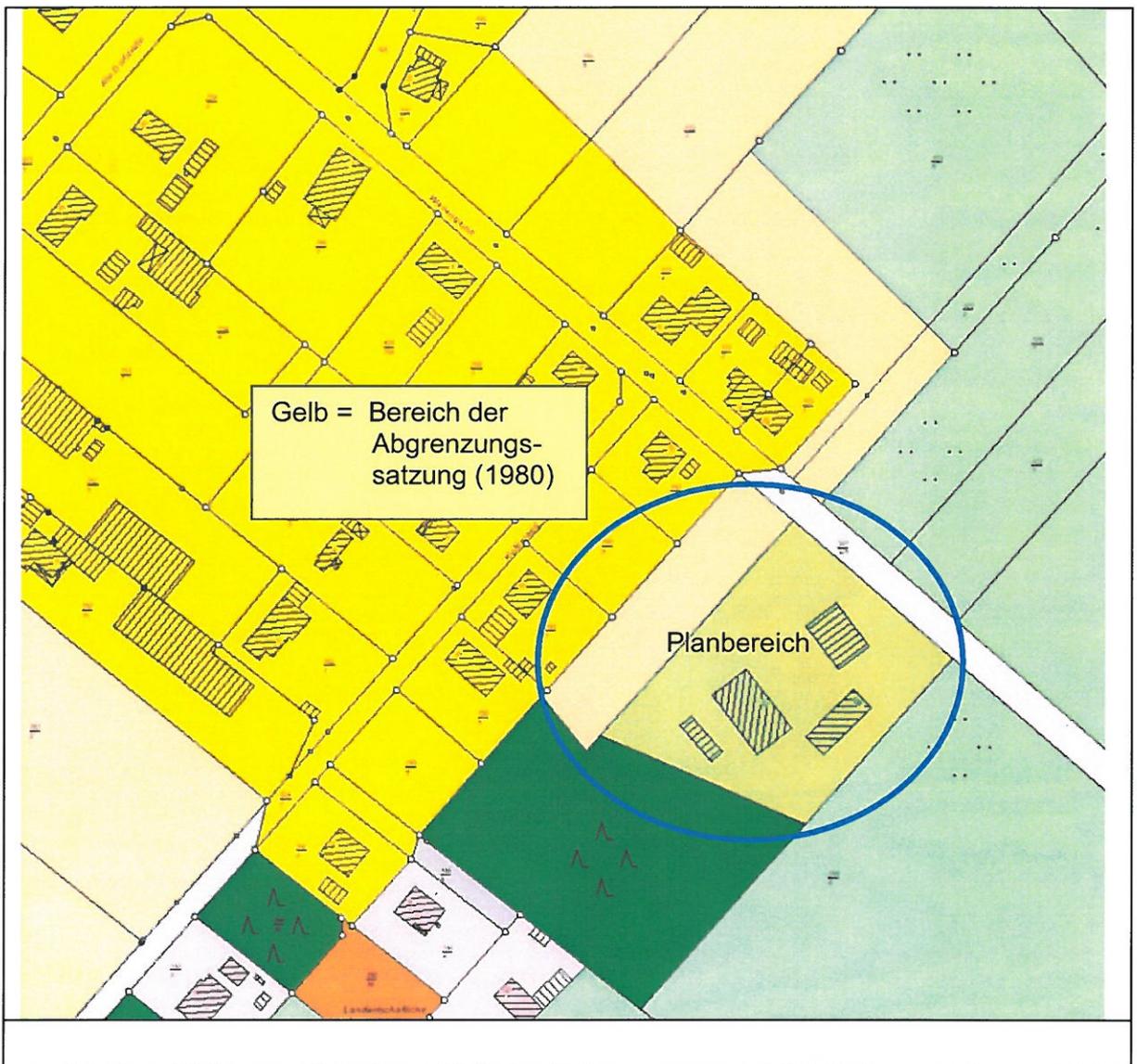


Anlage zur Vorlage 30/356/2012

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG
STADT DANNENBERG (ELBE)

ERGÄNZUNGSSATZUNG STREETZ (WIESENGRUND)



- **SATZUNG**
- **VERFAHRENSVERMERKE**
- **BEGRÜNDUNG**

ENTWURF JUNI 2012

**ERGÄNZUNGSSATZUNG
STREETZ
(WIESEGRUND)**

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), beide in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) diese Satzung, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

§ 1

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im nachfolgenden Lageplan mit einer unterbrochenen Linie umgrenzt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
2011 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGNL)

§ 2

ANPFLANZUNG BEI BODENVERSIEGELUNGEN

Bei Bodenversiegelungen im Plangebiet ist auf dem Eingriffsgrundstück je angefangene 10 m² versiegelter Fläche mindestens ein Laubbaum mit der Mindestqualität: Heister, 2 mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 2,00 bis 2,50 m der folgenden Arten zu pflanzen und zu erhalten: Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Faxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hochstamm-Obstgehölze.

