

## **Gemeinde Beschendorf**

### **Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortslagen Beschendorf und Nienrade**

#### **1. Änderung**

#### **B e g r ü n d u n g**

Aufgestellt:

Kiel, den 16.03.2001

Ergänzt, 20.03.2001, 04.09.2001, 08.10.2001

**DHBT** ARCHITEKTEN  
BECKER MÜLLER WERNER TENNERT  
Herderstraße 2 24116 Kiel  
Tel.: 0431/ 51966-0 Fax: 0431/ 51966-66

**5. Ausfertigung**

ab öffentlicher Auslegung

## **1. Allgemeines**

Gem. § 34 des Baugesetzbuches können die Gemeinden durch Satzung den Innenbereich einzelner Ortslagen (bebauter Bereich) festlegen.

Sinn und Zweck des Erlasses dieser Satzung ist neben der lagegenauen Festschreibung über Innenbereich und angrenzenden Außenbereich die Darstellung über die vorhandene und künftige Bebauung in der Gemeinde.

Hierbei ist zu beachten, daß die zu schaffenden Ortslagen in sich geschlossen bleiben, Splittersiedlungen sollen nicht entstehen.

Unabhängig hiervon bleibt die Ausweisung von Bauflächen mittels Aufstellung von Bebauungsplänen, deren Geltungsbereich und Einzelfestsetzungen werden in den Satzungen nicht dargestellt.

Die Gemeinde Beschendorf hat für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortslagen Beschendorf und Nienrade eine rechtskräftige Satzung.

Die Gemeinde verfügt nicht über einen F-Plan sowie einen Landschaftsplan.

## **2. Notwendigkeit der 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Beschendorf**

Die Gemeinde Beschendorf beabsichtigt mit dieser Änderung der Satzung die Ausweisung von Bauplätzen für Wohnbebauungen in folgenden Bereichen:

- 1 weiteres Wohnbaugrundstück an der Dorfstraße (südliche Seite) und
- ca. 2 Wohnbaugrundstücke am Kirchweg (westliche bzw. nördliche Seite)

Durch die Festsetzung von Mindestbreiten der geplanten Bauplätze (mind. 20 bis 30 Meter) und der in der Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte der bereits bebauten Grundstücke ist gewährleistet, daß eine dichtere Bebauung ausgeschlossen wird.

Nach Abstimmung mit dem Kreis Ostholstein und der Landesplanungsbehörde wird damit die Ausweisung von notwendigem Bauland für die nächsten 10 Jahre abgedeckt.

Unabhängig hiervon kann eine weitere Lückenbebauung in den Ortslagen erfolgen, insbesondere sind Baulücken zu schließen, die durch den Erlass der Ursprungssatzung geschaffen wurden. Davon stehen definitiv gem. Anlagen 3.1 und 3.2 in Nienrade noch ein und in Beschendorf östlich der K 59 noch 5 Baugrundstücke zur Verfügung. Mit den in dieser 1. Änderung ermöglichten weiteren 3 Baugrundstücken ergibt sich ein Bauvolumen von insgesamt 8 Baugrundstücken. Bei einem Durchschnittswert von 1,2 Wohnungen pro Baugrundstück sind also ca. 10 Wohnungen möglich - dies entspricht dem landesplanerisch vertretbaren Entwicklungsrahmen.

Bei der Ausweisung des weiteren Wohngrundstückes an der Dorfstraße muß planungsrechtlich festgeschrieben werden, daß durch eine entsprechende Eingrünung (Knickwall) nunmehr eine weitere Bebauung nicht geplant ist. Der Knickwall ist die Grenze des Innenbereiches zum Außenbereich.

Die Ausweisung von Bauflächen am Kirchweg stellt eine Abrundung der Bebauung dar. Gegenüberliegend an dieser Straße ist bereits eine Bebauung vorhanden (Wohnbebauung und Kirche).

Zahlreiche Baulücken und Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, stehen entweder nicht zur Verfügung oder sind zwischenzeitlich bebaut, so daß konkrete Bauwünsche aus der Gemeinde nicht befriedigt werden können.

