

ERLÄUTERUNGEN

FÜR DIE

„ERWEITERTE ABRUNDUNGSSATZUNG“

gemäß § 34 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 4 BauGB-Maßnahmegesetz

DER

GEMEINDE FELDHORST

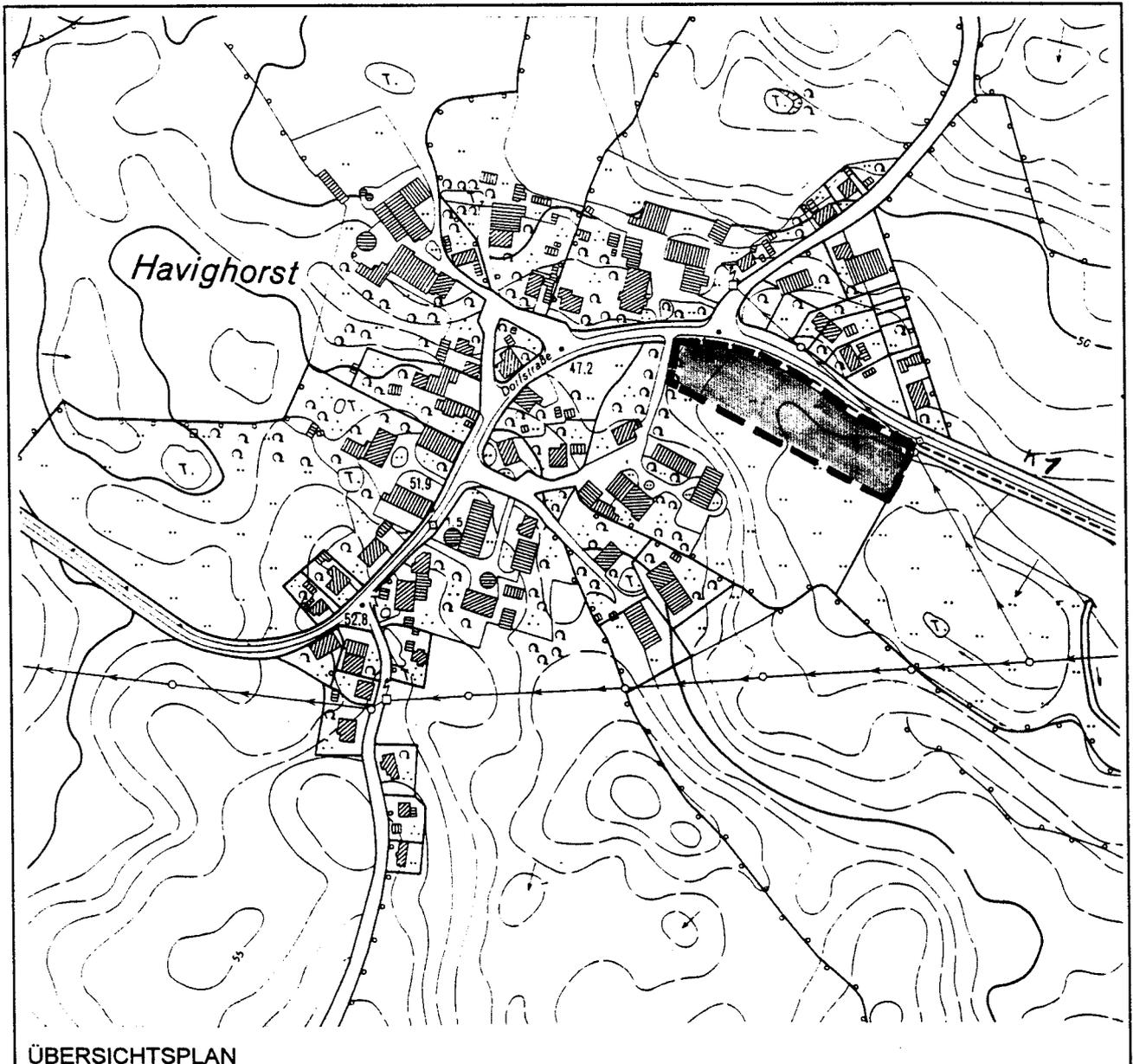
KREIS STORMARN

FÜR DAS GEBIET:

ORTSTEIL HAVIGHORST

„SÜDLICH DER DORFSTR.“

TEILFLÄCHE DES FLURSTÜCKS 25/11)



ÜBERSICHTSPLAN

PLANUNGSSTAND

SATZUNG

3. AUSFERTIGUNG

1. Grundlagen für die „Erweiterte Abrundungssatzung“ gemäß § 34 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 4 BauGB -Maßnahmengesetz

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in seiner zuletzt geänderten Fassung
- Das BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
- 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 1:5000 sowie eine Verkleinerung der Flurkarte im Maßstab 1:1500.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der „Erweiterten Abrundungssatzung“ liegt im Ortsteil Havighorst südlich der Dorfstraße und umfaßt eine Teilfläche des Flurstücks 25/11.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Weideland). Baumbestand befindet sich lediglich entlang der Dorfstraße. Die landwirtschaftliche Fläche liegt etwas tiefer als das Niveau der Dorfstr.

