

Gemeinde Lankau

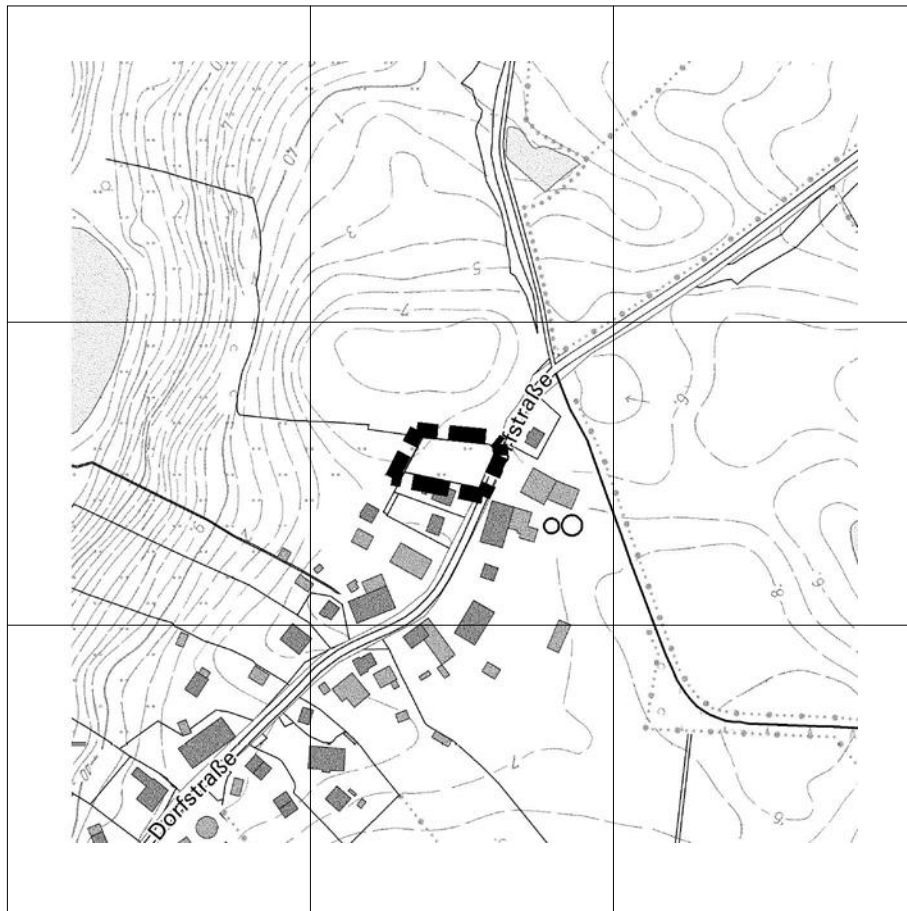
Kreis Herzogtum Lauenburg

Einbeziehungssatzung Nr. II

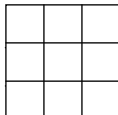
Gebiet: Nördlicher Ortsausgang, westlich Dorfstraße

Begründung

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 34 (6) BauGB, GV 29.09.2016



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet.....	5
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.	Planinhalt	6
3.1.	Städtebau	6
3.2.	Verkehrliche Erschließung	6
3.3.	Immissionen.....	6
4.	Ver- und Entsorgung	7
5.	Kosten	7
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	7
	Artenschutz.....	9
7.	Billigung der Begründung	9

