

## Gemeinde Neuendeich

### Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 128/2010/ND/BV

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 10.02.2010
Bearbeiter: Michael Koch	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau-, Umwelt- und Wegeausschuss der Gemeinde Neuendeich	24.02.2010	öffentlich

### **Außenbereichssatzung Schlickburg - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Nach dem Aufstellungsbeschluss für eine Außenbereichssatzung für den Ortsteil Schlickburg durch die Gemeindevertretung Neuendeich am 23.09.2009 erfolgte im Oktober die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Grundeigentümer. Zwei Eigentümer regten für ihre Grundstücke in vor Ort geführten persönlichen Gesprächen einen veränderten Verlauf der Baugrenze an. Diesen Begehren wurde teilweise gefolgt und die Planung entsprechend angepasst (Schlickburg 78 und 62). Der aktualisierte Satzungsentwurf ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Um das Verfahren voranzutreiben bedarf es nunmehr eines Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses durch den Bau-, Umwelt- und Wegeausschuss der Gemeinde Neuendeich. Dadurch wird der Entwurf in der vorliegenden Form gebilligt, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

#### **Finanzierung:**

Da mit dem Antragsteller für diese Planung ein städtebaulicher Vertrag zur Gesamtkostenübernahme abgeschlossen wurde, entstehen der Gemeinde Neuendeich durch diese Satzungsaufstellung keinerlei Kosten.

**Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf der Außenbereichssatzung der Gemeinde Neuendeich für das Gebiet Schlickburg gem. § 35 Abs. 6 BauGB wird in der vorliegenden Fassung gebilligt  
Der Entwurf der Satzung ist öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.

---

Bärbel Thiemann  
(Bürgermeisterin)

**Anlagen:** Satzungsentwurf

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:

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

# 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 entgeggehalten 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 Wetterm 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

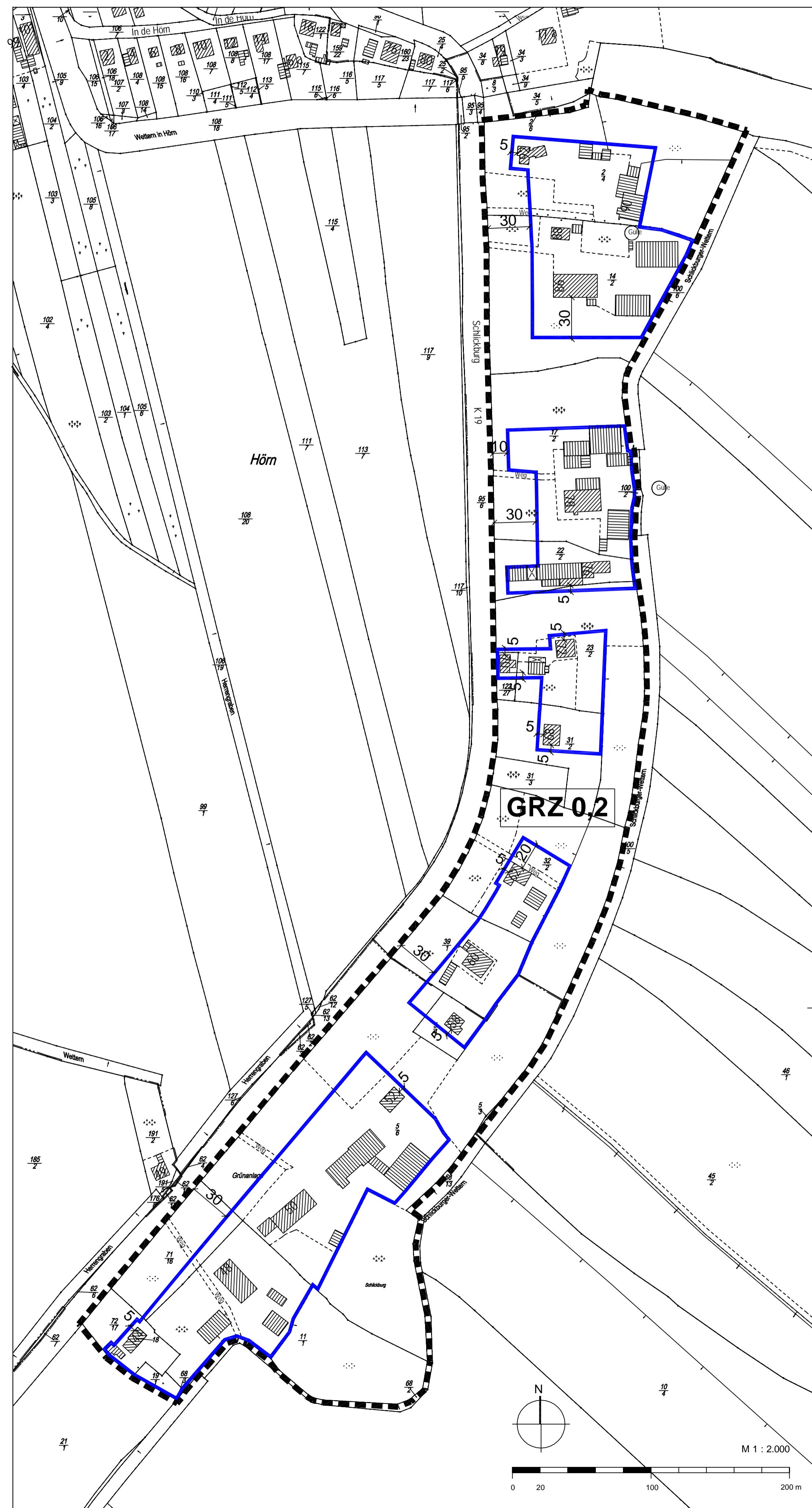
Neuendeich, den .....

