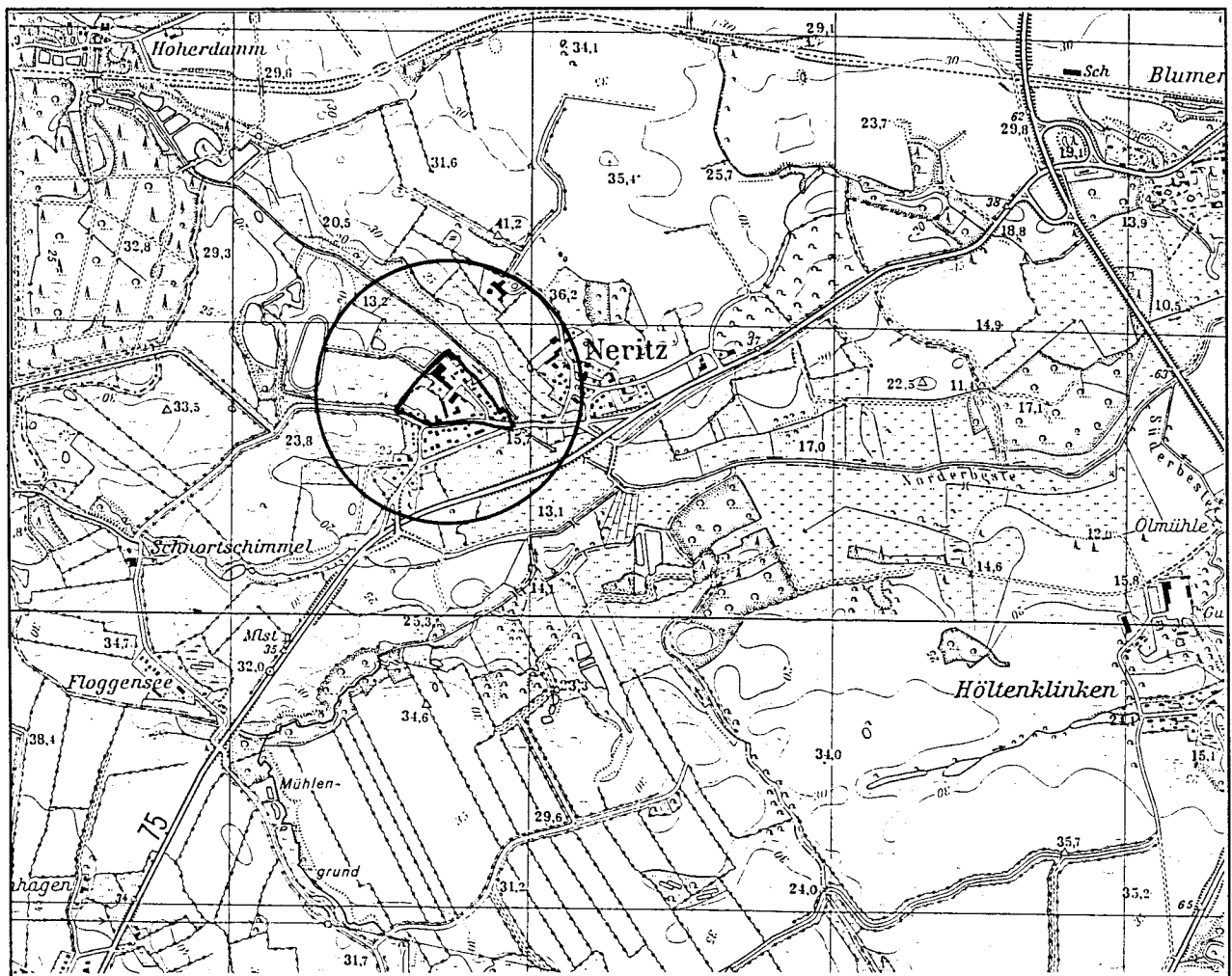


Begründung

zur Satzung der Gemeinde Neritz
(Kreis Stormarn)
über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB

Gebiet: nördlich der "Alten Landstraße", westlich der
"Norderbeste".



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO J. ANDERSEN
-Büro für Bauleit- und Landschaftsplanung -
Rapsacker 12a - 23556 Lübeck
Telefon 0451 / 87 9 87-0 * Telefax 0451 / 87 9 87-22

Planungsstand:

Inhaltsverzeichnis

der Begründung

**zur
Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
der Gemeinde Neritz
(Kreis Stormarn)**

1.	Grundlagen der Satzung.....	Seite	3
2.	Lage des Geltungsbereichs der Satzung.....	Seite	3
3.	Festlegung des Geltungsbereichs der Satzung.....	Seite	4
4.	Gründe zur Aufstellung der Satzung.....	Seite	4
5.	Inhalt der Satzung.....	Seite	5
6.	Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs der Satzung.....	Seite	5
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes.....	Seite	5
8.	Hinweise.....	Seite	6
9.	Beschluß über die Begründung	Seite	6
	Arbeitsvermerke.....	Seite	7

1. Grundlagen der Satzung

a- Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für die aufgestellte Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Neritz gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I Seite 3486).