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Lankau nimmt konkrete Bauwünsche entlang der Dorfstraße zum Anlass, die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich per Satzung zu bestimmen. Betroffen ist eine Fläche am nördlichen Ortsausgang, im Anschluss an bereits im Zusammenhang bebaute Flächen und gegenüber vorhandener Bebauung im Bereich der Dorfstraße. Die Fläche wird derzeit als Wiese genutzt. Diese Fläche in direkter Umgebung vorhandener Bebauung wird gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Gemeinde möchte durch die Einbeziehung die Bebauung entlang der Dorfstraße abrunden. Durch das Vorhaben kann eine derzeit im Außenbereich liegende, bereits erschlossene Fläche, für den innerörtlichen Baulandbedarf bereitgestellt werden.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach dem Landesentwicklungsplan (2010) befindet sich die Gemeinde Lankau im ländlichen Raum im 10 km Umkreis um das Mittelzentrum Mölln und ist Entwicklungsraum für Erholung und Tourismus, diese Gebiete sollen unter Berücksichtigung der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden. Die Entwicklung von ländlichen Räumen benötigt eine intensive und übergreifende Zusammenarbeit aller Politikbereiche und intensive Handlungsstrategien, die den Strukturwandel unterstützen und helfen, die Folgen des demographischen Wandels zu überwinden und die Daseinsvorsorge in Form von Arbeitsplätzen und Erwerbsmöglichkeiten zu schaffen. Die Handlungsstrategien sollen unter anderem helfen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien an die ländlichen Räume zu binden. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den ländlichen Räumen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden. Nach Auskunft des Statistikamtes Nord kann für Lankau ein Bestand von 186 Wohneinheiten zugrunde gelegt werden. Daraus leitet sich für die Gemeinde ein Entwicklungsspielraum von bis zu 19 zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 ab. Eine Überschreitung des Entwicklungsrahmens durch die Planung kann ausgeschlossen werden.

Nach dem Regionalplan von 1998 befindet sich die Gemeinde Lankau nördlich des Mittelzentrums Mölln in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für Erholung und Tourismus, in dem Übernutzungserscheinungen zu beseitigen und zukünftig zu verhindern sind. Es soll unter Berücksichtigung der ökologischen Tragfähigkeit der Ausbau der Erholungs-Infrastruktur vorgenommen werden. Außerdem gibt es im Norden, Süden und Westen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, die als Ziel den Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems haben. Ein Vorranggebiet für den Naturschutz liegt südwestlich des Hauptortes im Bereich des Lankauer Sees.

Das Landschaftsprogramm von 1999 weist in der Gemeinde Lankau ein Naturschutzgebiet aus. Die Gemeinde liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Bei Planungen mit Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sollen Fragen nach der Notwendigkeit des Vorhabens und auch der Standortwahl an erster Stelle stehen. Außerdem liegt in Lankau ein Gebiet, welches die Voraussetzung einer Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllt.

Der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1998 ordnet die Gemeinde Lankau aus dem Raum Herzogtum Lauenburg einem besonders geeignetem Erholungsraum zu. Weiterhin befindet sich die Gemeinde in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet und der Norden sowie Osten ist Schwerpunktbereich für den Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Im Süden gibt es außerdem zwei Campingplätze, die unweit eines geplanten Naturschutzgebietes liegen. Die Siedlungsentwicklung wird in diese Richtung beschränkt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lankau weist für das Plangebiet eine vorhandene Siedlungsfläche aus. Zur freien Landschaft stehen im Norden Einzelbäume. Damit entspricht die vorliegende Planung den Darstellungen im Landschaftsplan.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Lankau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für das Plangebiet der Einbeziehungssatzung stellt der Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Gemeinde wird den Flächennutzungsplan in einer der nächsten Änderungen anpassen.

