

Landkreis Stade * 21677 Stade

~~Gegen Empfangsbekanntnis
Samtgemeinde Luhe
Hutfleth 18
21720 Steinkirchen~~

Dienststelle: Planungsamt
Dienstgebäude: Am Sande 4
21682 Stade
Auskunft erteilt: Herr Marklein
Zimmer: 102/II
☎ Durchwahl: 04141-12 503

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

Mein Zeichen
(bei Antwort bitte angeben)
61.06.6.3.2.Abr.-ma/fr

Datum
13.01.1997

Anzeige der Abrundungssatzung der Gemeinde Neuenkirchen für Neuenkirchen und Hinterdeich

Bezug: Anzeigeantrag vom 08.11.1996, Eingang: 13.11.1996

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat am 22.08.1996 die Abrundungssatzung Neuenkirchen und Hinterdeich nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB^x als Satzung beschlossen. Bei der Prüfung der vorgelegten Unterlagen habe ich folgende Mängel festgestellt, die ich unter Maßgabe, sie von der Bekanntmachung nach § 12 BauGB wie folgt zu beheben, nicht als Verletzung von Rechtsvorschriften geltend mache.

- Die in der Satzung rot gekennzeichneten Flächen sind zu streichen.

Begründung:

Teilflächen (Blatt 1)

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können nur einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Gebiete nach Nr. 1 einbezogen werden. Die Festlegung der Fläche südlich der L 140 geht über diesen Rahmen hinaus. Sie liegt im unmittelbaren Zusammenhang mit der dargestellten Gewerbefläche im wirksamen Flächennutzungsplan. Eine Bebauung dieser Fläche kann nur im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Zur Herausnahme der Teilfläche an der Straße „Alte Wettern“ (Blatt 3) wird folgendes ausgeführt:

x i.V. mit § 22 Abs. 3 BauGB

Der Begriff der Abrundung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist sowohl in Richtung auf den Außenbereich als auch in Richtung auf den Innenbereich eng auszulegen. Die Satzung nach Satz 1 Nr. 3 BauGB muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dieses ist hier nicht der Fall. Die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den Geltungsbereich der Satzung stellt nur dann eine Abrundung dar, wenn dadurch die Grenzlinie zum Außenbereich begradigt wird.

Der Außenbereich wird an dieser Stelle eindeutig durch die vorhandene Halle auf der Ostseite des Weges begrenzt. Die Erweiterung auf der gegenüberliegenden Seite - über diese Bebauung hinaus - führt zu einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung (siehe auch Darstellung Flächennutzungsplan).

Teilflächen im Lühebogen (Blatt 3)

Die Festlegung dieser Flächen über die 50 m-Grenze - gemessen von der K 36 - geht über den Rahmen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hinaus. Voraussetzung für eine Festlegung ist, daß die Erschließung gesichert ist. Dieses ist für die Teilflächen nicht der Fall.

Ferner wurde für die Teilflächen nicht das erforderliche Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 5 BauGB durchgeführt. Der Deichverband als Träger öffentlicher Belange wurde nicht gehört. Die Teilfläche östlich der K 36 (Blatt 3) liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Neuenkirchen. Für diese Teilfläche regelt sich die Bebauung nach § 30 BauGB.

Vom Rat ist ein erneuter Satzungsbeschluß zu fassen, der die Maßgaben berücksichtigt (Beitretungsbeschluß).

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei meiner Dienststelle einzulegen. Die Frist wird auch gewahrt, wenn der Widerspruch bei der Bezirksregierung Lüneburg, 21332 Lüneburg, unmittelbar eingelegt wird.

Zu der Satzung gebe ich folgende Hinweise:

Die Satzung ist nach den Bestimmungen des BauGB ortsüblich bekanntzumachen (§ 22 Abs. 3 Satz 2 oder § 12 BauGB).