Dabei erfolgt die Festlegung der Grenzen des "im Zusammenhang bebauten Ortsteiles" gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 BauGB. Einzelne Außenbereichsgrundstücke werden gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB einbezogen.

b- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neritz wurde am 11. 03. 1963 von der Gemeindevertretung beschlossen und mit Erlaß des Herrn Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 09. 07. 1963 - Az.: IX 310 b - 312/2 - 15.054 - genehmigt.

Der Flächennutzungsplan stellt die von der vorliegenden Satzung betroffenen Flächen, soweit sie bereits bebaut waren, als "Mischbauflächen", den nicht bebauten Bereich als "Feuchte Wiesen" dar.

2. Lage des Geltungsbereichs der Satzung

Der Bereich der Satzung bezieht sich auf den nordwestlichen Teil des Ortsteiles, nördlich der "Alten Landstraße", westlich der "Norderbeste".

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt:

im Norden,
und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,

im Osten
und Nordosten durch landwirtschaftliche und als Hausgärten genutzte Flächen westlich der "Norderbeste"

im Süden durch die "Alte Landstraße".

3. Festlegung des Geltungsbereichs der Satzung

Der derzeitige "im Zusammenhang bebaute Ortsteil" westlich der "Norderbeste" und nördlich der "Alten Landstraße" wird gebildet durch einen Pferdezuchtbetrieb (Reiterhof) im Norden, einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb als "Kern" des Bereiches sowie Einfamilienhäuser entlang der "Alten Landstraße" und beidseitig des Weges zum Reiterhof.

Durch die vorliegende Satzung wird die Begrenzung des Geltungsbereiches zum Außenbereich klargestellt; d. h:

- die nordwestliche Grenze wird durch eine Linie gebildet, die sich, entsprechend der Grenze des Landschaftsschutzgebietes, durch Berücksichtigung des nordöstlich gelegenen Baukörpers des Reiterhofes und durch Festlegung der östlichen Begrenzung ausreichend dimensionierter Hausgärten bildet. Dabei wird auf das Tal der "Norderbeste" und auf den Bereich der historischen Brücke im Südosten Rücksicht genommen,

- die südöstliche Begrenzung ergibt sich durch die Situation der "Alten historischen Brücke" im Südosten,

- die südliche Begrenzung ergibt sich durch den Verlauf der "Alten Landstraße",

- die nordwestliche Begrenzung wird durch eine Linie zwischen dem westlichsten Wohnhaus an der "Alten Landstraße" im Südwesten und der westlichen Gebäudebegrenzung des nördlich gelegenen Stallgebäudes des Pfredezuchtbetriebes (Reiterhof) im Nordwesten gebildet.

- die optische Abgrenzung der geschlossenen Ortslage nach Westen und damit zur freien Landschaft wird dabei durch einen Knick außerhalb des Plangeltungsbereiches gebildet. Dieser Knick wird durch neu anzupflanzende Knickbereiche ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches ergänzt. Die Anlage dieser außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegenden Knicks ist durch den Abschluß eines städtebaulichen Vertrages nach § 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer sichergestellt.

- als "Abrundungsgrundstücke" entstehen Bauflächen zwischen der Bebauung an der "Alten Landstraße" im Südwesten und Süden und dem bebauten Bereich des Reiterhofes im Nordosten. Durch Festsetzungen von Grünflächen ist diese Abrundung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

4. Gründe zur Aufstellung der Satzung

Die Satzung über den "im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Neritz" dient zur Deckung des dringenden Bedarfs an Grundstücken für die Errichtung von überwiegend Einzel- und Doppelhäusern in der Gemeinde, besonders für Dienstwohnungen eines im Bereich der Satzung ansässigen Gewerbebetriebes der Computer-Branche.

Die Einbeziehung der Abrundungsgrundstücke in den Bereich der Satzung gibt die Möglichkeit zur teilweisen Nutzung rückwärtiger Teile von sehr tiefen Grundstücken. Dies erscheint, auch nach Prüfung durch den Kreis Stormarn, städtebaulich und ortsplanerisch angemessen, da sich diese Abrundung städtebaulich sinnvoll in die Ortslage einfügt.

5. Inhalt der Satzung

Die Satzung berücksichtigt die vorhandene Bebauung dieses Bereiches und ermöglicht innerhalb des "Abrundungsbereiches" die Errichtung von Wohngebäuden. Dabei wird, zur Vermeidung einer unangemessenen verdichteten Bebauung, durch Festsetzung von "Baufenstern" die Zahl der zulässigen Wohn- bzw. Gebäudeeinheiten angemessen begrenzt. Bei Anwendung des § 34 BauGB bei der Beurteilung neuer Bauvorhaben ist dabei maximal eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 umsetzbar.

6. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs der Satzung

Um die verkehrlicher Erschließung der Abrundungsgrundstücke sicherzustellen wurden mit den Grundstückseigentümern städtebauliche Verträge nach § 6 BauGB-MaßnahmenG abgeschlossen. Diese Verträge verpflichten die Grundstückseigentümer für den Fall der Bauabsicht, eine öffentlich-rechtliche Baulast nach § 89 Landesbauordnung (LBO) zu übernehmen, um die Zufahrt zu den Neubaugrundstücken sicherzustellen.

Die Versorgung der Gemeinde Neritz mit Trink- und Brauchwasser sowie mit Elektrizität ist sichergestellt.

Die Beseitigung des Schmutzwassers wird durch die in der Gemeinde vorhandenen zentraler Anlagen mit gemeindeeigenem Klärwerk vorgenommen. Das Klärwerk kann weitere Anschlüsse aufnehmen.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken ist bei Realisierung der Bebauung die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen unerlässlich. Hierbei handelt es sich zur Zeit um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Bereich der Satzung grenzt, mit geringem Abstand, im Norden, Westen und Osten an die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes gemäß der "Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Neritz" vom 01.08.1972.

Die in die Satzung einbezogenen Abrundungsgrundstücke (Außenbereichsflächen) werden nach Rechtskraft der Satzung planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sein. Gemäß § 8 a Absatz 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die auf diesen Abrundungsgrundstücken vorgesehenen Vorhaben nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen.

Somit werden durch den Erlaß der Satzung Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vorbereitet.

Dennoch berücksichtigt die Gemeinde die Belange von Natur und Landschaft durch nachstehende Ausgleichsmaßnahmen:

- Anpflanzung eines 3 m breiten Knicks in einer Gesamtlänge von ca. 150 m, teilweise als Ergänzung bzw. Verlängerung vorhandener, als zu erhalten festgesetzter Knicks,
- zusätzlich die Festsetzung einer hiervon einseitig innerhalb der Abrundungsflächen anzulegenden 3 m breiten Krautflur

zum Ausgleich des Bodeneingriffs (Versiegelung).

Dieser Ausgleich erfolgt auf der Grundlage nachstehender Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

betroffene Fläche Abrundungsgrundstücke) rund	ca. 7.300 qm
bei einer Grundflächenzahl von 0,25 anzurechnen	ca. 1.825 qm
zuzüglich 50% gem. § 19 (4) BauNVO	<u>ca. 913 qm</u>
<u>anzurechnen gesamt</u>	<u>rund 2.738 qm</u>

davon für den Ausgleich berechnet x 0,3 =	ca. 821 qm
Knicklänge insgesamt 150 m x 3 m Breite	ca. 450 qm
Krautflur (einseitig): 3 m Breite	
150 m Länge = 450 qm	
450 qm x 75% = 338 qm	ca. 788 qm
	=====



Die festgesetzten "Privaten Grünflächen" werden nicht in die Bilanzierung einbezogen. Damit erscheint der angebotene Ausgleich auch unter Berücksichtigung des geringfügigen Defizites von ca. 33 qm angemessen.

Krautfluren entwickeln sich durch natürliche Sukzession. ~~Eine extensive Pflege (max. eine Mahd pro Jahr) wurde textlich festgesetzt.~~

Gestrichen gemäß der Verfügung des Landrats des Kreises Stormarn vom 12.09.1996, Az.: 60/22-62.050(\$34)Alte Landstr./Norderbeste, sowie gemäß Beschluß der Gemeindevertretung Neritz vom 05.11.1996


Bürgermeister

8. Immissionen aus der Landwirtschaft

Immissionsgefährdende landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in näherer Umgebung des Geltungsbereiches der Satzung nicht. Lediglich im nördlichen Geltungsbereich befindet sich ein Reiterhof/Pferdezuchtbetrieb. Die hiervon ausgehenden Geruchsemissionen dürften jedoch unbedenklich sein.

9. Hinweise

- Die Gemeinde Neritz empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe zu verwenden.
- Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, die Möglichkeit der Dach- und Fassadenbegrünung zu nutzen.
- Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- Es wird darauf hingewiesen, daß während der Baumaßnahmen zum Schutz der Knicks und hier insbesondere von Großbäumen die DIN 18920 zu beachten ist. Ein 3 m breiter Streifen entlang der Knicks als auch ein ca. 2 m breiter Streifen außerhalb des Kronentraufbereiches ist während der Baumaßnahmen von Materialzwischenlagerungen, Maschinenabstellplätzen etc. freizuhalten, um eine Beeinträchtigung des Wurzelwerkes zu verhindern.

10. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Neritz am 20. Juni 1996 .

15. 08. 96

Neritz, den



W. Klien
Bürgermeister

Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
- Büro für Bauleit- und Landschaftsplanung-
Rapsacker 12a, 23556 Lübeck
Tel.: 0451 / 87 9 87-0 - Fax 0451 / 87 9 87-22

Aufgestellt am:	18.08.1995
zuletzt geändert/ergänzt (Stand) am:	06.09.1995
	25.09.1995
	25.10.1995
	20.01.1996
	02.05.1996
	20.06.1996

Lübeck, den ..01. Aug. 1996.....

J. Anderssen
Planverfasser