörde weist auf die im Satzungsbereich vorkommenden Fledermäuse, die nach § 44 (1) BNatSchG dem besonderen Schutz unterliegen, und auf die nachgewiesenen Fledermausquartiere hin (vgl. nachstehende Karte).



Daher ist dem Schutz und Monitoring des Fledermaus-Bestandes besondere Beachtung zu widmen. Das betrifft sowohl die in der Abbildung dargestellten bekannten Quartiere als auch im Plangeltungsbereich befindlichen potentiellen Lebensraum-Quartiere. Dabei sind –neben dem vorhandenen Altholz-Laubbaumbestand- die vorhandenen Bunker als pot. Fortpflanzungs- und Ruhestätten speziell für Fledermäuse besonders hervorzuheben. Daher ist im Vorfeld möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft zwingend eine Bestandskartierung der im Plangeltungsbereich tatsächlich lebenden Fledermausarten in den relevanten Kartierzeiträumen seitens ausgewiesener Fachleute (Dipl.-Biologen) durchzuführen.

### Denkmalschutz

Nach Auskunft des Archäologischen Landesamtes (ALSH) sind z.Zt. keine Auswirkungen auf archäologische Denkmale zu erkennen; es wird aber ausdrücklich auf den stets zu beachtenden § 15 DSchG verwiesen:

*Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.*

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



### Bodenschutz

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) bestehen aus bodenschutzbehördlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Aktuell liegen der UBB keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte vor. Allerdings lebten in der Wohnsiedlung Jägerslust zurzeit des Zweiten Weltkrieges zeitweise bis zu 2000 Menschen, die für den Bau des naheliegenden Tanklagers rekrutiert wurden. Eine Verunreinigung des Bodens im Umfeld durch Abfälle und Asche- oder Schlackereste ist nicht auszuschließen. Bei der Vorerkundung und der Durchführung der Erdbaumaßnahmen ist ein besonderes Augenmerk auf mögliche Verunreinigungen zu richten. Sollten bei der Vorerkundung oder Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Fremdstoffe, auffälliger Geruch, Verfärbungen oder andere Auffälligkeiten) ist die UBB umgehend zu informieren.

Hinweis:

Grundsätzlich sind bei Baumaßnahmen die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

### Telekommunikation

Die Deutsche Telekom bittet um frühzeitige Verbindungsaufnahme (mind. 6 Monate vor Baubeginn), sofern neue Gebäude an das Netz der Telekom angeschlossen werden sollen.

-----

*Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.04.2023 gebilligt.*

*Felde, am .....*

.....

*- Der Bürgermeister -*