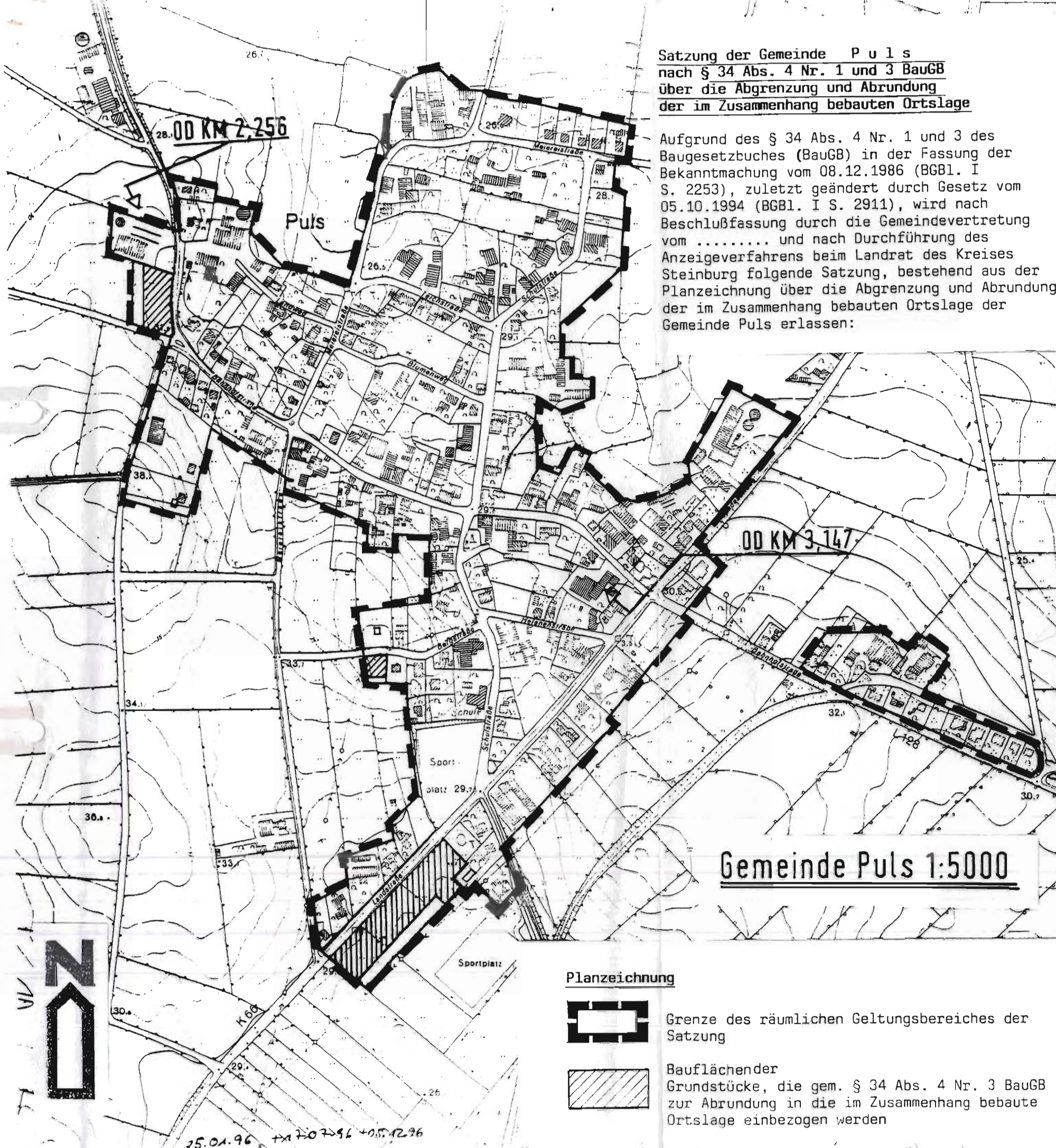




**Satzung der Gemeinde Puls
nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
über die Abgrenzung und Abrundung
der im Zusammenhang bebauten Ortslage**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.10.1994 (BGBl. I S. 2911), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Steinburg folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Puls erlassen:

Verfahrensvermerke:

