

Satzung der Gemeinde Bahrenhof

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bahrenhof für das Gebiet „Nördlich angrenzend an die Ortslage Wakendorf I - westlich und östlich der Wakendorfer Straße (K 8)“ und die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in diesen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Begründung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.7.2009 beschlossen, durch eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bahrenhof für das Gebiet „Nördlich angrenzend an die Ortslage Wakendorf I - westlich und östlich der Wakendorfer Straße (K 8)“ festzulegen und einzelne Außenbereichsflächen in diesen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Mit dieser Satzung soll einer örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nachgekommen werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.1.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6).

Das bebaute Satzungsgebiet ist organischer Bestandteil der Ortslage Wakendorf I, die Erweiterungsfläche schließt sich hieran nördlich an. Südlich setzt sich die Bebauung der Ortslage Wakendorf I fort, nördlich, westlich und östlich schließen sich Landwirtschaftsflächen an.

Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche in einer Größe von insgesamt ca. 22.221 m². Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000.

Die Gemeinde hat keinen Ortskern und keine Hauptortslage, sondern besteht aus 2 Siedlungssplittern, von denen sich einer an die vorhandene Siedlungsentwicklung der Nachbargemeinde Wakendorf I angliedert. Daneben gibt es noch einige einzeln stehende Gebäude und landwirtschaftliche Betriebe.

Der Gemeinde liegen Anträge ortsansässiger Familien vor, die in Bahrenhof bauen möchten und denen die Gemeinde auch nachkommen möchte. Die Gemeinde möchte die örtlichen Baulandinteressenten nicht auf andere Gemeinden verweisen müssen.

Im Vorfeld des Satzungsverfahrens wurden durch die Gemeinde gemeinsam mit dem Kreis und dem Innenministerium verschiedene Standortalternativen zur Realisierung dieser Baulandnachfrage geprüft. Danach erscheint unter den gegebenen siedlungsstrukturellen Bedingungen in Bahrenhof die Weiterführung der vorhandenen Bebauung des Siedlungssplitters am Rande der Gemeinde Wakendorf I noch am besten geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung, auch wenn hierdurch die ungünstige bandartige Entwicklung entlang der Wakendorfer Straße fortgeführt wird. Es ist hierbei auch zu berücksichtigen, dass dort in unmittelbarer Nähe eine Bahnanbindung (Bahnhof Wakendorf I an der Strecke Bad Segeberg – Neumünster) besteht, die Erschließung und insb. die Anbindung an das Wasser- und Abwassersystem ohne großen Aufwand möglich ist und die Flächen auch zur Verfügung stehen.

Die vorhandene Bebauung an der Wakendorfer Straße stellt sich als nahtlose Fortsetzung des Ortsteils Wakendorf I dar und ist lediglich formal durch die Gemeindegrenze von diesem getrennt. Diese städtebaulich geschlossene Struktur rechtfertigt die klarstellende Festlegung als im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Bahrenhof. Gleichzeitig werden im Norden beiderseits der Straße jeweils zwei zusätzliche Bauplätze in ortsüblicher Größe in diesen Ortsteil einbezogen. Zur freien Landschaft erfolgt eine Abgrenzung durch geeignete Anpflanzungen zur Neugestaltung des Ortsrandes. Mit dieser erneuten nördlichen Erweiterung soll die bauliche Entwicklung dieses Ortsteiles hier ihren Abschluss finden. Eine nochmalige Erweiterung entlang der Straße wäre aufgrund der hiermit einhergehenden starken Zersiedelungswirkung nicht mehr vertretbar. Auch wäre ein weiteres Heranrücken an den nördlich benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb nicht vertretbar.

Das Gebiet der Ergänzungssatzung liegt an der freien Strecke der K 8. Gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden

Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Abweichungen hiervon sowie die Anlage von Zufahrten bedürfen einer Sondernutzungsgenehmigung des Straßenbaulastträgers. Eine Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt (OD) wird durch die Gemeinde beantragt.

Umweltbelange

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die unbebaute Ergänzungsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Faunistisch relevante Habitatstrukturen oder sonstige potentielle Lebensstätten geschützter heimischer Tierarten (Klein- und Großsäuger einschließlich Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Reptilien, Libellen) wie z.B. Knicks oder knickähnliche Gehölzstrukturen mit vereinzelt Großbäumen sind hier nicht vorhanden. Es ist insofern sehr unwahrscheinlich, dass hier geschützte Tierarten vorkommen, und es ist daher davon auszugehen, dass durch den Erlass der Satzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geschaffen werden. Eine weitergehende Potentialabschätzung ist insofern nicht erforderlich.

Durch die Ergänzungssatzung werden ausgleichspflichtige Eingriffe zugelassen. Ausgehend von einem ortsüblichen Maß der Bebauung ist hier ein Versiegelungsumfang von bis zu ca. 1.000 m² zu erwarten. Durch einen Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft kann auf einer Fläche von über 500 m² ein angemessener Ausgleich geleistet werden. Dies würde auch zur Abmilderung des Eingriffs in das Landschaftsbild beitragen.

In ca. 170m Entfernung befindet sich nördlich des Satzungsgebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung. Eine aktuelle Immissionsbegutachtung liegt nicht vor. Aus den genehmigten Stallplätzen für ca. 70 GV ist jedoch erkennbar, dass nach VDI 3471 ein halbiertes Mindestabstand von max. 150m erforderlich ist. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der überwiegend westlichen Windrichtungen ist daher eine gegenseitige Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Resultierend aus der ordnungsgemäßen Nutzung

der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit zeitlich begrenzt auftretenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zu rechnen.

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.

Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Satzungsgebiet erfolgt über die vorhandene Leitung in der Wakendorfer Straße, ebenso die Energieversorgung mit Strom und Erdgas. Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind entsprechend zu verlängern. Hierüber wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation zu den Klärteichen der Gemeinde Wakendorf I. Die Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers (Dachflächen, Zufahrt) erfolgt über die in den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verlegten Drainageleitungen. Das auf den Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor der Ableitung in einer seitlichen Mulde zurückzuhalten.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht im Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung sind nicht vorgesehen.

Gemeinde Bahrenhof
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)