
Begründung
zur Satzung der Gemeinde Krummendiek für die zentrale Ortslage
über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile
und
über die Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
nach § 34 Abs. 4, Ziffer 1 und 3 BauGB

1. Grundlagen und Voraussetzungen

Die Gemeinde Krummendiek hat für das Gemeindegebiet **keinen** Flächennutzungsplan ausgewiesen, da die städtebaulichen Nutzungen und planungsrechtliche Fragen bisher hinreichend über das Baugesetzbuch geregelt werden konnten.

Es besteht jedoch nunmehr innerhalb der Gemeinde der Regelungsbedarf, welche Bereiche nach § 34 BauGB "Innenbereich" - also im Zusammenhang bebaute Ortsteile - und welche Bereiche nach § 35 BauGB "Außenbereich" als Beurteilungsgrundlage für Vorhaben sind.

Die Gemeinde kann durch Satzung festsetzen, welche Bereiche nach § 34 und welche nach § 35 im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren beurteilt werden, soweit dieses mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

2. Inhalt der Satzung

Aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 (BauGB) hat die Gemeinde Krummendiek für die zentrale Ortslage durch eine verbundene Satzung

1. die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgesetzt und
2. zusammenhängende Außenbereichsflächen unterschiedlicher Größe in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen, da diese durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind.
 - Bereich 1. nördlich der Kirche, östlich der Dorfstraße,
Flurstück Nr. 157/18 - Flur 2
 - Bereich 2. westlich der B 431,
Flurstücke Nr. 37/13, 37/10 - Flur 3
 - Bereich 3. westlich der B 431,
Flurstücke Nr. 27/2 - Flur 3
3. Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB für den Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum durch die Vorhaben aus der Abrundung nach Punkt 2 sind einbezogen und festgesetzt worden.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Die zentrale Ortslage der Gemeinde Krummendiek ist geprägt durch eine offene Bebauung östlich und westlich der Hauptstraße - Bundesstraße 431- mit einer Abzweigung nach Nordwesten in den Bereich der Dorfstraße mit der denkmalgeschützten Kirche, dem Pastorat und der Schule. Im Straßenverlauf befindet sich 1 landwirtschaftliche Betrieb im Wechsel mit freistehenden Einfamilienhäusern. Im Abzweigungsbereich in die Dorfstraße befindet sich ein Zimmereibetrieb und eine Gaststätte.

Die Ostseite der Hauptstraße grenzt an den Deich der Bekau und ist nicht bebaut.

Der Süden der Gemeinde Krummendiek steht über den Bekaudeich im baulichen Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Nachbargemeinde Bekdorf.

Der Satzungsteil nach § 34 Nr. 1 (BauGB) soll als sog. **“Klarstellungssatzung”**

(Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg Kommentar BauGB zu § 34 Abs. 4, Satz 2 Nr. 1)

klären, welche Bereiche dem einem oder anderen Bereich zugeordnet werden. Die Gemeinde und die höheren Verwaltungsbehörden sind hiermit grundsätzlich gebunden, das Einvernehmen bei Vorhaben nach § 36 BauGB zu erteilen, die die Bedingungen nach Punkt 4 im Textteils der Satzung erfüllen.

Der Satzungsteil nach § 34 Nr. 3 (BauGB) soll als sog. **“Abrundungssatzung”**

(Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg Kommentar BauGB zu § 34 Abs. 4, Satz 2 Nr. 3)

klären, welche Bereiche zusätzlich dem bisher unbeplanten Außenbereich künftig dem Innenbereich zugeordnet werden. Bei den Abrundungen handelt es sich - im Verhältnis zu den klargestellten Innenbereichen - um Flächen, die sehr deutlich durch die Nutzungen der unmittelbar benachbarten Bereiche geprägt sind. Die Gemeinde und die höheren Verwaltungsbehörden sind auch hier grundsätzlich gebunden, das Einvernehmen bei Vorhaben nach § 36 BauGB zu erteilen, die die Bedingungen nach Punkt 4 und 5 im Textteils der Satzung erfüllen.