.....  
Bürgermeisterin





# Satzungsgebiet



## Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Grenze für die Errichtung von Neubauten im Sinne des § 2
  - Grundflächenzahl
- Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
- Zulässige Grundfläche ist der nach errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
- Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung,
  3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können,
1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
  2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, zugelassen werden.
- z.B. 30 Bemaßung in m
  - Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
  - Vorhandene Grundstücksgrenzen

### Satzung der Gemeinde Neuendeich über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet Schlickburg (Außenbereichssatzung)

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung erlassen:

#### § 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den Bereich, der in der links stehenden Zeichnung festgesetzt ist. Die Zeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

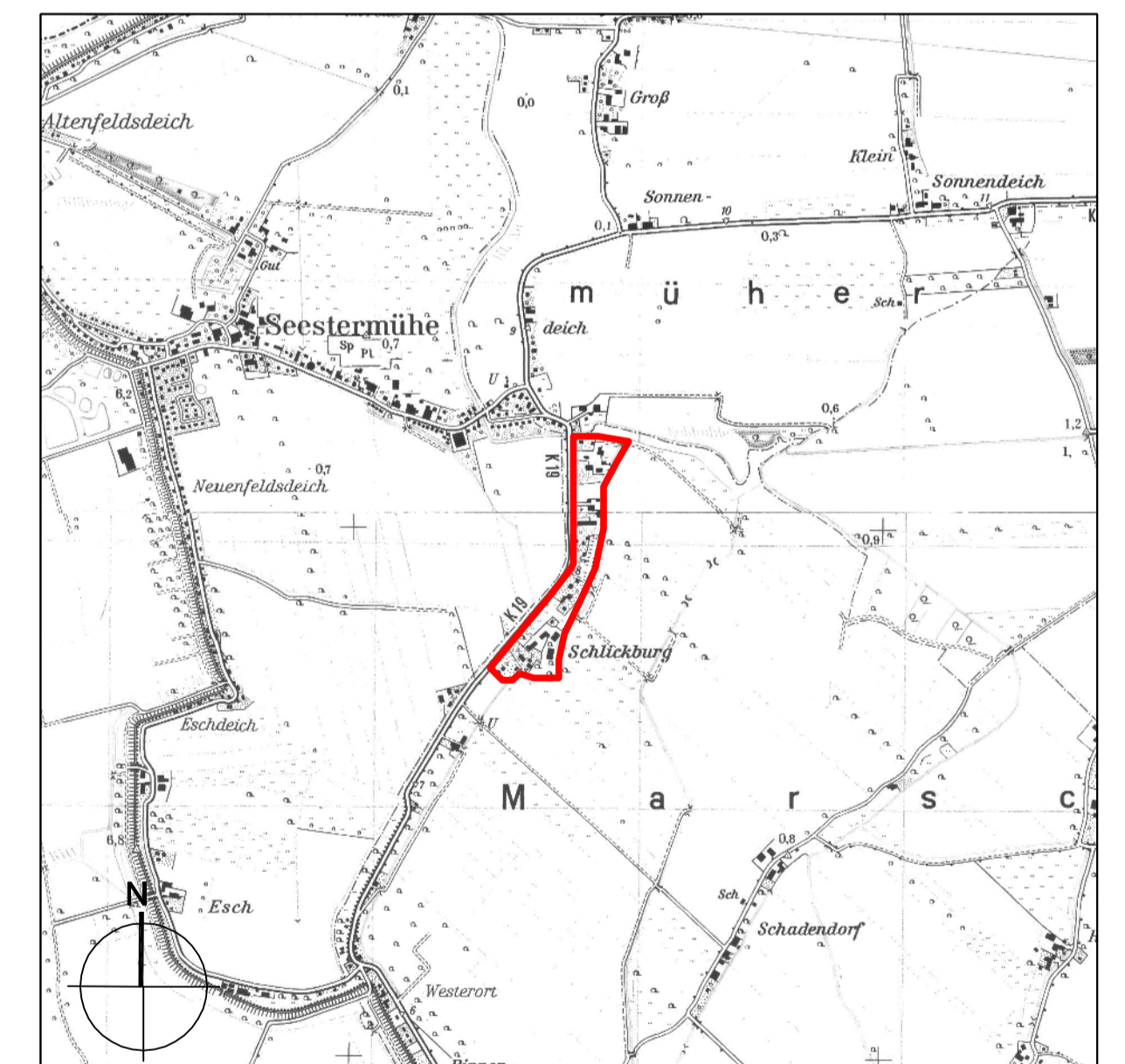
#### § 2 Vorhaben

Für den Geltungsbereich der Satzung wird 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.

#### § 3 Zulässigkeitsbestimmung

- (1) Die Errichtung von Neubauten ist nur in den in der Zeichnung blau umrandeten Flächen zulässig.
- (2) Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,2.
- (3) In Neubauten sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- (4) Neubauten müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen.



Übersichtsplan M 1 : 25.000

### Satzung der Gemeinde Neuendeich über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet Schlickburg (Außenbereichssatzung)

Stand: Beteiligung Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung, 08.02.2010

