

Begründung

**zur Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB
der Stadt Bad Schwartau
für die Flst. 78, 79, 80, 82/1; 84, 85, 86, 87, 88 und 89
in der Gemarkung Groß Parin**

Inhaltsangabe:

1. Rechtliche Bindungen
2. Geltungsbereich der Satzung
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Planungsinhalte
5. Grünordnung
6. Ver- und Entsorgung
7. Kosten
8. Beschlussfassung

1. Rechtliche Bindungen

Im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein von 1998 wird der Ortsteil Groß Parin einschl. der Bereich der Außenbereichssatzung dem Ordnungsraum um Lübeck zugeordnet. Der Regionalplan für den Planungsraum II aus dem Jahr 1998 kennzeichnet den genannten Bereich als "Regionalen Grünzug" innerhalb des Nahbereiches um Lübeck. Als gemeindlicher Orientierungsrahmen für eine Siedlungsentwicklung wird im Regionalplan empfohlen, zwischen dem Siedlungsgebiet Bad Schwartau und seinem Ortsteil Groß Parin den zur Diskussion stehenden Außenbereich als Siedlungszäsur zu erhalten.

Die Siedlungszäsur ist in dem im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt mit dem städtebaulichen Ziel, ein siedlungsmäßiges Zusammenwachsen zwischen dem Kernort Bad Schwartau und dem Dorfgebiet Groß Parin zu verhindern. Diese Zielsetzung beinhaltet bereits der zurzeit noch rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau.

Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat in seiner Sitzung am 12.05.2003 die Aufstellung der Außenbereichssatzung für die innerhalb der Siedlungszäsur befindlichen bebauten Grundstücke östlich der Pariner Straße (K 18) beschlossen.

2. Geltungsbereich der Satzung

Der Bereich der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB liegt im Norden des Stadtgebietes innerhalb der Gemarkung Groß Parin. Er umfasst die bebauten Flurstücke 78, 79, 80, 82/1, 84, 85, 86, 87, 88 und 89 zwischen den Ortsdurchfahrten OD km 1,338 und OD km 1,714 östlich der Kreisstraße K 18.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die vorgenannten Flurstücke, mit Ausnahme des Flst. 79, sind im vorderen Bereich zur Pariner Straße (K 18) mit jeweils 1 Wohngebäude in offener Bauweise überbaut. Bereits Ende der 30er Jahre wurden hier die ersten Wohngebäude bauaufsichtlich genehmigt und erstellt. Im Zuge von Bestandssicherungsmaßnahmen, die teilweise verbunden wurden mit Um- und Anbaumaßnahmen sowie vereinzelt durch Ersatz-Neubauten, hat sich dieser Bereich über Jahrzehnte hinweg baulich erweitert und verfestigt.

Eine Zuordnung nach den Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB ist nicht gegeben, da weder die Ortslage noch die Siedlungsform typisch für Bad Schwartau oder das Dorfgebiet Groß Parin sind. Es handelt sich vielmehr um einen Siedlungssplitter auf der Grundlage des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB, dessen Erweiterung auf den von Wiesen, Koppeln und Wald umgebenden Grundstücken zu befürchten ist. Um einerseits eine weitergehende städtebaulich unerwünschte Entwicklung zu verhindern, andererseits aber den Grundstückseigentümern dieser zu irgendeiner Zeit rechtmäßig erstellten Gebäuden einen über den bauaufsichtlichen Bestandschutz hinausreichenden Erhalt der Gebäude zu gewähren, dabei aber das Ziel einer städtebaulichen Zäsur gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes beizubehalten, wird eine Regelung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in diesem Fall für angemessen gehalten. Nach der vorgenannten Gesetzeslage können Gemeinden für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von eigenem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben, soweit ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

4. Planinhalte

In der Planzeichnung sind die im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegenden vorhandenen Wohngebäude mit ihren Grundflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Für bauliche Erweiterungen werden lediglich geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, um eine zusätzliche Verdichtung auszuschließen. Für das im baulichen Verfall befindliche Wohngebäude auf dem Flst. 85 wird eine Ersatzbaufläche in vergleichbarer Größe vorgehalten. Angepasst an vorhandene Gebäudehöhen wird eine 1-geschossige Bauweise mit zusätzlichem ausbaubarem Dachgeschoss mit gesamt jeweils 2 Wohnungen je Haus zugelassen. Zur Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Grünbereichen auf den hinter den Wohngebäuden liegenden Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Carports sowie Nebenanlagen hier nicht zulässig. Die einzelnen Grundstücke sind straßenseitig jeweils ausreichend von der Pariner Straße (K 18) erschlossen.

5. Grünordnung

Die im rückwärtigen Bereich im Anschluss an die Wohnbebauung angrenzenden Grundstücksteile sind als naturnahe Grünbereiche zur angrenzenden Landschaft hin zu gestalten. Vorhandene Strauch- und Großgrünanpflanzungen sind zu erhalten.

6. Ver- und Entsorgung

Sämtliche im Bereich der Satzung befindlichen Grundstücke sind an die Ver- und Entsorgungsnetze, die innerhalb des Straßenkörpers der K 18 liegen, angeschlossen. Die Müllentsorgung erfolgt, wie für das übrige Stadtgebiet bzw. die Ortschaft Groß Parin, durch den Zweckverband Ostholstein.

Der Löschwasserbedarf für das Stadtgebiet wird aus dem Trinkwasser-Rohrnetz der Städtischen Betriebe entnommen. Im Bereich der Außenbereichssatzung ist der Bedarf für die Grundstücke mit den Haus-Nr. 2 - 16 mit 48 m³ pro Stunde für die Dauer von 2 Stunden im Umkreis von 300 m gedeckt. Die Löschwasserversorgung kann hier über 2 Hydranten erfolgen.

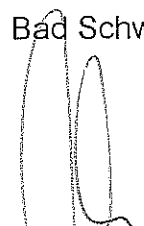
7. Kosten

Die im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegenden Grundstücke sind bereits voll erschlossen. Für die Gemeinde entstehen keine zusätzlichen Kosten.

8. Beschluss über die Begründung zur Außenbereichssatzung

Die Begründung wurde am ^{27. Nov. 03} durch die Stadtvertretung der Stadt Bad Schwartau gebilligt.

Bad Schwartau, 23. Jan. 04


(Schuberth)
Bürgermeister

