

# Gemeinde Lüchow

Kreis Herzogtum Lauenburg

## Einbeziehungssatzung Nr. IV

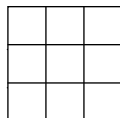
Gebiet: Südlich Dorfstraße, östlicher Ortsausgang

## Begründung

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 34 (6) BauGB, GV 24.11.2016



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](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen .....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	3
1.3.	Plangebiet.....	4
2.	Alternative Planungsüberlegungen.....	5
3.	Planinhalt .....	6
3.1.	Städtebau .....	6
3.2.	Immissionen.....	6
4.	Ver- und Entsorgung .....	7
5.	Kosten .....	7
6.	Schutzgebiete .....	7
7.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	8
7.1.	Eingriffsregelung.....	8
7.2.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation.....	9
8.	Billigung der Begründung .....	10

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Die Gemeinde hat im Jahr 1978 zur Verdeutlichung der Abgrenzung zwischen planungsrechtlichem Innenbereich und Außenbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eine Innenbereichssatzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die Satzung ist bereits an mehreren Stellen erweitert worden. Die Gemeinde möchte nunmehr einen Bereich südöstlich des Siedlungskörpers und rückwärtig der vorhandenen Bebauung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen. Durch die vorliegende Satzung soll der Ortsrand in diesem Bereich definiert und die ehemaligen Hofanlagen von der freien Landschaft abgeschirmt werden. Dazu erfolgt die Anlage einer Streuobstwiese am östlichen Rand der Einbeziehungssatzung.

Die Gemeinde hat bereits im Vorfeld zu dieser Planung ein Siedlungsentwicklungskonzept erstellt, in dem Innen- und Außenentwicklungspotenziale betrachtet und bewertet wurden. Für den vorliegenden Standort wurde dabei festgestellt, dass eine gute Eignung für eine kleinteilige wohnbauliche Entwicklung vorliegt und der Bereich für eine Arrondierung der Abgrenzung des Satzungsgebietes vorstellbar erscheint. Darüber hinaus wurden aus landschaftsplanerischer Sicht Maßnahmen zur Abschirmung des Ortsrandes empfohlen.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Im Landesentwicklungsplan (2010) ist Lüchow dem ländlichen Raum zugeordnet und im nordöstlichen Gemeindegebiet als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. 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. Bei einem zugrunde gelegten Bestand von 104 Wohneinheiten Anfang des Jahres 2010 leitet sich daraus für die Gemeinde Lüchow ein Entwicklungsspielraum von bis zu 10 zusätzlichen Wohneinheiten ab.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (1998) liegt die Gemeinde Lüchow im ländlichen Raum, östlich des ländlichen Zentralortes Sandesneben. Das östliche Gemeindegebiet ist aufgrund des angrenzenden Duvenseer Moores als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1998) ist das ca. 500 m nordöstlich der Ortslage Lüchows beginnende Duvenseer Moor als Schwerpunktraum des Schutz-

gebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet. Der Bereich ist gleichzeitig in der thematischen Karte der „Fördergebiete der Biotop-Programme im Agrarbereich“ als Förderungsgebiet dargestellt. Weitere Aussagen finden sich im Landschaftsprogramm nicht.

