

BEGRÜNDUNG

für die

SATZUNG GEM. § 35 (6) BAUGB

der Gemeinde

DALDORF

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Pettluis“, Gutsanlage Pettluis



STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR

EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL
STADTPLANER, ARCHITEKTEN
23795 BAD SEGEBERG WICKELSTRASSE 9
T 04551-81520 F 04551-83170
stadtplanung.gebel@freenet.de

INHALT

1	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	2
1.1	Rechtsgrundlagen	2
1.2	Lage und Bestand des Gebietes.....	2
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN	4
3	PLANUNGSZIELE.....	4
4	ENTWICKLUNG DES PLANES.....	5
4.1	Bebauung, Nutzung, Gestaltung.....	5
4.2	Naturschutz und Landschaftspflege.....	5
4.3	Artenschutz	6
4.4	Verkehrerschließung.....	6
4.5	Denkmalschutz.....	6
5	VER- UND ENTSORGUNG.....	7

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Daldorf hat für den Bereich des Gutshofes Pettluis die Aufstellung einer Satzung gem. § 35 (6) BauGB beschlossen.

Gem. § 35 (6) BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne von § 35 (4) BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Das Beteiligungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften über das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB, wobei darüber hinaus eine frühzeitige Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung nicht vorgesehen ist.

Die Erforderlichkeit eines Umweltberichtes entfällt. Gem. § 35 (6) Satz 6 BauGB i. Vbg. m. § 10 (3) BauGB bedarf die Außenbereichssatzung keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Der Satzung liegen zugrunde:

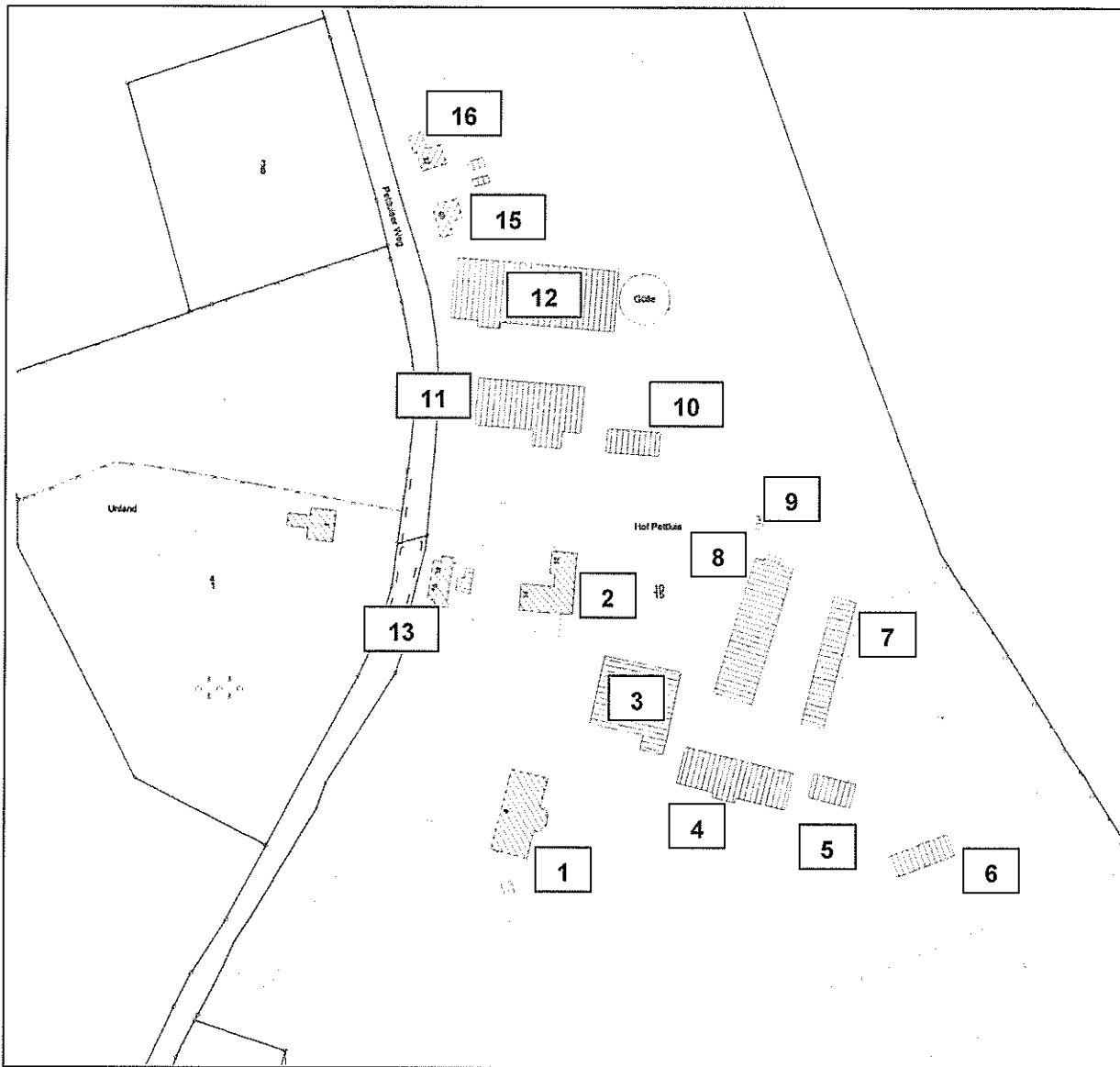
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990

1.2 Lage und Bestand des Gebietes

Der den östlich der Erschließungsstraße gelegenen Bereich der Gutsanlage Pettluis Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich südöstlich der Ortslage von Daldorf.