1. Die betroffenen Bürger wurden in einer Einwohnerversammlung am 03.06.1996 um Stellungnahme gebeten und die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.08.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Schneefeld
Puls, 01.02.1997
.....
Amtsvorsteher/Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange am 02.02.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schneefeld
Puls, 01.02.1997
.....
Amtsvorsteher/Bürgermeister
3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, wurde am 02.12.1996 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.12.1996 gebilligt.
Schneefeld
Puls, 01.02.1997
.....
Amtsvorsteher/Bürgermeister
4. Die Satzung ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 in Verbindung mit § 34 Abs. 5 Satz 2 und § 22 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 01.02.1997 dem Landrat des Kreises Steinburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 16.04.1997 Az.: erklärt, daß
- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht
oder: die geltend gemachten Rechtsverstoße behoben worden sind.
* 614-6121-01-VIII.76-2
Schneefeld
Puls, 01.02.1997
.....
Amtsvorsteher/Bürgermeister
5. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.
Puls, 22.04.1997
.....
Amtsvorsteher/Bürgermeister
6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur Satzung sowie die Stelle, bei der diese auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am (vom 01.02.1997 bis zum 09.05.1997) ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 09.05.1997 in Kraft getreten.
Schneefeld
Puls, 09.05.1997
.....
Amtsvorsteher/Bürgermeister

25.01.96 11.07.96 08.12.96

Begründung zur Satzung der Gemeinde Puls über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage

Die Gemeinde Puls beabsichtigt ihre Bauleitplanung auf den neuesten Stand zu bringen und zu vervollständigen. So wird der veraltete Flächennutzungsplan komplett neu aufgestellt und der Landschaftsplan für das Gemeindegebiet neu erarbeitet.

1995 hatte die Gemeinde Wohngrundstücke in damals geplanten Bebauungsplangebieten ausweisen wollen. Wegen des Planungs- und Genehmigungszeitraumes hatte die Gemeinde durch Abrundung ihres bestehenden Innenbereiches sofortige Bauflächen zur Verfügung stellen wollen.

Die damals vorgesehenen Abrundungsgrundstücke und das Bebauungsplangebiet Nr.2 vor allem an der nördlichen Meiereistraße stießen bei der Beteiligung Träger Öffentlicher Belange auf Kritik seitens der Landwirtschaftskammer Kiel. Diese befürchtet für die angrenzende Landwirtschaft eine erhebliche Beschneidung der Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Gemeinde Puls sieht z.Zt. vor allem in ihrem nördlichen Ortsteil den Bestand und die Entwicklung der Landwirtschaft und möchte Konflikte mit der Wohnbevölkerung vermeiden.

Deswegen wurde der Bebauungsplan fallengelassen, und die betreffenden Abrundungsgrundstücke sind aus der Innenbereichssatzung wieder herausgenommen worden.

Stattdessen sind jetzt vorrangig an der südlichen Landesstraße andere Abrundungsgrundstücke geplant.

Alle vorgesehenen Abrundungsgrundstücke:

1. an der nordwestlichen Bahnhofstraße
2. an der Bergstraße und
3. an der Landesstraße

liegen im bebauten Bereich einer örtlichen Erschließungsstraße. Sie sind am örtlichen Abwasserkanal angeschlossen und mit Wasser und Elektrizität versorgt. Eventuelle neue Versorgungsleitungen sind kostenpflichtig entsprechend der Gebühren des Wasserbeschaffungsverbandes Unteres Störgebiet, Wilster.

Das Amt für Land- und Wasserwirtschaft, Itzehoe, macht darauf aufmerksam, daß aus wasserwirtschaftlicher Sicht, das Oberflächenwasser möglichst auf dem Grundstück zu versickern ist und daß die Oberflächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken ist.

Der Konflikt durch die neue Nutzung des Abrundungsgrundstückes an der nordwestlichen Bahnhofstraße mit der Entwicklung der Landwirtschaft wird von dem Eigentümer selbst gelöst werden müssen, da er sowohl Eigentümer des Abrundungsgrundstücks als auch Eigentümer des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes ist.