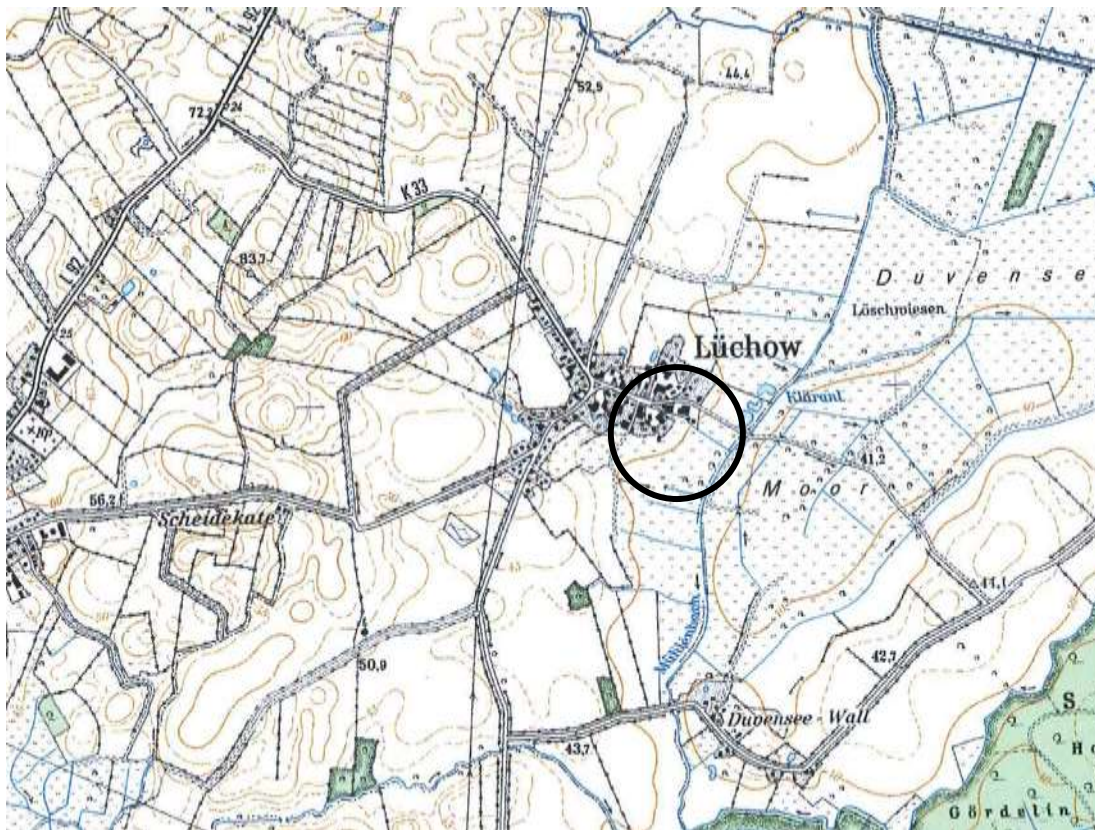
Der Landschaftsrahmenplan (1998) stellt das Duvenseer Moor nordöstlich der Ortslage großflächig als Schwerpunktgebiet eines Gebietes mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems, sowie als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen und als geplantes Naturschutzgebiet dar. Da der östliche Ortsrand im Nahbereich der zum Schutz des Duvenseer Moores ausgewiesenen Bereiche liegt, ist hier eine Signatur zur Gliederung und Abgrenzung der baulichen Entwicklung aufgeführt. Der Einbeziehungsbereich der vorliegenden Satzung liegt im südöstlichen Gemeindegebiet, im rückwärtigen Bereich einer Hofanlage. Mit der angestrebten Einbeziehung in den Innenbereich wird eine Wohnbebauung ermöglicht, die die Ortslage abrundet und durch die Anlage einer Streuobstwiese zum freien Raum abgeschirmt wird. Von einer negativen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird daher nicht ausgegangen.

Ein Landschaftsplan existiert in der kleinen Gemeinde nicht, da die gemeindliche Entwicklung aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und besonders der Größe über entsprechend geringes Entwicklungspotential verfügt. Die durch die vorliegende Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach den Bestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Die Aufstellung eines Landschaftsplanes erscheint nicht erforderlich.