Diese Ausgleichsverpflichtung gilt nicht im Falle der Befestigung von bestehenden Einfahrten und Wegen im Bereich von Bestandsbauten.

§ 3

INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dannenberg (Elbe),

(Siegel)

.....
Stadtdirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 23.04.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Innenbereichssatzung und der Begründung haben in der Zeit vom 02.05.2012. bis einschließlich 04.06.2012 öffentlich ausgelegen.

Dannenberg (Elbe),

.....
Stadtdirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat die Innenbereichssatzung in seiner Sitzung am als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Dannenberg (Elbe),

.....
Stadtdirektor

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss der Innenbereichssatzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Innenbereichssatzung ist damit am in Kraft getreten.

Dannenberg (Elbe),

.....
Stadtdirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Innenbereichssatzung sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Innenbereichssatzung nicht geltend gemacht worden.

Dannenberg (Elbe),

.....
Stadtdirektor

Begründung

Ergänzungssatzung Streetz Wiesengrund der Stadt Dannenberg (Elbe)

INHALTSVERZEICHNIS

Seite:

1	VERANLASSUNG, ALLGEMEINES	1
2	GELTUNGSBEREICH	1
3	RECHTLICHE GRUNDLAGEN, VERFAHREN	2
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
5	FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB	4
6	AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT, EINGRIFFSREGELUNG	5

1 Veranlassung, Allgemeines

Das Hausgrundstück Wiesengrund 12 liegt am äußersten östlichen Rand des Ortsteils Streetz. Die Bestandsbebauung besteht aus einem Fachwerk-Scheunengebäude im Norden, einem Wohnhaus im Osten und einem zweigeschossigen alten Fachwerk-Wohnhaus im Süden sowie südlich angrenzend einem kleineren Nebengebäude. Das alte Wohnhaus weist zum Teil erhebliche bauliche und funktionale Mängel auf. Da der erforderliche Aufwand zur Modernisierung der Substanz und der Grundrissgestaltung in keinem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis zum erreichbaren Nutzwert zu stehen scheint, plant der Eigentümer, das Gebäude abzureißen und an der gleichen Stelle einen kleineren Ersatzbau zu errichten.

**Planungs-
erfordernis**

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Die bestehende Innenbereichssatzung (Abgrenzungssatzung vom 24.04.1980) hat den Bereich dieses Grundstücks nicht einbezogen. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde stellt den Bereich nicht als Baufläche dar.

Das genannte Bauvorhaben ist folglich als Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Okt. 2011 hat der Landkreis als Bauaufsichtsbehörde dem Eigentümer mitgeteilt, dass ein Ersatzbau aus verschiedenen Gründen nicht nach § 35 Absatz 4 BauGB genehmigungsfähig ist.

Damit das Vorhaben umgesetzt werden kann, hat die Stadt Dannenberg (Elbe) beschlossen, die rechtlichen Grundlagen für eine Genehmigung des Bauvorhabens durch die Einbeziehung des Grundstücks Wiesengrund 12 in den Innenbereich des Ortsteils Streetz zu schaffen.

Nach Rechtskraft dieser Satzung ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2 Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung umfasst das Grundstück mit dem gesamten Gebäudebestand und die Erschließungsstraße und schließt an die westlich liegende Grenze der bestehenden Abgrenzungssatzung aus dem Jahre 1980 an.

Plangebiet

Luftbild



3 Rechtliche Grundlagen, Verfahren

Das BauGB kennt nur den Begriff der Innenbereichssatzung. Zur Unterscheidung der verschiedenen Arten von Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB wird für den Fall der Nr. 3 vielfach - und so auch hier - der Begriff „Ergänzungssatzung“, verwendet.

Grundlage der Aufstellung von Innenbereichssatzungen ist § 34 Abs. 4 BauGB. Da der Planbereich im Flächennutzungsplan keine Bauflächendarstellung enthält, ist die Nr. 3 des Absatzes 4 einschlägig. Hier wird die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ermöglicht, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.

§ 34 (4) Nr. 3

In vorliegendem Planungsfall ist die Fläche bereits weitgehend bebaut. Mit der Rechtskraft der Satzung ist die im Plan umgrenzte Fläche, die vorher als Außenbereichsfläche zu betrachten ist, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Damit sind Vorhaben im

Plangebiet nach § 34 BauGB und ergänzend nach den Festsetzungen dieser Satzung zu beurteilen.

