

B e g r ü n d u n g

Zur Satzung

**der Gemeinde Weddelbrook, Kreis Segeberg, über die Ein-
beziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusam-
menhang bebauten Ortsteil**

**Für das Gebiet: „nördlich der Glückstädter Strasse und westlich
des Kastanienweges“**

Inhaltsübersicht

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

1. Grundlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weddelbrook hat am 8.05.2007 den Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung gefaßt.

Der Aufstellung der vorliegenden Satzung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) 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 Weddelbrook fehlen Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf. Die auf den privaten Grundstücken vorhandenen Baulücken stehen für eine Bebauung nur bedingt zur Verfügung. Die durch verbindliche Bauleitplanung vorbereiteten Bauplätze sind mittlerweile bereits veräußert. 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 ca. 5 zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf.
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung eines durch gegenüberliegende Bebauung geprägten Bereiches.
- Verhinderung einer massiven Bebauung.
- 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 gegenüber liegende Bebauung geprägt ist.

Eine Einbeziehung dieser innerörtlichen Fläche bietet sich aus städtebaulicher Sicht an. Der zurzeit unbebaute Bereich wird zurzeit als Pferdeweide genutzt.

Eine Realisierung der durch diese Satzung möglichen Bebauung ist kurz- mittelfristig vorgesehen.

Insgesamt sollen maximal 5 Baugrundstücke entstehen. Es sind nur eingeschossige Wohnhäuser in Einzelhausbauweise 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 750 qm und eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung des Baufeldes erfolgte um einen ausreichenden Schutz für die straßenseitig vorhandene Ortsbildprägende Baumreihe zu erreichen. Der Abstand zwischen Baufeld und den bestehenden Ortsbildprägenden Kastanien beträgt mindestens 15,0 m.

Auf weitere Festsetzungen wurde verzichtet, da die getroffenen Regelungen als ausreichend angesehen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Verkehrsflächen

Die in den Innenbereich einbezogene Fläche ist bereits durch den Kastanienweg erschlossen.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

Als verkehrliche Anbindung dient der Bereich der bereits vorhandenen Feldzufahrt.

Naturschutz und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt einen Bereich, der planungsrechtlich derzeit dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die eingebezogene Fläche ist durch Bebauung geprägt und stellt insofern eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles dar. Aus landschaftspflegerischer Sicht ist der Planbereich geeignet, da hier weder wertvolle Landschaftsstrukturen noch Eingriffe in das Landschaftsbild-, aufgrund der gegebenen Prägung der gegenüberliegenden Bebauung- zu erwarten sind.

Die Fläche, die erstmals überplant wird derzeit intensiv landwirtschaftlich (als Pferdeweide) genutzt. Im Landschaftsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Straßenseitig bestehen Hochgewachsene Einzelbäume (Kastanien), die als zu erhalten festgesetzt wurden. Um den Erhalt sicherzustellen beträgt der Abstand zwischen den Bäumen und dem festgesetzten Baufeld mindestens 15,0 m. Auch die Kronentraufbe-

reiche liegen weit außerhalb des Baufeldes. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes muss in dem Bereich der bereits vorhandenen Feldzufahrt erfolgen, Ansonsten ist die Fläche frei von Bewuchs. 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 der festgesetzten Grundfläche und der Tatsache, dass nicht mehr als fünf neue Grundstücke bebaut werden sollen, ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung (Bebauung, Zuzugung, Terrassen e.t.c) von 1350 qm.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf den Flächen nahe der Liethkoppel (Gemarkung Weddelbrook; Flur 1; Flurstück 19/1), in der Nähe der Liethquelle, erbracht; dies durch die Anlage einer ca. 3000 qm großen Fläche für Feldgehölze . Der Bereich wird landschaftlich zurzeit als Ackerfläche genutzt und grenzt an bestehenden Wald an. Die Fläche ist einzuzäunen, mit einheimischen Feldgehölzen zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

Abschließende Bilanz

Landschaftsbild

Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Der Großbaumbewuchs wurde als zu erhalten festgesetzt und ist aufgrund des Abstandes zum Baufeld (mindestens 15,00m vom .

Boden

Insgesamt steht der Versiegelung durch die maximal mögliche Bebauung im Außenbereich von ca.1350 qm eine Ausgleichsfläche von ca. 3000 qm (Feldgehölze) gegenüber.

Artenschutz

Aufgrund der Tatsache, dass der Bereich intensiv als Pferdeweide genutzt wird besitzt der Planbereich im Sinne des Artenschutzes keine hohe Qualität. Der Planbereich ist frei von jeglichem Bewuchs. Die bestehenden Großbäume werden durch die Planung nicht berührt, so dass auch eventuell vorhanden Nistplätze nicht betroffen sind.

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. Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen in einer Entfernung von 50,00 oder mehr Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind in Anwendung der LBO Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt 4.4 und gem. A6 zu 4.4.1 der o. g. DIN mit der Brandschutzdienststelle des Kreises abzustimmen.

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 Weddelbrook
Der Bürgermeister
