

Begründung

ZUR SATZUNG

der Gemeinde Leezen - Ortsteil Heiderfeld - , Kreis Segeberg, über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Fläche 1: „Südlich der Fredesdorfer Straße“
Fläche 2: „Östlich 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 Leezen hat am den Aufstellungsbeschluß für die Abrundungssatzung beschlossen.

Die in den Innenbereich mit einbezogenen Außenbereichsflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

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

Im Ortsteil Heiderfeld der Gemeinde Leezen 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.12 zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung von Freiflächen,
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- 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 drei 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.12 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 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 beiden Flächen mit einer Größe von jeweils ca. 5000 qm werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die beabsichtigte Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Unter Zugrundelegung einer sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden GRZ von 0,20 wird durch diese Satzung ein Versiegelungsumfang von bis zu 3000 qm ermöglicht.

Entlang der Fläche 1 und Fläche 2 befindet sich ein Knick. Für die Anbindung der geplanten Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche wären 12 Knickdurchbrüche erforderlich. Um die Zahl der Knickdurchbrüche so gering wie möglich zu halten, ist eine Zusammenfassung der Zufahrten für jeweils zwei Grundstücke vorgesehen, so daß sich die Zahl der Knickdurchbrüche auf sechs reduziert. Zusätzlich wird festgesetzt, daß die Breite der Knickdurchbrüche jeweils maximal 4,00 m betragen darf. Letzteres gilt auch für die Fläche 2. Hier wird festgesetzt, daß neben dem bereits vorhandenen Knickdurchbruch nur ein weiterer Knickdurchbruch zulässig ist.

Als Ausgleich für diese Knickdurchbrüche und die beabsichtigte Bebauung wird festgesetzt, daß im Bereich des Überganges zur freien Landschaft ein 5,00 m breiter Knick incl. eines 3,00 m breiten Schutzstreifens anzulegen und mit Gehölzen des Schlehen-Hasel- Knicks zu bepflanzen ist. Durch diese Maßnahmen werden Flächen in einem Umfang von ca. 2400 qm ökologisch aufgewertet, wodurch ein Ausgleich des Eingriffes erreicht ist.

Zur Reduzierung des Eingriffes in das Landschaftsbild wird eine eingeschobene Bebauung festgesetzt.

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

Innerhalb der Fläche 1 befindet sich ein archäologisches Denkmal (Hügelgrab) mit einem Durchmesser von ca. 20,00 m. Dieses wird innerhalb der vorliegenden Planung nachrichtlich dargestellt. Der Bereich des Denkmals incl. eines Umgebungsbereiches wird als Grünfläche festgesetzt, wodurch der Erhalt des Denkmals sichergestellt ist.

4. Immissionsschutz

Lärmschutz

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

5. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Gebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Das Gebiet wird an die vorhandene Mischwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen.

Stromversorgung

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

Abfallbeseitigung

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

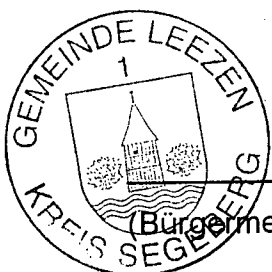
Feuerlöscheinrichtung

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene Amtsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

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.
- c) Das Dachflächenwasser sollte, wenn der Untergrund dies zuläßt, auf dem Grundstück zur Verrieselung gebracht werden.

Gemeinde Leezen
Der Bürgermeister



(Bürgermeister)

Kreis Segeberg
Der Landrat
-Räumliche Planung und
Entwicklung-

(Stadtplaner)