

Gemeinde Dassendorf
Kreis Herzogtum Lauenburg

BEGRÜNDUNG

für die Außenbereichssatzung

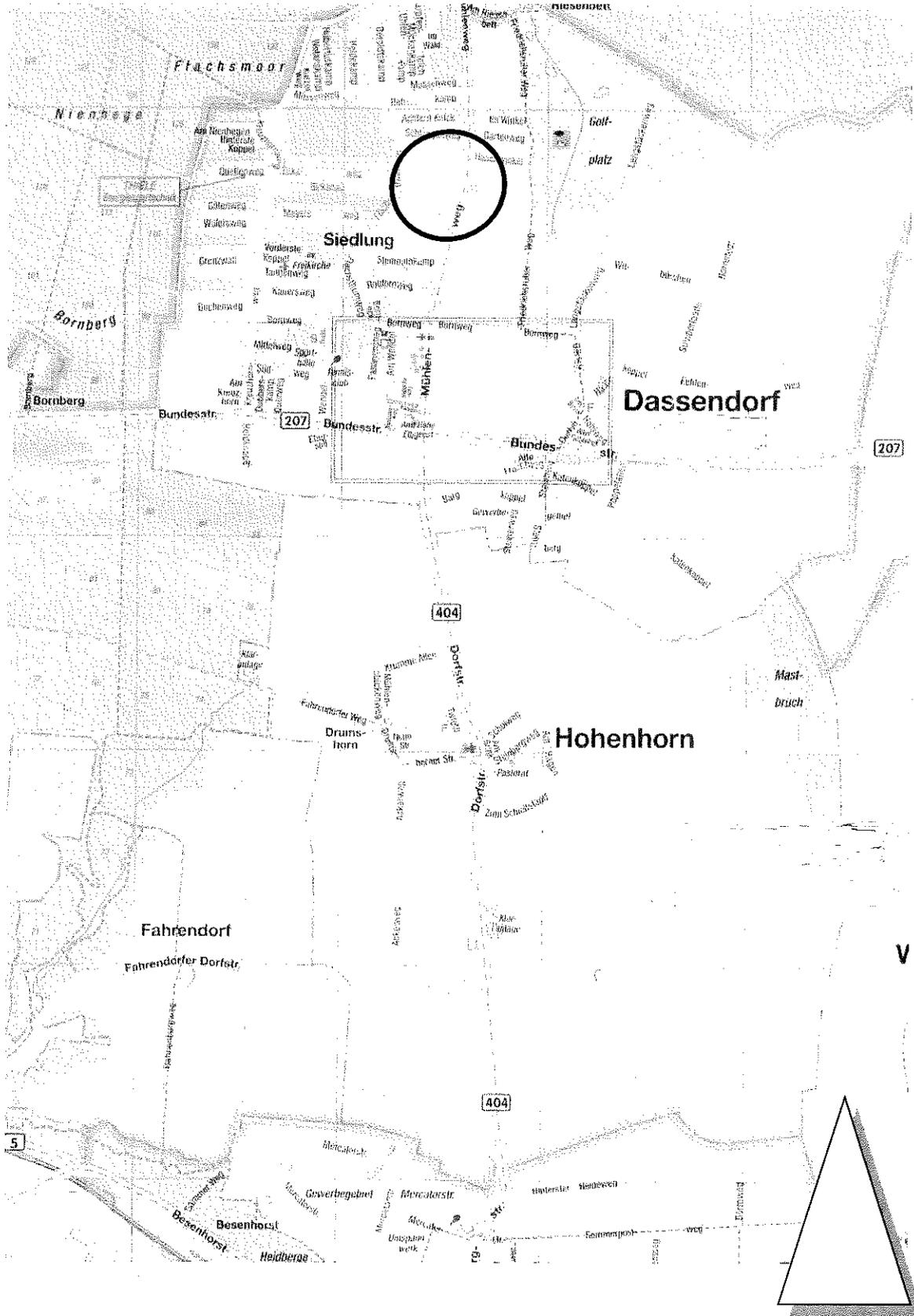
der Gemeinde Dassendorf

Gebiet:

**„Westlich Mühlenweg, südlich Reiterhof,
nördlich Obsthof “**

Stand: ORIGINALAUSFERTIGUNG

Übersicht



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
- 1.10 Beschlussfassung
- 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan
- 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

- 2.00 Lage und Umfang des Plangebietes
- 2.10 Lage
- 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
- 2.30 Grenzen des Plangebietes
- 2.40 Flächenbilanz

- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

- 4.00 Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie Festsetzungen
- 4.10 Gestaltung
- 4.20 Art der baulichen Nutzung
- 4.30 Bauweise
- 4.40 Zahl der Vollgeschosse

- 5.00 Verkehrserschließung
- 5.10 Innere und äußere Erschließung
- 5.20 Private und öffentliche Parkplätze
- 5.30 Öffentlicher Personennahverkehr

- 6.00 Versorgungsanlagen
- 6.10 Wasserversorgung
- 6.20 Schmutzwasserentsorgung
- 6.30 Regenwasserentsorgung
- 6.40 Energieversorgung
- 6.50 Fernsprechversorgung
- 6.60 Gasversorgung
- 6.70 Abfallentsorgung
- 6.80 Feuerlöscheinrichtungen

- 7.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- 8.00 Lärmimmissionen

- 9.00 Geruchsmissionen

- 9.00 Störfallbetriebe

- 10.00 Hinweise

- 11.00 Beschluss über die Begründung

Anlagen: Schalltechnische Untersuchung, 3.09.2018
Immissionsschutz-Stellungnahme Geruchsmissionen, 31.10.2016

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 21.11.2017 fasste die Gemeinde Dassendorf den Beschluss,
für das Gebiet:

„westlich Mühlenweg, südlich Reiterhof, nördlich Obsthof“

eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich landwirtschaftliche Fläche dar.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1:1000, Flurkartenauszug, verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in zuletzt geänderter Fassung.
- b) Die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in zuletzt geänderter Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 6), in zuletzt geänderter Fassung.
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in zuletzt geänderter Fassung.

2.00 Lage und Umfang des Plangebietes

2.10 Lage

Der Plangeltungsbereich befindet sich etwas nördlich des geographischen Mittelpunktes der Gemeinde Dassendorf, grenzt an seiner Ostseite direkt an den Mühlenweg/L 314 an. Nördlich angrenzend befinden sich noch eine Trasse für eine Ackerzufahrt und dann direkt nachfolgend der Reiterhof Dassendorf. Südlich grenzt der direkt der Obsthof mit seinen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden an.

Direkt angrenzend, diagonal nordöstlich befindet sich Wohnbebauung, weiter nördlich befindet sich Wohnbebauung, weiter nordöstlich befindet sich Wohnbebauung und weiter südlich befindet sich Wohnbebauung.

Das Gebiet umfasst die postalischen Hausnummern 9-15 des Mühlenweges.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche findet seit ca. 60-70 Jahren nicht mehr statt. Nach dem 2. Weltkrieg wurden hier kleine Häuser/Behelfsheime zu Wohnzwecken erstellt von denen ein Haus vor längerer Zeit saniert und erweitert wurde und vor kurzem ein weiteres Haus saniert wurde.

Des Weiteren sind, überwiegend aus früheren Zeiten, diverse Nebengebäude auf den Grundstücken vorhanden. möglicherweise zu gewerblicher Nutzung oder als landwirtschaftlicher Nebenerwerb, heute vielfach als Garagen und Lagerschuppen.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 91 und 3/16.

Im Osten

Durch die Mitte der Straße „Mühlenweg/L 314“

Im Süden

Durch die südliche Grenze des Flurstückes 3/19.

Im Westen

Durch die östliche Grenze des Flurstückes 3/18.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Größenordnung von ca. 6.200 m², davon Straßenverkehrsflächen 550 m².

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Erstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das heißt, auch private Belange untereinander.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich vier Baugrundstücke, auf denen frühzeitig bereits ein Gebäude erneuert wurde und heutigen Ansprüchen an ein Wohnen genügt. Ein zweites Gebäude ist vor nicht langer Zeit ebenfalls komplett saniert, energetisch aufbereitet und dem heutigen Standard angepasst worden. Einem Dritten wurde die Sanierung und Erweiterung oder ggf. Neubebauung, aufgrund der schlechten Substanz, nicht genehmigt. Ziel der Gemeinde ist es eine Gleichbehandlung der Nachbarn untereinander herzustellen.