Für die Gemeinde Lüchow existiert kein Flächennutzungsplan, da aufgrund der bisher stets auf den konkreten Bedarf ausgerichteten kleinteiligen Siedlungsentwicklung im Bereich der bereits bebauten Ortslage kein entsprechender Regelungsbedarf bestand. Da die bestehende Innenbereichssatzung mit der vorliegenden Bauleitplanung lediglich um eine als Gartenbereich genutzte Außenbereichsfläche rückwärtig der Bestandsbebauung erweitert werden soll, bleibt die städtebauliche Ordnung unbeeinträchtigt.

### **1.3. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage südlich der Bebauung entlang der Dorfstraße. Nunmehr wird ein rückwärtiger Teilbereich einer landwirtschaftlichen Hofstelle in den Innenbereich einbezogen. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 18/4. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha.



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Lüchow

## 2. Alternative Planungsüberlegungen

Die Gemeinde hat sich mit den Innenentwicklungspotenzialen und der fachlichen Bewertung von Außenbereichsflächen beschäftigt, um Wohnbaugrundstücke für die örtliche Nachfrage zu schaffen. Als mögliche Option wurde dabei die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplanes für die gesamte Ortslage thematisiert, in dem die geeigneten Entwicklungsbereiche einbezogen und konkretisiert werden könnten. Aufgrund des relativ großen Planungsaufwandes und des nur begrenzten Entwicklungsspielraumes von 10 neu zu schaffenden Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 ist hiervon zunächst Abstand genommen worden.

Für die vorliegende Einbeziehungssatzung wurden Überlegungen angestellt, wie die Abgrenzung des Bereiches vorgenommen werden soll und an welcher Stelle eine Bebauung ermöglicht werden kann. 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 Bereichs 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.

An diesem rückwärtigen kleineren Standort wird der bereits durch die benachbarte Bebauung geprägte Raum in die Satzung einbezogen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der beabsichtigten Zielstellung sind anderweitige Zuschnitte nur mit geringen Abweichungen von dem vorliegenden Bereich möglich. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den Süden gelegt in Anlehnung an die westlich benachbarte kleinteilige Wohnbebauung.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1. Städtebau**

Es soll ein zusätzliches Baugrundstück im rückwärtigen Bereich einer Hofanlage geschaffen werden. Da der Bereich durch die angrenzende Bebauung geprägt ist, werden mit Ausnahme von Maßnahmen der Grünordnung, Vorgaben zur Firsthöhe und einer Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche keine weiteren Festsetzungen getroffen. Dabei orientiert sich die Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe an den westlich angrenzenden Wohnhäusern. Der Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung wurde im Bereich der Dorfstraße K 33 gesetzt. Diese Bezugshöhe orientiert sich an der Höhenlage des Baugrundstücks und soll eine Beschränkung der Firsthöhe auf maximal 9,00 m sicherstellen.

Zur Eingrünung des Ortsrandes und Kompensation der zusätzlichen Versiegelung wird am östlichen Rand eine Maßnahmenfläche vorgesehen. Hier ist gemäß Festsetzung eine Streuobstwiese mit 5 Obstbäumen anzulegen. Die extensive Unternutzung soll durch eine jährliche Mahd, jeweils ab dem 1. August erfolgen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und werden über eine vertragliche Regelung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde gesichert. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Ortsrandes zur freien Landschaft hin.

Das Plangebiet ist über das vordere Grundstück an der Dorfstraße erschlossen. Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Die Gemeinde ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### **3.2. Immissionen**

Für den Bereich der vorliegenden Planung besteht eine Immissionsschutzstellungnahme der Landwirtschaftskammer aus dem Jahr 2015. In dieser wurde festgestellt, dass für den vorliegenden Bereich nördlich angrenzend entlang der Dorfstraße ein Schweinehaltungsbetrieb bestand, welcher seit einigen Jahren nicht mehr mit Tieren belegt ist. Nichtsdestotrotz wurde der ehemalige Schweinehaltungsbetrieb mit einer angenommenen Immissionsquelle mit in die Berechnung der Immissionssituation aufgenommen. Im Ergebnis ist daraus zu entnehmen, dass für den nördlichen Bereich der vorliegenden Planung der Grenzwert für die Jahres-Häufigkeit von bewerteten Geruchsstunden deutlich überschritten wird. Da allerdings für den nördli-

