



GEMEINDE EMBÜHREN

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

SATZUNG

GEM. § 34 (4) NR. 1+3 BAUGB
FÜR DAS GEBIET DES GESAMTEN
BEBAUUNGSZUSAMMENHANGES

Inhaltsverzeichnis

1. Baurechtliche Gegebenheiten und Voraussetzungen
2. Landesplanerische und raumordnerische Vorgaben
3. Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
4. Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
5. Landschaftspflegerische Belange
6. Immissionsschutzbelange
7. Ver- und Entsorgung
8. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Anlage: Grünordnerische Stellungnahme

Begründung zur Innenbereichssatzung der Gemeinde Embühren

1. Baurechtliche Gegebenheiten und Voraussetzungen

Die zum Amt Jevenstedt im Kreis Rendsburg-Eckernförde gehörende Gemeinde Embühren verfügt derzeit noch nicht über einen Flächennutzungsplan. Ein beschlossener Landschaftsplan als Teillandschaftsplan des Amtes Jevenstedt ist allerdings vorhanden.

Die Bebauung in Embühren hat sich in den letzten Jahren nur sehr zögerlich nach § 34 BauGB vollzogen. In den Jahren 1994 bis 2000 wurden maximal ein bis zwei Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt. Im Rahmen einer Ortsbegehung mit den für Baugenehmigungen zuständigen Mitarbeitern des Kreises Rendsburg-Eckernförde wurde jetzt festgestellt, dass darüber hinaus keine weiteren Baulücken im Ort vorhanden sind, die nach § 34 BauGB für Sonstige Wohnnutzung zur Verfügung ständen.

Es besteht aber durchaus noch Bedarf, einige Flächen, die von den Bürgern als Innenbereich angesehen werden, sich baurechtlich aber als Außenbereich gemäß § 35 BauGB präsentieren, mit Einfamilienhäusern für Familienmitglieder oder andere Embührener Bürger zu bebauen. Da dies rechtlich nicht möglich ist, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Embühren in der Sitzung am 06.12.2001 beschlossen, eine Innenbereichssatzung für den gesamten Ort aufzustellen.

Die Bezeichnung „Innenbereichssatzung“ ist dabei als Oberbegriff zu sehen. Im vorliegenden Fall teilt sie sich in eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und in eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB auf. Es wurde eine Satzung erarbeitet, zu der eine Planzeichnung und textliche Festsetzungen gehören. Hinzu kommt diese Begründung, die im Nachfolgenden einige Ausführungen zu beiden Satzungstypen macht.

2. Landesplanerische und raumordnerische Vorgaben

Durch das Landesraumordnungsprogramm 1998 für Schleswig-Holstein und den Regionalplan für den Planungsraum III, in dem Embühren liegt, ist der Gemeinde keine besondere städtebauliche Funktion zugeteilt worden. Es gilt daher für Embühren der allgemeine Entwicklungsrahmen, der eine Steigerung des Baubestandes um bis zu 20 % des Wohnungsbestandes von 1994 zulässt. Dies wäre ein Entwicklungsrahmen von 17 Wohneinheiten bis zum Jahre 2010, da der Wohnungsbestand 1994 87 Wohneinheiten umfasste. Bedingt durch die zwischenzeitlichen 7 Baufertigstellungen von 1995 bis zum Jahre 2000 verbleibt ein Entwicklungsrahmen von 10 Wohneinheiten. Berechnungsgrundlage sind dabei die Strukturdaten, die sich aus der Gemeindedatenbank der Landesplanungsbehörde ergeben.

