



**GEMEINDE REHHORST
BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
1. ÄNDERUNG**

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1
- 1. Änderung -
der Gemeinde Rehhorst

Gebiet: Nördlich der Zarpener Straße (K 77), östlich der
Straße "Up'n Knust" (K 75).

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Rehhorst wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn, Umweltamt - Plangenehmigungsbehörde - vom 07. März 1989, AZ: 62/22-62.0959 (1) genehmigt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Rehhorst wurde rechtsverbindlich mit der Bewirkung der Bekanntmachung am 05. April 1990.

Die Gemeindevertretung Rehhorst beschloß die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Gebiet: Nördlich der Zarpener Straße (K 77), östlich der Straße "Up'n Knust" (K 75) in der Sitzung der Gemeindevertretung am 03. Mai 1990.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 1 - 1. Änderung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

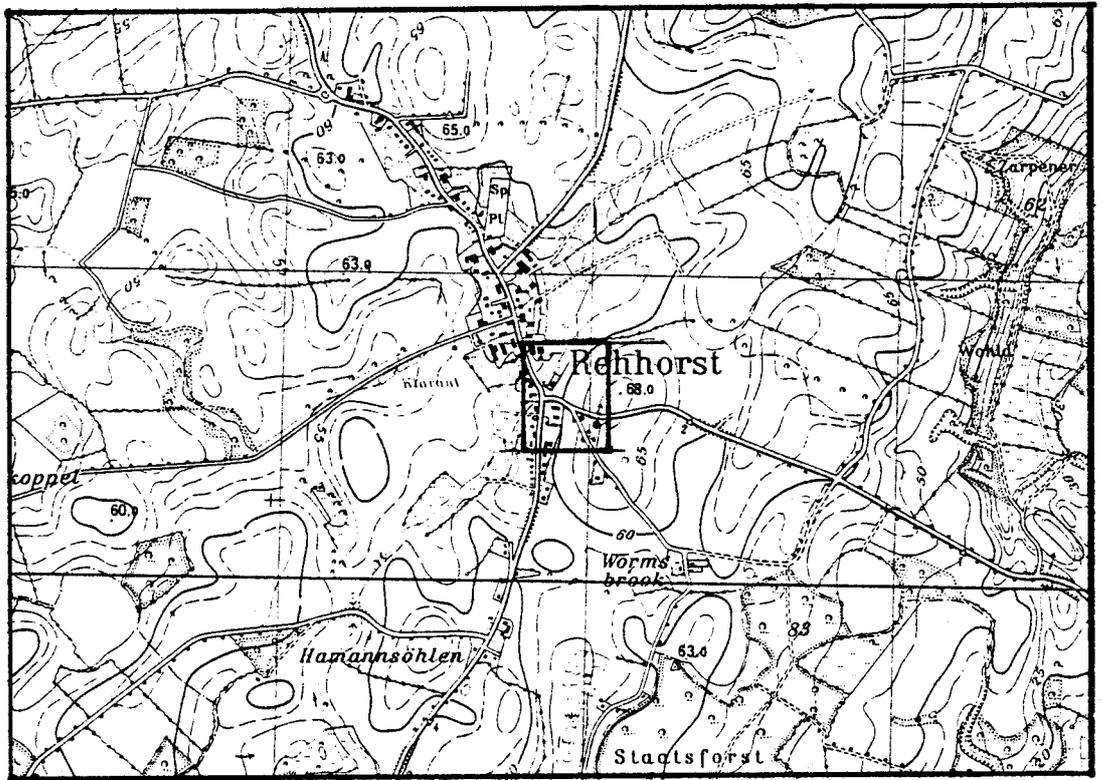
Als Kartengrundlage dient eine Montage und Vergrößerung der Flurkarten. Die Höhenlinien wurden, soweit darstellbar, aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich nur im Bereich des Grundstückes an der Bisnitz um Bauflächen die bereits vor der ersten verbindlichen Planung bebaut waren. Die übrigen Grundstücke sind bisher unbebaut.

Zur Lageverdeutlichung ist in der nachfolgenden Übersicht im Maßstab M 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung

(Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 1 - 1. Änderung entsprechend dargestellt.

