

Gemeinde Wallen

Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB

für das Gebiet „Ortslage Wallen“

Bearbeitungsstand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, 29.01.2020

Entwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Wallen
über das Amt KLG Eider
Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße 1
25779 Hennstedt

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.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landesplanung	2
2.2	Regionalplanung	2
2.3	Landschaftsplanung	2
2.4	Flächennutzungsplan und Bebauungspläne	3
2.5	Siedlungsentwicklung	3
3.	Klarstellungssatzung	3
4.	Einbeziehungssatzung	4
4.1	Zulässigkeitsvoraussetzungen	4
4.1.1	Bauliche Prägung	5
4.1.2	Geordnete städtebauliche Entwicklung	5
4.1.3	Natura 2000-Gebiete	6
4.1.4	Umweltverträglichkeitsprüfung	6
4.1.5	Störfallbetriebe	6
4.2	Festsetzungen	6
5.	Eigentumsverhältnisse	7
6.	Sonstiges	8
7.	Anlagen	8
7.1	Prüfung von Baulücken	

Gemeinde Wallen

Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB

für das Gebiet „Ortslage Wallen“

Entwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Wallen liegt direkt an der Eider im Kreis Dithmarschen. Die Kreisstraße 47, die Pahlen und Delve miteinander verbindet, verläuft östlich an Wallen vorbei.

Das Plangebiet umfasst die Gebäude vom nördlichen bis südlichen Ortsrand von Wallen. Es verläuft entlang der Dorfstraße, begrenzt im östlichen Teil durch die Pahlener Straße (K 47). Es soll ein untergeordneter Bereich südlich in den Innenbereich gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB einbezogen werden.

Die Gemeinde Wallen plant vor diesem Hintergrund, für den Ortsteil die im Zusammenhang bebaute Ortslage zu definieren und in geringfügigem Umfang durch das Grundstück südlich von Dorfstraße 13 zu erweitern. Für die Gemeinde Wallen existiert kein Flächennutzungsplan.

Durch sukzessive Nachverdichtung im Bestand hat sich Wallen zu einer Siedlung entwickelt. Das Satzungsgebiet stellt sich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB dar. Zur äußeren Abgrenzung und Klarstellung des Bebauungszusammenhangs wird der Innenbereich vom Außenbereich abgegrenzt gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung). Darüber hinaus werden bereits baulich geprägte Bereiche im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Nr. 3) (Einbeziehungssatzung).

Der Bereich der Innenbereichssatzung ist rund 3,8 ha groß. Die Klarstellungssatzung umfasst insgesamt circa 3,6 ha, der Bereich der Einbeziehungssatzung umfasst circa 0,15 ha.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesplanung

Wallen liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) im ländlichen Raum und liegt innerhalb eines Vorbehaltsraums für Natur und Landschaft. Es gehört zu keinem Stadt- oder Umlandbereich.

Entsprechend dem LEP-Entwurf 2018 gehört Wallen zu einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

2.2 Regionalplanung

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum IV 2005 (RP IV) liegt Wallen in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Des Weiteren befindet sich Wallen im Nahbereich zu Hennstedt und Tellingstedt.

Der Bereich westlich von Wallen ist als Naturschutzgebiet sowie ein kleinerer Teil als Vorranggebiet für Naturschutz eingetragen.

In der Neuaufstellung des Regionalplans – Sachthema Windenergie 2019 sind keine Flächen zur Nutzung von Windenergie in der Nähe der Gemeinde vorgesehen.

2.3 Landschaftsplanung

Nach dem Landschaftsrahmenplan IV 2004 Karte 1 liegt Wallen innerhalb eines Verbundsystems mit Schwerpunktbereich zum Aufbau eines Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems.

Westlich vom Planungsbereich ist ein Gebiet ausgewiesen, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt. Es ist ebenfalls als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 15a LNatSchG eingetragen, welches größer als 20 ha ist.

Aus Karte 2 wird ersichtlich, dass die Gemeinde in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung liegt. Am östlichen Gemeindegebiet verläuft entlang der Pahlener Straße (K 47) ein Radfernweg und Fernwanderweg. Ebenfalls östlich schließt sich eine strukturreiche Kulturlandschaft an. Westlich von Wallen befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 18 LNatSchG.

Gemäß Karte 1 des Landschaftsrahmenplanentwurfs 2018 für den Planungsraum III (LRP III) liegt das Plangebiet innerhalb eines Schwerpunktbereiches zum Aufbau eines Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems. Im nördlichen Bereich schließt sich eine Verbundachse an. Des Weiteren befindet sich im nördlichen Bereich ein Wiesen-

vogelbrutgebiet. Dieses reicht dabei bis an die Grundstücke Dorfstraße 16-22 heran. Für den Bereich gilt ein Grünlandumbruchverbot.

Westlich vom Planungsbereich liegt ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 (1) BNatSchG i.V.m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt. Es ist ebenfalls ein gesetzlich geschütztes Biotop vorhanden gemäß § 30 (1) BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG welches größer als 20 ha ist.