Das Mitte des 19. Jahrhunderts zum adeligen Gut erhobene Anwesen wurde 1531 als Meierhof des Grafen Rantzau erstmalig erwähnt. 1839 wurde das Herrenhaus als Reetdachkate erbaut und 1909 in die jetzige Ansicht umgebaut.

Die Gutsanlage besteht neben dem ehemaligen Herrenhaus und dem Verwalterhaus aus mehreren Stall-, Lager- und Wirtschaftsgebäuden mit landwirtschaftlicher Nutzung (siehe Karte: Baulicher Bestand im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Pettluis“). Die meisten Gebäude werden ganz bzw. teilweise als Wohnungen genutzt. Insgesamt ist in 12 der insgesamt 15 Gebäude eine Wohnnutzung vorhanden. 3 Gebäude unterliegen ausschließlich einer landwirtschaftlichen Nutzung. Auch ein kleines Museum ist vorhanden. Der Bereich der Gutsanlage ist somit gem. den Vorgaben des § 35 (6) BauGB nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.



Baulicher Bestand im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Pettluis“, Gutsanlage Pettluis (unmaßstäblich)

Zur Zeit werden die Gebäude der Gutsanlage folgendermaßen genutzt:

Nr. im Bestandsplan	Nutzung	
1	Herrenhaus	2 Wohnungen
2	Verwalterhaus	2 Wohnungen
3	Kartoffellager	1 Wohnung
4	Pferdestall und Werkstatt	-
5	Alte Schmiede	1 Wohnung
6	Gartenhaus	1 Wohnung
7	Holzwerkstatt und Museum	1 Wohnung
8	Große Feldscheune mit Maschinenhalle und Museum	-
9	Richterturm	-

10	Wohnhaus	2 Wohnungen
11	Pferdestall	1 Wohnung
12	Reithalle	-
13	Landarbeiterhaus mit Nebengebäude	2 Wohnungen
15	Landarbeiterhaus	1 Wohnung
16	Landarbeiterhaus	1 Wohnung

Insgesamt handelt es sich um insgesamt 15 Wohnungen.

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Gemeindegebiet von Daldorf liegt nach dem Regionalplan - Planungsraum I - von 1998 im **ländlichen Raum**.

Der Planungsraum ist als **Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung** gekennzeichnet. Diese Gebiete umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Benutzbarkeit der Landschaft (Erschließung, Infrastruktur u.a.) als Freizeit- und Erholungsgebiete eignen. In diesen Gebieten sollen die Voraussetzungen für die Erholungsnutzung, insbesondere die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild, erhalten bleiben (Ziffer 4.3 (1), Regionalplan, 1998).

Der westlich der Straße gelegene Bereich befindet sich am Rand eines **Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe**. In diesen Bereichen sind zur vorsorgenden Sicherung der Rohstoffgewinnung und –versorgung die Rohstofflagerstätten möglichst von irreversiblen Nutzungen freizuhalten sowie bei Nutzungsänderungen, die eine spätere Rohstoffgewinnung ausschließen können, der Rohstofflagerstätte bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beizumessen. (Ziffer 4.6. (3), Regionalplan, 1998)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Plangebietungsraum als Fläche für die Landwirtschaft dar.

3 Planungsziele

Insbesondere soll die derzeitige Nutzung als Reiterhof durch das Angebot zweckmäßiger Übernachtungsmöglichkeiten für Wanderreiter, Radfahrer und Pilger erweitert werden (Reit-, Rad- und Wanderwege, „Mönchsweg“, „Reiterland Blunker Runde“).

Die geplanten Maßnahmen dienen der Bestandserhaltung und weiteren touristischen Entwicklung des Hofes im Einklang mit dem im Regionalverband „Holsteiner Auenland“ angestrebten Zielen. Sie dienen u. a. der stärkeren Positionierung im Segment Reiten, Wandern / Trekking.

Für die zeitgemäße Anpassung an heutige Wohnstandards ist die Modernisierung und angemessene Wohnungserweiterung an folgenden Gebäuden geplant:

Nr. im Bestands- plan	Nutzung
5	Alte Schmiede
6	Gartenhaus
10	Wohnhaus
15	Landarbeiterhaus
16	Landarbeiterhaus

Darüber hinaus ist vorgesehen, den Richterturm (Nr. 9, ehemaliges Trafo Haus) durch den Anbau eines Wintergartens zu einer Ferienwohnung umzubauen.