Dabei muss allerdings bedacht werden, dass die Laufzeit für die fortgeschriebene Regionalplanung bis ca. 2010 angesetzt wird. Die jetzt vorgenommenen städtebaulichen Planungsüberlegungen für Embühren werden aber darüber hinaus sicherlich bis zum Jahre 2015 oder sogar bis 2020 reichen, so dass die vorgegebenen Strukturdaten entsprechend zu ergänzen sind. Der o.g. 20 %-ige Entwicklungsrahmen mit 17 Wohneinheiten ist auf 15 Jahre bis zum Jahre 2010 angelegt. Eine Verlängerung dieses Planungszeitraumes bis 2015 würde 1/3 zusätzliche Entwicklung, also ca. 5 zusätzliche Wohneinheiten, rechtfertigen. Diese kommen zu den 10 genannten Wohneinheiten des Entwicklungsspielraumes hinzu, so dass Embühren bis zum Jahre 2015 wohl eine Entwicklung über 15 Wohneinheiten anstreben kann, ohne aus dem landesplanerischen und raumordnerischen Entwicklungsrahmen herauszufallen.

3. Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Der größte Teil des in die Innenbereichssatzung einbezogenen Bebauungszusammenhanges fällt unter die Regelungen der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Hierbei handelt es sich um Flächen, die als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusprechen sind, so dass innerhalb dieser Bereiche eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich ist, die sich dabei nach der Vorprägung durch die nähere Umgebung zu richten hat. Für diese Flächen wird durch die Klarstellungssatzung lediglich dokumentiert, dass diese Bereiche unter die Regelungen des § 34 BauGB fallen. Es wird damit kein zusätzliches Baurecht geschaffen, da nur die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festgelegt werden. Die Gemeinde Embühren beschließt diese Klarstellungssatzung, um insbesondere den Bürgern und Bauwilligen deutlich zu machen, wo eine geordnete Entwicklung in Embühren in Form von Bebauungsergänzungen noch möglich ist.

Dabei muss, wie unter Ziffer 1 dieser Begründung bereits erwähnt, deutlich gemacht werden, dass Baulücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern für sonstige Wohnnutzung in Embühren zurzeit nicht gesehen werden. Die Klarstellungssatzung ermöglicht aber eine bessere Beurteilung für Bauanträge über An-, Um- oder Ergänzungsbauten oder für die Errichtung von landwirtschaftlichen Nutzungsgebäuden. Die Umsetzung eventueller Baumöglichkeiten nach § 34 BauGB wird damit erleichtert.

Die Klarstellungssatzung wird durch einen Beschluss der Gemeindevertretung rechtswirksam, wobei kein besonderes Bauleitplanverfahren abzuwickeln ist.

4. Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Es gibt in der Gemeinde Embühren aber mehrere Gebiete, die zwar zurzeit baurechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereiche zu beurteilen aber durch die umgebenden und angrenzenden Grundstücke baulich geprägt sind und deshalb unter die Möglichkeiten des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB fallen. Durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung können diese Grundstücke mit in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Es handelt sich dabei um folgende Teilbereiche der Ergänzungssatzung, die auf der Planzeichnung entsprechend numeriert sind:

Teilfläche 2:

Dieses Gebiet östlich der Straße Am Spritzenhaus und südlich der Hauptstraße wird durch die im Süden bereits vorhandene Einfamilienhausbebauung und eine entsprechende Bebauungssituation auf der anderen Straßenseite sowohl der Straße Am Spritzenhaus als auch der Hauptstraße baulich vorgeprägt. Für die Bewohner stellt sich der Bereich zwischen dem im Süden vorhandenen Einfamilienhaus und der Hauptstraße als zum Innenbereich gehörig dar. In diesem Bereich wird die Bebauung sowohl entlang der Hauptstraße als auch der Straße Am Spritzenhaus durch die mögliche Neubebauung arrondiert und abgeschlossen.

Bei einer Größenordnung von ca. 1800 m² Fläche können bei der durch die textliche Festsetzung vorgeschriebenen Grundstücksmindestgröße von 800 m² in diesem Bereich zwei neue Einzelhäuser entstehen.

Teilfläche 3:

Dieser Bereich westlich des Freudenberger Weges kann als größere Baulücke zwischen zwei bereits vorhandenen Einfamilienhäusern gesehen werden, der durch diese beiden Baubereiche und die Bebauung auf der anderen Seite des Freudenberger Weges vorgeprägt ist. Auch dieses Areal stellt sich für Betrachter nicht als Außenbereichsfläche sondern als größere Baulücke dar und soll deshalb mit in den Bebauungszusammenhang einbezogen werden. Es ist ebenfalls ca. 1.800 m² groß, so dass auch hier zwei neue Wohneinheiten denkbar sind.