3. Gründe zur Aufstellung der „Erweiterten Abrundungssatzung“

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Baulandreserven des Ortsteils Havighorst zur Eigenentwicklung sind nahezu erschöpft. Aus diesem Grunde möchte die Gemeinde die Möglichkeiten des BauGB-Maßnahmengesetz nutzen und eine Teilfläche des Flurstückes 25/11 durch die Aufstellung einer „Erweiterten Abrundungssatzung“ für eine Bebauung vorbereiten. Hierdurch wird die vorhandene Innerortssatzung für den Ortsteil Havighorst aus dem Jahre 1972 durch Einbeziehung einer Außenbereichsfläche ergänzt.

Das Flurstück 25/11 südlich der Dorfstraße bietet sich für eine Abrundung der Ortslage an, da der Bereich ohne Probleme erschlossen werden kann. Die gegenüberliegende Seite der Dorfstraße ist bereits bebaut und wird eindeutig durch Wohnnutzung geprägt.

Diese Prägung des angrenzenden Gebietes ist eine von drei Voraussetzungen für den Erlass einer „Erweiterten Abrundungssatzung“ nach den Ziffern 1 - 3 des § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz.

Auch die anderen beiden Voraussetzungen werden von der ausgewählten Fläche erfüllt, denn die Einbeziehung der Außenbereichsfläche erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben. Desweiteren wird durch Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung sichergestellt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Durch die „Erweiterte Abrundungssatzung“ können 5 - 6 Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser entstehen.

Um den Dorfcharakter zu erhalten und eine zu dichte Bebauung zu verhindern, werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, die sich an der umliegenden Bebauung orientieren.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude wird auf zwei beschränkt, da die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern städtebaulich nicht für vertretbar gehalten wird und u.a. zu große versiegelte Flächen für Stellplätze und eine Beeinträchtigung der Wohnruhe zur Folge hätte.

4. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Intensivtierhaltung (Schweine).

Um sicherzustellen, daß für die vorgesehenen überbaubaren Flächen keine unvermeidbaren Geruchsbelästigungen durch die Schweinehaltung auftreten, wurde von Herrn Dipl.-Ing. Hellmuth Witt als anerkannter und vereidigter Sachverständiger eine gutachterliche Stellungnahme zur Immissionssituation angefertigt.

Unter Einbeziehung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Gebäude und Grundstücke ist der Bereich bei großräumiger Betrachtungsweise als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO einzustufen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der zusätzlich entstehenden Wohngebäude.

Die Stellungnahme des Sachverständigen, die den Erläuterungen als Anlage 1 beigelegt ist, kommt zu dem Ergebnis, daß unter Berücksichtigung der VDI-Richtlinie 3471 im Dorfgebiet eine Wohnbebauung in einem Radius bis zu 110 m für nicht vertretbar gehalten wird. (Der 110 m Radius ist in der Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter angedeutet) Aus diesem Grunde wird dieser Bereich von einer Bebauung ausgenommen. Er ist vorgesehen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes (siehe hierzu Punkt 5 und Anlage 2).

Außerhalb des 110 m Radius bestehen keine Bedenken gegen eine Wohnbebauung, wenn sichergestellt wird, daß der vorhandene Güllebehälter des Schweinemastbetriebes nordwestlich des Geltungsbereiches abgedeckt wird. Der Gutachter empfiehlt hier eine „Pegülit“-Schwimmdecke von 15 cm Stärke vorzusehen, wodurch eine Geruchsminderung bis zu 90% möglich ist.

Der Empfehlung des Gutachters wird gefolgt. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird die erforderliche Abdeckung des Güllebehälters einschließlich ggfs. erforderliche Nachfüllmengen (bei Entleerung des Güllebehälters) sichergestellt.

5. Auswirkungen der „Erweiterten Abrundungssatzung“

5.1 Zum Natur- und Landschaftsschutz

Für den Geltungsbereich der „Erweiterten Abrundungssatzung“ ist auf der Grundlage von § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes durchzuführen. Die Gemeinde Feldhorst hat hierzu das Büro für Landschaftsplanung Bielfeldt + Berg aus Hamburg beauftragt, die Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen.

Die vorgenommene Bilanzierung über Eingriff und Ausgleich ist diesen Erläuterungen als Anlage 2 („Grünordnerischer Beitrag“) beigelegt.

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

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Dorfstraße gesichert. Die Zuwegungen zu den einzelnen Grundstücken sind unter Berücksichtigung des Baumbestandes herzustellen. Ist die Erhaltung der Bäume in Einzelfällen nicht möglich, so ist die textliche Festsetzung Nr. 5 zu beachten.

Zum Schutz der ortsbildprägenden Allee, die als Zufahrt zu den Grundstücken Dorfstr. 3 und 5 dient, ist östlich davon ein 10 m Streifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und als Feldzufahrt für große landwirtschaftliche Maschinen dient.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches ist gesichert. Es wird empfohlen, soweit die Bodenbeschaffenheit dies zuläßt, das Oberflächenwasser weitestgehend auf dem Grundstück versickern zu lassen.

7. Beschluß über die Erläuterungen

Die Erläuterungen wurden gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Feldhorst am 24.06.1997.

Feldhorst, den **21. Juli 1997**

Seh...

.....
Bürgermeister



Die „Erweiterte Abrundungssatzung“ einschl. Erläuterungen wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht,
Am Köppenberg 15, 23899 Gudow, Tel./ Fax 04547-1551

Aufgestellt am: 27. 09.1996
Geändert / ergänzt am: 07.12. 1996
Geändert / ergänzt am: 09.06. 1997

Gudow, den

.....
Der Planverfasser