Im Teilgebiet 2 wird im Bereich südlich der Dorfstraße ein Streifen zwischen westlicher Gebietsgrenze und vorhandenem Teich als Bauland ausgewiesen. Die Erschließungsstraße sowie die zentrale Beseitigung von Schmutzwasser sind vorhanden. Auf der nördlichen Seite der Dorfstraße sind 12 Baugrundstücke mit je 1 Doppelhaushälfte vorhanden. Durch die Abrundung auf der Südseite entsteht eine Bebauung von "einigem Gewicht" (mehr als 6 Baugrundstücke), die nicht mehr als Siedlungssplitter einzustufen ist, sondern bereits Ortsteilcharakter aufweist. Bereits die vorhandenen 6 Doppelhäuser einer geschlossenen Reihe über eine Länge von ca. 188 m können bei individueller subjektiver Bewertung nach dem Augenschein nicht mehr als Siedlungssplitter bezeichnet werden. Vielmehr handelt es sich um den Regelfall einer bandartigen einzeiligen Bebauung von einigem Gewicht, mit einem bereits gegenüberliegenden Baugrundstück. Ohne weitere Erschließungsaufwendungen kann daher mind. 1 Baugrundstück unter Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Belange und des Immissions-schutzes (Eisenbahn) vertreten werden. Im Gegensatz zu dieser Situation könnte eine völlig regellose, funktionslose Bebauung im Außenbereich nicht als "Bebauung von einigem Gewicht" deklariert werden.

### **3. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich, da es sich um den Innenbereich handelt, nach den Bestimmungen des § 34 BauGB, d.h. die baulichen Anlagen haben sich der umgebenden Bebauung anzupassen.

Umgebend vorhanden ist neben landwirtschaftlichen Gebäuden eine eingeschossige Wohnbebauung.

Da die Gemeinde Beschendorf noch über landwirtschaftliche Betriebe verfügt, sind Wohnbebauung und Bauten für die Landwirtschaft gegeneinander zu schützen.

Einerseits darf der Betrieb der Landwirtschaft nicht durch eine vorhandene bzw. geplante Wohnbebauung in seinem Bestand gefährdet werden, andererseits ist eine Wohnbebauung so anzuordnen, daß möglichst keine, zumindest aber nur geringe, Belästigungen auftreten. Schweinemastbetriebe sind im Umgebungsbereich der Änderungsbereiche nicht vorhanden.

### **4. Verkehr**

Das Verkehrswegenetz der Gemeinde besteht überwiegend aus Kreis- und Gemeindestraßen sowie aus Gemeindewegen I. Ordnung. Der Ausbauzustand kann als ausreichend bezeichnet werden. Ein weiterer Straßenausbau ist mit dieser Änderung der Satzung nicht geplant und auch nicht erforderlich.

## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Schmutz- und Regenwasser**

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt überwiegend im Trennsystem, sofern nicht die Ableitung von Regenwasser durch Direkteinleitung in einen Vorfluter vorgenommen wird.

Versorgungsträger ist der Zweckverband Karkbrook mit Sitz in Grömitz.

Dieser und die Gemeinde haben in den letzten Jahren einen Ausbau bzw. eine teilweise Sanierung des Kanalnetzes vorgenommen.

Zusätzliche Leitungen sind aufgrund der Änderung der Satzung und somit des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

Für die Regenwasserentsorgung wird auf das gesonderte Wasserrechtsverfahren gem. §§ 2-7 WHG hingewiesen. Die Gewässer 1.23, 123.9, 1.23.10, 1.23.10.1 und 123.10.2 lt. Gewässerkarte Nr. 14 des Wasser- und Bodenverbandes Neustädter Binnenwasser sind betroffen. Gem. § 6 der Satzung des Verbandes i.V.m. § 6 WHG sowie §§ 47 und 75 LWG dürfen Grundstücke im Verbandsgebiet nur so bewirtschaftet werden, daß Unterhaltung und Erhaltung der Gewässer und Rohrleitungen in ordnungsmäßigem Zustand gem. § 38 LWG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht beeinträchtigt werden.

In der Satzung wird ferner bestimmt, daß Böschungen und ein Streifen von 6 m Breite längs der Verbandsgewässer von Anpflanzungen und baulichen Anlagen freigehalten werden müssen. Anlieger können verpflichtet werden, Ufergrundstücke so zu bewirtschaften, daß Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird.

Ziele aller wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind:

- weitestgehende Rückhaltung von Oberflächenwasser vor Einleitung in Verbandsanlagen
- Sicherstellung der zukünftigen maschinellen Gewässerunterhaltung, soweit Verbandsanlagen betroffen sind
- Verhinderung von Sandeinträgen und Ablagerungen aus den geplanten Gebieten

### **5.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung aller Grundstücke in der Gemeinde wird durch die Schlesweg mit Sitz in Rendsburg vorgenommen.

Außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist die Errichtung von Windkraftanlagen zur Stromerzeugung geplant, der dafür erforderliche Bebauungsplan ist rechtsverbindlich.

### 5.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Sämtliche Grundstücke in der Gemeinde werden vom Zweckverband Karkbrook mit Trinkwasser versorgt.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde in Zusammenwirken mit dem ZV Karkbrook gewährleistet, Hydranten und Löschteiche sowie diverse Wasserläufe stehen zur Verfügung.

Gem. Erlaß des Innenministeriums vom 24.08.99 sind 48 cbm/h Löschwasser für zwei Stunden im Umkreis von 300 m vorzuhalten. Für weichgedeckte Gebäude sind 96 cbm/h erforderlich.