Gemäß Karte 2 ist der Bereich großräumig als Gebiet mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen. Nördlich des Plangebietes schließt sich als historische Kulturlandschaft eine Knicklandschaft an. Das westlich ausgewiesene Biotop entspricht zudem einem Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 (1) BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG.

Das Plangebiet weist ansonsten keine spezifischen Gebietseigenschaften gemäß der Karte 3 auf. Um das Plangebiet herum, angrenzend an den Innenbereich im nördlichen Gebiet, befindet sich klimasensitiver Boden. Durch die Nähe zur Eider ist der östliche Bereich, begrenzt durch die Pahlener Straße, als Biot (HQ 200) (§§ 73, 74 WHG) ausgewiesen.

2.4 Flächennutzungsplan und Bebauungspläne

Für die Gemeinde Wallen liegen kein Flächennutzungsplan und keine Bebauungspläne vor.

2.5 Siedlungsentwicklung

Das gesamte Gemeindegebiet von Wallen umfasst 1,86 km². Der größte Teil hiervon ist von Vegetation bedeckt (1,67 km²). Mit Stand vom 31.12.2018 lebten 32 Personen in der Gemeinde. Die meisten sind zwischen 50-64 Jahre alt. Gemittelt über die Jahre ergibt sich jedoch ein neutraler Saldo. Es existieren 17 Wohngebäude mit 19 Wohneinheiten.

3. Klarstellungssatzung

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt und sind Bestandteil der Satzung.

Das Satzungsgebiet nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB befindet sich entlang der Dorfstraße und stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Der durch die Klarstellungssatzung definierte Bereich umfasst 15 von 17 Wohngebäuden. Es kann hier vom Ortskern gesprochen werden (Quelle: Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein Stand: 20.01.2020). Hinsichtlich einzelner nach § 34 (2) BauGB bebaubarer Flächen gibt es ein Abgrenzungserfordernis im Hinblick auf den Außenbereich.

Im nördlichen Bereich grenzt das Satzungsgebiet an die Niederung der Wallener Au, im östlichen Bereich an die Pahlener Straße (K 47) sowie im westlichen und südlichen Teil an landwirtschaftliche Nutzflächen.

In die Tiefe, parallel zur Erschließungsstraße wurde überwiegend eine grundstücksbezogene Abgrenzung vorgenommen. Dies dient auch der Abgrenzung des bebauten Innenbereichs.

Des Weiteren befinden sich außerhalb des zu definierenden Innenbereiches nur vereinzelte Gebäude, die einen zu großen Abstand aufweisen und mithin im Außenbereich liegen. Die Erschließung ist über die Dorfstraße gesichert.

Maßgeblich für die Zulässigkeit im Innenbereich ist, dass mögliche künftige Bauvorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Momentan existieren zehn Baulücken im Satzungsgebiet. Bis auf eine werden die Flächen durch die Eigentümer und Eigentümerinnen für eigene Familienangehörige vorbehalten. Die Gemeinde kann dementsprechend derzeit keine Nachverdichtung im Innenbereich vornehmen.

4. Einbeziehungssatzung

4.1 Zulässigkeitsvoraussetzungen

Die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB kann auf Flächen angewendet werden, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits baulich geprägt sind.

Voraussetzung für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist ferner, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird sowie keine Störfallbetriebe vorliegen.

Für die Satzung sollen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Hierbei handelt es sich um die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura 2000-Gebiete).

4.1.1 Bauliche Prägung

Die Fläche (Teilbereich B), die in den Innenbereich einbezogen werden soll, liegt am südlichen Rand der vorhandenen Bebauung neben dem Grundstück Dorfstraße 13 und gegenüber von Dorfstraße 36. Sie ist durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung und einen Stallgebäude geprägt.

Die Abgrenzung erfolgt zum östlichen Teil bündig zur Abgrenzung des Innenbereichs zum Grundstück Dorfstraße 13 und im südlichen Teil abgegrenzt zum gegenüberliegenden Grundstück Dorfstraße 36.

Die Fläche ist umgeben von alten Bauern- und Landschaftshäusern sowie Ställen. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht damit einer typischen ländlich / dörflichen Bauweise. Nach Süden und Osten gliedern sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Grundfläche der zu erschließenden Fläche beträgt ca. 1.500 m². Das geplante Gebäude auf dem Teilbereich B wird eine ähnliche Größe wie die benachbarten Gebäude (ca. 190 und 150 m²) aufweisen. Die Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen kann bis zu 100 % der Grundflächenzahl der baulichen Anlagen betragen.

Eine Erschließung des künftig entstehenden Gebäudes erfolgt über einen Knickdurchbruch zur Dorfstraße. Die Ver- und Entsorgung des Grundstückes erfolgt über noch herzustellende Anschlüsse an die bestehenden Anlagen und Leitungen in der Dorfstraße.

4.1.2 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Das betroffene Gebiet liegt nicht im Einflussbereich von überörtlichen Hauptverkehrsstraßen. In räumlicher Zuordnung zu dem Gebiet liegen landwirtschaftlichen Hofstellen, eine südlich im Außenbereich (Dorfstraße 29) sowie nördlich im Innenbereich (Dorfstraße 4).