Die Gemeinde hat für den Bereich der „Abrundungssatzung“ das städtebauliche Entwicklungsziel, die Struktur der freistehenden Einfamilienhäuser entlang der Hauptstraße und in einem Teilbereich in der Dorfstraße weiterzuentwickeln.

Für den Satzungsbestandteil „**Abrundungssatzung**“ wird von den Möglichkeiten weiterer Festsetzungen nach § 9 BauGB Abs. 1, 2 und 4 Gebrauch gemacht, indem nach Abs. 2 festgesetzt wird,

- daß die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** geregelt werden, innerhalb derer sich Gebäude entwickeln können, und
- daß je Wohngebäude maximal **2 Wohnungen** errichtet werden dürfen.

Für die anderen Bereiche im Bestand geht die Gemeinde davon aus, daß die allgemeinen Bedingungen der unter Punkt 4 des Satzungstextes genannten Zulässigkeit von Vorhaben ausreichend geregelt ist, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Die Begrenzung von maximal 2 WE pro Wohngebäude würde bei maximaler Auslegung eine Verdoppelung bedeuten. Die Gemeinde geht jedoch angesichts der bisherigen Entwicklung in der Gemeinde, in Einschätzung des Wohnungsmarktes und in Kenntnis der potentiellen Bauinteressenten davon aus, daß tatsächlich nur jeweils eine Wohneinheit errichtet wird. Die Begrenzung wurde eingeführt, um in Einzelfällen ein überzogenes Ausnutzen der planungsrechtlichen Möglichkeiten zu verhindern.

5. Umweltschützende Belange

Nach § 34 Abs. 4 sind ergänzend anzuwenden

- § 1a BauGB "Umweltschützende Belange in der Abwägung"
- § 9 (1a) BauGB "Ausweisung von Ausgleichsflächen im Satzungszusammenhang".

5.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum

Der Wohnflächenbedarf in der Gemeinde Krummendiek erfordert die Bereitstellung von geeigneten Flächen. Im Gemeindebereich sind nur wenige Flächen vorhanden, die mit vertretbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum ein effizientes Angebot schaffen und somit sparsam mit den insgesamt verfügbaren Flächen umgehen.

Die überplanten Bereiche sind in diesem Sinne solche Flächen:

- Die Flächen sind **sinngemäß** aus dem **Siedlungszusammenhang** entwickelt und die unmittelbare Nachbarschaft hat jeweils den Charakter von überwiegender Wohnnutzung.
- Andere **gleichwertige** Flächen stehen absehbar im Gemeindegebiet **nicht** zur Verfügung oder würden einen deutlich stärkeren Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Das Gebot der **Vermeidung** nach dem Landesnaturschutzgesetz kann in Abwägung mit diesen Belangen deshalb **nicht** eingehalten werden.

Die Gemeinde Krummendiek hat keinen **Landschaftsplan** aufgestellt.

Nach dem gemeinsamer Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Natur, Umwelt und Forsten - IV 63 - 510.335/X 33 - 5120 - Stand 3. Juli 1998 sind bei den hier gegebenen Voraussetzungen die Eingriffe in die folgende Schutzgüter zu bewerten und bei Bedarf auszugleichen:

- **Boden**
- **Oberflächenwasser und Grundwasser**
- **Luft und Klima**
- **Arten und Lebensgemeinschaften**
- **Landschaftsbild**

Unvermeidliche Eingriffe werden durch entsprechende Festsetzungen minimiert und sind durch geeignete Maßnahmen **ausgeglichen**.

5.2 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Landschaftsraum innerhalb des Abrundungsbereichs durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind zu bewerten.

Durch die Bebauung und die Erschließung werden die Bodenflächen versiegelt. Der Umfang der Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist in der nachfolgenden Übersicht ermittelt worden.