Alle 3 Abrundungsbereiche ergeben zusammen max. 11 Wohngrundstücke.
Die angrenzende Baustruktur entspricht teils einem "Mischgebiet-Dorf" und teils einem "Allgemeinen Wohngebiet". Somit können die Abrundungsgrundstücke sowohl zur Wohnnutzung als auch für gemischte Nutzung bebaut werden. Die maximale Bebauungstiefe beträgt 40 m von der Straßenkante aus gemessen, das Restgrundstück ist Gartenland. (s. Anlage 1)

Als Ausgleichsmaßnahme für die Abrundungsflächen ist eine Knickanpflanzung östlich der Grundstücke an der Landesstraße und eine Bepflanzung der Fläche zum Sportplatz hin mit heimischen Gehölzen und Heistern vorgesehen.
Die landschaftsplanerische Zielsetzung sowie die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme ist vom Landschaftsarchitekten dargestellt und Teil dieser Begründung. (s. Anlage 2).

Puls, 22.04.1997



Blaschke

Bürgermeister

~~Stellvertretender Bürgermeister~~

Anlagen zur Begründung:

1. Planausschnitt 1:2000 (Skizze) der Abrundungsgrundstücke an der Landesstraße
2. Landschaftsplanerische Zielsetzung und die Bilanzierung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme

Puls, Dez. 1996

D. Klinkott

Dipl.-Ing. Dörthe Klinkott, Bahnhofstraße 83, 25560 Puls

Anlage 1

373

Gemeinde Puls 1:2000

Anlage zur Begründung der Abrundungs-
grundstücke an der südl. Landesstraße

Zeichenerklärung:

Nr.1-9 mögliche Grundstücksteilung

●●●●●●●●●● vorhandene Knicks

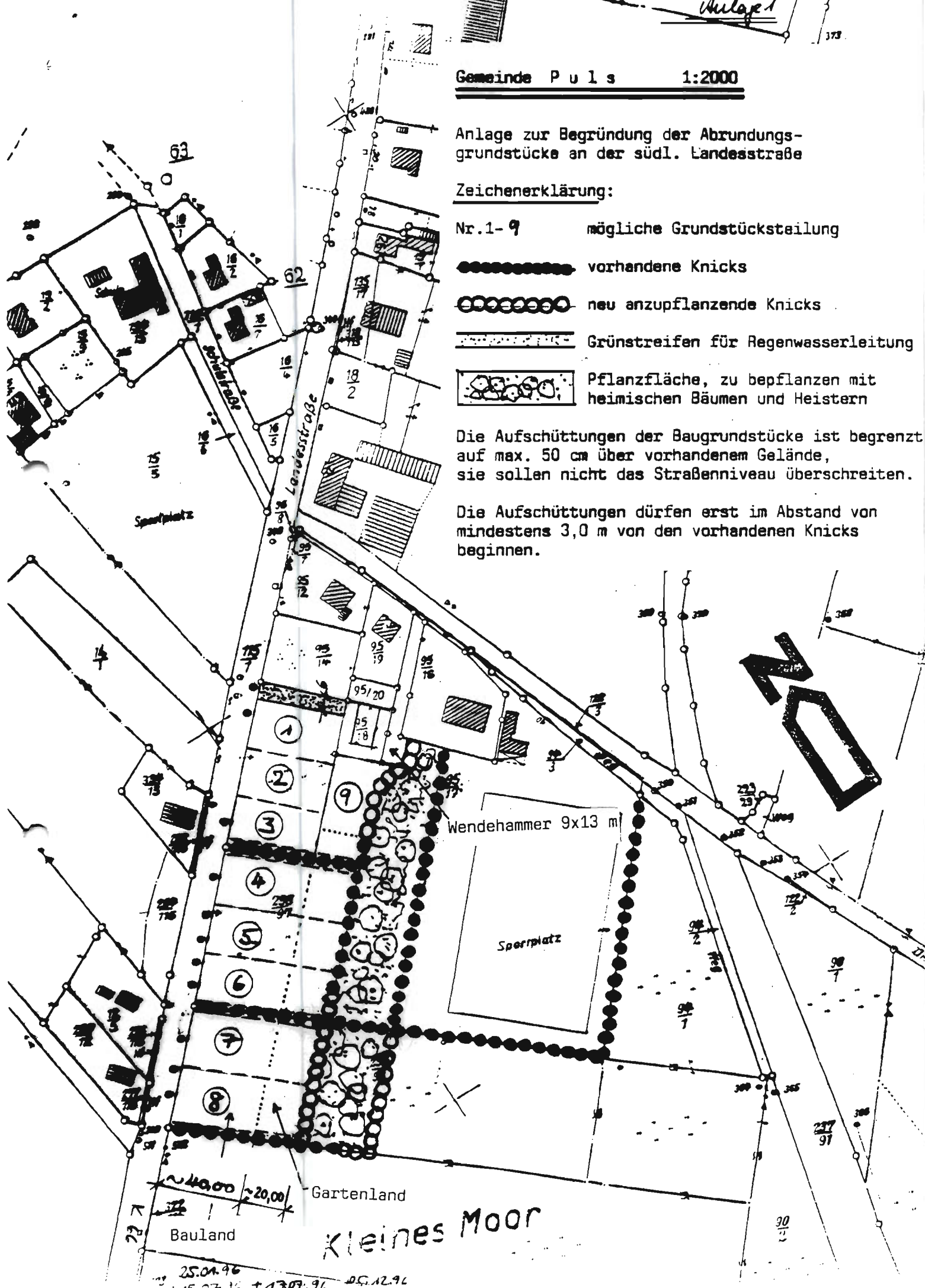
○●○●○●○●○● neu anzupflanzende Knicks

▬▬▬▬▬▬▬▬ Grünstreifen für Regenwasserleitung

⊗⊗⊗⊗⊗⊗⊗⊗ Pflanzfläche, zu bepflanzen mit
heimischen Bäumen und Heistern

Die Aufschüttungen der Baugrundstücke ist begrenzt
auf max. 50 cm über vorhandenem Gelände,
sie sollen nicht das Straßenniveau überschreiten.

Die Aufschüttungen dürfen erst im Abstand von
mindestens 3,0 m von den vorhandenen Knicks
beginnen.



Bauland

Gartenland

Kleines Moor

25.01.96
+15.07.12 +17.07.96 05.12.96

Satzung der Gemeinde Puls über die Abgrenzung und Abrundung der im
Zusammenhang bebauten Ortslage

Anlage 2

Landschaftsplanerische Zielstellung, Ausgleichsmaßnahmen

Schwerin, 05.12.1996



Burchard
Burchard
-Landschaftsarchitekt-

Dipl. Ing. (FH) Egbert Burchard
- Garten- u. Landschaftsarchitekt -
Ferdinand-Schultz-Straße 12
19055 Schwerin
Tel./Fax: (0385) 557 45 88

Folgende Vorhaben sind im Rahmen der Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Puls geplant.

Vorhaben	Nr. 1	1 Baugrundstück an der Bahnhofstraße
Vorhaben	Nr. 2	1 Baugrundstück an der Bergstraße
Vorhaben	Nr. 3	9 Baugrundstücke an der Landesstraße

Die geplanten Baumaßnahmen stellen nach § 8 Abs. 1 BNatSchG und § 7 Abs. 1 und 2 LNatSchG SH einen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt dar, der durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Neben den gesetzlichen Richtlinien bilden die Erfassung und Bewertung des Bestandes im Entwurf zum Landschaftsplan der Gemeinde Puls, welcher sich zur Zeit im Genehmigungsverfahren befindet, die Grundlage für die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung neuer Baugrundstücke.

Vorhaben Nr. 1 Baugrundstück an der Bahnhofstraße

Geplant ist, auf einer zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Fläche durch deren Eigentümer und Betreiber des landwirtschaftlichen Betriebes ein Wohngebäude zu errichten.

Die Fläche wird im Süden von einem Knick begrenzt, der zu erhalten ist. Weiterer Gehölzbestand ist auf der als Ackerland genutzten Fläche nicht vorhanden. Das Landschaftsbild wird durch die zu wenig eingegrünten Stallanlagen beeinträchtigt. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der durch das Bauvorhaben versiegelten Flächen sollten Anpflanzungen auf den im Randbereich liegenden Flächen zum Inhalt haben.

Ermittlung des Ausgleichs:

Größe der Grundstücksfläche: 4.000 m²

1. davon geplante versiegelte Flächen

• Gebäude	150 m ²
• Nebenflächen	<u>150 m²</u>
	300 m ²

300 m² x Faktor 0,3 90 m²

90 m² der Grundstücksfläche sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und durch Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen als naturnaher Biotop zu gestalten.

Ermittlung der Kosten:

90 m² x 25,00 DM / m² 2.250,00 DM

Vorhaben Nr. 2 Baugrundstück an der Bergstraße

Geplant ist, auf einer zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche ein Wohngebäude zu errichten.

