



Satzung der Gemeinde Malente über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Rachut

- Ergänzungssatzung -

Begründung

1.	Allgemeines.....	1
1.1.	Charakteristik des Plangebietes.....	1
1.2.	Ziel und Zweck der Planung.....	1
2.	Rahmenbedingungen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	1
2.1.	Darstellung des Flächennutzungsplanes.....	1
2.2.	Rahmenbedingungen.....	1
3.	Planung.....	1
4.	Ausgleichmaßnahmen.....	2
5.	Ver- und Entsorgung, Erschließung.....	2
6.	Kosten.....	3
7.	Inkrafttreten.....	3
	Anlage 1.....	4

1. Allgemeines

1.1. Charakteristik des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung für Rachut befindet sich im Südwesten der Ortslage. Die Ergänzungssatzung umfasst den südlichen Bereich des Flurstückes 2/39, die Flurstücke 2/37, 2/38 und das Flurstück 1/5. Die Erschließung der neuen Bauflächen ist über die vorhandenen Erschließungselemente gewährleistet.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,59 ha (5.867 m²) und wurde bislang ackerbaulich bzw. als Gartenland genutzt. Auf dem Flurstück 1/5 befand sich ein Erwerbsgartenbaubetrieb. Aus dieser Zeit sind bereits bauliche Anlagen vorhanden.

1.2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Malente verfolgt das Ziel, einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Rachut mit einzubeziehen. Geplant ist die Erweiterung um vier weitere Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf.

2. Rahmenbedingungen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes

2.1. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente stellt für den Bereich der Ergänzungssatzung Wohnbauflächen dar.

2.2. Rahmenbedingungen

Der Flächennutzungsplan stellt die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Malente dar. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage Rachut wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung der Gemeinde Malente, Ortslage Rachut, schafft die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen für eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Strukturen.

Durch die angrenzenden Bereiche ist das Plangebiet baulich geprägt, da nördlich und nordwestlich der geplanten Grundstücke Gebäude vorhanden sind.

3. Planung

Die Gemeinde Malente beabsichtigt mit dieser Ergänzungssatzung verfügbare Bauflächen für eine maßvolle Entwicklung der Ortslage bereitzustellen. Die Standortwahl orientiert sich an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sowie an den Bedürfnissen und Wünschen der Eigentümer.

Mit der Einbeziehung vier weiterer Grundstücke in die Ortslage erfolgt eine maßvolle bauliche Entwicklung von Rachut. Die Bauflächen entsprechen der örtlichen Nachfrage und decken den aktuellen Erneuerungs- und Erweiterungsbedarf von Rachut ab. In Verbindung mit der Bauflächenausweisung wurde die Gelegenheit genutzt, planungsrechtlich eine Ortsrandbegrünung festzusetzen. Somit dienen die Erweiterungen der Bauflächen auch zur Verbesserung der Einbindung der gesamten Ortslage in das Landschaftsbild.

4. Ausgleichmaßnahmen

Die in Folge der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mögliche Bebauung bisheriger Außenbereichsgrundstücke erfordert einen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Als Ausgleich ist eine Eingrünung der geplanten Bauflächen durch eine Knickneuanpflanzung als Abgrenzung zur freien Landschaft Planinhalt.

Pro Eingriffsgrundstück werden 150 m² vollständig überbaute und 80 m² teilversiegelte Flächen (Einfahrt, Terrasse, etc.) bilanziert. Gemäß Eingriffs-/Ausgleichserlass sind vollversiegelte Flächen im Verhältnis 1:0,5 und teilversiegelte Flächen im Verhältnis 1:0,3 auszugleichen. Hier ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 400 m² (150 m² x 4 = 600 m² x 0,5 = 300 m² plus 320 m² x 0,3 = 96 m², gesamt: 396 m²).

Die Neuanlage des für Bepflanzung vorgesehen Grünstreifens umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 900 m² und dient als Abgrenzung zwischen den Bauflächen und dem die landwirtschaftlichen Flächen überlagernden Landschaftsschutzgebiet. Es ist eine vollständige Bepflanzung des Schutzstreifens mit heimischen Gehölzen vorzunehmen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der anzulegende Schutzstreifen sollte durch einen durchgängigen Zaun von den Baugrundstücken getrennt werden.

Innerhalb des 6 m breiten Anpflanzungsstreifens sind 3 Pflanzreihen vorzusehen. Der Reihenabstand beträgt 1 m x 1 m im Verband. Am Rand der Anpflanzungen verbleiben jeweils 1 m breite Sukzessionsstreifen. Die Anpflanzungen sind ebenerdig auszuführen. Geeignete Gehölzarten sind in der Anlage 1 genannt. Die Überhälter sollen einen Mindeststammumfang von 14 cm aufweisen, die anzupflanzenden Straucharten sind in mindestens 2 xv.-Baumschulware vorzusehen.

Die Gemeinde schließt zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen einen städtebaulichen Vertrag mit den jetzigen Grundeigentümern der betroffenen Flächen. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen übernehmen die Grundeigentümer; diese sind auch für die Umsetzung der Maßnahmen zuständig.

5. Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die technische Ver- und Entsorgung innerhalb des Gemeindegebietes ist gesichert. Die Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes gelten weiterhin auch für den Bereich der Ergänzungssatzung. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Geltungsbereich vorhanden. Notwendige Verlängerungen oder Ergänzungen zu den einzelnen Baugrundstücken sind nach Abstimmungen mit den Versorgungsträgern problemlos möglich. Die Kosten übernehmen die Vorhabenträger.

Die Müllentsorgung erfolgt wie bisher. Die Müllbehältnisse werden im Bereich des Wendeplatzes in der Gartenstraße am Abfuhrtage bereitgestellt.

Bezüglich der Art und Menge der Löschwasserversorgung gilt der Erlass des IM v. 24.08.1999. Demnach sind bei harter Bedachung mind. 48 cbm/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Bei weicher Bedachung verdoppelt sich dieser Wert.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind über die Gartenstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Gartenstraße ist als unbefestigter Weg ausgebaut. Auf Grund der geringen Mehrbelastung durch die Baumöglichkeiten nach Bekanntmachung der Ergänzungssatzung werden keine Ausbaumaßnahmen zwingend erforderlich.

Die Breite der Gartenstraße reicht für die Befahrung mit Rettungs- und Einsatzfahrzeugen aus. Da auch im Bestand keine Wendemöglichkeiten bestehen, müssen diese Fahrzeuge die Gartenstraße über einen Feldweg Richtung Süden verlassen und in dessen Verlängerung auf die Straße "Am Walde" fahren.

6. Kosten

Der Gemeinde Malente entstehen durch die Umsetzung der Planinhalte und der Ausgleichmaßnahmen der Ergänzungssatzung keine Kosten. Die Kosten tragen die Planbegünstigten. Eine Kostenübernahmeerklärung liegt vor.

7. Inkrafttreten

Die vorliegende Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente entwickelt. Die Satzung tritt durch eine ortsübliche Bekanntmachung in Kraft. Eine Genehmigung des Landrates des Kreises Ostholstein ist zum Inkrafttreten der Satzung nicht erforderlich.

Bad Malente-Gemsmühlen , den 04. September 2007

Michael Koch
Der Bürgermeister

Anlage 1:

Geeignete Gehölzarten für die anzulegenden Knicks

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Geeignete Baumarten, die als Überhälter entwickelt werden können

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

planung: blanck

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz

Friedrichstraße 10a 23701 Eutin Tel. 04521- 79 88 11 Fax 04521- 79 88 10

email. eutin@planung-blanck.de

