

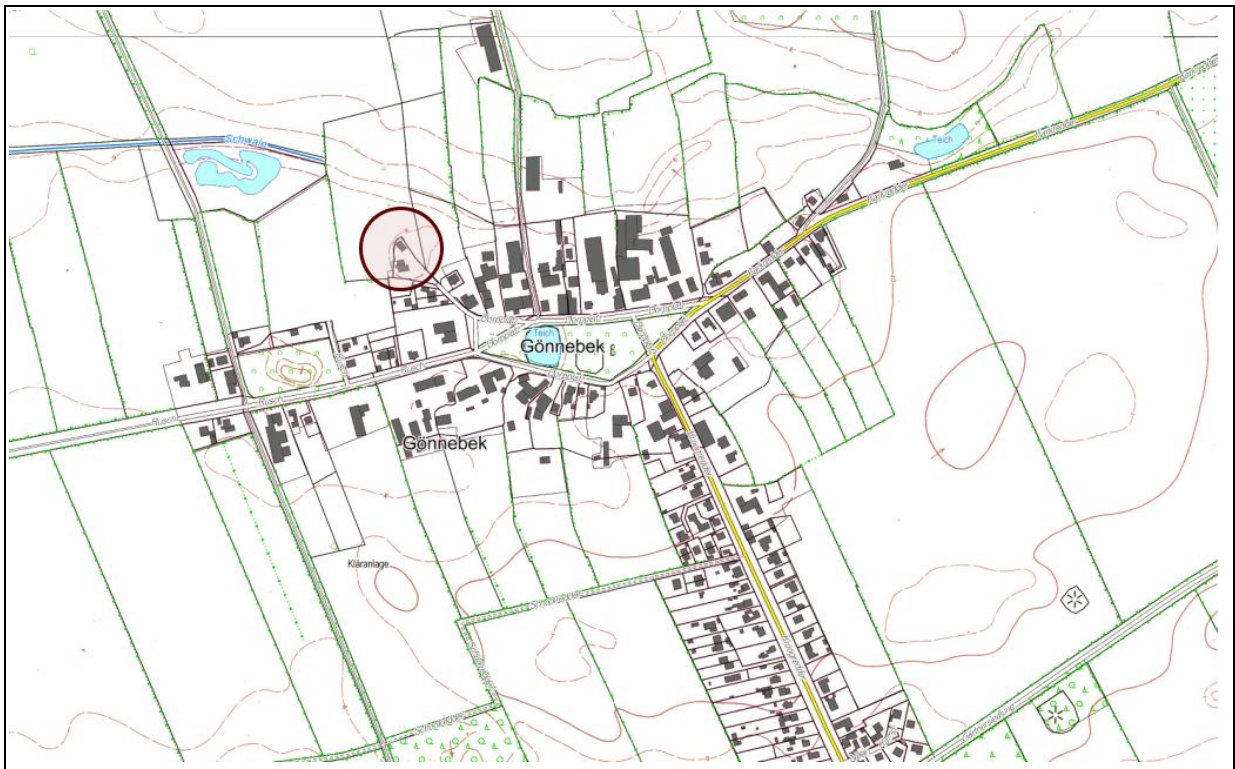
# Gemeinde Gönnebek

Satzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gönnebek

Gebiet:

„Nordwestlich des Dörpplatzes, nördlich des Wohngebäudes Dörpplatz 3“

## Begründung



**SATZUNGSBESCHLUSS**

## 1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Gönnebek hat in ihrer Sitzung am 31.03.2015 die Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil beschlossen. Das Grundstück ist durch die benachbarte Bebauung baulich geprägt, so dass die Voraussetzungen für eine Aufnahme in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und in die bestehende Innenbereichssatzung gegeben sind

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung 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) in der zuletzt geänderten Fassung.

