

## B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wilstedt, Bereich beidseitig des Henstedter Weges (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB)

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die südlichen Flächen beiderseits des Henstedter Weges bis zu dem Altenteilerhaus auf dem landwirtschaftlichen Betrieb Parzelle 28/4 als Dorfgebiet mit insgesamt ca. 1,6 ha nutzbarer Baufläche dargestellt. Dabei wurde eine Tiefe der bebaubaren Randstreifen von jeweils 40 m zugrundegelegt. Der Kreis Stormarn hat zwischenzeitlich entschieden, daß die z. Zt. noch nicht ausgefüllten Baulücken auf der Westseite dieses Bereichs bereits jetzt bebaubar sind, während die Parzellen 1/4 bis 1/8 als Außenbereich anzusehen sind und erst nach Erlaß einer Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich der Satzung einer Bebauung zugeführt werden könnten.

Zur baurechtlichen Gleichstellung der Grundstücke an beiden Straßenseiten wird daher eine Innenbereichssatzung erlassen.

Infolge der baulichen Entwicklung im Henstedter Weg seit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (30. 7. 1983), insbesondere auf den landwirtschaftlich bzw. als Gärtnerei genutzten Grundstücken sowie infolge der Errichtung des Kfz-Betriebes auf der Parzelle 72/3 hat sich gegenüber dem Stand bei Aufstellung der 1. Änderung des F-Planes ortsplanerisch eine wesentlich veränderte Situation ergeben. Nunmehr ist bei der Festlegung des Geltungsbereiches der Satzung davon auszugehen, daß der gesamte Bereich westlich des Henstedter Weges einschließlich der Parzelle 28/1 (zumindest bis zu einer Tiefe von 40 m) zweifelsfrei dem Innenbereich zuzurechnen ist. Dabei ist zu beachten, daß die Fläche nordwestlich des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes auf der Parzelle 28/4 bis zu deren gemeinsamer Grenze mit der Parzelle 28/1 als Hofffläche dieses Betriebes genutzt wird und nicht den Bebauungszusammenhang unterbricht.

Es ist ortsplanerisch sinnvoll, gem. § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB die Grundstücke an der Ostseite des Henstedter Weges in derselben Höhe wie die Grundstücke an der Westseite in den Geltungsbereich einzubeziehen. Demzufolge sind nicht nur die

Parzellen 1/4 bis 1/8, sondern zur Abrundung auch der westliche Teilbereich der Parzelle 72/2 einbezogen worden. Dabei wird hier dieselbe Grundstückstiefe zur baulichen Ausnutzung festgelegt, die für die südlichen bebaubaren Bereiche nach der F-Planung gewollt ist. Im übrigen ist die Aufnahme auch dieses Außenbereichsgrundstücks unter dem Gesichtspunkt der notwendigen erleichterten Bereitstellung von Bauland ortsplanerisch sinnvoll. Die Erschließung kann sichergestellt werden.

Soweit auf Abrundungsgrundstücken, die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen worden sind, künftig Grundstücksteilungen beabsichtigt sind, soll durch die Festlegung einer Mindestbreite und die Beschränkung auf Einzelhäuser eine gewisse Auflockerung der Bebauung sichergestellt werden. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe beiderseits des Henstedter Weges lösen für eine mögliche Wohnbebauung keine Immissionsschutzprobleme und somit kein weitergehendes Planungserfordernis aus, da hier eine Intensivtierhaltung nicht betrieben wird.

Tangstedt, den 29.7.1991



*Kaun*  
Bürgermeister