Hinsichtlich der Bekanntmachung verweise ich auf die Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen der Gemeinden und Landkreise in amtlichen Verkündigungsblättern vom 20.06.1973 (Nds. GVBl. Nr. 22/1973, S. 201):

In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB darauf hinzuweisen, daß eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB und § 9 Abs. 3 Satz 1 und 2 (BauGB-MaßnahmenG) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nur innerhalb der in § 215 Abs. 1 BauGB genannten Fristen geltend gemacht werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

Giesler

Durchschrift zur Kenntnis an:

A m t 63

VERFAHRENSVERMERKE:

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage : Deutsche Grundkarte (DGK 5) Maßstab : 1 : 5.000
 Herausgabevermerk : Herausgegeben vom Katasteramt Stade
 Erlaubnisvermerk : Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Stade
 am **A.-Nr.: A 1888/91**

Der Entwurf der Abrundungssatzung wurde ausgearbeitet von der
GULEKE & PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG

Horneburg, 03/96

gez. Hans J. Guleke

.....
 Planverfasser

Der Rat der Gemeinde hat die Abrundungssatzung gemäß §34 Abs.4 Nr.3 BauGB in seiner Sitzung
 am **22.08.1996** als Satzung (§ 34 BauGB) beschlossen.

NEUENKIRCHEN, **08.11.1996**

gez. Bremer

.....
 Gemeindedirektor

Der LANDKREIS STADE (Az.: **61.06.6.3.2. Abr.-ma/fr**) hat mit Verfügung vom heutigen Tage unter
 Auflagen / Maßgaben / Hinweisen erklärt, daß keine Rechtsvorschriften gemäß § 11 (3) BauGB in
 Verbindung mit § 6 (2) BauGB verletzt wurden.

STADE, **13.01.1997**

LANDKREIS STADE
 Der Oberkreisdirektor

gez. Giesler

Im Auftrage

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom **13.01.1997** (Az.: **61.06.6.3.2. Abr.-ma/fr**) aufgeführten Maßgaben in seiner Sitzung am **14.04.1997** beigetreten.

NEUENKIRCHEN, **14.04.1997**

gez. **Bremer**

.....
Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der Abrundungssatzung ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht worden.

Die Abrundungssatzung ist damit am **03.07.97** rechtsverbindlich geworden.

NEUENKIRCHEN, **16.04.98**

i. A. 
.....
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Abrundungssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Abgrenzungssatzung nicht geltend gemacht worden.

NEUENKIRCHEN,

.....
Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Abrundungssatzung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

NEUENKIRCHEN,

.....
Gemeindedirektor

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde NEUENKIRCHEN die Abrundungssatzung für Neuenkirchen sowie die Ortslage Hinterdeich gem. § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB bestehend aus der Planzeichnung (vgl. Anlage: zeichnerische Festsetzungen Blatt 1-4) folgende Satzung beschlossen :

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Abgrenzung und Abrundung durch Außenbereichsflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für die Ortslage Neuenkirchen und Hinterdeich ist in den zeichnerischen Festsetzungen der Blätter 1-4 (Ausschnitt Deutsche Grundkarte) im Maßstab 1 : 5.000 festgesetzt.

§ 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Die Bebauungstiefe richtet sich nach der Satzungsgrenze bzw. ist auf 50 m Tiefe festgesetzt, gemessen von der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) zur Erschließungsstraße.
- 2.2 Innerhalb des Satzungsbereiches (landwirtschaftlich geprägtes Baugebiet - Obstbau) sind zulässig :
 - Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude
 - Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und sonstiges in Hinsicht auf die Immissionsempfindlichkeit vergleichbares Wohnen
 - Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Läden und Gasthöfe
 - Handwerksbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
- 2.3 Sonstiges Wohnen in Neubauten oder umgenutzten Gebäuden sind nur zulässig, wenn
 - es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
 - die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und die Erschließung gesichert ist bzw. über private Flächen gesichert werden kann.
- 2.4 Die Zahl der Wohneinheiten (Wo) ist beschränkt.
 - Bei Neubauten auf maximal 4 Wo.
 - Bei einer Umnutzung vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken ist eine Ausnahme von der Zahl der Wohneinheiten zulässig, sofern der vorhandene Baukörper nicht verändert wird.
- 2.5 Dem sonstigen Wohnen dienende Grundstücke sind im rückwärtigen Bereich (ggf. auch außerhalb des in § 1 genannten räumlichen Geltungsbereiches) wirksam durch eine mindestens 10 m breite Anpflanzung aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gegen die landwirtschaftlichen Emissionen im Außenbereich abzuschirmen.