Die Fläche wird an der westlichen Grenze von einem Knick begrenzt, der zu erhalten ist. Weiterer Gehölzbestand ist auf der Fläche nicht vorhanden.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an der Bergstraße.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der durch das Bauvorhaben versiegelten Flächen sollten Anpflanzungen auf den im südlichen und östlichen Randbereich liegenden Flächen zum Inhalt haben.

Ermittlung des Ausgleichs:

Größe der Grundstücksfläche: 875 m²

davon geplante versiegelte Flächen

• Gebäude	150 m ²
• Nebenflächen	<u>150 m²</u>
	300 m ²

300 m² x Faktor 0,3 90 m²

90 m² der Grundstücksfläche sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und durch Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen (siehe Anlage) als naturnaher Biotop zu gestalten.

Ermittlung der Kosten:

90 m² x 25,00 DM / m² 2.250,00 DM

Vorhaben Nr. 3 Baugrundstücke östlich der Landesstraße

Östlich der Landesstraße ist der Bau von 9 Einfamilienhäusern auf Grundstücken mit Flächengrößen zwischen 800 und 1000 m² geplant.

Die Grundstücke werden zur Zeit landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt.

Bei der Aufteilung und Erschließung der Grundstücke ist der vorhandene Gehölzbestand zu berücksichtigen und in die Planung einzubeziehen. Hierzu zählen die Knicks mit einzelnen Überhältern und die Straßenbäume östlich der Landesstraße.

Ein Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt vorwiegend durch die Flächenversiegelung.

Als Ausgleichsmaßnahme ist geplant, zwischen den zu bebauenden Grundstücken und dem benachbarten Sportplatz eine ca. 30 m breite Schutzpflanzung anzulegen. Diese soll neben ihrer ökologischen Bedeutung insbesondere auch dem Lärmschutz gegenüber dem Sportplatz dienen.

Es sind höhere heimische Gehölze anzupflanzen, wie z. B.

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Eiche

Bei der Erschließung und Neuprofilierung der Grundstücke ist darauf zu achten, daß es bei vorhandenen Bäumen nicht zu Beschädigungen im Wurzelbereich kommt. Im Kronenbereich der Bäume sind keine Erdaufschüttungen zulässig. Oberirdische Teile der Bäume sind während der Bauphase gegen mechanische Beschädigungen durch entsprechende Maßnahmen zu schützen. Grundlage bildet die DIN 18920.

Ermittlung des Ausgleichs:

Größe der Fläche der Baugrundstücke: 12.000 m²

geplante versiegelte Flächen:

• Gebäude	9 x 150 m ²	1.350 m ²
• Nebenflächen	9 x 150 m ²	<u>1.350 m²</u>
		2.700 m ²

2.700 m² x Faktor 0,3 810 m²

Als Ausgleich für die geplanten Baumaßnahmen sind 810 m² aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und als naturnaher Biotop zu gestalten. Im Rahmen der Aufteilung der Grundstücke sollten als Ausgleich die vorhandenen Knicks ergänzt werden (siehe Lageplan) und eine lockere Bepflanzung der Wiesenfläche vorgenommen werden.

Ermittlung der Kosten:

$$810 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ DM / m}^2$$

20.250,00 DM

Da sich ca. 80 % der Flächen in Gemeindebesitz und 20 % in Privatbesitz befinden, sind die Kosten anteilig zu übernehmen.

Die Pflanzungen sind am Beginn der Baumaßnahmen auszuführen. Eine Wiederzerstörung der Pflanzenflächen durch die Baumaßnahmen ist durch deren Randlage nicht zu erwarten.

Lageplan Maßstab 1 : 2000

Bestand und Entwicklung
des Gehölzbestandes im geplanten
Baugebiet an der Landesstraße

