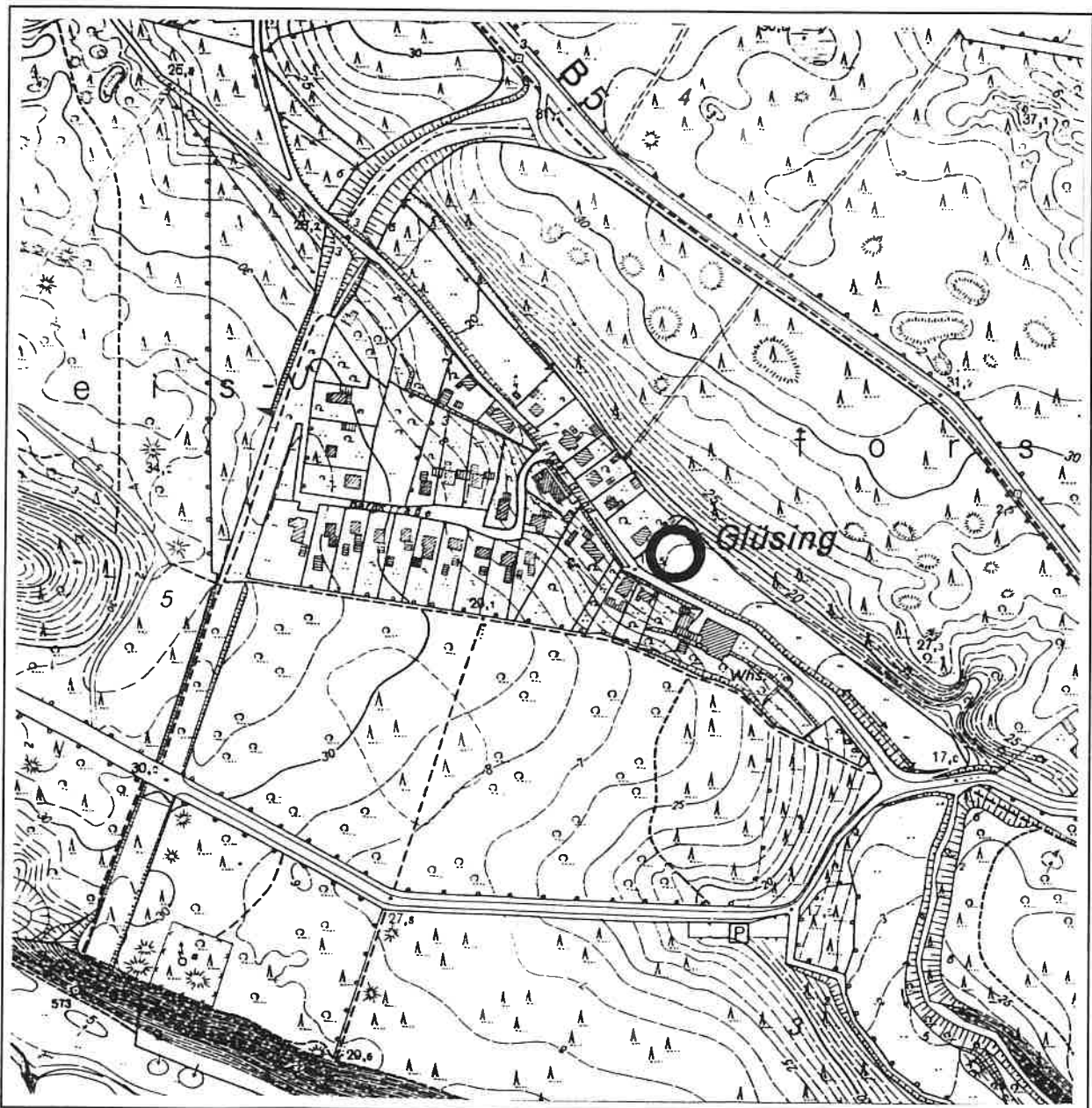


# GEMEINDE SCHNAKENBEK

## SATZUNG ÜBER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTE ORTSTEILE (§ 34 (4) 3. BauGB) ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 2

GEBIET: GLÜSINGER GRUND

### BEGRÜNDUNG



## **1. ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG**

Die Gemeinde Schnakenbek möchte im Ortsteil Glüsing nordöstlich der Straße Glüsinger Grund von dem Flurstück 21/3 einen ca. 1500 m<sup>2</sup> großen Teilbereich (Baufläche + Grünfläche Garten) in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen. Durch die Planung soll hier die Bebauung mit einem Einfamilienhaus gegenüber dem letzten Wohnhaus auf der südlichen Straßenseite ermöglicht werden.

