

1. Allgemeines

Gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB wird den Verwaltungen die Möglichkeit gegeben, Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Satz (4) Nr. 1 BauGB einzu beziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend gewägt sind.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Niendorf hat beschlossen, dass in der Planzeichnung gekennzeichnete Grundstücke in die Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB einbezogen werden.

Das Flurstück befindet sich in der Gemeinde Ortsteil von Groß Niendorf und umfasst eine Größe von ca. 2100 m².

Begründung

Der Bereich wird wie folgt begründet für die Satzung
über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 34 (4) Nr. 3
BauGB in die rechtskräftige Satzung über die im Zusammenhang bebauten
Ortsteile gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB

Das Flurstück der Gemeinde Groß Niendorf, Kreis Segeberg über Hauptbereich ist durch einzelne Laubbäume bestanden, der Übergangsbereich zur Fläche angrenzenden Bereichs.

für „ein Grundstück nordöstlich der Siedlung „Radsollkamp““

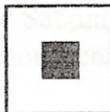
2. Planungsziele

Ziel der Planung ist die Vorbereitung der Schaffung von zwei Baugrundstücken für eine Einzelhausbebauung.

Im Rahmen der vorliegenden Satzungserweiterung wird eine Grundfläche (GR) von jeweils 130 m² festgelegt. Durch die ebenfalls vorgeschriebene Bauweise wird die Fläche weitgehend als Grünfläche erhalten. Die Mindestgrünbauquote wird mit 650 m² festgesetzt, außerdem wird ein Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt. Hierzu wird eine weitere mindestens 1000 m² große Fläche als Ausgleichsfläche festgelegt.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Geländeentwicklung ist die Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Anlieger sind verpflichtet, die Landschaftspflege zu gewährleisten.



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23785 BAD SEGERBERG, WICKELSTRASSE 9
TEL: 04551 / 81620 FAX: 04551 / 83170
Stadtplanung.gebel@freenet.de

1. Allgemeines

Gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Satz (4) Nr. 1 BauGB einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Niendorf hat beschlossen, das in der Planzeichnung gekennzeichnete Grundstück in die Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB einzubeziehen.

Das Flurstück befindet sich in der zentralen Ortslage von Groß Niendorf und umfaßt eine Größe von ca. 2100 m².

Der Bereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wiesen- bzw. Weidenutzung
- im Osten durch vereinzelte Laubgehölze sowie Wiesen- bzw. Weidenutzung
- im Süden durch einen unversiegelten Weg
- im Westen durch ein bebautes Grundstück

Das Flurstück unterliegt zur Zeit einer Wiesen- bzw. Weidenutzung. Der Hangbereich ist durch einzelne Laubbäume bestanden, der Übergangsbereich zur östlich angrenzenden Fläche ist durch kleine feldgehölzartige Bereiche gekennzeichnet.

2. Planungsinhalte

Ziel der Planung ist die Vorbereitung der Schaffung von zwei Baugrundstücken für eine Einzelhausbebauung.

Im Rahmen der vorliegenden Satzungserweiterung wird eine Grundfläche (GR) von jeweils 150 m² festgelegt. Durch die ebenfalls vorgeschriebene eingeschossige, offene Bauweise und die relativ geringe Grundfläche werden eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Baugrundstückes möglich. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 650 m² festgesetzt. Außerdem wird ein Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt. Hinzu tritt eine sich im nördlichen Gemeindegebiet befindliche Ausgleichsfläche.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei dem Geltungsbereich der Satzungserweiterung handelt es sich planungsrechtlich um ein dem Außenbereich zuzuordnendes Gebiet, für das bei geplanten Eingriffen eine Ausgleichspflicht besteht.

Dem Schutzgut Boden ist hier aufgrund seines Bestandes keine hohe Wertigkeit zuzuordnen. Durch den geplanten Eingriff kommt es jedoch zu Bodenversiegelungen, die entsprechend auszugleichen sind. Minimierend wirkt sich die niedrig gewählte Grundfläche (GR) von je 150 m² aus. Es ergibt sich folgende Eingriffs- bzw. Ersatzermittlung:

	Eingriffsfläche in m ²	Eingriffsart	maximal versiegelte Fläche in m ²
Bebaubares Grundstück	GR 300 + 50%	Vollversiegelung	450

verbleibende Eingriffsfläche in m ²	Eingriffsart	Ausgleichsfaktor in Abhängigkeit von der Eingriffsart	benötigte Ersatzfläche in m ²
450	Vollversiegelung	0,5	225

Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden müssen Ersatzmaßnahmen herangezogen werden, die die Anlage eines naturnahen Biotops auf aus der Nutzung herausgenommenen, landwirtschaftlichen Flächen vorsehen. Die Fläche mit der entsprechenden Größe wird als ca. 2,0 m breiter, in westlicher Richtung abzuzäunender, der Sukzession zu überlassender Streifen westlich einer bereits bestehenden Ausgleichsfläche (Sukzession) auf Flurstück 21/2 der Flur 3 festgelegt. Es handelt sich dabei um eine insgesamt ca. 7000 m² große Fläche, von der ca. 1000 m² bereits für Ausgleichszwecke genutzt werden.

Das Schutzgut Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser) weist in diesem Bereich keine besonderen Empfindlichkeiten auf. Oberflächengewässer sind hier nicht vorhanden. Hinweise auf hohe Grundwasserstände liegen nicht vor. Der Hangbereich zur Niendorfer Au im nördlichen Teil des Plangeltungsraumes wird zur Minimierung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel ist es, an dieser Stelle die vorhandene Wiesennutzung unter Erhalt des Baumbestandes zu sichern. Besondere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Schutzgut Klima/Luft bedarf auf der vorliegenden Planungsebene keiner Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen.

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um einen Bereich der einer Wiesen- bzw. Weidenutzung unterliegt. Bei Eingriffen in diesen Biotoptyp ist nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen. Minimierend wirkt sich jedoch die Anlage der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschafts aus.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt in diesem Bereich eine mittlere bis hohe Bedeutung. Der hintere Teil des Geltungsraumes ist Teil des weit einsehbaren Hangbereiches zur Niendorfer Au. Relativ alte Baumbestände in Kombination mit einer Wiesen- bzw. Weidenutzung prägen das Bild. Als Minimierungsmaßnahmen stehen hier die Wahl einer geringen Grundfläche (GR 300 m²) sowie der Erhalt des Hangbereiches

durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Erhaltungsziel Wiese.
Die gesetzlichen Anforderungen des § 8 bzw. 8a BNatSchG nach Ausgleich und Eingriff werden erfüllt. Ein Ausgleichsdefizit besteht nicht, die Eingriffsfolgen können vollständig ausgeglichen werden.

4. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das zentrale System.

Gemeinde Groß Niendorf, den 22. 12. 2003

Siegel



.....
Bürgermeister

Stand: 9. 2003