

BEGRÜNDUNG

ZUR

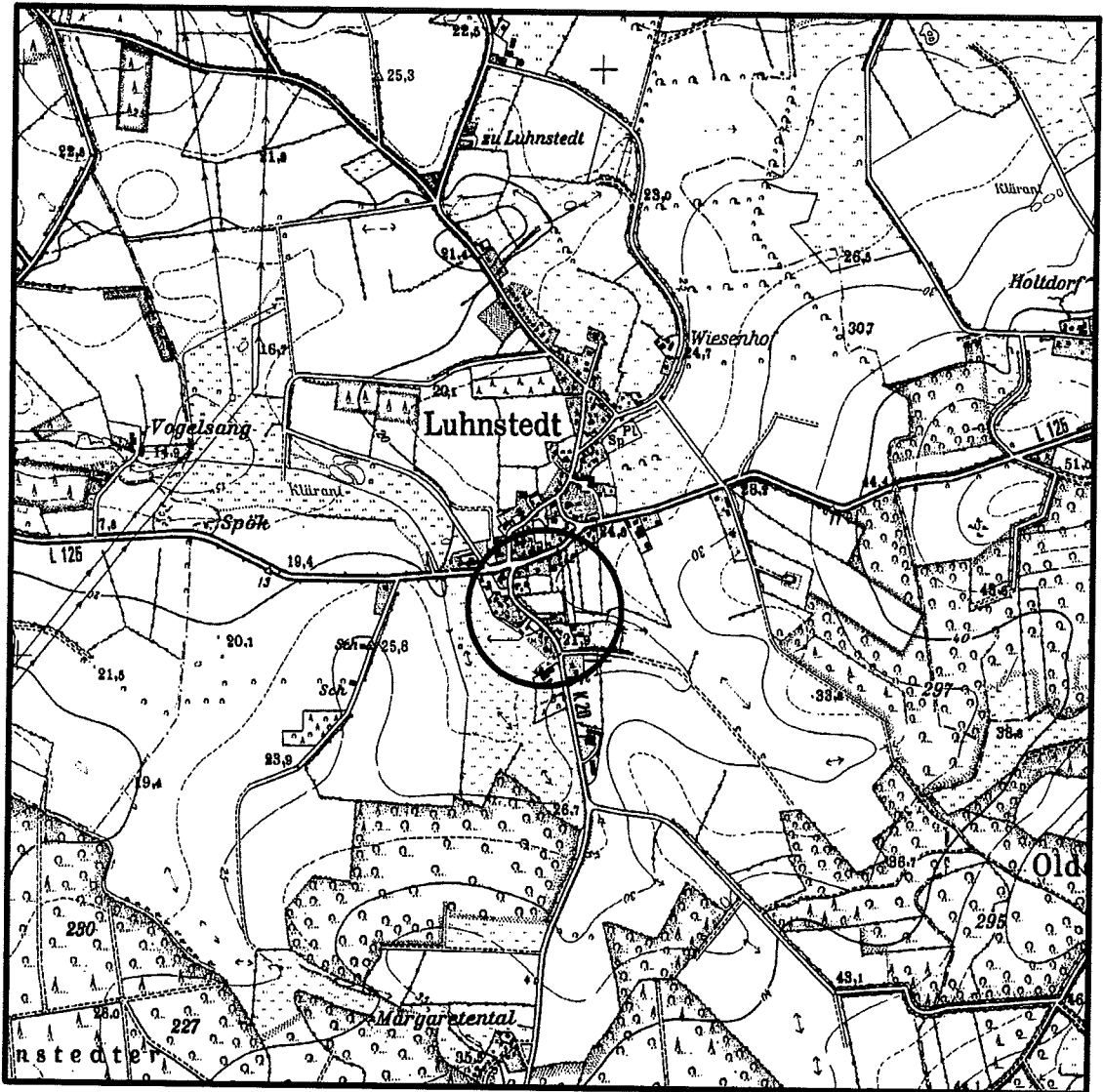
SATZUNG GEM. §34(4) NR. 3 BAUGB

**FÜR DAS GEBIET DES GESAMTEN
BEBAUUNGSZUSAMMENHANGES**

1. ÄNDERUNG DES TEILBEREICHS 1

DER

**GEMEINDE LUHNSTEDT
LANDKREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**



Gemeinde Luhnstedt

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Satzung

gem. § 34 (4) Nr.3 BauGB

für das Gebiet des gesamten
Bebauungszusammenhanges

1. Änderung des Teilbereichs

Begründung zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Luhnstedt für den Teilbereich 1

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Luhnstedt hat am 31.07.2002 für den gesamten Ortsbereich eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB erlassen. Der Erlass der Satzung wurde zur Regelung einer geordneten städtebaulichen Bebauung im Gemeindebereich notwendig, da die Gemeinde Luhnstedt zurzeit noch nicht über einen Flächennutzungsplan verfügt.