Teilfläche 5:

Dieses Areal liegt etwas weiter südlich als die Teilfläche 3 ebenfalls westlich des Freudenberger Weges und nördlich der Straße Am Kamp, wo Einfamilienhausbebauung vorhanden ist. Sowohl die Bebauung am Freudenberger Weg als auch beiderseits entlang der Straße Am Kamp prägt diesen Bereich mit, so dass hier die Straßenrandbebauung wieder aufgenommen und fortgesetzt werden kann, damit die Bebauung arrondiert wird.

Bei einer Größe von ca. 3000 m² können bei der festgelegten Grundstücksmindestgröße von 800 m² drei neue Wohneinheiten entstehen.

Teilfläche 6:

Durch diesen Bereich östlich des Freudenberger Weges bis an die Einmündung der Straße Am Kamp heranreichend wird das Gemeindegebiet hier arrondiert und die auf der Ostseite des Freudenberger Weges vorhandene Bebauung so fortgeführt, dass sie an die südlich an der Straße Am Kamp liegende Bebauung anschließt.

Auf dieser Teilfläche ist bei einer Größe von 800 m² nur eine Wohneinheit denkbar, da dies der festgesetzten Grundstücksmindestgröße entspricht.

Teilfläche 8:

Hier kann maximal eine neue Wohneinheit errichtet werden, durch die die Bebauung südlich der Straße Am Kamp bis zur Einmündung des landwirtschaftlichen Weges arrondiert wird. Da dieser Weg eine Zäsur darstellt, ist damit die Bebauung auf der Südseite der Straße Am Kamp vervollständigt. Die Teilfläche 8 bildet mit den angrenzenden und auf der anderen Straßenseite liegenden bebauten Grundstücken durch den landwirtschaftlichen Weg eine Einheit.

In allen oben genannten Teilbereichen zusammen genommen können also, bedingt durch die Festsetzungen der Grundstücksmindestgröße, maximal 9 neue Wohneinheiten in Embühren entstehen, so dass der raumordnerische Entwicklungsrahmen auch nicht überschritten wird.

Um sicherzustellen, dass sich die neuen Gebäude den dörflichen Gegebenheiten anpassen und die typische Bauweise von Embühren erhalten bleibt, ist durch textliche Festsetzung für die für Wohnbebauung vorgesehenen Teilflächen der Ergänzungssatzung geregelt, dass nur Wohngebäude mit maximal einer kleinen Einliegerwohnung pro Grundstück zugelassen werden. Die Einrichtung einer Einliegerwohnung im kleinen Umfang soll dabei ermöglicht werden, um ältere Familienangehörige im Haus mit aufnehmen zu können. Diese Wohnsituation ist gerade in einem Dorf typisch und soll deshalb auch für Embühren zugelassen werden.

Natürlich dürfen die Baugrundstücke auch von der Größe her nicht aus dem Rahmen fallen, so dass eine Grundstücksmindestgröße von 800 m², die den dörflichen Gegebenheiten entspricht, festgesetzt worden ist. Kleinere Grundstücke wären ortsuntypisch.

Die Erschließung der neuen Grundstücke erfolgt von den jeweiligen Gemeindestraßen her, da nur eine Straßenrandbebauung vorgesehen ist. Dasselbe gilt für die neue Ver- und Entsorgung der einzelnen Grundstücke. Auch hier ist ein Anschluss an die vorhandenen Leitungen in den Gemeindestraßen möglich.

Teilflächen 1 und 7:

Diese beiden Bereiche liegen im Einflussbereich der landwirtschaftlichen Betriebe, zum Teil auf deren Hofstellen und sollen für eine Bebauung auch aus Immissionsschutzgründen nicht zur Verfügung stehen. Da sie aber innerhalb der Innenbereichssatzung liegen und ihre Ausgrenzung zum Teil auch aus zeichnerischen Gründen fast nicht möglich ist, wird durch die jetzige Darstellung und eine Nutzungsbeschränkung auf „private Grünfläche“ sichergestellt, dass eine Bebauung auch nach § 34 BauGB für diese beiden

Bereiche nicht möglich ist. Durch die Festschreibung des vorhandenen Zustandes werden die dörflichen Charakteristiken in diesen Bereichen erhalten, was die Wohn- und Lebensqualität in Embühren erheblich steigert bzw. erhält.

