

Gemeinde Neuendeich

**Begründung zur Satzung
über die erleichterte Zulässigkeit von
Vorhaben im Außenbereich
nach § 35 Abs. 6 BauGB
(Außenbereichssatzung)
für das Gebiet Schlickburg**

Stand: Beteiligung Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung, 08.02.2010

Auftragnehmer und Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Anja Gomilar

Inhalt:

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass und Verfahren.....	3
1.2	Lage des Gebietes / Bestand	3
1.3	Denkmalschutz	3
2	Vorhandene Planungen	3
3	Festsetzungen	4
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	4
5	Naturschutz und Landschaftspflege	5
6	Kosten	5

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Im Satzungsgebiet besteht der Bedarf nach dem Bau von einzelnen Wohnungen und Wohnhäusern sowie von kleineren Gewerbebetrieben. Aufgrund der Lage im Außenbereich können solche Vorhaben derzeit nicht genehmigt werden. Durch eine sog. Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) kann hierzu die rechtliche Grundlage geschaffen werden. Der Planbereich ist insgesamt nicht mehr überwiegend landwirtschaftliche geprägt und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden.

Für den Geltungsbereich der Satzung wird danach bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Das Satzungsgebiet hat eine Fläche von ca. 13,1 ha.

1.2 Lage des Gebietes / Bestand

Das Satzungsgebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Neuendeich östlich der Straße Schlickburg (Kreisstraße 19) und westlich der Schlickburger Wettern an der Grenze zur Gemeinde Seestermühe. Es ist geprägt durch eine Mischung aus Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Betrieben und kleineren Gewerbebetrieben. Das Landschaftsbild entlang der Straße ist gekennzeichnet durch einen Wechsel von bestehenden Gebäudeansiedlungen und Freiflächen.

1.3 Denkmalschutz

Im nördlichen Verlauf der Kreisstraße Schlickburg steht das Wohn- und Wirtschaftsgebäude Schlickburg 86 unter Denkmalschutz. Die Grundstücke/ Gebäude Schlickburg 88 und Schlickburg 90 sind hiervon nicht betroffen.

Im südlichen Verlauf der Straße steht das Wohn- und Wirtschaftsgebäude Schlickburg 48 unter Denkmalschutz.

In beiden Fällen handelt es sich um Kulturdenkmale gem. § 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und nicht um Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung im Sinne von § 5 DSchG.

2 Vorhandene Planungen

Der **Regionalplan** für den Planungsraum I (Stand 1998) stellt das Plangebiet als Teil eines regionalen Grünzugs dar. Dieser Grünzug wird durch diese Satzung nicht negativ beeinträchtigt, da sich die zusätzlichen Baumöglichkeiten auf die bereits bebauten Gebiete beschränken und der Umfang dieser Baumöglichkeiten relativ gering ist.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Neuendeich stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zwei Hofstellen (Schlickburg 86 und 48) sind als Kulturdenkmale gekennzeichnet.

Bebauungspläne bestehen nicht.

3 Festsetzungen

Die Errichtung von Neubauten ist nur in den in der Zeichnung **blau umrandeten Flächen** zulässig. Diese Festsetzung dient dem Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur, die durch eine weit von der Straße zurückliegende gruppenweise Bebauung geprägt ist. Zwischen den einzelnen bebauten Bereichen öffnen sich mehrere freie Blickschneisen in die freie Landschaft („Landschaftsfenster“). Grundsätzlich soll für Neubauten ein Mindestabstand von 30 m von der Straße eingehalten werden. Dieser Abstand kann im nördlichen Bereich des Grundstückes Schlickburg Nr. 78 nicht eingehalten werden, da ansonsten keine Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück bestehen.

Durch die Festsetzungen, dass in Neubauten **höchstens zwei Wohnungen** zulässig sind und sich Neubauten **in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen** müssen, wird der Bau von maßstabssprengenden Gebäuden verhindert. Es wird eine **Grundflächenzahl von 0,2** festgesetzt, die der aufgelockerten Bauweise entspricht.

Durch die Festsetzungen wird insgesamt der Lage in einem regionalen Grünzug gemäß Regionalplan Rechnung getragen.

Bei allen Bauten sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einzuhalten, d. h. neue Wohnbauten haben evtl. Abstände zu Stallgebäuden einzuhalten. Dadurch können evtl. auch Flächen innerhalb der blauen Linien nicht mit einem Wohngebäude bebaut werden. Im Planbereich sind zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung vorhanden (Schlickburg Nr. 50 und Nr. 86). Deren landwirtschaftlichen Nutzungen und Erweiterungsmöglichkeiten werden durch die Satzung nicht beeinträchtigt, da auf den eigenen Grundstücken oder angrenzenden Flächen ausreichende Flächen vorhanden sind und durch die getroffenen Festsetzungen kein wesentliches Heranrücken von Wohnbebauung zugelassen wird.

Immissionen durch den Verkehr auf der K 19 sind aufgrund der geringen Verkehrsmenge und der Abstände der Wohngebäude zur Straße nicht zu befürchten. Mit der Zulässigkeit von Neubauten ist keine nennenswerte Verkehrszunahme verbunden.

Eine Klärung der Immissionssachverhalte erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Auch Anforderungen des Denkmalschutzrechtes gehen den Möglichkeiten dieser Satzung vor.

Die rechtliche Stellung als Außenbereich wird durch diese Satzung nicht verändert. Es werden auch keine derzeit vorhandenen Baumöglichkeiten z. B. für privilegierte landwirtschaftliche Bauten durch diese Satzung eingeschränkt.

4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Diese Satzung ändert nichts an der bisherigen Versorgungs- und Erschließungssituation. Alle bebauten bzw. bebaubaren Bereiche, sind bereits erschlossen.

5 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Satzung wird die rechtliche Stellung als Außenbereich nicht verändert. Vorhaben im Außenbereich unterliegen der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Art und Umfang des evtl. erforderlichen Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Genehmigungsverfahren für das jeweilige Vorhaben zu bestimmen. Ebenso sind im Rahmen der Vorhabengenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 42 und 43 BNatSchG zu prüfen.

6 Kosten

Der Gemeinde Neuendeich entstehen durch die Verwirklichung dieser Satzung keine Kosten

Neuendeich, den

.....
Bürgermeisterin