Zur s.g. „Innenbereichssatzung“ wurde auch eine Begründung erarbeitet, die Grundaussagen zur Bebauung in Luhnstedt beinhaltet und weiterhin Gültigkeit hat. Da durch die 1. Änderung der Innenbereichssatzung lediglich die Ausweisung des bebaubaren Geländes im Teilgebiet 1 gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen verändert wird, gelten die meisten Aussagen der Begründung auch weiterhin. Auch alle übrigen Festsetzungen der Innenbereichssatzung bleiben unverändert wirksam.

Um die größere Baulücke auf der Ostseite der Bahnhofstraße baurechtlich schließen zu können, die sich vor Erlass der Satzung als Außenbereichsfläche darstellte, wurde seinerzeit für diesen Bereich (das Teilgebiet 1) eine Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB erlassen. Die Bebauung wurde inhaltlich dahingehend konkretisiert, dass eine maximale Bebauung mit drei Wohngebäuden in drei getrennt voneinander dargestellten Baufeldern zugelassen wurde.

Jetzt hat sich im Rahmen konkreter Bebauungsplanungen für dieses Baugebiet herausgestellt, dass die Standorte für die zukünftigen drei Wohngebäude nicht mit den festgesetzten drei Baufeldern übereinstimmen und auch eine Umplanung der Neubebauung, passend in die Baufelder, nicht möglich ist. Deshalb wird eine 1. Änderung der Innenbereichssatzung durchgeführt, durch die eine gesamte große Baufläche für den ganzen Plangebietsteil vorgesehen wird, so dass die konkrete Gebäudestellung der Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer überlassen bleibt.

Es ist städtebaulich unschädlich den Standort der zukünftigen Neubebauung nicht konkret festzulegen. Die Variationsmöglichkeiten für die Baubereiche sind dabei ohnehin nicht sehr groß, da z.B. Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten sind. Auch eine zukünftige Bebauung eventuell entstehender Baulücken zwischen den einzelnen drei Gebäuden ist nicht möglich, da die Regelungen der Innenbereichssatzung die maximale Bebauung dieser Gesamtfläche vorgeben und dann keine weiteren Zulässigkeiten zur Bebauung von Baulücken nach § 34 BauGB mehr denkbar sind.

Allerdings wird weiterhin Wert darauf gelegt, dass maximal drei Wohnhäuser entstehen können und dass diese sich baurechtlich in die Umgebung einpassen. Deshalb wird nur eine Mindestgrundstücksgröße von 950 m² und eine maximale von 1.200 m² pro Wohngrundstück sowie die Errichtung von ausschließlich Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit zugelassen. So wird zwar ein variabler Standort für die Gebäude ermöglicht, auf der anderen Seite kann aber verhindert werden, dass eine zu massive Bebauung entsteht oder dass zu viele Wohneinheiten errichtet werden, die dann auch den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben für Luhnstedt nicht mehr entsprechen würden.


Die landschaftspflegerischen Belange für das Teilgebiet 1 wurden bereits bei der Aufstellung der Innenbereichssatzung im Jahre 2002 berücksichtigt. Auf die Ausführungen unter Ziffer 6 der Begründung und die in der Innenbereichssatzung vorhandenen landschaftspflegerischen Ausweisungen kann verwiesen werden. Da keine zusätzliche Bebauung zugelassen wird,

sondern nur die Standorte der Gebäude verändert werden, sind keine veränderten landschaftspflegerischen Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Deshalb kann sowohl von der Aufstellung einer Umweltprüfung als auch eines neuen Grünordnungsplanes abgesehen werden.

Auch an der möglichen Erschließung der Grundstücke mit direktem Anschluss an die Bahnhofstraße ändert sich gegenüber den ursprünglichen Aussagen unter Ziffer 4.2 der Begründung zur Innenbereichssatzung nichts. Die unter Ziffer 6 dieser Begründung aufgeführten Hinweise zur Immissionsschutzproblematik gelten außerdem unverändert weiter.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Luhnstedt hat die Begründung in der Sitzung am 28.11.2005 gebilligt.

Luhnstedt, den 01.03.2006


.....
Bürgermeister