Gemäß § 34 (6) BauGB wird das vereinfachte Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Innenbereichs-, bzw. Ergänzungssatzung ist nach § 34 (5) BauGB, dass die Einbeziehung dieses Bereichs in die im Zusammenhang bebaute Ortslage mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

§ 34 (5) BauGB

Diese geforderte geordnete städtebauliche Entwicklung ist erkennbar, aufgrund der seit langer Zeit bestehenden Bebauung und besonders dadurch, dass die Bebauung dieser alten Hofstelle für die Ortslage von Streetz prägend ist. Diese ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäude bilden im Verbund mit dem umgebenden Baubestand einen Maßstab gebenden Abschluss der Bebauung am östlichen Siedlungsrand.

Nr. 1

Nach § 34 (5) Nr. 2 ist eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung einer Innenbereichssatzung, dass „die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zur Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird ...“.

Nr. 2

Durch die benachbarte und im Ortsteil weitgehend vorherrschende allgemeine Wohnnutzung ist des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet hinreichend bestimmt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, wird somit nicht begründet.

Obwohl das Plangebiet im Gebietsteil A des Biosphärenreservats liegt und nördlich des angrenzenden Weges in unmittelbarer Nähe ein FFH und EU-Vogelschutzgebiet liegt, bestehen keine Anhaltspunkte für eine von dieser Ergänzungssatzung ausgehende Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter.

Nr. 3

§ 34 (5) Satz 3 BauGB verlangt, dass auf die Satzung nach Absatz 4 Nr. 3 ergänzend § 1a Abs. 2 BauGB anzuwenden ist.

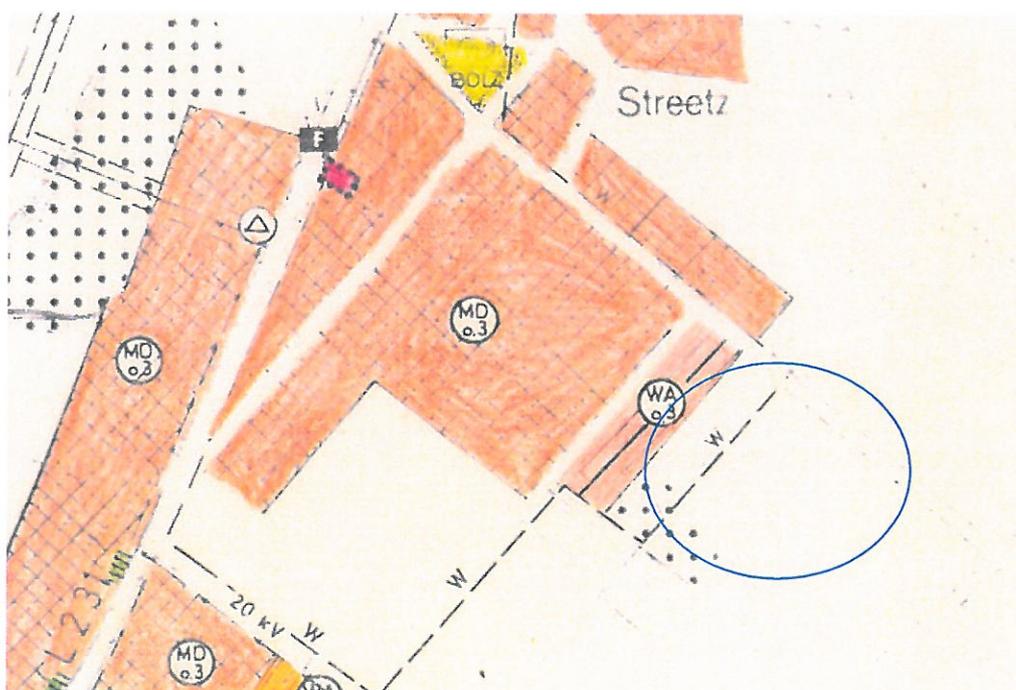
§ 1a Abs. 3 BauGB

Dem dort u.a. niedergelegten Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird in dieser Ergänzungssatzung Genüge getan, da der Bereich weitestgehend vollständig bebaut ist und das dieser Satzung als Anlass zugrunde liegende Bauvorhaben eine Entsiegelung von vorher genutzter Baufläche zeigen wird. Der Ersatzbau hat eine geringere Grundfläche als das abzureißende Altgebäude.

