

# Gemeinde Blunk

Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Blunk und die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blunk gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

---

## Begründung

---

### Inhalt

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Umfang des Satzungsgebietes
- 3 Satzungsanlass und Satzungsziele
- 4 Satzungsinhalte (Ergänzungsflächen)  
Festsetzungen
- 5 Umweltbelange
  - 5.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe
  - 5.2 Artenschutz
  - 5.3 Geschützte Biotope
- 6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 7 Hinweise, Kosten

## 1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Blunk hat in ihrer Sitzung am 9.12.2019 beschlossen, die rechtswirksame Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB aus dem Jahr 1980, geändert 2008, zu überarbeiten und neu aufzustellen. Hierbei sollen unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse die baulich geprägten Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Gemeinde Blunk verfügt über einen Flächennutzungsplan und einen Landschaftsplan.

Rechtsgrundlagen für die Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte im April/Mai 2020, die Abwägung der eingegangenen Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgte am 16.6.2020.

## 2 Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der rechtswirksamen Innenbereichssatzung umfasst den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blunk.

Die rechtswirksame Satzung aus dem Jahr 1980 hat am Kirchweg im Jahr 2008 eine Erweiterung erfahren. In verschiedenen Bereichen der Ortslage erfasst die alte Satzungsabgrenzung die bestehende Bebauung nicht in vollem Umfang und soll angepasst werden. Hierbei sollen auch geeignete Einbeziehungsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden. Die genaue Lage und Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Planzeichnung 1:2000.

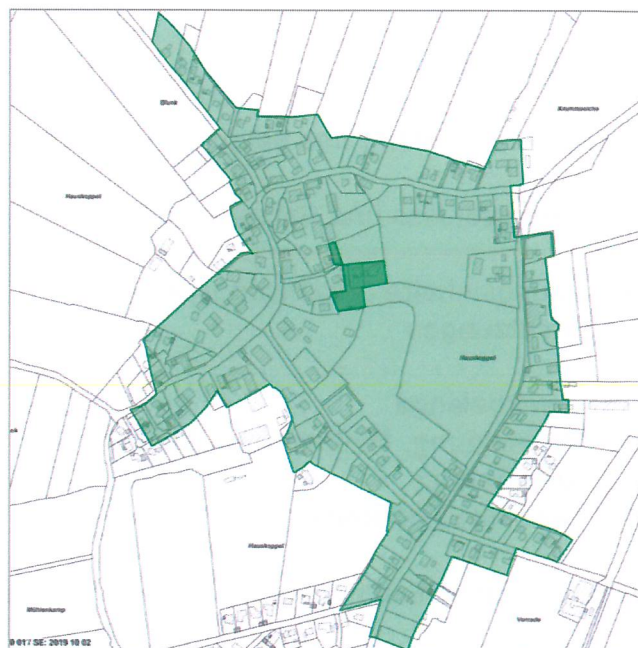


Abb. 1: Ortsteil Blunk mit aktueller Satzungsabgrenzung (grün)

### 3 Satzungsanlass und Satzungsziele

Bei der Gemeinde Blunk handelt es sich um eine kleine ländliche Gemeinde im nordöstlichen Kreisgebiet mit lediglich 590 Einwohnern und 270 Wohneinheiten in 192 Wohngebäuden (Stand jew. 31.12.2018).

Die Siedlungsstruktur ist entsprechend ländlich geprägt, wobei ein klarer Siedlungsschwerpunkt im Bereich der Ortslage Blunk besteht. Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sind nur vier verfügbare Baulücken gegeben (s. Baulückenerfassung 2017). Zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfs ist es daher ergänzend erforderlich, auch über die Einbeziehung geeigneter Außenbereichsflächen in die bestehende Ortsteilssatzung Bauland zu entwickeln. Im Bereich der vorliegenden Satzung kann eine solche Einbeziehung von Außenbereichsflächen realisiert werden.

Die Gemeinde verfügt über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blunk. Die Satzung stammt aus dem Jahr 1980 und umfasst die Bestandbebauung zum damaligen Zeitpunkt. Einbeziehungsflächen wurden seinerzeit nicht berücksichtigt. Mit der Neuaufstellung der Satzung soll im vorliegenden Verfahren eine Anpassung an den aktuellen baulichen Bestand und eine Einbeziehung geeigneter Außenbereichsflächen erreicht werden.