Übersichtsplan M 1 : 25.000:



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 umfaßt folgende Flächen:
Als Bauflächen "Dorfgebiet" (MD) den gesamten Bereich des Plangebietes der 1. Änderung mit einer Fläche von ca. 0,39 ha.

Um die überbaubaren Flächen des Plangebietes städtebaulich neu zu ordnen, beschloß die Gemeindevertretung Rehhorst die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1 - 1. Änderung.

2. Gründe für die Aufstellung:

Das Erfordernis zur Überplanung ergibt sich im wesentlichen auf Grund der bisher festgesetzten Bauflächen und der diese berührenden Flächen mit Nutzungseinschränkung.

Durch die Änderung soll die Bebaubarkeit der Grundstücke neu geordnet werden. Bei dem bereits bebautem Grundstück ergäbe die

hier zulässige Nutzung Doppelhaus eine nicht vertretbare Härte bei einer Realisierung. Aus dem Grunde wird durch Änderung der überbaubaren Flächen hier die Errichtung eines weiteren Einzelhauses als Planungslösung angestrebt.

Im Bereich des östlichen Baugrundstückes ist eine Einschränkung durch Nutzungsbeschränkungen aus der "Anbaufreien Strecke" der Kreisstraße 77 (Zarpener Straße) sowie der das Grundstück teilweise überquerenden elektrischen Hauptversorgungsleitung (11 kV) gegeben. Durch vertretbare Reduzierung des nach dem Straßen- und Wegegesetz erforderlichen Abstandes von 15 m auf 10 m als Ausnahme in diesem Bereich wird diesem Grundstück eine bessere Bebaubarkeit gegeben. Diese Reduzierung der Abstandsflächen wird als vertretbar angesehen, da der betroffene Bereich der Zarpener Straße hier neu ausgebaut ist und somit der Zweck zur Sicherung von Freihaltezonen entlang übergeordneter Straßen nicht mehr in vollem Maße erforderlich ist. Für den Bereich der Nutzungseinschränkung durch die 11 kV-Leitung soll eine Bebaubarkeit mit der Einschränkung des freizuhaltenden Mindestabstandes von 4,0 m von den elektrischen Leiterseilen erreicht werden.

Die Gemeindevertretung geht davon aus, daß durch die vorliegende Änderung der überbaubaren Flächen sowie der angemessenen Berücksichtigung der Maßgaben der Baunutzungsverordnung 1990 zu den Grundflächenzahlen und den Geschoßflächenzahlen eine sinnvolle Lösung der Planung erreicht wird.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes ist als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Für die Grundstücke sind überbaubare Flächen durch Baugrenzen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger, nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind die Dachformen als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach festgesetzt, wobei für Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch Flachdächer zulässig sind.

4. Erschließungsmaßnahmen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 - 1. Änderung wird durch die bereits bestehenden Straßen "Up'n Knust" und "Zarpener Straße" erschlossen. Für die beiden nordwestlich gelegenen Grundstücke ist ein 4 m breiter Weg von der Straße Up den Knust abgehend als verkehrliche Erschließungsanlage bereits vorhanden. Für die beiden östlich gelegenen Grundstücke ist eine noch zu erstellende gemeinsame Grundstückszufahrt von der Zarpener Straße zu errichten. Darüber hinaus ist als weitere verkehrliche Erschließung die Anlegung eines Fußweges an den Grundstücksgrenzen der Grundstücke zwei, drei und vier in einer Breite von 1,50 m vorgesehen. Dieser Fußweg war bisher auf der Nordseite der Zarpener Straße vorgesehen. Die Gemeinde geht davon aus, daß die Anlegung des Fußweges entlang der Baugrundstücke eine sinnvollere Planungslösung ist. Für den Bereich des westlich gelegenen Grundstückes Nr. 1 ist nunmehr eine separate rückwärtige Bebauung vorgesehen. Dieses Grundstück wird über ein 3,2 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an den vorgenannten Wohnweg von der Straße Up den Knust abgehend angeschlossen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die bestehenden zentralen Versorgungseinrichtungen des Wasserbeschaffungsverbandes Reinfeld-Land sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Besondere Versorgungseinrichtungen sind nicht erforderlich.

