

Satzung der Gemeinde Fredesdorf

2. Änderung und Ergänzung über die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche (§ 34 Abs. 4, S. 1 Nr. 3 BauGB) in die Satzung über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Gem. § 34 Abs. 4, S. 1 Nr.1 BauGB für den Bereich „Am Dorfplatz“

Begründung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 10.02.2009 die o.g. Satzung beschlossen. Mit dieser Ergänzung der bestehenden Satzung soll erreicht werden, dass ein geeignetes Grundstück zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs der Bebauung zugeführt werden kann.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) 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).

Das Satzungsgebiet liegt im östlichen Teil des Ortes, nördlich des Dorfplatzes.

Das Gebiet grenzt westlich und südlich an die bebaute Ortslage an, im Norden und Nordosten schließen sich Landwirtschaftsflächen an.

Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 750 m². Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1: 2.000.

Aufgrund ihrer Lage ist die Ergänzungsfläche geeignet, in das durch vorhandene Bebauung geprägte Gebiet eingegliedert zu werden. Nach Westen und Süden schließt sich Bebauung an, nach Nordosten ist eine Abgrenzung zur freien Landschaft durch einen auf dem Nachbargrundstück gelegenen Knick gegeben.

Die Fläche ist in ihrem westlichen Bereich bereits teilweise bebaut. Auf dem Flurstück ⁸²/₁ befindet sich ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Wirtschaftsgebäude,

das gegenwärtig für Hobbytierhaltung genutzt wird. Bei dem östlichen Bereich handelt es sich um die rückwärtige Fläche des Flurstücks ⁸⁴/₁, die zurzeit grundstücksbezogen genutzt wird. Dieses bietet sich insbesondere an, um ortsansässigen jungen Menschen mit konkretem Bedarf eine Wohnperspektive zu eröffnen.

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 BauGB genannten Schutzgüter.

Die Satzungsflächen sind teilweise bereits bebaut oder bebauungsakzessorisch als Garten-Rasenfläche genutzt.

Durch weitere Bebauung wird eine Fläche von ca. 345 m² versiegelt. Der für diesen Eingriff notwendige Ausgleich soll auf dem Flurstück 181 (ehemals Flurstück ¹/₁), Flur 5 in der Gemarkung Fredesdorf erfolgen (siehe Anlage 1). Entlang dem westlichen Rand des Flurstückes wird auf ca. 70 m Länge eine 3 m breite zweireihige Pflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen angelegt. Die dauerhafte Verfügbarkeit der Fläche und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden durch vertragliche Vereinbarungen gesichert.

Es gibt keine konkreten Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen.

Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind auf dem Nachbargrundstück knickähnliche spärliche Gehölzstrukturen vorhanden, die potentielle Lebensstätten geschützter Vogelarten oder Kleinsäuger darstellen. Sie bleiben erhalten und werden auf der Satzungsfläche verbreitert und ergänzt. Während der Bauphase und durch die Nutzung des geplanten Wohnhauses sind gewisse Beeinträchtigungen beispielsweise in Form von Beunruhigungen und Scheuchwirkungen nicht auszuschließen. In der Umgebung sind Ausweichmöglichkeiten durch vorhandenen Gehölzbewuchs gegeben.

Um mögliche Beeinträchtigungen abzumildern und neue Lebensstätten zu schaffen, soll an der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine Buchenhecke gepflanzt werden. Nordöstlich werden die auf dem Nachbargrundstück (Flurstück ⁸⁹/₂) bereits vorhan-

denen knickartigen Strukturen auf der Seite der Satzungsfläche ergänzt. Diese Eingrünungsmaßnahmen werden als Festsetzungen übernommen.

Mit der als Ausgleich vorgenommenen Heckenpflanzung und Knickergänzung können mögliche Beeinträchtigungen reduziert und neue Lebensstätten geschaffen werden. Es ist daher davon auszugehen, dass durch den Erlass der Satzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geschaffen werden.

Außerdem dienen die Neuanpflanzung der Hecke und die Vervollständigung der Knickstruktur der Eingrünung der Vorhabensfläche; der Eingriff in das Landschaftsbild wird dadurch abgemildert.

Hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse und der Luftqualität sind durch das Vorhaben keine Veränderungen zu erwarten. Die auf der Vorhabensfläche derzeit durchgeführte Hobbytierhaltung (4 Großpferde, 2 Kleinpferde) ist aufgrund der Größenordnung nicht immissionsrelevant für die geplante Wohnbebauung.

Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Satzungsgebiet erfolgt über die vorhandene Leitung der zentralen Wasserversorgung. Die Energieversorgung mit Strom und Erdgas erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Mischkanalisation. Eine Versickerung des Oberflächen- und Dachflächenwassers soll grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Wo dies nicht möglich ist, erfolgt ebenfalls ein Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation.

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 Fredesdorf
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)