

5. 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 39 südlich des landwirtschaftlichen Weges
westlich des bebauten Grundstückes Up'n Knust Nr. 37

ERLÄUTERUNGEN

1. Grundlagen für die 5. 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 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108, 3113)
- 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.

1.3 Planerische Vorgaben

Der Geltungsbereich dieser Planänderung ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde, der am 5. Mai 1999 genehmigt wurde, als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Rechtskraft des Flächennutzungsplanes ist nach Einarbeitung einiger Hinweise in Kürze zu rechnen

2. Lage des Änderungsbereiches der Satzung

Der Änderungsbereich der Satzung liegt im Ortsteil Rehhorst südlich des landwirtschaftlichen Weges, westlich des Grundstückes Up'n Knust Nr. 37 und umfaßt eine Teilfläche des Flurstückes 39, die in die bestehende Satzung einbezogen werden soll.

2.1 Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Auch die Flächen südlich und westlich sind nicht bebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des landwirtschaftlichen Weges befinden sich ein Ende 98/99 errichtetes Wohnhaus sowie zwei weitere Wohngebäude, die von der Straße Up'n Knust erschlossen werden. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die vorhandenen bebauten Grundstücke Up'n Knust.

3. Gründe zur Aufstellung der 5. Änderung der Satzung

Die erneute Änderung der 34er Satzung für den Ortsteil Rehhorst ist erforderlich, um kurzfristig den örtlichen Bedarf an Bauplätzen zu decken. Die vorgesehene Fläche für diese Satzungsänderung ist bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt und wird durch angrenzende Wohnbebauung geprägt. Eine Entwicklung entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ist insofern gewährleistet. Mit der Einbeziehung der oben genannten Fläche in die vorhandene Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rehhorst sollen drei bis vier zusätzliche Bauplätze geschaffen werden.

4. Die Festsetzungen der Satzung

4.1 Der Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 5. Änderung der Satzung entwickelt sich aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes .

Über die Abgrenzung des Geltungsbereiches hinaus nutzt die Gemeinde die Möglichkeiten von § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 BauGB aufzunehmen, die nachfolgend kurz erläutert werden sollen.

4.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in einem Abstand von 5m zum vorhandenen öffentlichen Weg mit einer Bautiefe von 20 – 25 m durch Baugrenzen festgesetzt, lassen jedoch genügend Spielraum für eine individuelle Gebäudestellung.

4.3 Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird bestimmt, daß nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Hiermit soll die Entstehung von – für die Ortslage untypischen – Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen werden. Hierbei ist besonders die Lage am Ortsrand zu berücksichtigen, die für stärker verdichtete Bauformen nicht geeignet ist.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen und Empfehlungen für eine bessere Einbindung in das gewachsene Orts- und Landschaftsbild

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 Landschaft¹ zu erwarten, ist gemäß § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die Gemeinde Rehhorst hat in diesem Zusammenhang die Umweltabteilung der Landwirtschafts-Consulting GmbH aus Kiel beauftragt, Erforderlichkeit und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen.

Die vorgenommene Bilanzierung über Eingriff und Ausgleich ist diesen Erläuterungen als Anlage („Grünordnerischer Beitrag“) beigefügt.

¹ 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.

Entsprechende hieraus resultierende grünordnerische Festsetzungen wurden in Planzeichnung und Text aufgenommen.

Darüber hinaus sollten folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Schutzgutes ‚Boden‘ 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 Bausstelle 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 .
- Die Freiflächen sind weitgehend naturnah zu gestalten (u.a. durch die Verwendung von landschaftstypischen, standortgerechten Gehölzen).
- Als Einfriedung des Grundstückes sind bevorzugt Laubhecken vorzusehen.

Als Ausgleich für die zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzgutes ‚Boden‘ und des Landschaftsbildes wird entsprechend der Empfehlung der Landschaftsplanung im rückwärtigen Bereich zur offenen Landschaft (nach Süden) eine 6m tiefe Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 hochstämmige Obstbäume in zwei Reihen anzupflanzen. Bevorzugt sollten hier entsprechend der Empfehlung des grünordnerischen Fachbeitrages alte Obstbaumsorten verwendet werden, um die Arten- und Biotopstrukturvielfalt zugunsten der Natur anzureichern. Eine ausführliche Artenliste ist dem grünordnerischen Fachbeitrag als Anlage beigelegt.

Im Vorgartenbereich ist pro Grundstück ein standortgerechter, landschaftstypischer Laubbaum zu pflanzen. Eine entsprechende Regelung enthält die textliche Festsetzung Nr. 3.

Als Einfriedung zur offenen Landschaft nach Westen ist nur eine Laubhecke zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).

4.5 Vorgaben zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschrift)

Die Gemeindevertretung hat sich nach intensiver Diskussion gegen die Aufnahme weitergehender gestalterischer Festsetzungen ausgesprochen, um die Gestaltungsfreiheit der Bauherren so wenig wie möglich einzugrenzen. Um jedoch Gebäude (mit Ausnahmen von Carports und Garagen) mit Flachdächern auszuschließen, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5 bestimmt, daß nur Gebäude mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig sind.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch den öffentlichen Weg, der in die Straße Up'n Knust mündet, gesichert.

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 überschaubarem Aufwand möglich.

6. Beschluß über die Erläuterungen

Die Gemeindevertretung Rehhorst hat in der Sitzung am ~~29.09.99~~ die Erläuterungen zur 5. Änderung der Innerortssatzung gebilligt.

Rehhorst, den 1.11.99

P.W. Lohse
Bürgermeister



Diese Erläuterungen wurden ausgearbeitet von der

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

aufgestellt am: 01.06.1999

Gudow, den 22/10/99

H. S. Feenders
Der Planverfasser