

**Gemeinde Dassendorf**  
**Kreis Herzogtum Lauenburg**

# **B E G R Ü N D U N G**

---

**für die Außenbereichssatzung**

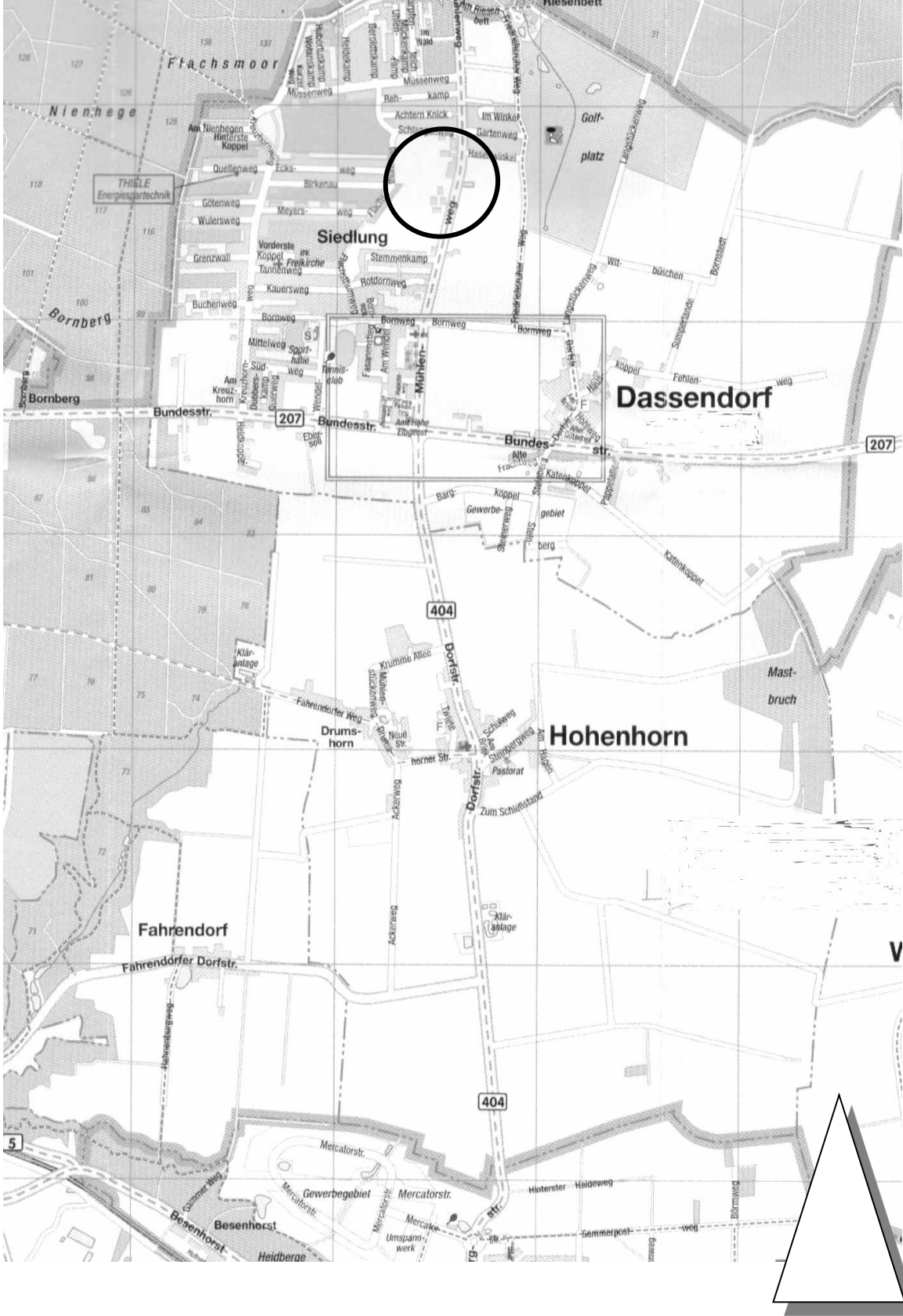
**der Gemeinde Dassendorf**

**Gebiet:**

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

**Stand: 12. Oktober 2017**  
**12. Dezember 2017**

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 Bebauungsplangebietes
  - 2.10 Lage
  - 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
  - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
  - 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 Geruchsimmissionen
  
- 10.00 Hinweise
  
- 11.00 Beschluss über die Begründung

Anlagen:

## **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 Bebauungsplangebietes**

### **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 m<sup>2</sup>, davon Straßenverkehrsflächen 550 m<sup>2</sup>.

## **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. Hierin sieht die Gemeinde einen Verstoß gegen das Baugesetzbuch. Es soll eine Gleichbehandlung der Nachbarn untereinander hergestellt werden. Das ist Ziel dieser Planung.

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.

## **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 dem eingetragenen Vergleichsgebiet.

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 direkte Erschließung erfolgt über den Mühlenweg/L 314.

### **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 Abfallentsorgung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger.

## 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 **Geruchsimmissionen**

Zur Absicherung möglicher Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen wurde eine Immissionschutzstellungnahme 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

## 9.00 **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.

### **11.00 Beschluss über die Begründung**

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

Dassendorf, den

Bürgermeisterin