chen Bereich keine mit Hauptbaukörpern überbaubare Grundstücksfläche besteht, liegt hierbei keine Erheblichkeit für eine zukünftige Wohnnutzung vor. Darüber hinaus ist auch durch den Rückbau der Güllebehälter, welche zu dem ehemaligen Schweinehaltungsbetrieb gehörten, und einer wohnbaulichen Entwicklung östlich angrenzend an das ehemalige Betriebsgelände eine Nutzungsaufnahme der Tierhaltung nicht mehr aus dem Bestandsschutz entwickelt und künftig nicht zu erwarten.

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen. Das anfallende Oberflächenwasser soll über den bestehenden Kanal in der Dorfstraße abgeleitet werden. Sollte diese vorgesehene Ableitung aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufs nicht bzw. nur unter erschwerten Bedingungen möglich sein, ist alternativ das anfallende Oberflächenwasser über den weiter westlich verlaufenden offenen Wassergraben, welcher in den Ritzerauer Mühlenbach fließt, abzuleiten.

#### **5. Kosten**

Durch die Inhalte der Satzung, sind für die Gemeinde keine finanziellen Aufwendungen zu erwarten. Sämtliche Kosten des Verfahrens sowie für die Umsetzung der Bebauung und der Streuobstwiese werden durch den Begünstigten übernommen. Dazu erfolgt eine vertragliche Vereinbarung.

#### **6. Schutzgebiete**

Übergeordnete Planvorgaben ordnen den Einbeziehungsbereich keinem Schutzgebiet zu. Östlich angrenzend wird ein Bereich mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gezeigt, welcher die bauliche Entwicklung in östliche Richtung begrenzt. In diesen Gebieten ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz ein besonderes Gewicht beizumessen. Bei dem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft handelt es sich um das als Schwerpunktbereich ausgewiesene Duvenseer Moor. Dieses ist Teil des Duvenseer und Nusser See-Komplexes, einem vermoorten Niederungssystems des ehemaligen Duvensees, der Seen bei Ritzerau und Nüsse sowie verbindender Fließgewässer. Bei dem Duvenseer Moor handelt es sich um ein unzerschnittenes Niedermoor-/ Grünlandgebiet, welches durch die Entwässerung des Duvensees entstanden ist. Ziel ist die Wiederherstellung des Flachsees und angrenzender Niedermoorflächen durch Aufgabe des Schöpfwerkes. Durch die Schaffung eines einzelnen Baugrundstückes und die Ein-

grünung des Ortsrandes durch eine Streuobstwiese steht die Satzung dem Entwicklungsziel des angrenzenden Schwerpunktbereiches Duvenseer Moor nicht entgegen.

## **7. Naturschutz und Landschaftspflege**

### **7.1. Eingriffsregelung**

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) Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Für den Einbeziehungsbereich ist mit entsprechenden Eingriffen zu rechnen.

Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist 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 durchzuführen.

Die Gemeinde arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche und der Annahme, dass durch die Nutzung einer Teilfläche einer landwirtschaftlichen Hoffläche die Schutzgüter nur in geringem Umfang beeinträchtigt werden, im Aufstellungsverfahren der Satzung in einer überschlägigen Kurzform ab. Auf die Darstellung von naturschutzfachlichen Grunddaten sowie eine schutzgutbezogene Einzelbewertung wird verzichtet.

Das Plangebiet wird als Gartenland genutzt, insbesondere im südlichen Bereich ist ein vermehrter Baumbewuchs vorhanden, darunter auch mehrere schutzwürdige Buchen unterschiedlichen Alters. Am südwestlichen Randbereich steht eine Nebenanlage. Nordwestlich des Ergänzungsbereiches befindet sich eine größere Hofstelle. Westlich angrenzend befinden sich Wohnhäuser.

