Stadt Hitzacker (Elbe)

Beschlussvorlage (öffentlich) (30/0537/2020)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 14.12.2020
Sachbearbeitung:	Frau Heuer , FD Bau und Planung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Ausschuss für Bau, Planung, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung sowie Umwelt- und Klimaschutz des Rates der Stadt Hitzacker (Elbe)	26.01.2021	Vorberatung	
Verwaltungsausschuss der Stadt Hitzacker (Elbe)		Vorberatung	
Rat der Stadt Hitzacker (Elbe)		Entscheidung	

Bauleitplanung im OT Harlingen, Antrag zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung

Beschlussvorschlag:

- a) Für den Bereich des Grundstückes Gemarkung Harlingen, Flur 4, Flurstück 14/1 wird eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet Elbhöhen-Drawehn beim Landkreis Lüchow-Dannenberg beantragt.
- b) Für den Bereich östlich der bestehenden Innenbereichssatzung bis zur nächsten Bebauung wird ein Bebauungsplan aufgestellt.
Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet Elbhöhen-Drawehn beim Landkreis Lüchow-Dannenberg beantragt.

Sachverhalt:

a).

Der Antragsteller hat die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück Gemarkung Harlingen, Flur 4, Flurstück 14/1 bzw. dessen westlichen Teils beantragt, um ein Einfamilienhaus bauen zu können. Die Kostenübernahme wurde erklärt (siehe Anlage I zur Vorlage)

Im Flächennutzungsplan wird keine Festlegung getroffen, es handelt sich damit um Fläche für die Landwirtschaft. Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet Elbhöhen-Drawehn.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Eine Baugenehmigung ohne Bauleitplanung kann nicht in Aussicht gestellt werden, da der Flächennutzungsplan als öffentlicher Belang einer Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB entgegensteht.

Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für einzelne Außenbereichsflächen wäre möglich, da das Grundstück durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wäre dafür nicht erforderlich; die Satzung muss aber mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Zum Ausgleich der durch die Satzung vorbereiteten Eingriffe in Natur- und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Da das Grundstück derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet (LSG) liegt, muss im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ein Antrag auf Entlassung beim Landkreis Lüchow-Dannenberg gestellt werden. Im Rahmen der Vorabfrage der Unteren Naturschutzbehörde zur Neuabgrenzung des LSG hat die Stadt Hitzacker (Elbe) in Ihrer Stellungnahme vom 27.06.2020 diesen Bereich bereits als Vorschlag zur Entlassung angegeben. Ein konkreter Antrag im Rahmen einer Bauleitplanung würde aber unabhängig vom Neuabgrenzungsverfahren geprüft werden.

b.)

Alternativ könnte auch ein Bebauungsplan für den gesamten Bereich (blau markiert) zum Lückenschluss zwischen der bestehenden Satzung (gelb hinterlegt) und der östlich gelegenen Bebauung aufgestellt werden (siehe Anlage II zur Vorlage). Damit könnten ca. 8 Baugrundstücke geschaffen werden.

In Harlingen stehen neben den Grundstücken im Wochenendhausgebiet nur noch 6 Baugrundstücke zur Verfügung, 4 davon liegen im Goveliner Weg, die nur im Wege des Erbbaurechtes bebaut werden können.

Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre ebenfalls ein Antrag auf Entlassung aus dem LSG erforderlich, da die Fläche zum großen Teil im LSG-Gebiet liegt (Grün hinterlegt in der Anlage II zur Vorlage). Der Flächennutzungsplan müsste berichtigt oder geändert werden.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- a.) keine, Planungskosten werden vom Antragsteller übernommen
- b.) Planungskosten ca. 5.000 – 10.000 €

Anlagen:

- Anlage I zur Vorlage; Antrag zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung vom 01.12.20
- Anlage II zur Vorlage; Lageplan Harlingen