

B e g r ü n d u n g

ZUR SATZUNG

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

Bereiche für die Festsetzungen getroffen wurden:

1: Am Baß

2: Östlich des Seegeweges

3: Nördlich der Hauptstraße

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 Fuhlendorf hat am 04.12.2003 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).

Das Planverfahren wurde vor dem 20.07.2004 eingeleitet, so dass das Aufstellungsverfahren nach den vor dem 20.07.2004 geltenden Regeln fortgeführt wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass das Planverfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

2. Gründe und Ziele zur Aufstellung der Satzung

Der Gemeinde Fuhlendorf fehlen Wohnbauflächen für den kurzfristigen und örtlichen Bedarf. Die auf den privaten Grundstücken vorhandenen Baulücken stehen für eine Bebauung nur bedingt zur Verfügung. Der in der letzten Zeit rechtskräftig gewordene Bebauungsplan ist mittlerweile bereits vollkommen bebaut. 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 5 zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung eines durch gegenüberliegende Bebauung geprägten Bereiches,
- Verhinderung einer massiven Bebauung im Ortsrandbereich,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

3. Inhalt der Ergänzungssatzung

Bei den in den Innenbereich einbezogenen Flächen handelt es sich um Bereiche, die durch gegenüber liegende Bebauung oder bestehende rückwärtige Bebauung geprägt sind.

Eine Einbeziehung dieser Fläche bietet sich aus städtebaulicher Sicht an, da es dadurch so eine Arrondierung der Ortslage vorbereitet wird.

Die Flächen für die Festsetzungen getroffen wurden werden gegenwärtig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine Realisierung der durch diese Satzung möglichen Bebauung ist kurz- kurzfristig vorgesehen.

Insgesamt können 5 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 und eine eingeschossige Bauweise 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 in den Innenbereich einbezogenen Flächen sind bereits durch die anliegenden vorhandenen Straßen erschlossen.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt Bereiche, die planungsrechtlich derzeit dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die einbezogenen Flächen sind durch Bebauung geprägt und stellen insofern eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles dar. Hierbei handelt es sich zum einen um Begrünungen im rückwärtigen Gartenbereich, die teilweise nur einige Quadratmeter umfassen aber auch um größere Flächenanteile. Diese wurden nummeriert und mit Festsetzungen belegt. Aus städtebaulicher Sicht sind diese Flächen geeignet einer späteren Bebauung zugeführt zu werden. Aus landschaftspflegerischer Sicht ist der

Planbereich geeignet, da hier weder wertvolle Landschaftsstrukturen noch Eingriffe in das Landschaftsbild-, aufgrund der gegebenen Prägung der gegenüberliegenden Bebauung- zu erwarten sind.

Die Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 4800 qm werden derzeit landwirtschaftlich (als Grünland / Ackerland / Sonderkultur)) genutzt. Es handelt sich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Durch die beabsichtigte Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Unter Zugrundelegung der festgesetzten Grundflächenzahl und der Tatsache, dass nicht mehr als fünf neue Grundstücke bebaut werden sollen, ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung (Bebauung, Zuwegung Terrassen e.t.c) von 1125 qm. Im möglichen Anbindungsbe- reich der Flächen besteht straßenseitig ein Knick auf der Fläche 1 und der Fläche 3. Für die Fläche 3 ist die Zufahrt bereits Vorhanden. Es besteht bereits eine Lücke im Knick. Die vorhandene Zufahrt soll auch für geplante Bebauung genutzt werden, so dass hier kein zusätzlicher Knickdurchbruch notwendig wird. Dies gilt nicht für die Fläche 1. Für die hier beiden Möglichen Grundstücke ist in Anwendung der Text Zif- fer 3 ein Knickdurchbruch in einer Breite von 5,00 m erforderlich. Die Möglichkeit ei- ner anderen Erschließungsmöglichkeit ist nicht gegeben.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf den Flächen selbst er- bracht; dies durch die Anlage eines 5,00 breiten ebenerdigen Knicks (Hecke) zur freien Landschaft. Der Knick ist dreireihig mit Gehölzen des Schlehen-Hasel- Knicks zu bepflanzen und alle 10 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Im Bereich der Fläche 1 und 2 ist darüber hinaus ein 2 mal 3 m breiter Doppelknick anzulegen und analog zu bepflanzen.

Zur Reduzierung des Eingriffes in das Landschaftsbild wird eine eingeschossige Be- bauung festgesetzt.

Abschließende Bilanz

Landschaftsbild

Durch die harmonische und landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes wer- den die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zumindest minimiert.

Zur weiteren Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde eine ein- geschossige Bebauung festgesetzt.

Boden

Insgesamt steht der Versiegelung durch die maximal mögliche Bebauung im Außenbereich von ca. 1125 qm eine Ausgleichsfläche von ca. 1400 qm (Knickneuanpflanzung) 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.

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 sichergestellt

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das zentrale Abwassernetz gewährleistet.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der EON Hanse. Der Versorgungsträger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden

Abfallbeseitigung

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

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das vorhandene Netz erfolgen.

Feuerlöscheinrichtung

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 Fuhlendorf

Der Bürgermeister