### 5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung (Trennung nach Wertstoffen und Restmüll) erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein mit Sitz in Timmendorfer Strand.

### 5.5 Telekommunikation

Die Telekommunikation erfolgt überwiegend durch die Deutsche Telekom AG, sie entspricht dem Stand der Technik.

## 6. Grünordnungsplanung / Eingriffe in die Natur

Die Gemeinde Beschendorf hat keinen Landschaftsplan.

Eingriffe in die Natur und deren Ausgleich sind nach den Bestimmungen der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein im Einzelfall zu bilanzieren und auszugleichen.

*Zur Sicherstellung der Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen - insbesondere der Knickanlagen - wurden mit den Eigentümern der betroffenen Flurstücke städtebauliche Verträge geschlossen.*

Die Festsetzung "private Grünflächen" stellt eine Zukunftsplanung der Gemeinde dar. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können diese bis zur planmäßigen Nutzung durchaus landwirtschaftlich (Ackerflächen) genutzt werden. Die Grünflächen werden als privat und mit der besonderen Zweckbestimmung eingetragen.

#### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

3 Baugrundstücke mit  
je einem Einfamilienhaus mit  
davon 50 % für Nebenanlagen  
zusammen

ca. 170 m<sup>2</sup> Grundfläche  
85 m<sup>2</sup> "  
255 m<sup>2</sup> "

insgesamt	765 m <sup>2</sup> versiegelte Fläche
Ausgleichsflächenbedarf (Faktor 0,5)	383 m <sup>2</sup>

TG 1: 112 lfdm Knicksystem neu mit 728 m<sup>2</sup> Fläche (Maßnahmenfläche)  
 Auch als Ausgleich für notwendige Knickdurchbrüche und  
 Altknick von Wohnbaugrundstücken umschlossen

TG 2: 112 lfdm Knicksystem neu mit 728 m<sup>2</sup> Fläche (Maßnahmenfläche)  
 Auch als Ausgleich für notwendige Knickdurchbrüche und  
 Altknick von Wohnbaugrundstücken umschlossen

## 7. Immissionsschutz

Die Immissionsschutzstreifen von 150 m Breite beiderseits der Eisenbahntrasse werden in den Änderungsbereichen von Bebauung freigehalten.

## 8. Erschließungskosten und Verwirklichung

Da weitere Erschließungsmaßnahmen mit der 1. Änderung der Satzung nicht notwendig werden, entstehen somit auch keine Erschließungskosten.

Die Gemeinde wird mit den Eigentümern der Baugrundstücke (Verkäufer) einen städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem die Aufsetzung der Knicksysteme vor Verkauf der Baugrundstücke an Interessenten geregelt wird. Darin eingeschlossen ist auch die Errichtung eines Knicks auf dem bereits bebauten Grundstück südlich der Dorfstraße im Teilgebiet 2 als Abgrenzung zur freien Landschaft.

Ferner soll in dem städtebaulichen Vertrag der Verkauf von Baugrundstücken vorzugsweise an einheimische Bauwillige geregelt werden,

## 9. Flächenbilanzierung

Durch die 1. Änderung der Satzung werden folgende Flächen (bisher landwirtschaftliche Flächen) einer anderen Nutzung zugeführt:

ca. 1.800 m <sup>2</sup>	Wohnbaufläche am Kirchweg (Teilgebiet 1)	(höchstens 2 Bauplätze)
ca. 2.800 m <sup>2</sup>	Wohnbaufläche an der Dorfstraße (Teilgebiet 2)	(jedoch höchstens 1 Bauplatz)
ca. 728 m <sup>2</sup>	Maßnahmenfläche (Teilgebiet 1)	(Knicksystem)
ca. 728 m <sup>2</sup>	Maßnahmenfläche (Teilgebiet 2)	(Knicksystem)

## Hinweis:

Grundlage für die Karte ist die Flurkarte wie sie zur Verfügung steht. Diese ist nicht identisch mit einem amtlichen Lage- und Höhenplan oder einer amtlichen Plangrundlage für den Bebauungsplan.

Neubauten sind zum Teil noch nicht eingemessen, sondern lediglich bildmäßig in ihren ungefähren Abmessungen eingetragen.

23738 Beschendorf, den *17.10.2001* .....



*[Handwritten Signature]*  
.....  
- Bürgermeister -

## Anlagen:

1. Fotografische Bestandsaufnahme
2. Wohnungsbauentwicklungsrahmen der Gemeinde Beschendorf
- 3.1 Karte Wohnungsbestand Ortsteil Nienrade (Stand März 2001)
- 3.2 Karte Wohnungsbestand Ortsteil Beschendorf (Stand März 2001)  
(nur östlich der Bahnlinie)

N:\BES\101B01.DOC