Die Ortslage von Lüchow befindet sich im Moränenbereich, so dass hier lehmige Böden den Raum prägen. Hieraus haben sich überwiegend Parabraunerden, stellenweise auch Pseudogleye entwickelt. Nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas liegen im Plangebiet keine besonderen Bodenfunktionen vor. In ca. 150 m Entfernung in östliche Richtung beginnt das Duvenseer Moor mit entsprechend empfindlicheren Bodenfunktionen.

Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung wird ein zusätzliches Baugrundstück geschaffen. Durch die festgelegte überbaubare Grundstücksfläche wird für das neue Wohngebäude eine Grundfläche von höchstens 255 m<sup>2</sup> ermöglicht. Eine Überschreitung für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wird mit den nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO vorgesehenen 50 von Hundert angenommen. Aufgrund



der ohnehin großzügig festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht davon auszugehen, dass ein größerer Flächenbedarf für ein Einzelhaus erforderlich wird. Dementsprechend wird die größtmögliche Bodenversiegelung für das Baugrundstück mit 385 m<sup>2</sup> angenommen. Nach dem Erlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die Eingriffe in die Schutzgüter vollständig auszugleichen. Demnach ergibt sich für die vorliegende Planung für das Schutzgut Boden ein Ausgleichserfordernis von 385 m<sup>2</sup> für die Bodenversiegelung.

Das anfallende Oberflächenwasser ist über den bestehenden Kanal in der Dorfstraße abzuleiten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um einen Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Ausgleichsforderungen für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ergeben sich hierbei nicht.

Auch artenschutzfachlich lassen sich durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes am Ortsrand von Lüchow keine unüberwindbaren Hindernisse erkennen. Das Plangebiet wird bereits intensiv als landwirtschaftliche Hofnebenfläche, Grünland und Garten genutzt. Offenlandarten finden in dem bereits durch Menschen in Anspruch genommenen Umfeld keinen geeigneten Lebensraum.

Das Plangebiet, welches unmittelbar an die Ortslage anschließt und von baulichen Anlagen bereits geprägt wird, hat keine klimatische Ausgleichsfunktion. Von Beeinträchtigung des Schutzgutes Klimas/ Luft wird nicht ausgegangen.

Durch den Bau eines bis zu 9 m hohen Gebäudes besteht ein Eingriff in das Landschaftsbild. Der Eingriff wird durch die vorgelagerte Streuobstwiese minimiert und die neue Bebauung zur freien Landschaft hin abgeschirmt.

## **7.2. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation**

Um den durch die Schaffung eines neuen Gebäudes mit einer Firsthöhe von 9 m begründeten Eingriff in das Landschaftsbild zu kompensieren wird die Anlage einer Streuobstwiese im östlichen Bereich festgesetzt. Dadurch kann ein moderater Übergang von bebauten Strukturen in die freie Landschaft erreicht werden. Die Maßnahme wird über eine vertragliche Regelung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde dauerhaft gesichert.

Die festgesetzte Kompensationsmaßnahme in Form einer Streuobstwiese weist eine Flächengröße von ca. 1.200 m<sup>2</sup> auf. Durch die vorliegende Planung wird ein Eingriff in das Schutzgut Boden möglich, welcher ein Ausgleichserfordernis von 385 m<sup>2</sup> nach

sich zieht. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird über die Anlage der naturnahen Streuobstwiese vollständig kompensiert. Es verbleibt eine Ausgleichskompensation von ca. 800 m<sup>2</sup> die für andere Eingriffe Verwendung findet.

Zusätzliche Maßnahmen werden nicht erforderlich.

## **8. Billigung der Begründung**

Die Begründung zur Einbeziehungssatzung Nr. IV der Gemeinde Lüchow wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am                      gebilligt.

Lüchow,

Bürgermeister