### 4 Satzungsinhalte

#### **Deklaratorischer Teil (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)**

Die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfolgt durch eine linienhafte Abgrenzung. Sie umfasst - unabhängig von etwaigen Grundstücksgrenzen - die Grundstücke und Grundstücksteile, die durch eine vorhandene Bebauung geprägt sind und einen geschlossenen Bebauungszusammenhang bilden. Von der Satzungsdarstellung mit erfasst werden auch die sogenannten Baulücken, die trotz einer fehlenden Bebauung kraft Gesetz aufgrund ihrer geringen Größe und ihrer Prägung durch die benachbarte Bebauung am Bebauungszusammenhang teilnehmen. Diese Festlegung hat allein deklaratorische Wirkung, da sie lediglich feststellt, was ohnehin in der Örtlichkeit und von Gesetzes wegen gegeben ist.

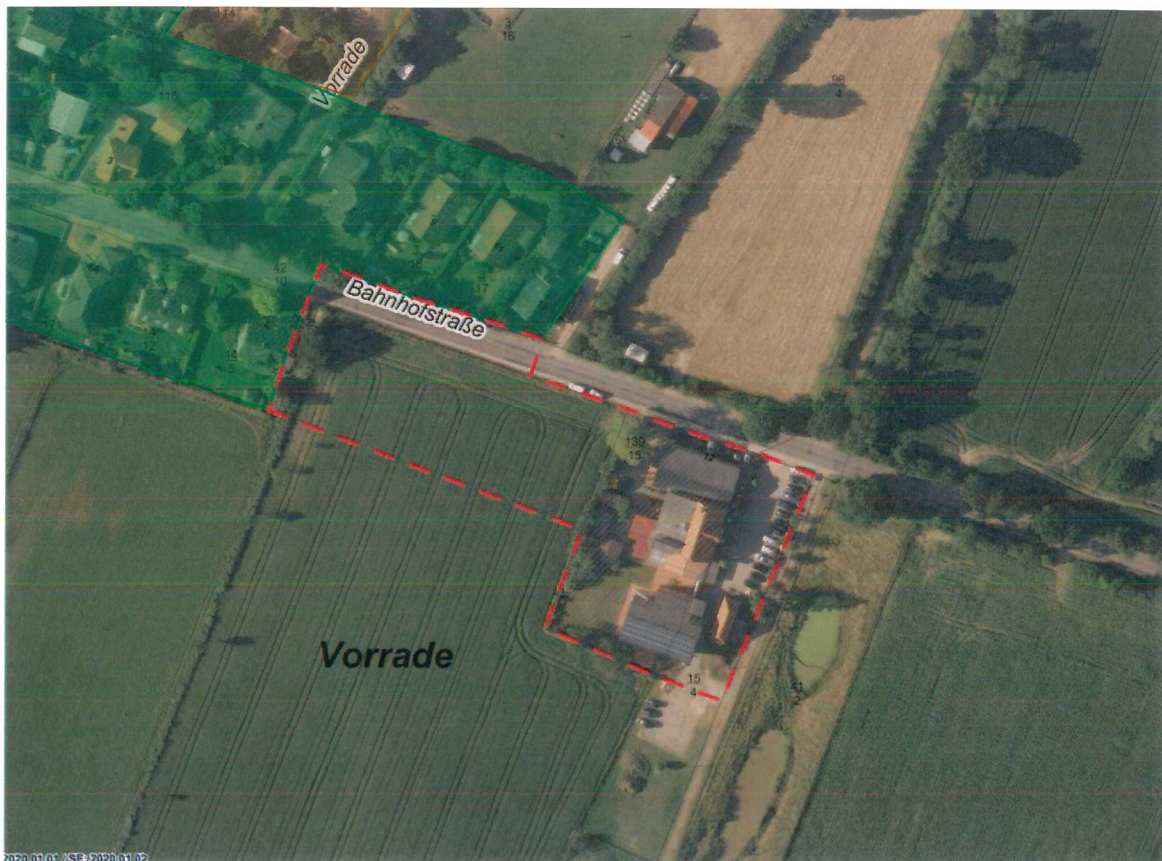
#### **Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)**

Neben der Erfassung der tatsächlich vorhandenen zusammenhängend bebauten Ortslage kann die Gemeinde nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB auch einzelne Außenbereichsflächen in eine Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Voraussetzung für die Einbeziehung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 ist, dass

1. diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von dieser Einbeziehungsmöglichkeit wird vorliegend im Bereich der Bahnhofstraße Gebrauch gemacht, um die dortige ca. 90m breite unbebaute Fläche zusammen mit dem bebauten Grundstück des ehemaligen Bahnhofs in den Innenbereich einzubeziehen. Diese Ergänzungsfläche erfüllt die o.g. Voraussetzungen da sie zweiseitig von Bebauung eingegrenzt ist und mit der ehemaligen Bahntrasse und der dortigen Bebauung eine topografischen Abschluss findet. Für diese Fläche ergibt sich durch die Einbeziehung die Rechtsfolge der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Maßstab für die Zulässigkeit ist die vorhandene bauliche Nutzung in der näheren Umgebung, ergänzt um einzelne Festsetzungen, die im Rahmen dieser Satzung getroffen werden.



Für die Ergänzungsfläche können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Da das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB nur auf wenige städtebauliche Kriterien abstellt, werden ergänzende Festsetzungen zur Zahl der Wohnungen (2 je Wohngebäude), zum Maß der baulichen Nutzung und zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen. Ergänzend wird festgelegt, dass das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser dort jeweils zur Versickerung zu bringen ist.

#### Weitere Anforderungen

Auf die einbezogenen Ergänzungsflächen sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Dies beinhaltet insbesondere den Vorrang der Innenentwicklung und die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (zur Eingriffsregelung und der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen s. Ziff. 5).

Die einbezogene Fläche liegt zwar bislang formal im Außenbereich, tatsächlich vermittelt die örtliche Situation mit der östlich anschließenden Bebauung des ehemaligen Bahnhofs (heute Hotel- und Restaurantbetrieb) aber den Eindruck einer insgesamt der Ortslage zugehörigen Fläche. Dadurch erfolgt durch die Einbeziehung auch keine Ausweitung des Siedlungskörpers zu Lasten der freien Landschaft.

## 5 Umweltbelange

Die Darstellung der Umweltbelange beschränkt sich räumlich auf die Ergänzungsfläche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und inhaltlich auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sowie die geschützten Arten und Biotope.

### 5.1 Eingriffe: Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Die Einbeziehung ist vor dem Hintergrund fehlender verfügbarer Baugrundstücke innerhalb der Ortslage in ausreichender Zahl zur Deckung des langfristigen örtlichen Baulandbedarfs unvermeidbar. Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt die Einbeziehungsfläche als Eignungsfläche für die Siedlungserweiterung dar. Die Satzung entspricht insoweit den Inhalten des Landschaftsplans.

Die Einbeziehungsfläche umfasst ca. 3.600 m<sup>2</sup>, hierbei handelt es sich aktuell um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Im Norden ist die Einbeziehungsfläche durch die Bahnhofstraße begrenzt, westlich und östlich schließt sich die Bestandsbebauung an. Das Gebot des Sich-Einfügens hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossigkeit, Höhe) in Verbindung mit der Umgebungsbebauung als Zulässigkeitsmaßstab schließt eine über den Bestandsmaßstab hinausgehende bauliche Entwicklung aus. Daher ist infolge dieser

Satzungsergänzung mit zusätzlichen erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Landschaft nicht zu rechnen.

Die Ermittlung der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt in Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013. Bei einer ortsüblichen eingeschossigen Einzel- oder Doppelhausbebauung mit einer GRZ von 0,2 ist unter Hinzurechnung von Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten mit einer Versiegelung von ca. 1.260 m<sup>2</sup> ( $0,2 + 50\% \times 3.600$ ) zu rechnen. Ein angemessener Ausgleich hierfür im Verhältnis 1:0,5 erfordert eine mind. 600 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche. Diese kann als rückwärtige Abgrenzung des Baugebietes in Gestalt eines 7m breiten und ca. 90 m langen Gehölzstreifens geschaffen werden. Dieser Gehölzstreifen dient gleichzeitig der Neugestaltung des Ortsrandes und damit als Ausgleich für die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in das Landschaftsbild. Der Gehölzstreifen ist anteilig von den jeweiligen Grundstückseigentümern entsprechend der textlichen Festungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend wird festgelegt, dass das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser dort jeweils zur Versickerung zu bringen ist.

