

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Tangstedt über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tangstedt, Bereich obere Dorfstraße (ab Haus-Nr. 100/109 - 170) sowie Hans-Stender-Weg und Wiesenweg (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 BauGB) - jeweils beidseitig

Nach dem Flächennutzungsplan sind anschließend an die vorhandene Bebauung am südlichen Ortsausgang der Dorfstraße, im Hans-Stender-Weg und im Wiesenweg noch Flächen zur Bebauung vorgesehen. Die jeweils gegenüberliegenden Grundstücke sind bereits bebaut. Die Realisierung auch dieser Restflächen ist nach der neueren OVG-Rechtsprechung erst nach Erlass einer Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB möglich. Da nach der Flächennutzungsplanung die Bebauung in diesen Straßen beidseitig in gleicher Höhe erfolgen soll, werden die betreffenden Bereiche zur Abrundung des Ortsbildes in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Einbezogen wird auch der bebaubare restliche Teilbereich des landwirtschaftlichen Grundstücks Dorfstraße 100 (Parzelle 71/4) mit seiner Hoffläche, soweit diese im F-Plan als Dorfgebiet noch nicht dargestellt war. Diese Fläche ist baurechtlich eindeutig dem Innenbereich zuzurechnen. Der Bebauungszusammenhang endet hier am Tangstedter Graben.

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das gemeinde-eigene Grundstück 61/6 der Flur 9 der Gemarkung Tangstedt als Sonderbaufläche zur Errichtung eines Altenwohnheimes ausgewiesen worden. Die Bebaubarkeit dieses Grundstücks muß gleichfalls über die Aufnahme in die Abrundungssatzung sichergestellt werden. Bedenken gegen die Ausweisung wurden im F-Plan-Verfahren weder von Trägern öffentlicher Belange noch von Bürgern geäußert.

Das Grundstück soll jetzt im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues bebaut werden. Es ist vorgesehen, ca. 12 bis 15 kleinere Wohnungen zu schaffen. Eine im sozialen Wohnungsbau zu erstellende Wohnanlage kann naturgemäß nur finanziert werden, wenn sie wirtschaftlich und unter Beachtung der vorgeschriebenen Kostenobergrenzen geplant werden kann. Daraus ergibt sich zwangsläufig eine mäßige bauliche Verdichtung gegenüber den anderen Grundstücken des Geltungsbereiches der Satzung. Dieser planungsrechtliche Gesichtspunkt war jedoch bereits relevant bei der planerischen Ausweisung in der F-Plan-Änderung und - wenn auch nicht expressis verbis - sachlicher Inhalt der Ausweisung als Sonderbaufläche.

Die Satzung legt daher bestimmte maximale Ausnutzungsmöglichkeiten für dieses Grundstück fest. Die Höchstgrenzen nach der Baunutzungsverordnung in ihrer Neufassung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 133) werden dabei aber hinsichtlich der GRZ nicht voll und hinsichtlich der GFZ bei weitem nicht ausgeschöpft. Die bebaubare Fläche ist durch die Aufnahme von Baugrenzen so festgelegt, daß sowohl ein größerer als auch zwei kleinere Baukörper entstehen könnten. Die erforderliche GFZ-Zahl bedingt voraussichtlich zwar eine Zweigeschossigkeit des oder der Baukörper. Diese wird ortsplanerisch jedoch für vertretbar gehalten. Das Bauvorhaben wird vom öffentlichen Straßenbereich aus und von der freien Landschaft her kaum sichtbar sein. Zur Straße hin ist es durch ein vorgelagertes Gebäude optimal abgegrenzt; hinter dem Gemeindegrundstück wird auf der kreiseigenen Fläche Wald entstehen. Das Gebäude stellt also keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar. Das Vorhaben fügt sich somit in die Umgebung ein. Durch die satzungsrechtlichen diesbezüglichen Festlegungen allein für dieses Grundstück können selbst als rahmenüberschreitendes Vorhaben keine Präzedenzwirkungen auf andere Grundstücke abgeleitet werden.

Die Festlegung über die Gesamtausnutzung des Grundstücks bis zu 0,8 GRZ für die Anlage von Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten ist erforderlich, weil für das Vorhaben eine größere Anzahl von Stellplätzen vorgesehen werden muß. Da Stellplätze und ihre Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen sind und sie außerhalb der Baugrenzen für das Gebäude angelegt werden sollen, mußte insoweit eine größere Grundstücksausnutzung ermöglicht werden. Es ist festgesetzt worden, daß die Gemeinschaftsstellplätze ausschließlich für die Benutzer des Grundstücks 61/6 zur Verfügung stehen.

Die Zuwegung zu diesem Grundstück erfolgt über die Zufahrt, die grundbuchlich Bestandteil des sich nordwestlich anschließenden kreiseigenen Waldgrundstückes ist. Die Zufahrtsrechte sind als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt und im übrigen grundbuchlich abgesichert. Diese Berechtigung wird lediglich für die beiden betroffenen Grundstücke 61/5 und 61/6 festgesetzt.

Die derzeitige prekäre Situation auf dem Wohnungsmarkt veranlaßt die Gemeinde, im Rahmen ihrer Möglichkeiten mitzuhelfen, auch auf Ortsebene Entlastung zu schaffen. Es ist bei dieser Zielsetzung ohne Belang, ob zunächst ein Teil der neu zu schaffenden Wohneinheiten nicht nur für ältere Mitbürger, sondern auch für jüngere Wohnungssuchende zur Verfügung gestellt wird. In jedem Falle wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, der dem allgemeinen Wohnungsbedarf Entlastung bringt. Zwar mag die gewisse intensivere Bebauung des Gemeindegrundstücks aus reinen ortsplanerischen Gründen nicht die optimalste Lösung sein. Es muß im Abwägungsprozeß zwischen den rein ortsgestalterischen Gesichtspunkten und dem hochrangigen Ziel, auch in der Gemeinde eine verbesserte Wohnsituation zu schaffen, gesehen werden, daß das Vorhaben nur auf der Basis der getroffenen Festlegungen realisiert werden kann. Letztlich sind alle Instrumente des Bauplanungsrechtes

so einzusetzen, daß sie der menschlichen Daseinsvorsorge optimal dienen. Nach Abwägung aller Gesichtspunkte ist also auch die nun vorgesehene planerische Ausweisung dieses Grundstücks akzeptabel.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 5. 7. 1990 gebilligt und in der Sitzung am 28. 11. 1990 hinsichtlich der Aussagen über die GST und das GFL ergänzt.

Tangstedt, den 17. Dezember 1990


Kornel
Bürgermeister