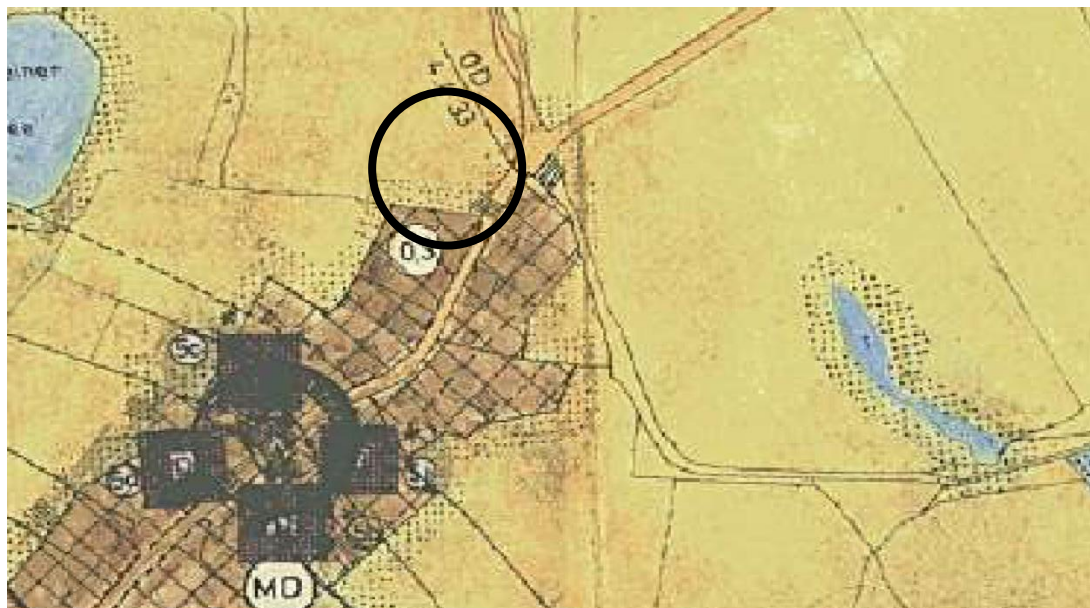


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lankau

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage westlich der Dorfstraße. Der südlich angrenzende sowie der gegenüberliegende Bereich sind bereits dorfgiebtypisch bebaut und prägen das Plangebiet durch Wohn- und Bauernhäuser. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.500 m². Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Grenze des Flurstückes 50/1.
Im Osten:	Westliche Begrenzungslinie der Dorfstraße.
Im Süden:	Nördliche Grenze des Flurstückes 56/9.
Im Westen:	Östliche Grenze des Flurstückes 56/17.

