

Gemeinde Dreggers

Satzung über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Gebiet: „Dorfstraße 16, östlich Ortsausgang, südlich der Dorfstraße“

Begründung

<u>Inhalt</u>	Seite
1 Planungsgrundlagen.....	2
2 Planungsanlass und Planungsziele.....	2
3 Planungsinhalte.....	2
3.1 Städtebau.....	2
3.2 Naturschutz.....	3
3.3 Verkehrliche Erschließung.....	3
4 Immissionen.....	3
4.1 Geruchsimmissionen.....	3
4.2 Lärmimmissionen.....	4
5 Ver- und Entsorgung.....	4
6 Hinweise.....	5

1 Planungsgrundlagen

Die Gemeindeversammlung von Dreggers hat in ihrer Sitzung am 10.12.2012 die Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dreggers beschlossen

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 und
- 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) in der zuletzt geänderten Fassung.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Aufgrund des örtlich vorhandenen Bedarfs an Wohnbaufläche beabsichtigt die Gemeinde Dreggers ein am Ortsrand Richtung Bühnsdorf gelegenes, baulich geprägtes Grundstück in den Innenbereich einzubeziehen. Es handelt sich um einen Teilbereich des Flurstücks 11/6, Flur 3, Gemarkung Dreggers in einer Größe von ca. 1.000 m².

Die Ziele der Satzung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- städtebaulich sinnvolle Arrondierung eines durch gegenüberliegende Bebauung vorgeprägten Bereiches,
- Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

3. Planungsinhalte

3.1 Städtebau

Die Gemeinde beabsichtigt durch die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den Innenbereich die Abrundung der Ortslage durch ein Baugrundstück. Bei der in den Innenbereich einbezogenen Fläche handelt es sich um eine Fläche, die durch die gegenüberliegende Bebauung geprägt wird. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich die Einbeziehung der Fläche an, da hierdurch die Arrondierung der Ortslage vorbereitet wird.

Die Fläche, für die Festsetzungen getroffen werden, ist heute bereits baulich genutzt. Das vorhandene Wohngebäude ist abgängig und soll ersetzt werden. Es wird ein Baufenster in einer Größe von 15 x 10 m festgesetzt. Der Abstand zur Straße wird bestimmt durch die einzuhaltende Anbauverbotszone von 20 bis 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 84, welche die Bebauungsmöglichkeiten einschränkt. Gemäß einer Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr vom 08.03.2012 muss die Bebauung auf dem betr. Grundstück einen Abstand von 22 m zum Fahrbahnrand einhalten, was einem Abstand von 16 m zur nördlichen Flurstücksgrenze entspricht. Innerhalb des Baufensters ist die Errichtung eines eingeschossigen Einzelhauses mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 800 m² festgesetzt. Diese Festsetzungen sichern den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ein harmonisches Einfügen in die Dorfstruktur. Zur Schonung der Landschaft wird eine maximale Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt.

3.2 Naturschutz

Wenn aufgrund einer Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Belange des Naturschutzes nach den Vorschriften des BauGB – also im Rahmen der Abwägung – zu entscheiden. Die zur Einbeziehung in den Innenbereich vorgesehene Fläche ist heute bereits mit einem Einfamilienhaus einschl. Nebenanlagen bebaut. Durch die Satzung wird nach Abriss der abgängigen vorhandenen Bauten ein Ersatzbau ermöglicht. Es wird davon ausgegangen, dass die heutige Versiegelung in einer Größe von ca. 140 m² von einem Ersatzbau nicht wesentlich überschritten wird und somit keine neuen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, da die erwartete Mehrversiegelung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegt.

Durch die Verschiebung der Bauten in den heutigen Garten und damit in Richtung der freien Landschaft verändert sich das Landschaftsbild. Diese Veränderung ist jedoch kaum landschaftswirksam und wird daher als unwesentlich beurteilt. Die Gemeinde will diese Veränderung jedoch nicht unbeachtet lassen und setzt zur besseren Einbindung des Baugrundstückes in die Landschaft entlang der östlichen südlichen Plangebietsgrenze die Anlage eines 3 m breiten, zweireihig mit Laubgehölzen bepflanzten Gehölzstreifens fest.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die in den Innenbereich einbezogene Fläche ist bereits durch die angrenzende Landesstraße L 84 erschlossen. Eine Zufahrt ist vorhanden, die auch weiterhin genutzt werden soll.

4 Immissionen

4.1 Geruchsimmissionen

In der Gemeinde gibt es derzeit drei aktiv wirtschaftende landwirtschaftliche Betriebe. Alle drei betreiben Schweinehaltung und verursachen Geruchsemissionen, aus denen sich Abstandserfordernisse für eine Bebauung ergeben. Die Einbeziehungsfläche befindet sich in Abständen von ca. 260, 380 und 410 m zu diesen Betrieben. Es sind keine Geruchsimmissionen zu erwarten, die über das heute zulässige Maß hinausgehen. Daher wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

4.2 Lärmimmissionen

Die Einbeziehungsfläche liegt an der Landesstraße L 84. Die Landesstraße ist mit ca. 900 Fahrzeugen pro Tag verkehrlich relativ schwach frequentiert. Das festgesetzte Baufenster liegt in erhöhter Lage 22 m von der Straße entfernt. Es wird daher davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser kann über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden. Die Wasserversorgung erfolgt zentral über den WBV Wakendorf I. Strom und Gas werden von E.ON geliefert.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden sichergestellt (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl.Nr. 2135.29 - Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400, Tabelle 1). Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst müssen Zufahrten und Zugänge auf den Privatgrundstücken den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009, § 5 Abs. 1 und 2) und der DIN 14090 genügen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Mischsystem in die gemeindlichen Klärteiche. Da es sich im Falle der Neubebauung um einen Ersatzbau handeln wird, werden sich die Einleitungsmengen nicht verändern. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die vorhandenen Kapazitäten auch weiterhin ausreichen werden. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

6 Hinweise

Sollten 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 sind hier gemäß § 14 DSchG der Grundeigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Gemeinde Dreggers
Die Bürgermeisterin

Bürgermeisterin