

Begründung

1. Allgemeines

Die Ortslage Niendorf befindet sich auf der Insel Poel zwischen der zum Gemeindezentrum Kirchdorf führenden Landesstraße 121 und der Kirchsee. Sowohl die Attraktivität der Seenähe als auch die verkehrsgünstige Anbindung Niendorfs entwickelten mehrfaches Interesse Poeler Bürger, auf diesem Standort zu wohnen.

2. Auswertung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan stellt die Ortslage Niendorf als Außenbereich dar. Eine Bebauung in dem beabsichtigten Umfang ist gemäß § 35 Absatz 1, 2 und 4 des Baugesetzbuches nicht möglich. Da es sich bei dem Geltungsbereich der Satzung um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, begünstigt die Gemeinde durch Satzung die Außenbereichsvorhaben, daß ihnen der Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald und die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht entgegengehalten werden können. Auf diese Weise kann in der kleinen Ortschaft das beschränkte Vorhaben, das rechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, einer weiteren Bebauung zugeführt werden. Die bereits in § 35 Abs 4 BauGB und im § 4 Abs. 3 BauGB- Maßnahmengesetz begünstigten Vorhaben bleiben von der Außenbereichssatzung unberührt.

3. Städtebauliche Lösung

Mit der geplanten Baumaßnahme wird die nach 1980 entstandene Wohngruppe südlich der Dorfstraße und der ihr gegenüber liegende Bereich reetgedeckter Wohnhäuser abgerundet. Aus Gründen des Immissionsschutzes und einer verträglichen städtebaulichen Einordnung wurde ein Abstand zwischen der geplanten Bebauung südlich der Dorfstraße und der Landesstraße von 20 Metern eingehalten. Ein baulicher Abschluß an dieser Stelle berücksichtigt recht gut die der Anliegerstraße gegenüber befindliche Nutzung und Begrünung.

Mit der Baugrenze wird der zu bebauende Bereich südlich der Dorfstraße eingegrenzt. Mit der Festsetzung zur Traufhöhe sollen Gestaltungsfehlern in Bezug auf überhöhte Kellergeschosse begegnet werden. Mit einer Begrenzung von 2 Wohnungen je Gebäude soll eine Erweiterung im Sinne des Bestandes abgesichert werden.

Darüber hinaus wird für den Bereich nördlich bzw. östlich der Dorfstraße die Bebauung auf Einzelhäuser begrenzt sowie die maximale Traufhöhe gegenüber dem übrigen Bereich um 0,40 m reduziert. Mit dieser Festsetzung wird im Bereich der großen Grundstücke eine ungewollte Baumasse und eine für die schmale Anliegerstraße unvertretbar hohe Wohnungsanzahl verhindert. Im übrigen regelt sich die Bebauung nach § 34 Abs 1 BauGB.

Mit der zweiten Auslegung wurde zur besseren Einordnung von reetgedeckten Gebäuden der Satzungsbereich geringfügig erweitert. Da der Bauherr des Flurstückes 2 keine Reeteindeckung mehr beabsichtigt, wurde zur Verhinderung einer ungewollten Bebauung die Satzungsgrenze wieder auf den ehemaligen Stand gebracht .

4. Schutz von Natur und Landschaft

Eine Ausgleichsregelung für den durch die geplante Bebauung hervorgerufenen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8a BNatSchG ist für die Satzung gemäß § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG nicht gefordert.

Somit wird die nach der 1. öffentlichen Auslegung vom 1.12.1994 bis zum 2.1.1995 auf Grund der Stellungnahme des Landrats für die Abteilung Naturschutz vom 23.1.1995 in die Satzung und Begründung eingefügten Eingriffsbewertung sowie Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und zum Ersatz des Eingriffs wieder aus der Satzung und der Begründung herausgenommen.

5. Verkehrserschließung

Über die vorhandene Anliegerstraße von 3,50 Metern ist die Erschließung des Neubauvorhabens bei einem Ausbau einer Ausweichstelle gegeben. In Anbetracht der geringen Straßenbreite sind im Zusammenhang mit der Bebauung die erforderlichen öffentlichen Parkplätze für die Anlieger zu berücksichtigen.

Die Anbindung der Dorfstraße an die Landesstraße L121 ist in der vorhandenen Ausbildung nicht ausreichend. Es ist vorgesehen:

- die Straßenanbindung mit einer Mittelmarkierung zu versehen,
- auf einer Länge von 22 Metern eine zweispurige Straße, Mindestbreite 5 Meter, unter Inanspruchnahme von Gemeindeland herzustellen,
- daran anschließend eine Verziehungslänge von 10 Metern vorzusehen,
- die bauliche Veränderung der Straße bis spätestens Ende 1996 zu realisieren.

6. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung über die vorhandene Leitung ist ausreichend.

- Löschwasserversorgung

Im Satzungsgebiet ist die Errichtung eines weiteren Hydranten vorgesehen.

- Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie ist gesichert. Vorhandene Versorgungsleitungen werden nicht verlegt.

- Schmutzwasserentsorgung

An die vorhandene Kleinkläranlage kann kein weiterer Anschluß erfolgen. Es ist vorgesehen, am Standort der vorhandenen Kleinkläranlage eine Pumpstation und im Anschluß daran bis in den Nordteil der Ortslage Niendorf eine Schmutzwasserdruckleitung zu errichten, von wo aus das Abwasser über eine weitere Schmutzwasserdruckleitung in die Kläranlage Kirchdorf geleitet wird. Die Alternative zu diesem Vorhaben ist die Entsorgung der geplanten Wohnhäuser über eigene Kleinkläranlagen.

- Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern bzw. als Brauchwasser auf dem Grundstück zu sammeln.

Die Begründung wurde erstellt am 1.2.1995,

1. Überarbeitung in Erfüllung von Auflagen im Punkt 5 am 11.10.1995,

2. Überarbeitung am 18.12.1995 zur 2.Auslegung

3. Überarbeitung des Bereichs nördlich bzw. östlich der Dorfstraße und Ausgrenzung dieses -
Bereichs aus dem Satzungsbeschluß vom 4.3.1996

Kirchdorf, den 05.03.1996



Wahls, Bürgermeister

Planverfasser:

Bauplanung Goerlt, Am Rosenweg 5, 23992 Neukloster