Die Versorgung mit Gas ist für die Gemeinde Rehhorst in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

Die Gemeinde Rehhorst ist an das Ortsnetz Reinfeld der Deutschen Bundespost angeschlossen. Wegen gegebenenfalls notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das FERNMELDEAMT LÜBECK, Postfach 555, 2400 Lübeck 1 nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von

Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

Die Abwasserbeseitigung ist durch das bestehende gemeindeeigene, zentrale Abwasserbeseitigungssystem zur gemeindlichen Kläranlage sichergestellt. Notwendige Erweiterungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Oberflächenentwässerung wird durch vorhandene hinreichend leistungsfähige Vorflutleitungssysteme sichergestellt.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Drei landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung sind dem Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mehr oder weniger benachbart. Aufgrund gutachtlicher Untersuchungen aus den Jahren 1987 und 1988 und daraus durchgeführten Maßnahmen ist sichergestellt, daß keine unzumutbaren Beeinträchtigungen das Plangebiet belasten. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Als Abschluß und zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft sind entlang der nordöstlich, östlichen und teilweise südwestlichen Plangebietsseiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung als Anpflanzgebot für einen Knick nach § 9(1)25a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 9(1)25b Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Diese Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und entsprechend ihrer Eigenart, hier insbesondere als Knick auch auf den Stock zu setzen.

Für die Erhaltung und zum Schutz der vorhandenen Bepflanzung im südlichen Teil sind für die vorhandene Uferrandbepflanzung entsprechend der Flächen nach § 9(1)25b Baugesetzbuch (BauGB) als Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und entsprechend ihrer Eigenart zu pflegen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Für die Ermittlung der überschläglichen Erschließungskosten ist der Ausbau des Fußweges südwestlich entlang der Grundstücke Nr. 2 bis Nr. 4 nicht zu berücksichtigen:

A. Grunderwerb	0,00 DM
B. Verkehrsflächen Fußweg	10.500,00 DM
	<hr/>
	10.500,00 DM
Planung Abrechnung	1.500,00 DM
	<hr/>
	12.000,00 DM
	<hr/> <hr/>

Die Kosten zu B. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Bau-gesetzbuch 1986. Hiervon trägt die Gemeinde Rehhorst 10% des bei-tragsfähigen Erschließungsaufwandes

d.h. 1.200,00 DM

Entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung wird ein erster Teil im Haushalt der Gemeinde für das Jahr 1991 ausgewie-sen und bereitgestellt.

9. Hinweise:

Es wird beabsichtigt für die nach dem Straßen- und Wegegesetz er-forderlichen Freihalteflächen entlang der Kreisstraße 77 (Zarpe-ner Straße) eine Ausnahmegenehmigung der Gestalt zu erwirken, daß nur noch 10 m entlang der Kreisstraße von der Bebauung freizuhal-ten sind.

Die Ortslage Rehhorst der Gemeinde Rehhorst wird fast vollständig durch die Nutzungseinschränkungen aufgrund von Intensivtierhalten-gen in einer wohnbaulichen Entwicklung eingeschränkt. Nur im Be-reich des Plangebietes ist zu gegenwärtigen Zeitpunkt eine dem ört-lichen Bedarf angemessene wohnbauliche Entwicklung vorzunehmen. Selbst dieser Bereich wird noch teilweise von Freihalteflächen aufgrund Intensivtierhaltungen belastet. Da dieser Bereich darü-berhinaus in seiner Ostecke noch durch Nutzungseinschränkungen durch seine elektrische Freileitung eingegrenzt wird, erscheint es sinnvoll über die Ausnahme zur "Anbaufreien Strecke" diese Grenze der Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke in die Grenze durch die Intensivtierhaltungen zu verlegen. Hiernach ist dann eine

"Anbaufreie Strecke" nur noch von 10 m Breite vom befestigten Rand der Fahrbahn vorgesehen.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 - 1. Änderung, Gebiet: Nördlich der Zarpener Straße (K 77), östlich der Straße "Up'n Knust" (K 75), der Gemeinde Rehhorst wurde von der Gemeindevertretung Rehhorst gebilligt in ihrer Sitzung am 09. August 1990. Rehhorst, den 18. Oktober 1990

Siegel **GEMEINDE
REHORST
KREIS STORMARN**



Heinrich ...
(Bürgermeister)

Stand der Begründung: April 1990; Okt. 1990;