Teilfläche 4:

Auch dieser Bereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt. Die im inneren Gebiet zwischen den Straßen Freudenberger Weg, Am Kamp, Am Spritzenhaus und Hauptstraße gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sind über die in der Teilfläche 4 liegende Zufahrt erreichbar. Um auch in Zukunft sicherzustellen, dass hier keine Bebauung entsteht, sondern weiterhin eine Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen gewährleistet ist, wird hier in der Innenbereichssatzung eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der betroffene landwirtschaftliche Betrieb wird dadurch gestärkt.

5. Landschaftspflegerische Belange

Für die fünf Teilbereiche der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, in denen eine Neubebauung zugelassen wird, sind gemäß den rechtlichen Vorschriften landschaftspflegerische Belange zu berücksichtigen die im Rahmen der Ergänzungssatzung abzuarbeiten sind. Die durch diese baurechtliche Satzung möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Ausweisungen entstehen, müssen adäquat ausgeglichen werden.

Um eine fachgerechte Bestandsermittlung und –bewertung sowie Festlegung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zu erhalten, ist vom Büro Henning Klapper in Molfsee eine grünordnerische Stellungnahme erarbeitet worden, die als Anlage Bestandteil dieser Begründung wird. Alle sich aus dieser grünordnerischen Stellungnahme ergebenden zum landschaftspflegerischen Ausgleich notwendigen Ausweisungen werden, soweit sie satzungsrelevant und darstellungsfähig sind, in den jeweiligen fünf Teilbereichen der Ergänzungssatzung aufgenommen.

Bei den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- flächenhafte Gehölzpflanzungen an der östlichen Grenze des Teilbereiches 6
- flächenhafte Gehölzpflanzungen an der südlichen und westlichen Grenze des Teilbereiches 8
- Entwicklung von Extensiv-Grünland
- Knickneuanlagen

Hinsichtlich der landschaftspflegerischen Abarbeitung der Eingriffsproblematik sowie der Darstellung der konkreten Ausgleichsmaßnahmen wird auf die Ausführungen der grünordnerischen Stellungnahme verwiesen.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Klarstellungssatzung nicht notwendig sind, da gemäß den rechtlichen Regelungen ein landschaftspflegerischer Ausgleich im Rahmen einer Bebauung nach § 34 BauGB nicht erforderlich ist.

6. Immissionsschutzbelange

In Embühren arbeiten noch 15 landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe, die insgesamt 1324 Großvieheinheiten halten, so dass von ihnen entsprechende landwirtschaftliche Geruchsemissionen ausgehen. Bei den landwirtschaftlichen Betrieben handelt es sich nach Auskunft der Landwirtschaftskammer um 10 Rindvieh- und um 5 Schweinehaltungsbetriebe. Zurzeit sind allerdings Immissionskonflikte mit der im Ort ansässigen Wohnbevölkerung nicht bekannt.

Um den Dorfanger der Gemeinde Embühren herum haben 5 landwirtschaftliche Betriebe ihren Standort. Die Betriebe 1 – 4 auf der anliegenden, von der Landwirtschaftskammer

erstellten Karte wirtschaften mit einer intensiven Milchviehhaltung. Der Hof Nr. 5 betreibt eine extensive Rindermast. Zur Vermeidung von Konflikten zwischen landwirtschaftlichen Betriebsstandorten und Wohnnutzung sind entsprechende Abstandsregelungen zwischen den Nutzungsansprüchen einzuhalten. Geregelt sind diese in den VDI-Richtlinien 3471 bzw. 3472 für Schweine- bzw. Hühnerhaltung. Für die Betriebsform Rinder gibt es zurzeit keine verbindliche Abstandsregelung. Die Landwirtschaftskammer empfiehlt für diese Betriebe einen Abstand von rd. 100 m gegenüber heranrückender Wohnbebauung.