Es ist davon ausgegangen worden:

- **Bauflächen** entwickeln sich in den Abrundungsbereichen mit einer an der Nachbarschaft orientierten Nutzungsdichte GRZ - bis 0.20 zuzüglich der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen,
- **Verkehrsflächen** sind in allen Bereichen durch die bereits ausgebauten Straßen vorhanden und deshalb nicht mehr in Ansatz zu bringen.

Abrundungsbereiche	
Bereich 1 - Dorfstraße	4.000
Bereich 2 - westlich der B 431	3.600
Bereich 3 - westlich der B 431, südlich Bereich 2.	2.000
Gesamtfläche ohne Maßnahmenflächen in m ²	9.600
durchschnittliche GRZ = 0.20, aus der Nachbarschaft abgeleitet	1.920
Zuschlag für Nebenanlagen =50 %	960
Versiegelung durch Bebauung m ²	2.880
Verkehrerschließung	Straße vorhanden
Ausgleichsfaktor - nach Runderlaß abhängig vom Grundwasserstand	0,50

Ersatzbedarf	1.440
entspricht von der Bruttoabrundungsfläche	15,0%
tatsächlich festgesetzter Ausgleichsbereich auf den Grundstücken	15,0 %

Die Ausgleichsflächen sind im Nahbereich der Vorhaben in den als Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden durch Bepflanzungen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen ökologisch aufwerten und einzurichten. Die Flächen sind von jeglicher Nutzung freihalten, die der Entwicklung zu einem natürlichen Lebensraum nicht entsprechen. Dabei sollen die jeweiligen lokalen Bedingungen in die Ausbildung der Ausgleichsflächen, die qualitative Einrichtung und die daraus abgeleiteten Schutz- und Pflegekonzepte und die Maßnahmen auf Dauer einbezogen werden.

5.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Normal- und stark verschmutztes Niederschlagswasser wird nicht in den Boden eindringen und das **Grundwasser** gefährden. Aus den allgemein zulässigen Nutzungen in den Wohnbereichen können solche Abwässer bzw. Beimengungen ins Oberflächenwasser nicht gelangen. Eine Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

Das **Oberflächenwasser** wird im wesentlichen innerhalb des Plangebietes in die Vorflutgräben als „Einzeleinleitung“ eingeleitet.

Vorhandene Gräben sind grundsätzlich offen zu halten. Zur Herstellung von Grundstückszufahrten ist die Teilverrohrung nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Kreises Steinburg - Umweltamt - zulässig. Eine Genehmigung ist im Bauantragsverfahren nach Landesbauordnung zu beantragen.

Der Eingriff in das **Schutzgut Wasser** ist somit in sich **ausgeglichen** und bedarf keiner weiteren Kompensationsmaßnahmen.

5.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen zu erwarten. Gefährdenden Nutzungen sind in den Wohnbereichen nicht zulässig.

Eine Ausgleichsregelung ist deshalb **nicht** erforderlich.

5.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Nach dem o.g. Erlaß beeinträchtigt die Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bau-, Verkehrs- und Gartenflächen dieses Schutzgut nicht, wenn es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Das vorhandene Grünland kann nach den Feststellungen des Landschaftsplanes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als solches bewertet werden und bedarf **keines Ausgleiches**.

5.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung nicht wesentlich verändert. Die möglichen Abrundungsbereiche lehnen sich unmittelbar an die bereits bebaute Ortslage an.

Darüber hinaus werden die landschaftsprägenden Bäume an der Dorfstraße erhalten und soweit möglich ergänzt. Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken werden wegen der Abgrenzung zum Landschaftsraum i.d. Regel nach Westen oder Osten ausgerichtet, um von hier einen Sicht- und Windschutz zu erhalten. Dadurch wird der Ortsrand von sich aus natürlich eingegrünt.

Eine Ausgleichsregelung ist deshalb **nicht** erforderlich.

Gemeinde Krummendiek
- Der Bürgermeister -

Bore



22.11.00