## **2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET**

Das Grundstück wird z.Zt. als Grünland genutzt und wird im Norden durch ein Waldgebiet begrenzt. Die südlich und westlich angrenzende Umgebung ist geprägt durch Einfamilienhausbebauungen (Ziegel- u. Putzfassaden, überwiegend Satteldächer mit Pfannendeckung). Im Südosten liegt als letztes Gebäude an der Straße die Waldschänke Glüsing.

## **3. ÜBERGEORDNETE + FACHPLANUNGEN**

### **3.1 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)**

Die Karte des Regionalplans zeigt für den Geltungsbereich der Satzung keine besonderen Darstellungen.

### **3.2 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998)**

Die Karte des Landschaftsrahmenplans zeigt für den Geltungsbereich der Satzung folgende Darstellungen:

- Gebiete mit besonderer Erholungseignung
- Geplantes Landschaftsschutzgebiet
- Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen

Die Gemeinde hält die Bebauung trotz dieser Darstellungen für vertretbar, da es sich um eine geringfügige Maßnahme zur abschließenden Abrundung der Bebauung am südöstlichen Ende des bebauten Bereichs am Glüsinger Weg handelt.

### **3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Satzung Flächen für die Landwirtschaft dar, der Landschaftsplan stellt Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Außerdem ist die Öffnung eines verrohrten Gewässers sowie die Anlage eines Gewässerrandstreifens auf dem vorliegenden Teil des Flurstücks 21/3 vorgesehen. Zusätzlich wird die Anlage eines geplanten Landschaftsschutzgebietes vorgeschlagen.

Die Gemeinde kann nach § 34 (4) 3. BauGB durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile

einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzung ist hier gegeben, da der westlich an das Grundstück angrenzende Bereich und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der südliche Bereich durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Durch das geplante Gebäude soll die Bebauung nördlich des Glüsinger Grundes auf gleicher Höhe mit den letzten Gebäuden südlich des Glüsinger Grundes ihren Abschluß finden.

Abweichungen von den Ergebnissen der Landschaftsplanung sind nach § 4 (3) LNatSchG nur zulässig, wenn dadurch die Ziele des Naturschutzes nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt werden oder andere Belange bei der Abwägung den Belangen des Naturschutzes bei Würdigung aller Umstände im Range vorgehen.

Die Gemeinde hat sich bei der Abwägung der konkurrierenden Belange aus folgenden Gründen zugunsten des geplanten Gebäudes entschieden:

Zur Schaffung neuen Wohnraumes in der Gemeinde wird z.Zt. im nördlichen Gemeindegebiet die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, bis zur Realisierung der dort geplanten Bebauung ist jedoch noch ein weiterer Planungszeitraum von mehreren Jahren zu erwarten. Um insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung auch vorab schon einige dringend gewünschte Bauvorhaben auf eigenem Grund zu ermöglichen, hat die Gemeinde für geeignet erscheinende Teilbereiche Ergänzungssatzungen aufgestellt.

Der hier überplante Bereich im Glüsinger Grund wird für geeignet gehalten, da das Grundstück städtebaulich eine Abrundung der Bebauung nördlich der Straße mit der vorhandenen Bebauung südlich der Straße bildet. Hierdurch wird beidseits der Straße auf gleicher Höhe ein Abschluß des bebauten Bereiches gegenüber dem Außenbereich geschaffen. Diese Abrundungssituation wurde bei Aufstellung des kleinmaßstäblichen Landschaftsplanentwurfes noch nicht gesehen.

Eine gravierende Beeinträchtigung der landschaftsplanerischen Ziele für diesen Bereich erkennt die Gemeinde nicht, da der Flächenanspruch nur eine relativ geringe Abweichung vom Landschaftsplanentwurf bedeutet. Durch die vorgesehene Obstwiese östlich des geplanten Gebäudes wird zudem ein z.Zt. nicht vorhandener harmonischer Übergang von der freien Landschaft zur Bebauung nördlich des Glüsinger Grundes und somit ein positiver Beitrag zum Schutzgut Orts- und Landschaftsbild geschaffen.

Die vorgeschlagene Öffnung des verrohrten Grabens (Tiefenlage ca. 1,50 m) hat sich nach Prüfung der Situation in Abstimmung mit dem Gewässer- und Landschaftsverband und dem Fachdienst Gewässerbewirtschaftung des Kreises Herzogtum Lauenburg wegen der sehr langen Verrohrung oberhalb der Eingriffsfläche und der Problematik vorhandenen Sandtriebes als nicht sinnvoll erwiesen, sie würde als Ausgleich auch nicht angerechnet.