Der dringende Wohnraumbedarf in Dassendorf kann durch diese Außenbereichssatzung bei weitem nicht gedeckt werden, jedoch jede weitere Wohneinheit ist wünschenswert. Ein anderer Standort kann nicht gewählt werden, da die Probleme genau in diesem bereits bebauten Bereich anstehen.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann „für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist“ eine Außenbereichssatzung erstellt werden.

Dieser Bereich ist von einigen Einzelhäusern geprägt, die als Wohngebäude dienen. Insgesamt ist ein Siedlungssplitter mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht erkennbar. Eine organische Siedlungsentwicklung anhand von Baufluchten, ähnlichen Bauweisen oder Nutzungsmaßen ist jedoch nicht erkennbar. Die Splittersiedlung ist im Osten durch die Landesstraße 314 begrenzt, im Norden und im Süden durch privilegierte landwirtschaftliche Gebäude. Im Norden durch einen Reiterhof und direkt angrenzend durch die Reiterhalle. Im Süden durch den Obsthof, hier durch die Wohngebäude der Betriebsinhaber und die Lagerhallen für die Obstlagerung und die Unterbringung der Fahrzeuge. Nur nordöstlich diagonal grenzt eine Wohnbebauung an.

Die Erweiterungen und ggfls. Ersatzbauten sollen nur auf einer Fläche erfolgen, die im Bereich der vorhandenen Gebäude liegen. Alle Grundstücke werden über die Straßen Mühlenweg L314 bereits erschlossen. Eine weitere Entwicklung in den Außenbereich soll durch die Außenbereichssatzung ausgeschlossen werden.

Bei einer weiteren Entwicklung wäre der gesamte Bereich zwischen Mühlenweg, Stemmenkamp, Flachsthumsweg und Rehkamp zu überprüfen und abschnittsweise zu überplanen. Dies ist jedoch nicht Ziel der Gemeinde. Das weitere Entwicklungspotential wird im Bereich westlich der Bebauungspläne 18 und 27 „Amtsgebäude“ und „Seniorenwohnanlage“ gesehen.

Eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist zulässig, da ein seit Jahrzehnten bebauter Bereich mit Wohnnutzung vorhanden ist und die Fläche aufgrund der vorhandenen Bebauung eine Funktion als Freiraum für landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr erfüllen kann.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung, Art der baulichen Nutzung, Bauweise und Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach der in der Planzeichnung vorhandenen und im Umfeld befindlichen Gebäude.

Somit ist nur eingeschossige Bauweise möglich und die derzeit im Gebiet vorhandenen Nutzungen

4.20 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden begrenzt festgesetzt um keine zusätzliche Neubebauung zu ermöglichen, jedoch sollen Sanierungen und Neubauten sowie kleine Erweiterungen am Standort der jetzigen Gebäude möglich sein.

5.00 Verkehrserschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen weitläufig über die BAB 24 Hamburg – Berlin und über die B 404 und die B 207 erschlossen.

Des Weiteren befindet sich ein S-Bahn Anschluss in ca. 6 km Entfernung in Aumühle, mit Anschluss nach Hamburg (S 21).

Die ÖPNV Erschließung erfolgt durch die unmittelbar vor Ort fußläufig erreichbaren Bushaltestellen Dassendorf-Hasenwinkel (Linie 8811, 8821) sowie Dassendorf-Waldsiedlung (zusätzlich Linie 8820) gewährleistet.

Die direkte Erschließung erfolgt über den Mühlenweg/L 314. Der Mühlenweg stellt sich wie folgt dar, 1,0 m Randstreifen, 2,0 m Geh- und Radweg, 1,0 m Randstreifen,

ca. 6,25 m Fahrgasse, ca. 2,25 m seitlicher Randstreifen mit Graben und anschließendem Knick.

Die Anbauverbotszone in einer Tiefe von 20,0 m wurde eingetragen, davon liegen 16,0 m auf den privaten Grundstücken.