In der Vergangenheit ist bereits durch Lückenbebauung an alle Betriebsstandorte relativ nahe herangebaut worden. Die durch die geplante Satzung neu geschaffenen Baulücken im Innenbereich führen laut Aussage der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein in deren Stellungnahme vom 20.06.2002 zu keiner Verschärfung der Situation. Der Emissionsschwerpunkt aller betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe liegt auf der von den Bauflächen abgewandten Seite. Die Landwirtschaftskammer hat keine Bedenken aus landwirtschaftsfachlicher Sicht gegen die Ausweisung von Wohnbebauung in der Satzung.

Die übrigen Höfe liegen außerhalb des Bebauungszusammenhangs und beeinträchtigen die Neubauten überhaupt nicht.

Die Errichtung von Wohngebäuden in den sechs dafür vorgesehenen Teilbereichen bedarf im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsantrages jeweils eines Nachweises zum ausreichenden Immissionsschutz, der natürlich durch entsprechende Gutachter zu belegen ist. Da zurzeit noch nicht abgesehen werden kann, wann welche Bebauung neben oder im Einflussbereich welches landwirtschaftlichen Hofes errichtet werden soll, können entsprechende gutachterliche Überlegungen zurzeit nicht angestellt werden. Es muss hierbei also auf die einzelnen Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB verwiesen werden. Es ist z.B. durchaus auch denkbar, dass Altenteilerhäuser auf den angesprochenen Grundstücken errichtet werden, die von der Immissionslage her anders zu beurteilen sind als Gebäude für Sonstige Wohnnutzungen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Neubauten muss so erfolgen, wie dies in Embühren üblich ist. Ein Anschluss an vorhandene Leitungen in den Haupteerschließungsstraßen ist möglich, da nur wenige neue Wohneinheiten vorgesehen sind. Hier werden vor Baubeginn Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu führen sein. Im Rahmen der Einzelbauanträge sind jeweils Nachweise zur geordneten Ver- und Entsorgung beizubringen.

Die Stromversorgung wird von der Schleswig AG sichergestellt. Um Schäden an deren Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten die Richtlinie der Schleswig zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten. Die Schleswig weist darauf hin, dass nach der DIN VDE 0105 bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter der 20 KV-Freileitung der vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 3,0 m vom ausgeschwungenen Leiterseil unter der 1 KV-Leitung der vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 1,0 vom ausgeschwungenen Leiterseil einzuhalten ist.

Die im Planungsbereich liegenden Gashochdruckleitungen haben eine Regelüberdeckung von 1 m und einen Schutzstreifen von 16 m. Die Mittelspannungskabel und Ortsnetzgasleitungen haben eine Regelüberdeckung von 0,8 m und die Niederspannungskabel haben eine Regelüberdeckung von 0,6 m. Diese Überdeckung ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Gasversorgung wird übrigens auch von der Schleswig betrieben.

Baumanpflanzungen im Bereich der Leitungstrassen muss mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt werden, um spätere Schäden an den Versorgungsleitungen und

damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Versorgungs-
trassen sollte grundsätzlich vermieden werden. Um Art und genaue Lage der Versor-
gungsanlagen zu erfahren, können Auskünfte bei dem zuständigen Bezirk Hohenwestedt,
Itzehoer Straße 61, 42594 Hohenwestedt, Tel. 04871/769829 eingeholt werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Darstellungen der Innenbe-
reichssatzung nicht notwendig. Auf privatrechtlichen Grundstücksverkauf wird dabei
Bezug genommen.

Da weder öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen noch Erschließungsstraßen her-
zustellen sind, kommen zur Umsetzungen der Innenbereichssatzung keine Finanzierungs-
kosten auf die Gemeinde Embühren zu.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Embühren hat die Begründung in der Sitzung am
17.07.2002 gebilligt.

Embühren, den 03. Sep. 02



Bötel
Bürgermeister