

## Begründung

### der Satzung der Gemeinde Grundhof, Kreis Schleswig-Flensburg, über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Ergänzungssatzung) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch

#### **1. Lage, Planungsanlass und Planungsziel**

Der Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Grundhof, Kreis Schleswig-Flensburg über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils betrifft eine Teilfläche des Flurstückes 92/2 der Flur 1, Gemarkung Grundhof, in einer Größe von ca. 1.600 Quadratmetern. Sie liegt an der Gemeindestraße - Hasselstraße - und ist somit bauplanungsrechtlich erschlossen.

Der Satzungsbereich wird von der umliegenden vorhandenen Mischbebauung geprägt. Auf der gegenüberliegenden Fläche, nördlich der Gemeindestraße - Hasselstraße - befinden sich zwei Einfamilienhäuser, im Nordosten grenzt die Gaststätte "Grundhof-Krug" an die Hasselstraße. Das Grundstück der Gaststätte "Grundhof-Krug" unterliegt sowohl einer gewerblichen Nutzung als auch einer Wohnnutzung durch den Betreiber. Südöstlich der Satzungsfläche befindet sich ein landtechnischer Betrieb. Auch hier ist die Wohnnutzung mit der gewerblichen Nutzung verknüpft.

Bei der oben bezeichneten Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstückes 92/2 der Flur 1 Gemarkung Grundhof, die sich zurzeit als landwirtschaftliche Grünfläche darstellt. Sie wird vom Eigentümer im Rahmen der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes als Weidefläche genutzt. Der Eigentümer beabsichtigt mittelfristig die Aufgabe des landwirtschaftlichen Nebenbetriebes. Auf der im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden Fläche strebt die Gemeinde eine geordnete Entwicklung in diesem Bereich an. Es wird die Voraussetzung für die Errichtung eines Wohnhauses mit maximal zwei Wohneinheiten geschaffen werden, das den Ansprüchen des behindertengerechten Wohnens entspricht.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung verfolgt die Gemeinde Grundhof das Ziel, eine Teilfläche des Flurstückes 92/2 der Flur 1 Gemarkung Grundhof in einer Größe von ca. 1.600 Quadratmetern in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Die Fläche soll mittelfristig mit einem Wohnhaus mit maximal zwei Wohneinheiten bebaut werden. Um eine weitergehende Bebauung des Grundstückes zu verhindern, wird die hintere Baugrenze für alle baulichen Anlagen in einem Abstand von der Gemeindestraße - Hasselstraße - von 35 Metern festgesetzt (siehe Planzeichnung Teil B der Ergänzungssatzung).

## 2. Ver- und Entsorgung

In der nördlich des Satzungsgrundstückes vorhandene Gemeindestraße - Hasselstraße - sind Versorgungsleitungen wie Wasserversorgung, Strom- und Telekommunikationsleitungen vorhanden. Das Oberflächenwasser kann durch Anschluss an vorhandene Vorflutleitungen erfolgen. Abwassertechnisch ist das gesamte Flurstück 92/2 der Flur 1 Gemarkung Grundhof mit seinem vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb an die zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde Grundhof angeschlossen.

## 3. Natur und Landschaft

Die Gemeinde Grundhof verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan. Die von der Ergänzungssatzung betroffene Fläche ist als ackerfähiges Grünland dargestellt. Aufgrund der kleinräumigen Abweichung von der Landschaftsplanung wird von einem Änderungsverfahren zum Landschaftsplan abgesehen. Für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung bzw. wird keine Umweltprüfung durchgeführt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

## 4. Eingriff / Ausgleich

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhautes wird die Abgrenzung der Innenbereichsfläche zur freien Landschaft durch die Neuanlage eines Knicks vorgenommen. Zur westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche wird im Anschluss der Knickanlage ein Saumenstreifen von 1,50 Meter festgesetzt.

Bei der zugrundeliegenden Grundstücksgröße und der Neuanlage des Knicks / Saumenstreifen (Ausgleichsmaßnahme) wird der ortsübliche Versiegelungsfaktor von **GFZ 0,22** festgesetzt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Bebauung des Grundstückes mit einem Wohnhaus), das diesem Satzungsverfahren der Gemeinde Grundhof folgt, sind die Eingriffe in Natur und Landschaft vertiefend zu bewerten, um so die erforderliche Ausgleichsmaßnahme abschließend festzulegen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.03.2007 gebilligt.

Grundhof, den 22.03.2007

*Bernd Wunder*



Bernd Wunder  
Bürgermeister