

B e g r ü n d u n g

ZUR SATZUNG

der Gemeinde Alveslohe, Kreis Segeberg, über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Gebiet: Lohestrasse

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Ergänzungssatzung
2. Gründe und Ziele zur Aufstellung
3. Inhalt des Ergänzungssatzung
4. Immissionsschutz
- 5 Ver- und Entsorgung
6. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alveslohe hat am _____ den Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung gefaßt.

Der Aufstellung der vorliegenden Satzung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

2. Gründe und Ziele zur Aufstellung der Satzung

Der Gemeinde Alveslohe fehlen Wohnbauflächen für den kurzfristigen und örtlichen Bedarf. Die auf den privaten Grundstücken vorhandenen Baulücken stehen für eine Bebauung nur bedingt zur Verfügung. Durch die vorliegende Satzung soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um den kurzfristigen Bedarf zu decken und um eine ordnungsgemäße Entwicklung sicherzustellen.

Die Ziele der vorliegenden Satzung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von 2 zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer innerörtlichen Freifläche,
- Verhinderung einer massiven Bebauung im Ortsrandbereich,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

3. Inhalt der Ergänzungssatzung

Bei der in den Innenbereich einbezogenen Fläche handelt es sich um einen Bereich, der durch gegenüber liegende Bebauung geprägt ist.

Eine Einbeziehung dieser Fläche bietet sich aus städtebaulicher Sicht an, da es dadurch zu einer Arrondierung innerhalb der Ortslage kommt.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Grünfläche dargestellt.

Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Obstplantage (Apfelsaftproduktion) genutzt. Eine Realisierung der durch diese Satzung möglichen Bebauung ist kurzfristig vorgesehen.

Insgesamt können 2 Baugrundstücke entstehen. Es sind nur eingeschossige Wohnhäuser zulässig. Innerhalb eines Wohngebäudes wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die vorhandene Dorfstruktur. Aus dem gleichen Grund wurden auch Mindestgrundstücksgrößen von 800 qm, eine eingeschossige Bauweise und eine maximale Grundfläche von 150 qm festgesetzt.

Auf weitere Festsetzungen wurde mit Ausnahme der grünordnerischen Festsetzungen verzichtet, da die getroffenen Regelungen als ausreichend angesehen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Flächen ist durch die bereits bestehende „Lohestrasse“ sichergestellt. Weitere Verkehrsflächen sind nicht notwendig. Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt einen Bereich, der planungsrechtlich derzeit dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die einbezogenen Flächen sind durch gegenüberliegende Bebauung geprägt und stellen insofern eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles dar.

Die Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 2000 qm wird derzeit landwirtschaftlich (als Obstbaumplantage) genutzt. Es handelt sich um eine Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Durch die beabsichtigte Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Unter Zugrundelegung der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße, in Verbindung mit der festgesetzten Grundfläche von 150 qm wird durch diese Satzung ein Versiegelungsumfang (Gebäude zzgl. Nebenanlagen und Zuwegungen) von bis zu ca. 450 qm ermöglicht.

Entlang der Lohestrasse befindet sich ein 3,00 m breiter hochwertiger Knick. Für

jeweils maximal 5,00 m betragen darf. Darüberhinaus wird festgesetzt, daß die beiden möglichen Grundstücke durch eine gemeinsame Zufahrt zu erschließen sind.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf der Fläche selbst erbracht; dies durch die Anlage eines 6,00 m breiten Doppelknicks bzw. 3,00 m breiten Knicks zur freien Landschaft hin. Der Knick ist dreireihig mit Gehölzen des Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen. Der Knick ist mit einer Höhe von 0,5 m, einer Kronenbreite von 1,50 m und einer Wallsohlenbreite von 3,00 m herzustellen und alle 10 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen

Darüberhinaus erfolgt die Festsetzung eines 3,00 m breiten Knickschutzstreifens, dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Festsetzung erfolgt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, mit der Zweckbestimmung als Knickschutzstreifen.

Zur Reduzierung des Eingriffes in das Landschaftsbild wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes wird festgesetzt, daß das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden muß.

Abschließende Bilanz

Wasser

Ein Ausgleich des Eingriffes ist erreicht, wenn die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers sowie des normal und stark verschmutzten Niederschlagswassers sichergestellt ist. Zusätzlich ist die Versickerung des gering verschmutzten Niederschlagswassers von den Dächern anzustreben.

Unter Gewährleistung der ersten beiden Punkte ist ein Ausgleich der vorhabenbezogenen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erreicht.

Landschaftsbild

Durch die harmonische und landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zumindest minimiert.

Zur weiteren Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Boden

Insgesamt steht der Versiegelung durch die maximal mögliche Bebauung im Außenbereich von ca. 450 qm eine Ausgleichsfläche von ca. 960 qm (510 qm Knickneuanpflanzung zzgl. 450 qm Knickschutzstreifen) gegenüber, wodurch in Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 der notwendige Ausgleich, auch für den notwendigen Knickdurchbruch, erbracht ist.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Knickrodungsgenehmigung rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden muß.

4. Immissionsschutz

Lärmschutz

Aufgrund der Lage des Baugebietes und der schwachen verkehrlichen Frequentierung der anliegenden Straßen sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Geruchsschutz

Die in den Innenbereich einbezogenen Flächen liegen außerhalb der durch intensive Schweinemast bedingten Immissionsschutzradien. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

5. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das zentrale Netz Wasserverteilungszweckverbandes Rantzau.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das zentrale Abwassernetz gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird nach Maßgabe des ATV-Arbeitsblattes „ Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ versickert. Der Anteil von blankmetallischen Dacheindeckungsflächen sollte auf das bautechnisch erforderliche Maß ist (Einfassungen, Kehlausbildungen) zu beschränken.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (Schleswag)^x. Der Versorgungsträger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden

x jetzt E.ON Hanse

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke GmbH erfolgen.

Feuerlöscheinrichtung

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³ / h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400- in dem Plangebiet sichergestellt..

6. Hinweise

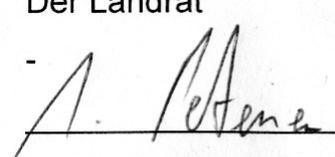
- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.

Gemeinde Alveslohe
Der Bürgermeister



(Bürgermeister)

Kreis Segeberg
Der Landrat


(Dipl. Ing. Stadtplaner)