

## **4. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE REHHORST**

ÜBER DEN

### **IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL REHHORST**

GEMÄSS § 34 ABSATZ 4 Satz 1 Nr. 1 UND Nr. 3 BauGB  
FÜR EINE TEILFLÄCHE DES FLURSTÜCKES 23/1 (Up'n Knust Nr. 5)

## **ERLÄUTERUNGEN**

### **1. Grundlagen für die 4. Änderung der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rehhorst**

#### **1.1 Gesetzliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

#### **1.2 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient ein Auszug der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1: 5.000 sowie eine Verkleinerung der Flurkarte im Maßstab 1: 2.000.

### **2. Lage des Änderungsbereiches der Satzung**

Der Änderungsbereich der Satzung liegt im Ortsteil Rehhorst, westlich der Straße „Up'n Knust“ und umfaßt eine Teilfläche des Flurstückes 23/1, die in die bestehende Satzung einbezogen werden soll.

#### **2.1 Beschreibung des Änderungsbereiches**

Unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein größeres Nebengebäude, das früher als Schweinestall genutzt wurde und zur Zeit vom Eigentümer umgebaut bzw. saniert wird. Eine Nutzung als Schweinestall ist nicht mehr vorgesehen. Unmittelbar südlich dieses Nebengebäudes liegt eine brachliegende Fläche. Hier wurde bereits mit vorbereitenden Maßnahmen für eine Wohnhausbebauung begonnen. Ein Teil dieser Fläche liegt bereits innerhalb der vorhandenen 34er Satzung.

### **3. Gründe zur Aufstellung der 4. Änderung der Satzung**

Mit der Einbeziehung der oben genannten Fläche in die vorhandene Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rehhorst soll ein zusätzlicher Bauplatz für den örtlichen Bedarf geschaffen werden. Wie bereits unter Punkt 2.1 dargelegt, liegt lediglich eine Teilfläche des geplanten Bauplatzes außerhalb der vorhandenen 34er Satzung.

Durch Einbeziehung dieser Teilfläche des Flurstückes 27/1 in die Satzung sollen planungsrechtlich eindeutige Verhältnisse geschaffen werden.

Die genannte Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rehhorst als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 22.10.1998 beschlossen und liegt zur Zeit zur Genehmigung vor. Mit der Rechtskraft des Flächennutzungsplanes ist vermutlich bis Frühjahr 1999 zu rechnen.

#### 4. Auswirkungen der 4. Änderung der Satzung

##### 4.1 Natur- und Landschaft

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft<sup>1</sup> zu erwarten, ist gemäß § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Für die Realisierung eines zusätzlichen Bauplatzes ist lediglich die Einbeziehung einer kleinen Außenbereichsfläche von ca. 350m<sup>2</sup> erforderlich. Aufgrund dieser geringen Größe wird auf eine umfangreiche Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfes verzichtet.

Darüber hinaus ist im Zusammenhang mit der Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienhauses unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation nicht von einer größeren Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auszugehen.

Gleichwohl kommt es durch die Errichtung des geplanten Wohnhauses und die Herstellung versiegelter Flächen zu einer gewissen Beeinträchtigung des Schutzgutes ‚Boden‘ und zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Schutzgutes ‚Boden‘ sollten berücksichtigt werden:

- Schonender Umgang mit dem Oberboden während der Bautätigkeit
- Sachgerechtes Abräumen, Lagern und Weiterverwenden von noch nicht beeinträchtigtem Oberboden
- Geringe Erdmassenbewegung, bodenauftragsarme Erschließung
- Reduzierung des Ausbaus- bzw. des Überbauungsgrades auf das notwendige Minimum
- Verwendung von möglichst wasserdurchlässigen Bodenbelägen (z.B. im Bereich der Zufahrten)
- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Reststoffen, Betriebsstoffen usw.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sollten folgende Vorschläge berücksichtigt werden:

- Bei der Gestaltung des Wohnhauses sind bezüglich der Materialien, der Dachform und der Dachneigung ortstypische Kriterien zugrunde zu legen (kein blaues Dach!).
- Die Freiflächen sind weitgehend naturnah zu gestalten ( u.a. durch die Verwendung von landschaftstypischen, standortgerechten Gehölzen).
- Als Einfriedung des Grundstückes sind bevorzugt Laubhecken vorzusehen.

<sup>1</sup> Gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Als Ausgleich für die zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzgutes ‚Boden‘ und des Landschaftsbildes sind 5 hochstämmige Obstbäume auf dem Grundstück zu pflanzen. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Text – Teil B – der Satzung aufgenommen.

## 5. Erschließung

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Straße Up'n Knust gesichert. Eine Zuwegung für den neuen Bauplatz ist über die vorhandene Grundstückszufahrt an der Nordseite des Flurstückes 23/2 (Up'n Knust 1) vorgesehen. Hierfür wird in der Planzeichnung eine mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche als „Darstellung ohne Normcharakter“ aufgenommen. Die Erschließung des Grundstückes wird durch eine vertragliche Vereinbarung oder durch Eintragung einer Baulast sichergestellt.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist durch den Anschluß an vorhandene Leitungen in der Straße „Up'n Knust“ mit nur geringem Aufwand möglich. Des weiteren verläuft ein Hauptsammler der Schmutzwasserleitung auf dem südlich angrenzenden Flurstück 24 unmittelbar an der Grundstücksgrenze (Verbindung zu den Klärteichen westlich der Ortslage).

---

Diese Erläuterungen wurden ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung & Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner -  
Am Köppenbergr 15, 23899 Gudow, Tel: 04547-1551; Fax: 1550

aufgestellt am: 27.08.1998  
geändert am: 22.10.1998  
geändert am: 17.02.1999

Gudow, den

12/04/99

  
Der Planverfasser