

B e g r ü n d u n g

ZUR SATZUNG

**der Gemeinde Groß-Niendorf , Kreis Segeberg, über die
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zu-
sammenhang bebauten Ortsteil**

Fläche 1: Östlich der „Dorfstraße“ und südlich der Straße „Osterkamp“
Fläche 2: Nördlich der „Dorfstraße“

Inhaltsübersicht

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

1. Grundlagen zur Aufstellung der Abrundungssatzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß- Niendorf hat am den Aufstellungsbeschuß für die Abrundungssatzung beschlossen.

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 Groß- Niendorf fehlen Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf. Die auf den privaten Grundstücken vorhandenen Baulücken stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Durch die vorliegende Satzung soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um diesen Bedarf zu decken und um eine ordnungsgemäße Entwicklung sicherzustellen.

Die Ziele der vorliegenden Satzung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von ca. 10 zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung von Freiflächen,
- Verhinderung einer massiven Bebauung im Ortsrandbereich,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

3. Inhalt der Abrundungssatzung

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

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

Die Flächen werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Eine Realisierung der durch diese Satzung möglichen Bebauung ist kurz- bzw. mittelfristig vorgesehen.

Insgesamt können ca.10 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 650 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 ist durch die bereits bestehenden Straßen sichergestellt. Der Neubau von Erschließungsstraßen ist nicht notwendig.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt Flächen, die 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 zwei Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 10.000 qm (Fläche 1: ca. 6000qm, Fläche 2: ca. 4000qm) werden derzeit landwirtschaftlich (Grünland) 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 einer sich aus der Eigenart der nähereren Umgebung ergebenden GRZ von 0,20 wird durch diese Satzung ein Versiegelungsumfang (Gebäude zzgl. Nebenanlagen und Zuwegungen) von bis zu 3000 qm ermöglicht.

Entlang der Fläche 2 befindet sich ein hochwertiger Knick. Für die Anbindung der geplanten Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche sind ca.4 Knickdurchbrüche erforderlich. Um das Ausmaß der Knickdurchbrüche so gering wie möglich zu

halten, wird festgesetzt, daß die Breite der Knickdurchbrüche jeweils maximal 4,00 m betragen darf. Darüberhinaus wird festgesetzt, daß jeweils zwei Grundstücke zusammen erschlossen werden.

Auf einen Ausgleich innerhalb des Vorhabenbereiches wird verzichtet. Es besteht die Gewähr, daß ein 25, 00 m breiter Streifen, gemessen vom Uferrand aus, von jeglicher Bebauung freigehalten wird. In diesem Zusammenhang wird der Erholungsschutzstreifen nachrichtlich in die Planung übernommen, wobei bereits eine für die Bebauung in Aussicht gestellt wurde. Eine Realisierung des externen Ausgleiches erfolgt an zwei Stellen innerhalb des Gemeindegebietes. Die Gemeinde wird Eigentümer dieser Flächen, womit sichergestellt ist, daß die Ausgleichsmaßnahmen auch realisiert werden. Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff auf der Fläche 1 wird bestimmt, daß eine Fläche mit einer Größe von ca. 1000 qm (s.a. Anlage 1) der natürlichen Sukzession (Aufgabe der Nutzung und Verzicht auf Pflegemaßnahmen) überlassen wird. Als Ausgleich für die Fläche 2 wird eine Fläche von ca. 1500 qm aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und der natürlichen Sukzession überlassen (s.a. Anlage 2). Beide Flächen liegen zur Zeit im Rahmen der Flächenstilllegung brach. Die Wiederaufnahme der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung war für nächstes Jahr vorgesehen. Die Flächen haben eine Wertigkeit von 30 Bodenpunkten und sind für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Durch diese Maßnahme wird die ökologische Gesamtsituation langfristig sichergestellt. Dies gilt umso mehr, da es sich hier um potentielle Feuchtstandorte handelt. Insbesondere aufgrund der Tatsache, daß auch die Nachbarflächen brachliegen, wird nunmehr ein flächenhaftes ökologisch wertvolles Areal ohne Zerschneidungseffekte gesichert.

Als Ausgleich für die notwendigen Knickdurchbrüche wird eine 30m lange und 5,00 m breite Knickanpflanzung an der Hangoberkante festgesetzt. Der Knick ist dreireihig mit Gehölzen des Schlehen-Hasel- Knicks zu bepflanzen. Durch diese Maßnahmen werden Flächen in einem Umfang von ca. 2700 qm ökologisch aufgewertet, wodurch ein Ausgleich des Eingriffes erreicht ist. Es wird angemerkt, daß durch die nachträgliche Reduzierung der Fläche 2 um ca. 5000 qm ein Ausgleichsüberschuß von ca. 800 qm besteht .Die Ausgleichsflächen werden durch einen Zaun von der angrenzenden Nutzung abgegrenzt.

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.

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

4. Immissionsschutz

Lärmschutz

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

Geruchsschutz

In der Gemeinde Groß- Niendorf existieren mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung. Die seitens der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein mitgeteilten Immissionsschutzkreise wurden zeichnersich übernommen.

5. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Gebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird an die vorhandene Kanalisation mit Anschluß an das Klärwerk in Neversdorf angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt auf dem eigenen Grundstück.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswag).

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Netz Schleswag.