#### **3.4 Grünordnerischer Fachbeitrag**

Zu der Satzung wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag aufgestellt.

#### **4. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB**

##### **4.1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB**

Die Baugebietsfläche wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, weil in dem Gebiet ein Wohnhaus errichtet werden soll, wobei die sonstigen in einem WA-Gebiet allgemein möglichen Nutzungen zulässig bleiben sollen.

##### **4.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB**

Durch die Festsetzung der Grundfläche (GR 150 m<sup>2</sup>) und die Zahl der Vollgeschosse (I) wird gewährleistet, daß sich die neue Bebauung an dieser Stelle ortsgerecht in die vorhandenen Strukturen einfügt.

##### **4.3. Bauweise § 9 (1) 2. BauGB**

Die festgesetzte Bauweise (Einzelhaus in offener Bauweise) dient ebenfalls dem vorgenannten Ziel.

##### **4.4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2. BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt und regeln die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Hauptgebäude errichtet werden, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach § 6 LBO in den Abstandsflächen zulässig sind (z.B. Garagen), können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird außerhalb der Waldschutzzone in Straßennähe so festgesetzt, daß der Bebauungszusammenhang nordöstlich des Glüsinger Grundes mit dem Bebauungszusammenhang auf der gegenüberliegenden Straßenseite endet.

##### **4.5. Private Grünflächen § 9 (1) 15. BauGB**

Parallel zum Waldrand wird in einer Tiefe von 10 m eine private Grünfläche festgesetzt, um auszuschließen, daß hier Nebenanlagen errichtet werden und um sicherzustellen, daß an dem hier verlaufenden verrohrten Gewässer künftig Unterhaltungsmaßnahmen erfolgen können.

##### **4.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20. BauGB**

Zur Herstellung des erforderlichen Ausgleichs für den geplanten Einriff wird östlich der Baufläche eine Obstwiese angelegt.

##### **4.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25. a) BauGB**

Aus dem grünordnerischen Fachbeitrag wird die Anpflanzung von 2 Bäumen und einer Hecke auf dem Grundstück in die Planzeichnung übernommen.

## 5. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BauGB

### **Örtliche Bauvorschriften**

Der § 92 LBO ermöglicht den Gemeinden die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften. Die in der Satzung getroffenen textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sollen gewährleisten, daß sich die Gebäude, Straßen und Zuwegungen hinsichtlich der zulässigen Materialien und Formen in das Ortsbild einfügen.

## 6. ÜBERNAHMEN AUS DEM GRÜNORDNERISCHEN FACHBEITRAG

Durch die Satzung erfolgt ein erstmaliger Eingriff in Natur und Landschaft. Die Auswirkungen dieses Eingriffs behandelt der zur Satzung aufgestellte grünordnerische Fachbeitrag. Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte hieraus übernommen.

### **6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die Auswirkungen der Planung beschreibt der grünordnerische Fachbeitrag in Kapitel 4:

- Auswirkungen auf den Boden (Verlust von Wasser- und Nährstoffspeicherfunktionen, Puffer- und Filterfunktionen, Störung des Verlaufes der Wasserzufuhr, Störungen der Bodenstruktur durch Verdichtungsmaßnahmen);

Das geplante Gebäude soll keinen Keller erhalten. Um den Abstand zur höher liegenden Straße zu vermindern, ist eine Anhebung des Geländes um ca. 0,5 m vorgesehen.

- Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser (Störung der Grundwasserneubildung durch Versiegelungen, Versickerung schadstoffhaltigen Oberflächenwassers von Straßen und Stellplätzen);

Bei einer Geländeanhebung um 0,5 m und einer Einbindetiefe von 0,8 m wird die Unterkante der Fundamente um ca. 0,8 m über den am 12.07.02 gemessenen Grundwasserständen liegen. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß die Streifenfundamente in der Regel über dem Grundwasser liegen und theoretisch nur bei extremen Niederschlägen kurzzeitig Kontakt zum Grundwasser haben können.

- Auswirkungen auf Arten- und Lebensgemeinschaften (Störung des Lebensraumes von Tier- und Pflanzenarten, Vernichtung bzw. Umwandlung von Lebensräumen für Flora und Fauna);

- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (bisher landwirtschaftlich geprägter Bereich wird überbaut, der Ortsrand wird geringfügig abgerundet).