## 2 Planungsanlass und Planungsziele

Aufgrund des örtlich vorhandenen Bedarfs an Wohnbaufläche wird ein am Ortsrand, nordwestlich des Dörpplatzes gelegenes Grundstück in den Innenbereich einbezogen. Es handelt sich um einen Teilbereich der Flurstücke 12/2, Flur 6 und 45, Flur 5, beide Gemarkung Gönnebek in einer Größe von ca. 700 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet besteht aus einer weitgehend versiegelten Fläche, die mit einem massiven Nebengebäude bebaut ist. Die Bausubstanz ist gut, so dass eine Umnutzung zu Wohnzwecken möglich und auch sinnvoll wäre. Die Fläche liegt planungsrechtlich im Außenbereich, weshalb eine Umnutzung im Rahmen des § 35 BauGB bisher nicht zulässig war. Diese oder auch ein Abriss mit anschließendem Neubau werden über die Ergänzungssatzung ermöglicht. Vor dem Hintergrund des örtlichen Bedarfes und den seit längerem fehlenden Bauflächen ist die Inanspruchnahme von Außenbereichsfläche unvermeidbar.

Die Ziele der Satzung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung eines bebauten vorgeprägten Bereiches,
- Schaffung eines Bauplatzes für den örtlichen Wohnraumbedarf bzw. Umnutzung vorhandener, erhaltenswerter Bausubstanz zu Wohnzwecken,

### 3 Planungsinhalte

Durch die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den Innenbereich wird die Ortslage von Gönnebek planungsrechtlich sinnvoll abgerundet und der Ortsrand abgeschlossen. Bei der in den Innenbereich einbezogenen Fläche handelt es sich um eine bebaute und von der benachbarten Bebauung wohnbaulich geprägte Fläche, die über die Straße Dörpplatz bereits erschlossen ist.



Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist die Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz zu Wohnzwecken oder die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses möglich. Um ein harmonisches Einfügen in die bauliche Struktur des Ortes zu gewährleisten und zur Schonung der Landschaft wird für Neubauten eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

### 4 Naturschutz

Bereits heute ist das Plangebiet mit einem massiven Nebengebäude, großflächig befestigten Freiflächen und einer befestigten Zufahrt weitgehend versiegelt. Durch die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes oder durch Abriss und Neubau kommt es zu keinen weiteren Versiegelungen. Die erwartete Umnutzung der Freiflächen zu Hausgärten wird eher zu einer Entsiegelung führen. Das Schutzgut Boden wird somit nicht beeinträchtigt. Es entsteht kein Ausgleichserfordernis.

Das Ortsbild ist ebenfalls bereits heute von der vorhandenen Bebauung geprägt, so dass es durch eine Umnutzung oder einen Neubau zu keiner Verschlechterung kommen wird. Eine Umnutzung der versiegelten Flächen zu Gärten wird eher zu einer Belebung des Ortsbildes führen.

Für den Artenschutz ist das Plangebiet von geringem Wert. Aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades besitzen die Freiflächen keine Bedeutung für gesetzlich geschützte Arten. Bei einem Abriss des vorhandenen Gebäudes wird darauf zu achten sein, dass keine gebäudebewohnenden Fledermäuse oder gebäudebrütenden Vogelarten beeinträchtigt werden. Dies ist eher unwahrscheinlich, da das vorhandene Gebäude nur sehr wenige Nist-, Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten bietet. Auch wenn bei einer Ortsbesichtigung keine Hinweise gefunden wurden, kann ein Vorkommen nie gänzlich ausgeschlossen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung nicht betroffen

werden. Durch die Anlage von Gärten mit Gehölzen, Blühpflanzen und ggf. Teichen wird neuer Lebensraum für diverse Tierarten geschaffen.

## **5 Erschließung**

Die in den Innenbereich einbezogene Fläche ist über die Straße Dörpplatz bereits erschlossen.

Die Versorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden. Strom und Gas wird von E.ON geliefert. Die Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h ist über einen Hydranten auf Höhe des Gebäudes Dörpplatz 5a sichergestellt.

Oberflächen- und Schmutzwasser werden über eine Mischwasserkanalisation dem gemeindeeigenen Klärteich zugeführt. Dieser verfügt über ausreichende Kapazitäten.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Archäologischer Denkmalschutz**

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Verfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Hierfür sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten verantwortlich.

### **6.2 Brandschutz**

Der Brandschutz ist im Baugenehmigungsverfahren vom Entwurfsverfasser der Bauantragsunterlagen zu gewährleisten. Eine bauaufsichtliche Prüfung findet i.d.R. nicht statt.

### **6.3 Grundwasserschutz**

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

---

Gemeinde Gönnebek  
Der Bürgermeister

---

Gönnebek, den