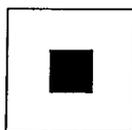


Begründung

für die Satzung gem. § 35 (6) BauGB
der Gemeinde Kattendorf, Kreis Segeberg
für den Bereich „Weeden“ / „Im Busch“



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
TEL.: 0 45 5 1/8 152 0 FAX: 0 45 5 1/8 3 17 0

Gemäß § 35 (6) BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, für bebaute Bereich im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, daß Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne von § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung erstreckt sich auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dient.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kattendorf hat in ihrer Sitzung am 12. 7. 1999 beschlossen, für den Bereich „Weeden“ / „Im Busch“ eine Satzung gem. § 35 (6) BauGB aufzustellen.

Die Wahl der Abgrenzung der drei Teilbereiche orientiert sich an der Zielvorstellung der Gemeinde, eine nur einzeilige Bebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen „Sievershüttener Straße“, „Am Kuckuck“ und „Buschweg“ zuzulassen. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich auf einen 35 m breiten Streifen entlang der jeweiligen Straße festgesetzt. Auf diese Weise können Einschränkungen der Grundeigentümer gegenüber der jetzigen Situation vermieden werden, ohne eine 2-zeilige Bebauung zu erleichtern. Daher wurden im Teilbereich 2 ein teilweise bebauter, nur über eine private Zuwegung erschlossener Bereich sowie im Teilbereich 3 die vorhandene Hinterlandbebauung nicht mit einbezogen.

Die Satzung umfaßt folgende Teilbereiche:

Teilbereich 1 („Weeden“):

Teilbereich 1 liegt östlich von Teilbereich 2 ebenfalls an der L80. Mit einer Größe von ca. 2,05 ha erstreckt er sich entlang der Straße „Am Kuckuck“ nach Norden.

Die Grundstücke sind fast vollständig mit Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Betrieben bebaut. Die bebauten Grundstücke sind durch Gärten, die unbebauten Bereiche durch Obstwiesen gekennzeichnet.

Teilbereich 2 („Weeden“):

Teilbereich 2 mit eine Größe von ca. 2,36 ha befindet sich östlich der Ortslage von Kattendorf an der Landesstraße L80.

Die Grundstücke sind z. T. durch eine Einfamilienhausbebauung und landwirtschaftliche Betriebe bebaut. Im Hinblick auf die Grünstruktur ist dieser Bereich durch Gärten sowie eine ältere Obstwiese gekennzeichnet.

Teilbereich 3 („Im Busch“):

Teilbereich 3 liegt ca. 400 m südlich der L80 an der Straße „Buschweg“, hat eine Größe von ca. 1,5 ha und ist mit Ausnahme eines landwirtschaftlichen Betriebes geprägt durch eingeschossige Wohnbebauung.

In den Teilbereichen 1 und 3 befindet sich jeweils ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Intensivtierhaltung. Die Abstände gegenüber heranrückender Wohnbebauung wurden nach den VDI-Richtlinien 3471 für beide Betriebe von der Landwirtschaftskammer

Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 6. 5. 1999 ermittelt. Bei einer eventuellen Bebauung sind die in der Planzeichnung eingetragenen Immissionsschutzradien zu beachten. Eine abschließende Prüfung der Immissionsschutzbelange ist im Zuge der Satzung nicht erfolgt. Die Vereinbarkeit von Bauvorhaben mit dem jeweiligen Betrieb ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und nachzuweisen.

Zur Wahrung des vorhandenen ländlichen Charakters der Bebauung sind prägende Bebauungsmerkmale als Festsetzungen in die Satzung mit aufgenommen worden. Es wurden folgende Festlegungen getroffen:

- Grundflächenzahl von 0,2
- Mindestgrundstücksgröße von 800 m²
- maximale Firsthöhe 9,0 m
- 1 Wohneinheit pro Gebäude

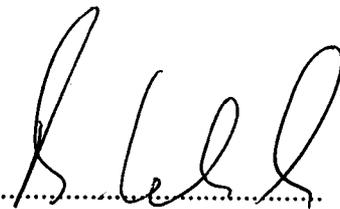
In Ergänzung dieser Festsetzungen hat die Gemeinde gestalterische Festlegungen im Rahmen einer Gestaltungssatzung für den Plangeltungsbereich der vorliegenden Außenbereichssatzung geregelt.

Vorschläge zu Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen in einem grünordnerischen Fachbeitrag zur Außenbereichssatzung im Anhang vor und sind z. T., wenn möglich, in die Satzung übernommen worden. Bei einer Inanspruchnahme von Streuobstwiesenflächen ist aus heutiger Sicht ein Ausgleichsverhältnis von mindestens 1 : 2 erforderlich. Die Bauobjekte sind durch geeignete Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft hin abzugrenzen.

Die künftigen einzelnen Bauvorhaben bleiben innerhalb des Satzungsbereiches nach § 35 (2) BauGB i. Vbg. m. § 8a (2) BNatSchG ausgleichspflichtig. Der erforderliche Ausgleich ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Kattendorf, den 19. Juli 2001




Bürgermeister

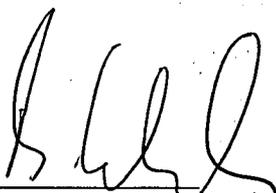
Stand: 3. 2001

Hinweis:

Der Teilbereich 1 wurde auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.07.2001 als selbständige Satzung abgetrennt. Die obigen Aussagen über den Teilbereich 1 sind daher in dieser Satzungsbeurteilung gegenstandslos.

Kattendorf, den 19. Juli 2001




Bürgermeister