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) und können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Nach Immissionsgutachten ergeben sich dabei keine Bedenken.

Die Fläche weist jeweils allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Flächen mit besonderer Bedeutung werden mit Ausnahme von zwei Knicks durch die Planung nicht tangiert.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichspflichtig. Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zum Ausgleich in das Schutzgut Boden wird die Neuanlage einer Feldhecke und einer Obstwiese auf dem Teilbereich B veranlagt.

4.1.3 Natura 2000-Gebiete

Gemäß Karte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum IV (LRP IV) liegt das Plangebiet außerhalb von Natura-2000-Schutzgebieten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt ca. 3 km von Wallen entfernt, wodurch sich keine Beeinträchtigungen ergeben.

4.1.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen Größe, des vorhandenen oder möglichen Grundstückszuschnittes 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.

4.1.5 Störfallbetriebe

Für den Einbezug des Teilbereichs B liegt keine Beeinträchtigung durch potentielle Störfallbetriebe vor.

4.2 Festsetzungen

Bei Satzungen gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen. Auf dem einzubeziehenden Teilbereich B befindet sich zur Dorfstraße und zum Nachbargrundstück jeweils ein Knick. Nach Möglichkeit soll ein geringer Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen werden. Aus diesem Grund sind einige Festsetzungen zu treffen, welche den Umfang des Eingriffes bestimmen.

Der Knick auf der Seite zur Dorfstraße hin steht auf einem kleinen Wall und ist mit einzelnen Sträuchern versehen. Weiterlaufend besteht der Bestand aus Bäumen mit einer Höhe bis 6 m, u.a. einer Kastanie. Der Knick zur Dorfstraße muss zur Erschließung des Grundstückes um mindestens 5 m entfernt werden. Der Knick zum Nachbargrundstück soll in seiner jetzigen Form erhalten bleiben.

Soweit die Beseitigung von Gehölzen für die Umsetzung der Planung nicht vermieden werden kann, ist zur Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Eingriffe § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten.

Danach ist es verboten, Gehölze in der Zeit zwischen dem 1. März und 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Soweit sich eine Beseitigung der Gehölze in dieser Zeit nicht vermeiden lässt, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Die Knickbeseitigung bedarf einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 21 (3) LNatSchG, die durch den Grundstückseigentümer gesondert zu beantragen ist. Die Beseitigung von Knicks ist ausgleichspflichtig.

Der Ausgleich kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen durch Neuanlage einer Feldhecke an geeigneter Stelle erfolgen. Soweit eine Beseitigung des Knicks an der Dorfstraße vorgesehen ist, ist diese vom jeweiligen Eigentümer bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu beantragen.

Es wird festgesetzt, als Ausgleich für den Knick eine Feldhecke mit 3 m Breite neu anzulegen. Diese soll mindestens drei heimische und standortgebende Gehölze je laufenden Meter aufweisen.

Die Bodenversiegelung (ca. 400 m²) wird durch die Neuanlage einer Obstwiese (5 m Breite und 40 m Länge) ausgeglichen. Diese ist mit mindestens sechs hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.

Die Feldhecke und Obstwiese sind durch den Eigentümer anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Zur Sicherstellung eines Schutzabstandes zu der neu anzulegenden Feldhecke sowie zu den existierenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO in einem Abstand von mindestens 3 m zu den festgesetzten Begrenzungen auf dem Baugrundstück nicht zulässig.

Der Eingriff durch das Vorhaben wird minimiert, indem im Zusammenhang mit der bestehenden Siedlungsstruktur Bauland realisiert wird. Auf vorhandene Infrastruktureinrichtungen kann zurückgegriffen werden. Mit Grund und Boden wird insoweit sparsam umgegangen.

Die bisherige Grundstücksnutzung wird als landwirtschaftliche Fläche zum Anbau von bspw. Mais genutzt. Vorhandene Bebauung und Verkehrsflächen schließen unmittelbar an. Der Eingriffsbereich ist insgesamt von geringer Größe. Angesichts der intensiven Nutzung und der unmittelbaren Siedlungsnähe sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht wahrscheinlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht erkennbar.

5. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück ist in privater Hand. Der Grundstückseigentümer hat sich bereit erklärt, dass Grundstück entsprechend der Festsetzungen zu gestalten und zu unterhalten.

6. 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 Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG (in der Fassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Des Weiteren befindet sich im Innenbereich von Wallen mit der Alten Schule an der Dorfstraße 8 ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches unter der Objekt-Nummer 6307 im Register des Landesamtes für Denkmalpflege Schleswig-Holsteins aufgenommen wurde.

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

Die Gemeinde Wallen hat mit dem betroffenen Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme der Planungskosten und der Kosten für die Ausgleichskompensation geschlossen. Kosten für die Gemeinde fallen nicht an.

Wallen, _____.____.2020

(Bürgermeister)

7. Anlagen

7.1 Prüfung von Baulücken