## 5.2 Artenschutz

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um intensiv bewirtschaftetes Ackerland. Als wertgebende Struktur für geschützte und gefährdete Arten ist der am westlichen Rand des Satzungsgebietes vorhandene Knick zu nennen. Er wurde im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 7.2.2020 in Augenschein genommen. Die Brutvogeldichte wird hier, auch aufgrund der Lage unmittelbar am Siedlungsrand als durchschnittlich angenommen. Es sind Gebüsch brütende Arten wie z.B. Gartengrasmücke, Zilpzalp, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Amsel zu erwarten. Vorrangig werden störungsunempfindliche Arten erwartet, die durch die bestehenden angrenzenden Nutzungen nicht in ihrem Verhalten beeinträchtigt werden. Aufgrund des Fehlens von Überhältern sowie dichter und ungestörten Gehölzbestände sind Höhlenbrüter und auch höhlenbewohnende Fledermausarten nicht zu erwarten. Bodenbrüter und rastende Zugvögel sind aufgrund der Siedlungsrandlage eher unwahrscheinlich. Da in den Gehölzstrukturen keine Haselsträucher vorkommen, ist ein Vorkommen von Haselmäusen ebenfalls nicht zu erwarten. Nachweise von Haselmäusen gibt es für diesen Bereich keine. Daher kann festgestellt werden, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nicht berührt werden.

## 5.3 Geschützte Biotope

Über den o.g. Knick hinaus sind andere geschützte Biotope nicht vorhanden. Der Knick wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und ist zu erhalten. Als zusätzliche Schutzmaßnahme wird parallel zum Knick ein 5m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der gleichzeitig als Zufahrt zur verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Restfläche dient.

## **6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Satzungsgebiet wird vollständig und ausschließlich über die vorhandenen öffentlichen Straßen erschlossen. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral zu der Klärteichanlage Blunk-Bargenhöven. Diese hat eine Ausbaugröße von 448 EGW, aktuell sind 430 EGW angeschlossen. Die mit der Einbeziehungsfläche zusätzlich ermöglichten vier Bauplätze können somit noch unproblematisch angeschlossen werden. Im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung innerhalb der Ortslage ist die Auslastung der Klärteichanlage im Blick zu behalten. Zu gegebener Zeit ist in Abstimmung mit der UWB und auf Grundlage einer immissionsbezogenen Betrachtung über eine Kapazitätserweiterung, z.B. in Form einer technischen Belüftung zu entscheiden.

Das Oberflächenwasser wird einer zentralen Versickerungsfläche zugeführt.

Durch die Ortslage führt die Landesstraße 68. Die Ortsdurchfahrtsgrenzen sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Gemäß § 29 (1 u. 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der L68, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Sofern verkehrliche Erschließungen zur L68 vorgesehen ist, sind diese mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lübeck, abzustimmen. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der L68 nicht angelegt werden.

In der Ortslage befinden sich die Bushaltestelle Blunk, Lindenstraße und Blunk, Bahnhofstraße; letztgenannte wird häufiger und auch außerhalb des Schülerverkehrs bedient. Beide Haltestellen werden im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV) von der Buslinie 411 in Richtung Bad Segeberg bzw. Bornhöved bedient.

Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Bau-/Erschließungsbeginn) mit unserem Bauherrensenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet werden kann.

**7 Hinweise, Kosten**

Im Bereich der Einbeziehungsfläche (Teilfläche 1) verläuft in der südlichen Bankette der Bahnhofstraße ein Niederspannungskabel. Dies ist bei den Erschließungsarbeiten für die geplanten Baugrundstücke zu berücksichtigen.

Sollte bei Baumaßnahmen eine Bauwasserhaltung nötig sein, so ist eine entsprechende Erlaubnis rechtzeitig (4 Wochen) vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Es besteht die Möglichkeit Anlagen zur Nutzung von "Erdwärme" zu installieren. Hierfür muss rechtzeitig (4 Wochen) vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg beantragt werden.

Die Satzungsgebiete westlich der L68 sowie südlich der Bahnhofstraße liegen in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Wer Kulturdenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen (§ 15 DSchG). Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmäler sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Die Gemeinde trägt die im Zuge der Satzungserstellung entstehenden Verwaltungskosten. Im Zusammenhang mit der Realisierung der durch die Satzung ermöglichten baulichen Nutzung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Gemeinde Blunk  
Die Bürgermeisterin

*Wiebke Bode*

(Bürgermeisterin)



Blunk, den