§ 3 RECHTSFOLGEN

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

NEUENKIRCHEN, 22.08.1996

(Siegel)

gez. Voß

gez. Bremer

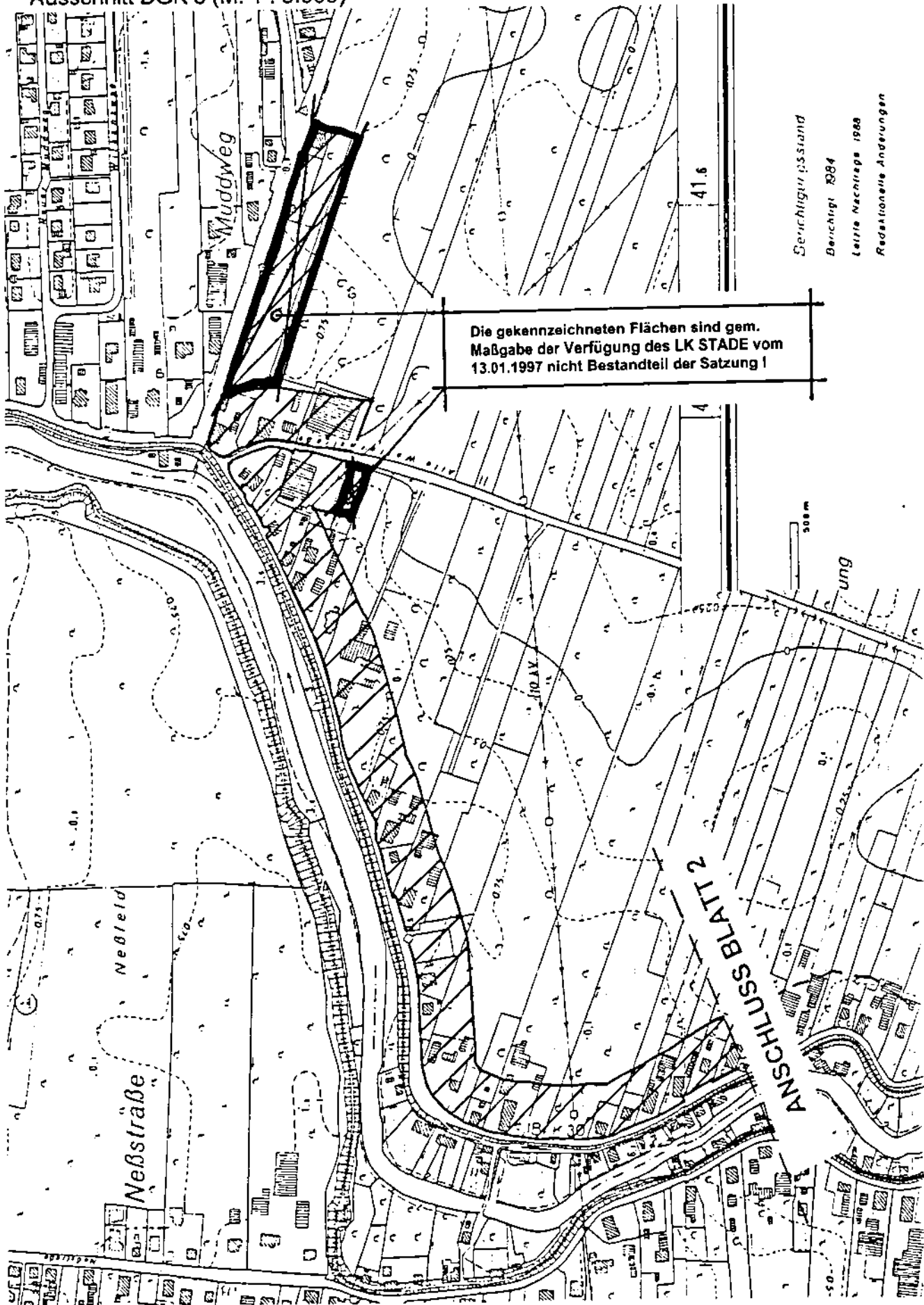
.....
(Stellv. Bürgermeisterin)