4 Entwicklung des Planes

4.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Um die östlich der Erschließungsstraße gelegene Fläche des Gutes Pettluis touristisch attraktiver zu machen, sind gewisse Änderungen im baulichen Bestand vorzunehmen. Bei der Umsetzung des Konzeptes ist zwischen der Bebauung westlich und östlich der Straße zu unterscheiden. Westlich der Straße sind auf einer Freifläche Schlichtunterkünfte für Wanderer und Wanderreiter, ein Offenstall ein Reitplatz sowie Weideflächen geplant. Diese können über die sich parallel zur vorliegenden Satzung in Aufstellung befindlichen 2. Flächennutzungsplanänderung baurechtlich geregelt werden. Der bauliche Bestand östlich der Straße ist dagegen Gegenstand der vorliegenden Satzung. Die Satzungsabgrenzung orientiert sich an diesem.

Die überbaubaren Flächen werden durch die festgesetzten Baufenster in der Planzeichnung geregelt. Die Baufenster umfassen den baulichen Bestand und lassen darüber hinaus die unter Punkt 3 genannten baulichen Erweiterungen mit insgesamt ca. 95 m² zu.

Angesichts der gegebenen Außenbereichslage, der allgemeinen städtebaulichen Grundsätzen sowie den genannten Planungsziele wird die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit vom jeweiligen Gebäude festgesetzt.

Bei der Realisierung der baulichen Maßnahmen sind denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen. Für den gesamten Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gilt, dass gemäß § 9 (1) 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei (z. B. baulichen) Veränderungen der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen ist. Hinsichtlich baulicher Änderungen und Erweiterungen ist eine schlichte, zeitgemäße Architektur ohne historisierende Elemente umzusetzen. Materialien sowie Farben sind den jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen. Auf die Verwendung engobierter Dachpfannen sowie Sprossenfenster ist zu verzichten.

4.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Östlich des Plangeltungsraumes befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Gem. § 24 (1) LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung wegen der besonderen Bedeutung von Waldändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als

30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen. Außerhalb des Bestandsschutzes kann daher innerhalb dieser Bereiche eine weitere Bebauung nicht erfolgen. Das Errichten ansonsten genehmigungs- und anzeigefreier Gebäude innerhalb des Waldschutzstreifens ist gem. § 24 (1) Satz 2 LWaldG verboten. Der Waldschutzstreifen ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die künftigen einzelnen Bauvorhaben gem. § 35 (2) BauGB bleiben innerhalb des Satzungsbereiches ausgleichspflichtig.

Der Flächenumfang der im Rahmen der Satzung möglichen Versiegelungsfläche beträgt ca. 95 m² und ist im Ausgleichsverhältnis 1 : 1 in Anrechnung zu bringen. Alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.3 Artenschutz

4.3.1 Floristische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Prüfung

Lebensraumtypen gem. FFH-Richtlinie sind in plangebietsrelevanter Nähe sowie im Plangebiet nicht vorhanden. Eine diesbezügliche artenschutzrechtliche Bedeutung liegt somit nicht vor.

4.3.2 Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Prüfung

Für die zeitgemäße Anpassung an heutige Wohnstandards ist die Modernisierung und angemessene Wohnungserweiterung an diversen Gebäuden geplant. Darüber hinaus ist vorgesehen, das ehemalige Trafoshaus durch den Anbau eines Wintergartens zu einer Ferienwohnung umzubauen. Die geplanten baulichen Veränderungen besitzen dabei mit insgesamt ca. 95 m² maximal möglicher zusätzlicher Versiegelungsfläche einen flächenmäßig sehr geringen Umfang.

Bei den im Rahmen der faunistischen Potenzialabschätzung und artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtenden Tierartengruppen handelt es sich um Groß- und Kleinsäuger einschließlich Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien sowie Libellen. Die o. g. geplanten baulichen Maßnahmen besitzen sehr geringe Einflüsse auf die o. g. Tierartengruppen, so dass das Entstehen von Beeinträchtigungen im Erheblichkeitsbereich nicht möglich erscheint. Eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung ausgeschlossen.

4.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung ist über die bestehende Erschließungsstraße gesichert.

4.5 Denkmalschutz

Die gesamte Gutsanlage unterliegt als Ensemble dem Denkmalschutz. Es handelt sich dabei um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung und ist gem. § 5 (1) Denkmalschutzgesetz im Denkmalsbuch eingetragen.

Das Herrenhaus (Gebäude 1) sowie das Verwalterhaus (Gebäude 2) (siehe Karte: Baulicher Bestand im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Pettluis“) stehen dabei als Einzelanlagen als eingetragene Denkmale unter Denkmalschutz gem. DSchG.

Für den gesamten Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gilt, dass gemäß § 9 (1) 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei (z. B. baulichen) Veränderungen der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen ist.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Satzungsbereiches ist durch die vorhandenen Systeme gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist gem. der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl. Nr. 2135.29 – Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – sicherzustellen. Die Zufahrten und Zugänge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der DIN 14009 für Feuerwehr und Rettungsdienst genügen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung für das Gebiet „Pettluis“ der Gemeinde Daldorf wurde am 10.10.2011 gebilligt.

Daldorf, den 27. JUN. 2012

Siegel



Bürgermeister

Stand: 12.10.2014