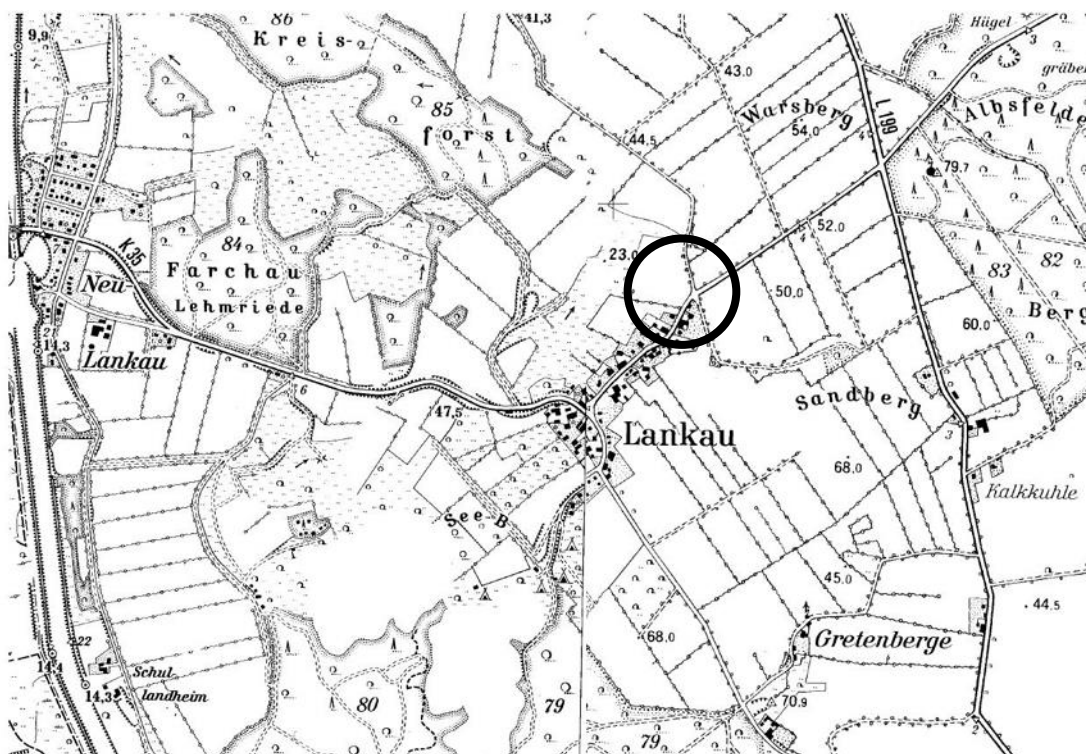


Abb. 2 Lage des Plangebiets in der Gemeinde Lankau

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird das Plangebiet in den Innenbereich des Ortsteils einbezogen. Der Bereich kann dadurch gem. § 34 BauGB entsprechend der Eigenart der Umgebung bebaut werden. Der per Satzung einbezogene Bereich kann demnach mit einem Einzelhaus bebaut werden. Des Weiteren wird durch eine Grünfläche der Obstbaumbestand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze geschützt. Mit Hilfe

einer Anpflanzfläche im Westen soll das Plangebiet mit zwei standortheimischen Bäumen zur freien Landschaft hin eingegrünt werden.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften des § 1a BauGB sind zu beachten.

Die betroffene Fläche wird derzeit als Wiese genutzt, sie befindet sich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und ist in nördlicher Richtung durch alten Obstbaumbestand eingegrünt. Zum Schutz dieser Bepflanzung wird an der nördlichen Grundstücksgrenze ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Um das Plangebiet auch in westliche Richtung einzugrünen wird hier eine Anpflanzfläche festgesetzt, die mit Obstbäumen oder standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen ist.

Um die angestrebte Kleinteiligkeit zu erreichen und eine der Randlage entsprechende Entwicklung zu sichern, wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen auf dem Grundstück begrenzt.

Eine Regelung der baulichen Gestaltung wird nicht für notwendig erachtet, da in der näheren Umgebung vielfältige Gestaltungselemente vorhanden sind. Das Grundstück wird gut abgeschirmt, so dass Beeinträchtigungen des Orts- oder Landschaftsbildes nicht erwartet werden.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Dorfstraße (K 35) erschlossen und ist über diese Kreisstraße an die Bundesstraße 207 und damit an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. In ca. 450 m Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle, damit ist das Gebiet auch an das überörtliche Nahverkehrssystem angeschlossen.

3.3. Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das

Plangebiet einwirken. Von erheblich störenden Immissionen aus der angrenzenden Kreisstraße wird aufgrund der geringen Verkehrsbelastung nicht ausgegangen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Gegebenenfalls notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

Gemäß der aktuellen Gesetzeslage sollte die Vermischung von gering verschmutztem Niederschlagswasser mit Schmutzwasser vermieden werden. Eine Einleitung in die Kläranlage ist zu vermeiden. Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets vorgesehen ist, sind entsprechende Erlaubnisansträge beim Fachdienst Wasserwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg zu stellen.

Gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Sollen weich gedeckte Dächer zugelassen werden sind 96 cbm/h erforderlich.

5. Kosten

Durch die Inhalte der Satzung sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Für den Einbeziehungsbereich ist mit entsprechenden Eingriffen zu rechnen.

Eine entsprechende naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013, sowie dessen Anlage durchgeführt. Die Gemeinde arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche und der Annahme, dass neben dem Schutzgut Boden die anderen Schutzgüter nicht, bzw. nur in geringem Umfang beeinträchtigt werden, im Rahmen der Aufstellung der Satzung in einer überschlägigen Kurzform

ab. Auf die Darstellung von naturschutzfachlichen Grunddaten sowie eine schutzgutbezogene Einzelbewertung wird verzichtet.

Der Einbeziehungsbereich wird als Grünland bewirtschaftet. Nördlich angrenzend an das Plangebiet stehen teilweise alte Obstbäume. Der östliche Plangebietsbereich wird zu der angrenzenden Straße durch eine Steinmauer mit teilweiser Heckenbepflanzung begrenzt.

