Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2018 (GVOBl. S. 6), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Seedorf vom ..... folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Berlin erlassen:

Präambel

Die Gemeinde Seedorf macht für den Ortsteil Berlin von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch, einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits deutlich geprägt sind, in den Satzungsbereich - und damit bauplanungsrechtlich in den Bebauungszusammenhang - mit einzubeziehen. Infolge dieser Satzung hinzukommende Vorhaben müssen sich nach Maßgabe des § 34 BauGB einfügen. Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein gesicherter Erschließung. Auf eine weitergehende planerische Steuerung durch Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB wird weitestgehend verzichtet. Die Gemeinde behält sich vor, im Bedarfsfall auf die dafür geeigneten Instrumente der Bauleitplanung zurückzugreifen.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem nebenstehenden Lageplan (Maßstab 1 : 2.000) ergänzt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

a) Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB.

b) Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des Satzungsplanes und den folgenden §§ 3 bis 6 der Innenbereichssatzung, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

a) Die Mindestgrundstücksgröße auf den Ergänzungsflächen 1 bis 3 wird auf 900 m² und auf der Ergänzungsfläche 4 auf 700 m² festgelegt.

b) Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,2 betragen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird.

§ 4 Bauweise / Höchstzahl der Wohneinheiten

Wohngebäude sind nur als Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 5 Anpflanzfläche

Innerhalb der Ergänzungsflächen 1, 2 und 3 ist im Falle einer Bebauung an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen eine 3 m breite Eingrünung anzulegen (Pflanzanweisung: siehe Begründung). Die Eingrünung darf auf der Ergänzungsfläche 3 für eine Zufahrt zur angrenzenden Fläche auf einer Länge von 4 m unterbrochen werden. Die Bepflanzung muss aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen angelegt werden. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

§ 6 Extensive Blüh-Mähwiese

Innerhalb der Ergänzungsflächen 1 und 4 ist im Falle einer Bebauung in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen eine extensiv gepflegte Blüh-Mähwiese anzulegen (Pflanzanweisung: siehe Begründung). Für die Blühmischung ist ein regional- und standorttypisches Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und auszuzäunen.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Hinweise

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen im Satzungsplan und den oben aufgeführten textlichen Festsetzungen, im Übrigen nach § 34 BauGB.

Zum Teil sind auf den Baugrundstücken, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen in Form von Sukzessionsflächen, die dauerhaft auszuzäunen sind, dargestellt. Diese sind im bauaufsichtlichen Verfahren zu beauflagen.

Die erforderlich Abstände zu den festgesetzten Knicks sind im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachten. Die Abstände ergeben sich aus den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 17. Januar 2017. Diese sind ebenso bei der Pflege der Knicks zu beachten.

Die der jeweiligen Ergänzungsflächen zugeordneten Ausgleichspflanzungen auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Zug um Zug in der der jeweiligen Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode herzustellen. Die der jeweiligen Fläche zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen sind mit der entsprechenden Ziffer bzw. den entsprechenden Buchstaben in der Zeichnung kenntlich gemacht.

Um nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erfüllen, ist es erforderlich, dass Gehölze außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) beseitigt werden. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch die Bauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen. Gleiches gilt in Verbindung mit evtl. vorgesehenen Gebäudeabrissen.