

B e g r ü n d u n g

ZUR SATZUNG

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

Gebiet: Am westlichen Ortsausgang der Ortslage Quaal, nördlich der K 68“

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 Rohlstorf hat am 27.05.2004 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).

2. Gründe und Ziele zur Aufstellung der Satzung

Der Gemeinde Rohlstorf fehlen Wohnbauflächen für den kurzfristigen und örtlichen Bedarf. Die auf den privaten Grundstücken vorhandenen Baulücken stehen für eine Bebauung nur bedingt zur Verfügung. Die in der letzten Zeit rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne sind 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 2 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 der in den Innenbereich einbezogenen Fläche handelt es sich um einen Bereich, der durch gegenüberliegende Bebauung geprägt ist.

Eine Einbeziehung dieser Fläche bietet sich aus städtebaulicher Sicht an, da es dadurch zu einer Arrondierung im Ortsausgangsbereich kommt.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine Realisierung der durch diese Satzung möglichen Bebauung ist kurzfristig vorgesehen.

Insgesamt können 2 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

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Aus diesen Gründen wird für die verkehrliche Erschließung des Grundstückes auf die bereits genehmigte Zufahrt für die bestehende Bebauung im unmittelbaren Anschluss an die Ergänzungssatzung zurückgegriffen. Ansonsten wird festgesetzt, dass Zufahrten, die außerhalb der bereits vorhandenen Zufahrt liegen, unzulässig sind. Es wird noch darauf hingewiesen, dass bei Neuanpflanzungen von Bäumen ein Mindestabstand von 3,00 m bis zur Verkehrsfläche der K 68 eingehalten werden muss. Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt einen Bereich, der 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 vorgesehene Bebauung entspricht nicht den Darstellungen des Landschaftsplanes. In der Zwischenzeit – und dies war bei der Aufstellung des Landschaftsplanes nicht der Fall – ist der Bebauungsplan Nr. 3 realisiert worden. Hierbei ist auf der gegenüberliegenden Seite zwischenzeitlich ein Baugebiet entstanden, welches den Planbereich derart prägt, dass die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erst möglich wurde. Aus städtebaulicher Sicht ist der Planbereich geeignet einer späteren Bebauung zugeführt zu wer-

den. Letztendlich wird somit auch ein in sich geschlossener Ortrand gebildet. Aus landschaftspflegerischer Sicht ist der Planbereich geeignet, da hier weder wertvolle Landschaftsstrukturen (Grünland ohne Gehölzbewuchs) noch Eingriffe in das Landschaftsbild-, aufgrund der gegebenen Prägung der gegenüberliegenden Bebauung zu erwarten sind.

Da die Fläche verfügbar ist und ein kurzfristiger Bedarf an Bauplätzen besteht, wird an der Planung festgehalten.

Die Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 1600 qm wird derzeit landwirtschaftlich (als Grünland) genutzt. Es handelt sich um eine Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Durch die beabsichtigte Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Unter Zugrundelegung einer prägenden Grundfläche von ca. 130 qm wird durch diese Satzung ein Versiegelungsumfang (Gebäude zzgl. Nebenanlagen und Zuwegungen) von bis zu ca. 400 qm ermöglicht.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf der Fläche selbst erbracht; 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.

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

Abschließende Bilanz

Landschaftsbild

Durch die harmonische und landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zumindest minimiert.

Zur weiteren Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Boden

Insgesamt steht der Versiegelung durch die maximal mögliche Bebauung im Außenbereich von ca.400 qm eine Ausgleichsfläche von ca. 400 qm (Heckenneuanpflanzung) 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 Rohlstorf