Abfallbeseitigung

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

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 96 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 Groß- Niendorf
Der Bürgermeister



(Bürgermeister)

Kreis Segeberg
Der Landrat
-Räumliche Planung und
Entwicklung-

(Dipl. Ing. Stadtplaner)

z.V. 01 - Jarkum

§35 (6)
BauStB

BW
gibt auf

nicht wes.
Störungs-
ge-Behinder

machbar wg.
Merkmaländerung
im festgesetzten
Moorweg

Abt. mit
Bgm. Kreis
am 22.8.05
Ha
OB am 26.8.05

OD
KM 0,100

ie
2



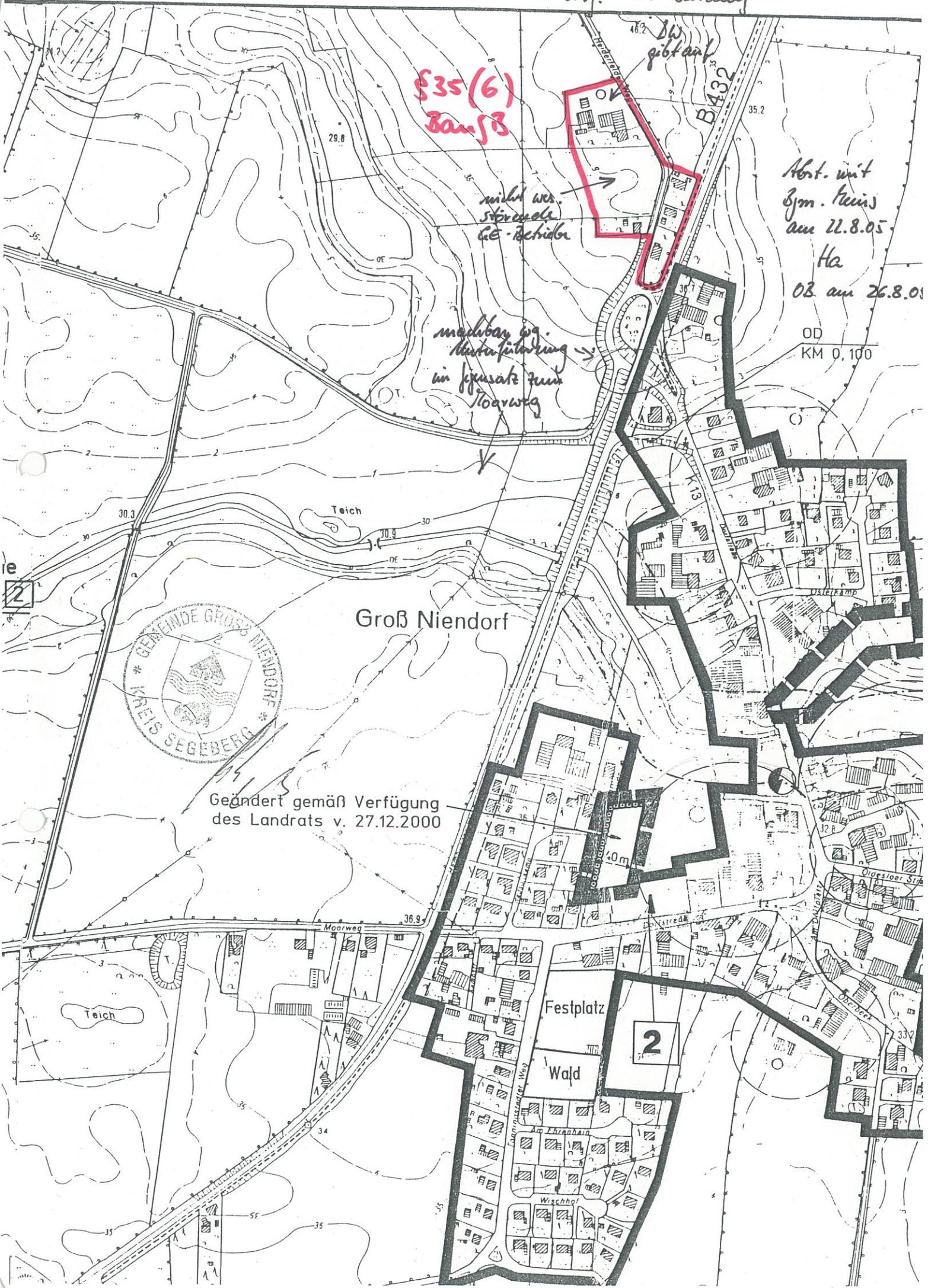
Groß Niendorf

Geändert gemäß Verfügung
des Landrats v. 27.12.2000

Festplatz

Wald

2



**SATZUNG DER GEMEINDE GROSS NIENDORF ÜBER DIE
FESTLEGUNG DER GRENZEN FÜR DIE EINBEZIEHUNG
VON AUßENBEREICHSFÄCHEN GEM. § 34 (4) NR. 3
BAUGB IN DIE RECHTSKRÄFTIGE SATZUNG ÜBER DIE
IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILE GEM. § 34
(4) NR. 1 BAUGB FÜR „EIN GRUNDSTÜCK NORDÖSTLICH
DER SIEDLUNG „RADSOLLKAMP““**

Aufgrund des § 34 (4) Satz 3 BauGB in der Fassung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.09.2003 und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens gemäß § 34 (5) Satz 2 BauGB folgende Satzung über die Festlegung der Grenzen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, bestehend aus der Planzeichnung (Teil „A“) und dem Text (Teil „B“), erlassen:

Teil B Text

1. Die Grundfläche hat pro Wohngebäude maximal 150 m² zu betragen. (§ 9 (1) 1 BauGB)
2. Die Grundstücksgröße hat pro Wohngebäude mindestens 650 m² zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
3. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Wiese zu erhalten. (§ 1a BauGB i. Vbg. m. § 9 (1) 20 BauGB)
4. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) ist der Sukzession zu überlassen. (§ 1a BauGB i. Vbg. m. § 9 (1) 20 BauGB)

Ausgefertigt:

Gemeinde Groß Niendorf, den 22.12.2003

Siegel




Bürgermeister