4 Flächennutzungsplan

Die Ortslage von Streetz ist überwiegend als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Jedoch ist der westlich an das Plangebiet angrenzende Siedlungsstreifen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Für den Änderungsbereich weist der Flächennutzungsplan keine Baufläche aus.

Darstellungen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde



5 Festsetzungen nach § 9 BauGB

Westlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung, deren Bereich im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Das übrige Gebiet des Ortsteils ist überwiegend durch Wohnbebauung auf großen Gartengrundstücken bestimmt. Damit ist auch die Art der Nutzung im Plangebiet hinreichend vorgegeben. Entsprechende Festsetzungen sind entbehrlich.

Art der Nutzung

Ebenso wie die Art der Nutzung wird auch das Maß der Nutzung durch die Bestandsbebauung des Ortsteils bestimmt. Bei der überwiegenden Zahl der Baugrundstücke dürfte der Versiegelungsgrad durch Gebäudegrundflächen unter 20% liegen. Eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ist im Plangebiet entbehrlich.

Maß der Nutzung

Die Bebauung in der Umgebung weist ein Vollgeschoss mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss aus. Auch der geplante Ersatzbau für das abzureißende zweigeschossige Wohnhaus ist mit einem Vollgeschoss geplant. Durch die Einbeziehung des Planbereichs in die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird damit die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Die Bestandsgebäude im Plangebiet markieren bereits die einzuhaltenen Abstände zu den Grenzen der Erschließungsstraße, der freien Landschaft und zum südlichen Waldstück. Insbesondere der Mindestabstand der Gebäude zur öffentlichen Straße (Wiesengrund) wird auch durch die Straßenrandbebauung im westlich liegenden Siedlungsbereich markiert. Eine gesonderte Festsetzung von Baugrenzen ist im Plangebiet entbehrlich.

Baugrenzen

6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Im Rahmen der Errichtung des geplanten Ersatzbaus für das alte zweigeschossige Wohngebäude wird es zu einer Entsiegelung kommen, da die Grundfläche des Neubaus geringer ausfällt. Grundsätzlich ist jedoch die Errichtung weiterer Gebäude im Plangebiet möglich. Im Falle derartiger Bauvorhaben wird es zu einem Eingriff in bislang unversiegelte Flächen kommen. Diese Minderung der Bodenqualität ist durch geeignete Pflanzmaßnahmen auszugleichen.

Beeinträchtigung von Boden und Natur

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet mit einer großen Hausgruppe bebaut ist, und der Grenzbereich zur freien Landschaft durch Hausgarten und Gehölze geprägt ist.

Landschaftsbild

Es wird textlich festgesetzt, dass bei Bodenversiegelungen im Plangebiet je angefangene 10 m² versiegelter Fläche mindestens ein Laubbaum mit der Mindestqualität: Heister, 2 mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 2,00 bis 2,50 m der folgenden Arten zu pflanzen und zu erhalten ist: Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Faxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus evium*), Hochstamm-Obstgehölze.

Ausgleich

Diese Ausgleichsverpflichtung gilt nicht im Falle der Befestigung von bestehenden Einfahrten und Wegen im Bereich von Bestandsbauten.

„Ausnahme“

Der Grund für diese Ausnahme bei der Befestigung von Bestandwe-

gen liegt in dem Umstand, dass diese u.a. mit Mineralgemisch versehenen Wegeflächen durch z.B. eine Pflasterung allenfalls eine sehr geringe Werteinbuße hinsichtlich der Bodenqualität erfahren.

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat diesen Begründungstext im Rahmen des Satzungsbeschlusses über die Ergänzungssatzung in seiner Sitzung am beschlossen.

Dannenberg (Elbe),

.....
Stadtdirektor

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER GEMEINDE LANGENDORF

Bekanntmachung der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil Langendorf gemäß § 34 (6) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 10 (3) BauGB

Der Rat der Gemeinde Langendorf hat in seiner Sitzung am 13. Januar 2011 die Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil Langendorf als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich ist im nachfolgenden Kartenauszug durch eine unterbrochene schwarze Linie kenntlich gemacht.

Verkleinerung der ALK

Die Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil Langendorf sowie die Begründung können von jedermann im Bauamt der Samtgemeinde Elbtalaue, Am Markt 7, 29456 Hitzacker (Elbe), während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Jedermann kann auch über den Inhalt der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil Langendorf Auskunft verlangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 und 3 BauGB beim Zustandekommen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung dann unbeachtlich wird, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung wird hingewiesen.

Mit dem Tage dieser Bekanntmachung wird die Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil Langendorf rechtsverbindlich.

Der Bürgermeister
gez. Hintzmann