

Nr. 21-09 „Am Fischerteich“, 1. Änderung (Erweiterung)

Ortsteil: Pivitsheide V.L.

Satzungsgebiet: zwischen Am Fischerteich, Am Langen Grund, Wilhelm-Mellies-Straße

Begründung

Bei der Satzung Nr. 21-09 „Am Fischerteich“ 1. Änderung (Erweiterung) handelt es sich um eine Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1 i.V.m. § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG, da einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden und diesen ergänzen. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil erfährt hierdurch eine sinnvolle Abrundung und Erweiterung. Die Flächen der Ergänzungsgrundstücke stellen nur einen geringen Prozentsatz der gesamten Flächen des Satzungsgebietes dar.

Gem. § 34 (4) Sätze 3 und 4 BauGB können in einer Satzung gem. § 34 (4) BauGB Festsetzungen u.a. nach § 9 (1) BauGB getroffen werden. Von dieser Möglichkeit ist Gebrauch gemacht worden.

Die Satzung Nr. 21-09 „Am Fischerteich“ enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen.

(1) Bebauung

Gem. § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG kann die Gemeinde durch Satzung über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 BauGB einbeziehen, wenn für die Flächen festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Für die Ergänzungsfläche werden nach § 9 (1) BauGB weitere Festsetzungen getroffen, um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung abzusichern. Entsprechend dem grundsätzlichen städtebaulichen Ziel der Abrundung des Wohngebietes zum Landschaftsraum hin wird sich die geplante Wohnbebauung der Baustruktur des Umfeldes mit Ein- bis Zweifamilienhäusern anpassen.

Da für das Ergänzungsgebiet aus dem Bestand der Bebauung nicht die städtebaulich gewünschte aufgelockerte Bebauung direkt abgeleitet werden kann, soll die festgesetzte GRZ von 0,3 diese gewünschte Baustruktur durchsetzen. Um sicherzustellen, daß auch auf der Ergänzungsfläche z.B. keine städtebaulich unerwünschten Reihenhäuser entstehen, werden hier zwingend Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe, die Geschossigkeit und die Dachneigung werden zudem vorgeschrieben, um bei den schmalen Baugrundstücken die Beeinträchtigung der Wohnqualität durch sonst mögliche Verschattung zu minimieren.

Die vorgeschriebene Ost-Westfirstrichtung soll die weitgehende Ausnutzung der Solarenergie ermöglichen.

Das parallel zur Straße „Am Langen Grund“ verlaufende offene Gewässer gestattet für die Erschließung der Ergänzungsfläche aus wasserrechtlichen Gründen nur zwei Überquerungen. Das Flurstück 1620 ist über dem nördlich der Ergänzungsfläche vorhandenen Weg erschlossen.

(2) Gehölze in den Gärten

Um die Neuanpflanzung von standortuntypischen Nadelgehölzen in größerem Umfang einzuschränken, wird der Anpflanzung als Hecken oder Baumgruppen nicht zugelassen. Hierdurch soll die Anpflanzung von standortgerechteren Gehölzarten indirekt angeregt und unterstützt werden.

(3) Flächenversiegelung

Durch die Beschränkung der versiegelten Flächen der Grundstücke auf 30 % soll eine übermäßige Bodenversiegelung mit den negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Kleinklima verhindert und eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt werden.

(4) Landschaftliche Einbindung/Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG

Der Satzungsgebiet ist durch Bebauung geprägt, die bisher zum großen Teil noch unzureichend zur freien Landschaft abgegrenzt ist. Um diesen „harten“ Übergang zu verbessern und das Landschaftsbild im Grenzbereich Bebauung und Natur aufzuwerten, soll ein entsprechender Gehölzstreifen angelegt werden. Das Pflanzgebot von Obstbäumen trägt zur gewünschten landschaftsgerechten Durchgrünung des Siedlungsgebietes bei. Die Ausweisung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen erfolgt, um den hier vorhan-

denen Baumbestand zu sichern.

Eingriffe in den Naturhaushalt, auf den Ergänzungsflächen gem. § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG werden hier vor Ort durch die Anlage und naturnahe Gestaltung der Ausgleichsfläche vollständig kompensiert (siehe Tabelle).