.....
(Gemeindedirektor)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

BLATT 1

Ausschnitt DGK 5 (M. 1 : 5.000)



Die gekennzeichneten Flächen sind gem. Maßgabe der Verfügung des LK STADE vom 13.01.1997 nicht Bestandteil der Satzung I

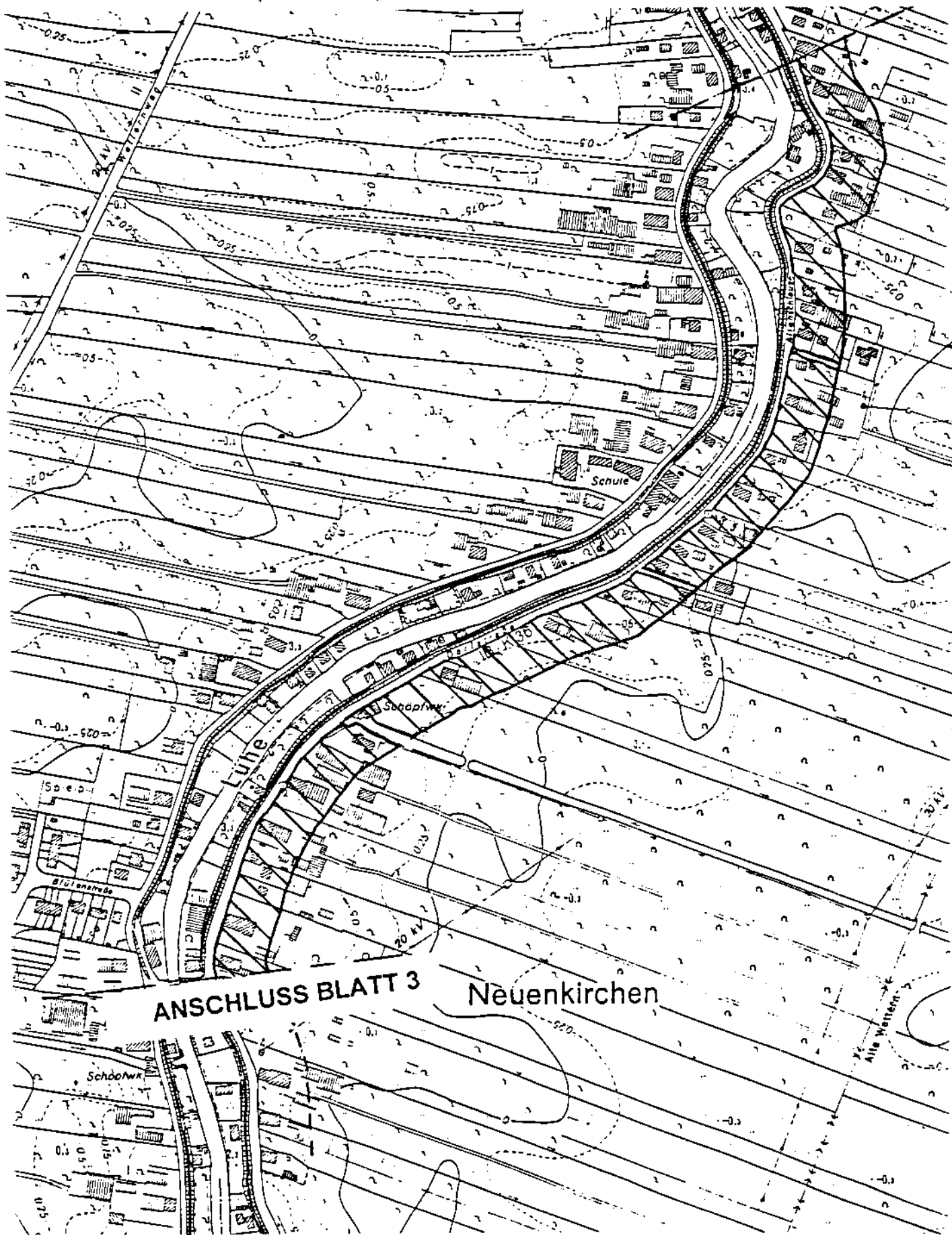
Serrichtigungsstand
Berichtigt 1984
letzte Nachtrags 1988
Redaktionelle Änderungen