Schutzgut Boden

Vorgesehen für den Einbeziehungsbereich ist der Bau eines Einfamilienhauses. Da sich das neue Gebäude im Einbeziehungsbereich an die Vorgaben durch die vorhandene Bebauung orientieren muss, wird eine Grundfläche von 150 m² für das Gebäude angenommen. Zusammen mit den erforderlichen Nebenanlagen (Zufahrt, Terrasse, etc.) werden ca. 225 m² Grundfläche auf dem Baugrundstück versiegelt.

Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist gem. o.g. Erlass eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei Ersatz beträgt der Bilanzierungsfaktor für Vollversiegelung 0,5. Aufgrund der hohen Wertigkeit des Grünlandstandortes wird jedoch ein erhöhter Kompensationsfaktor von 1 : 0,7 als angemessen angesehen. Hieraus errechnet sich für das Baugrundstück ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden von ~160 m² (225 m² x 0,7 = 157,5 m²).

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind die Grundstückszufahrt und die befestigten Flächen auf dem Baugrundstück wasserdurchlässig herzustellen. Anfallendes Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten oder zu versickern. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser werden nicht erforderlich.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um einen Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, so dass nach dem angewendeten Bilanzierungsverfahren für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kein flächiger Ausgleichsbedarf besteht.

Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Bebauung führt zu einer Verschiebung des Siedlungsrandes Richtung Norden. Entsprechend wird in das Landschaftsbild durch das Vordringen der Bebauung in den Landschaftsraum eingegriffen. Abgemildert wird dieses, da sich nördlich des Grundstückes bereits eine abschirmende Obstbaumpflanzung mit mehreren alten Bäumen befindet, die in ihrem Bestand gesichert werden soll. Die Art und das Maß der baulichen Entwicklung im Plangebiet müssen sich am Bestand der näheren

Umgebung orientieren. Entsprechend wird hier nur ein Einfamilienhaus mit geringer Firsthöhe entstehen können. Zur Eingriffsvermeidung in das Landschaftsbild wird zudem entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Eingrünung festgesetzt, auf der hochstämmige Obstgehölze anzupflanzen sind. Weitere Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes werden nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird entlang der Dorfstraße von einer Steinmauer mit teilweise noch erhaltener Heckenpflanzung eingefasst. Zum Erhalt dieser ortsbildprägenden Struktur werden vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer geschlossen.

Schutzgut Klima/ Luft

Nach dem Landschaftsplan der Gemeinde handelt es sich bei dem Plangebiet nicht um eine Fläche mit klimatischer Ausgleichsfunktion. Von Beeinträchtigung des Schutzgutes Klimas / Luft wird nicht ausgegangen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Gem. der Bilanzierung der Eingriffe besteht neben einer erforderlichen Eingrünung des Plangebietes in westliche Richtung ein flächiger Kompensationsbedarf von 160 m² Ausgleich. Dieser Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes durch den Erwerb von Ökopunkten erbracht. Gem. des angewendeten Bewertungserlasses werden die Kompensationsmaßnahmen über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer gesichert.

Artenschutz

In den wenigen Gehölzstrukturen im Plangebiet können heimische Brutvögel Teillebensräume finden. Für Offenlandarten ist die Fläche aufgrund der Größe und vorhandener vertikaler Strukturen ungeeignet. Fledermäuse finden Jagdmöglichkeiten entlang der Obstbaumreihe. Auch Sommerquartiere sind hier möglich. All diese Lebensraumstrukturen geschützter Tierarten werden durch die Planung nicht berührt. Sie werden vielmehr über die Festsetzung auf der Grünfläche im Bestand gesichert. Artenschutzfachliche Hindernisse ergeben sich demnach nicht.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung der Einbeziehungssatzung Nr. II der Gemeinde Lankau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am _____ gebilligt.

Lankau,

Bürgermeister