## 6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zugunsten der beeinträchtigten Schutzgüter beschreibt der grünordnerische Fachbeitrag in Kapitel 5:

- Beschränkungen der Bebaubarkeit durch Baugrenzen und zulässige Grundfläche;

- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Zuwegung und sonstige befestigte Flächen;

- Ordnungsgemäße Zwischenlagerung des Oberbodens in Bodenmieten;

- Keine Verbringung von Aushubmaterial auf dem Grundstück zur Erhaltung der anstehenden natürlichen Oberflächenform;

- Pflanzung großkroniger Laubbäume zur landschaftlichen Einbindung zur östlich gelegenen Grünlandniederung;

- Pflanzung einer geschnittenen Hecke an der östlichen Grundstücksgrenze zur Abgrenzung des Gebäudes zur Niederung hin und zur Einbindung ins Landschaftsbild;

- Pflanzung von 2 Obstbäumen auf dem Grundstück;

- Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und Festsetzung der Bauweise zur Reduzierung des Eingriffs;

- Anlage von begrünten Versickerungsmulden für das anfallende gering verschmutzte Regenwasser;

## 6.3 Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und die erforderlichen Maßnahmen beschreibt der grünordnerische Fachbeitrag in Kapitel 6:

Der Eingriff erfolgt auf "Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz", wobei davon auszugehen ist, daß es bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild zu kompensationsbedürftigen Beeinträchtigungen kommt.

### Schutzgut Boden:

Die geplante Versiegelung ist durch eine entsprechende Entsiegelung oder die Anlage eines naturbetonten Biotoptyps auszugleichen. Durch die gemäß Festsetzungen im Plangebiet zulässigen Versiegelungen entsteht für das Schutzgut Boden ein flächiger Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 225 m<sup>2</sup>. Für die geplante Geländeaufschüttung um 0,5 m wird ein zusätzliches pauschales Ausgleichserfordernis in Höhe von ca. 150 m<sup>2</sup> gefordert, so daß sich für den Eingriff in das Schutzgut Boden ein Gesamtausgleichserfordernis von ca. 375 m<sup>2</sup> ergibt.

Schutzgut Wasser:

Eingriffe in das Schutzgut Wasser gelten als ausgeglichen, wenn das gering verschmutzte Niederschlagswasser wie in der Satzung festgesetzt im Untergrund versickert wird.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das geplante Gebäude ist landschaftlich einzubinden, zur freien Landschaft ist ein harmonischer Übergang zu schaffen.

Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden durch die Planung nicht betroffen, auch finden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft oder gefährdeter Arten und angrenzender Lebensräume statt.

Maßnahmen zum Ausgleich

Östlich des Baugrundstücks soll eine Streuobstwiese mit einer Flächengröße von ca. 1000 m<sup>2</sup> entwickelt werden. Es sind ca. 8 Obstbäume heimischer Arten nach Vorschlägen des grünordnerischen Fachbeitrags zu pflanzen. Die Fläche ist wie bisher dauerhaft als Weidegrünland zu nutzen, alternativ kann eine Mähgrünlandnutzung mit zweimaliger Mahd je Vegetationsperiode erfolgen. Die Streuobstwiese ist als Kulturbiotop dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

Zusätzlich zu dem oben ermittelten Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 375 m<sup>2</sup> für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird ein Ausgleich für die Umwandlung von Grünland in Gartenfläche in Höhe von ca. 100 m<sup>2</sup> gefordert, insgesamt mithin ein Ausgleich in Höhe von ca. 475 m<sup>2</sup>.

Da die Maßnahme auf einem bereits bisher extensiv genutzten Grünland erfolgt, ist eine Aufwertung um eine ganze Wertstufe nicht möglich. Es wird daher lediglich eine Wertsteigerung um 0,5 Wertstufen angerechnet. Somit ergibt sich der rechnerische Wert von  $1000 \text{ m}^2 \times 0,5 = 500 \text{ m}^2 > 475 \text{ m}^2$ .

**7. VER- UND ENTSORGUNG**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Stadtwerke Lauenburg / Elbe.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Kanalisation.

Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke wird auf den Grundstücken gemäß ATV-A 138 zur Versickerung gebracht.

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg mbH (AWL) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragte Dritte durch. Die Entsorgung erfolgt gemäß Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke.

## 8. DENKMALSCHUTZ

Die geplante Bebauung liegt im Umgebungsschutzbereich des Waldhauses Glüsing, Glüsinger Grund 1. Das um 1900 erbaute Waldhaus ist ein eingetragenes Kulturdenkmal besonderer Bedeutung gem. § 5 DSchG. Neubauvorhaben in seiner Nachbarschaft bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Der Umgebungsschutzbereich dient dazu, die Beeinträchtigung für das Denkmal so gering wie möglich zu halten. Das Denkmal ist in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet.

## 9. WALDSCHUTZ

Der Regelabstand baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald beträgt 30 m (Waldschutzstreifen gem. § 32 (5) LWaldG).

Schnakenbek, den 10.03.03

  
Bürgermeister