⊙ - vorhandener Straßenbaum

○ - geplanter Straßenbaum

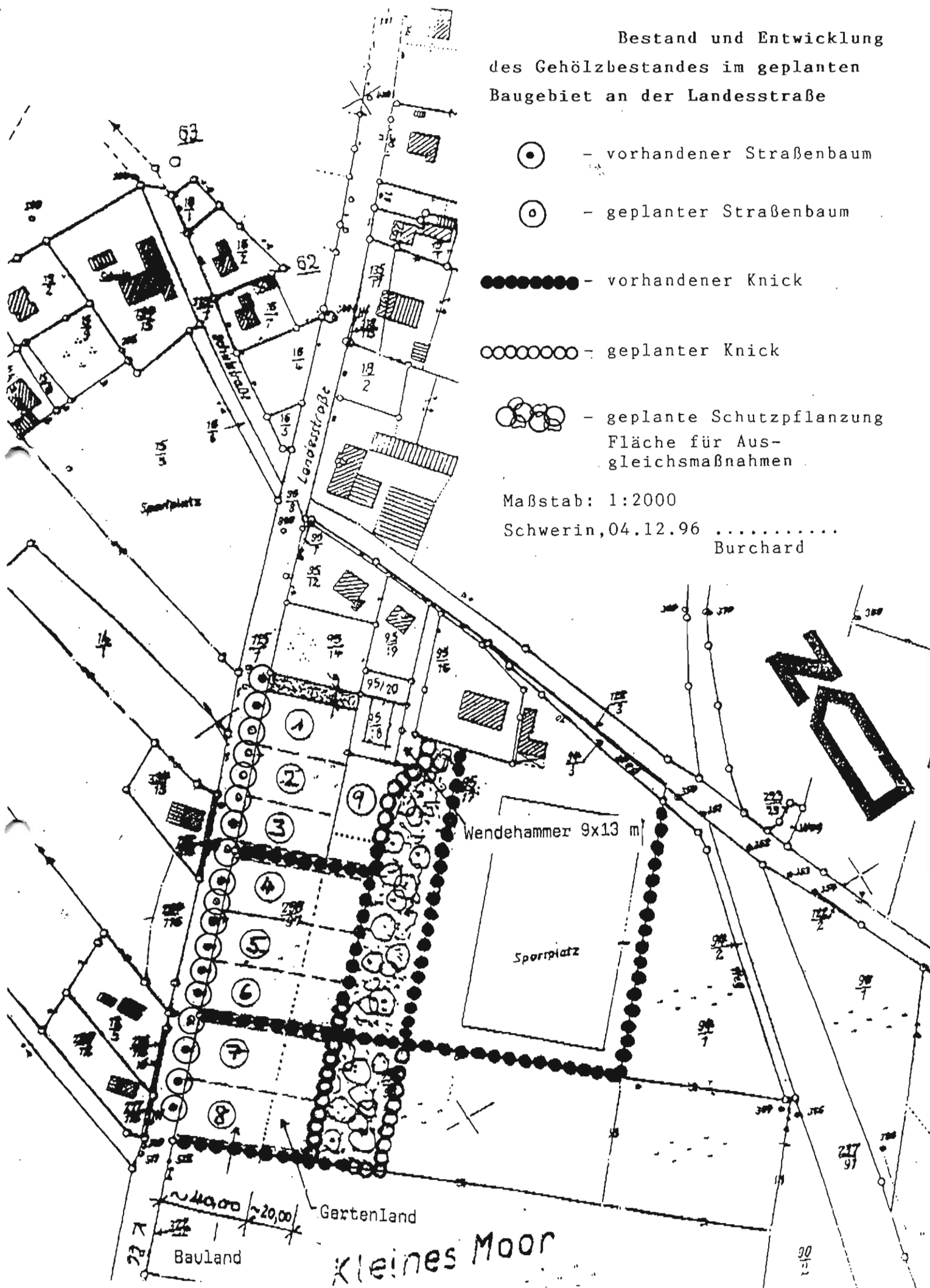
●●●●●● - vorhandener Knick

○○○○○○○ - geplanter Knick

⊙⊙⊙ - geplante Schutzpflanzung
Fläche für Aus-
gleichsmaßnahmen

Maßstab: 1:2000

Schwerin, 04.12.96
Burchard



Zur Anpflanzung werden folgende heimische Gehölzarten zur Auswahl empfohlen:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn	
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle	
<i>Amelanchier ovalis</i>	-	Felsenbume	
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche	
<i>Cornus sanguineum</i>	-	Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß	
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Weißdorn	
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche	
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe	
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche	
<i>Rosa canina</i>	-	Hecken-Rose	
<i>Salix alba</i>	-	Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder	
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche	
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu	(Rankgehölze)
<i>Parthenocissus</i>	-	Wilder Wein	(Rankgehölze)
Obstbäume			(Hochstammformen)