5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Private Parkplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken einzurichten.

Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen besteht nicht.

6.00 Versorgungsanlagen

6.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung.

6.20 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Hamburger Stadtentwässerung.

6.30 Regenwasserentsorgung

Das Oberflächenwasser auf den Grundstücken kann gemäß ATV-A 138 zur Versickerung gebracht werden, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen.

6.40 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG.

6.50 Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Dassendorf ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

6.60 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG.

6.70 Abfallentsorgung

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushalten“.

6.80 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz wird gewährleistet durch die freiwillige Feuerwehr Dassendorf. Die erforderlichen Wassermengen werden der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch Hydranten entnommen.

7.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens fallen nicht an.

8.00 Lärmimmissionen

Für die Außenbereichssatzung wurde eine Schalltechnische Untersuchung von der Laim Consult GmbH/Bargteheide erstellt.

Es wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet der Außenbereichssatzung ein

a) Allgemeines

Die Gemeinde Dassendorf plant die Aufstellung der Außenbereichssatzung für das Gebiet „Westlich Mühlenweg, südlich Reiterhof, nördlich Obsthof“ zur Sicherung der Bestandsbebauung. Innerhalb des Plangebiets befinden sich vier Wohnhäuser. Eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit ist nicht vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Mühlenwegs. Nördlich grenzt der Reiterhof Dassendorf und südlich ein Obsthof mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden an. Da es sich um Bestandsbetriebe handelt und ein Bestandsgebiet überplant wird, ist davon auszugehen, dass diese Situation derzeit immissionsschutzrechtlich verträglich ist, so dass eine detaillierte Prüfung derzeit nicht erforderlich ist.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet und die Auswirkungen des induzierten Zusatzverkehrs untersucht.

Für den Verkehrslärm kann sich gemäß DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ die Beurteilung auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2030/35.

b) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf dem Mühlenweg berücksichtigt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgt auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Im vorliegenden Fall ist durch die Planung nicht mit einer Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen, so dass sich der induzierte Zusatzverkehr vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall nicht ändert.

Innerhalb des Plangebiets wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags lediglich im westlichen Drittel eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags wird ab einem Abstand von 25 m von der Mitte der Straße eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) fast im gesamten Plangebiet überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) nachts wird ab einem Abstand von 40 m von der Straßenmitte eingehalten.

Der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird nicht erreicht. Im Nachtzeitraum ergeben sich Überschreitungen des Anhaltswertes für Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts bis zu einem Abstand von 16 m zur Mitte der Straße.

Die Umsetzung von aktivem Lärmschutz entlang des Mühlenwegs ist durch die Grundstückerschließung nicht lückenlos möglich, wodurch sich die Wirksamkeit der aktiven Lärmschutzmaßnahmen verringern würde. Daher ist aktiver Lärmschutz aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Neu-, Um- und Ausbauten können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Neu-, Um- und Ausbauten im gesamten Plangebiet aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind bei Neu-, Um- und Ausbauten im Erdgeschoss bis zu ca. 23 m Abstand zur Straßensmitte nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig (siehe Abbildung 3). Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Alternativ können diese Anlagen baulich umschlossen werden.

Die Schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung wird den Originalen als Anlage beigefügt

9.00 Geruchsmissionen

Zur Absicherung möglicher Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen wurde eine Immissionsschutzstellungnahme durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein in Auftrag gegeben, mit dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen vorliegen „Daher bestehen gegenüber einer Bebauung der Grundstücke im jeweiligen Gebietscharakter nach GIRL keine Bedenken“.

Die Geruchs-Immissionsstellungnahme ist Bestandteil der Begründung wird den Originalen als Anlage beigefügt

10.00 Störfallbetriebe

Störfallbetriebe befinden sich im Gemeindegebiet der Gemeinde Dassendorf nicht. Im direkten Umfeld befinden sich nur ein Reiterhof sowie der Obsthof, die nicht als Störfallbetriebe einzustufen sind.

11.00 Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

12.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dassendorf am 27.08.2019 gebilligt.

Dassendorf, den *15.11.2019*



Marie Fay
Bürgermeisterin