ANSCHLUSS BLATT 2

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

BLATT 2

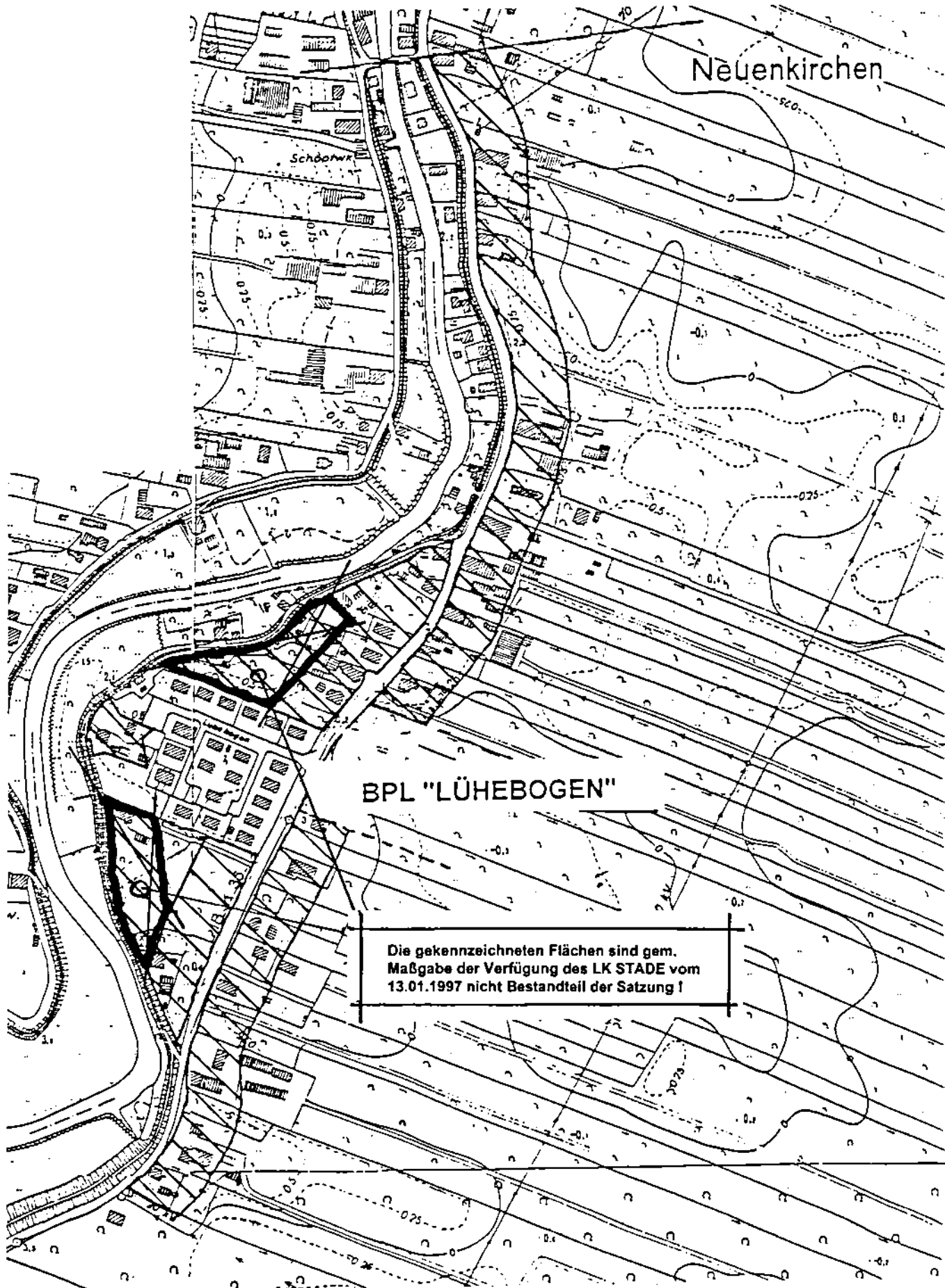
Ausschnitt DGK 5 (M. 1 : 5.000)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

BLATT 3

Ausschnitt DGK 5 (M. 1 : 5.000)

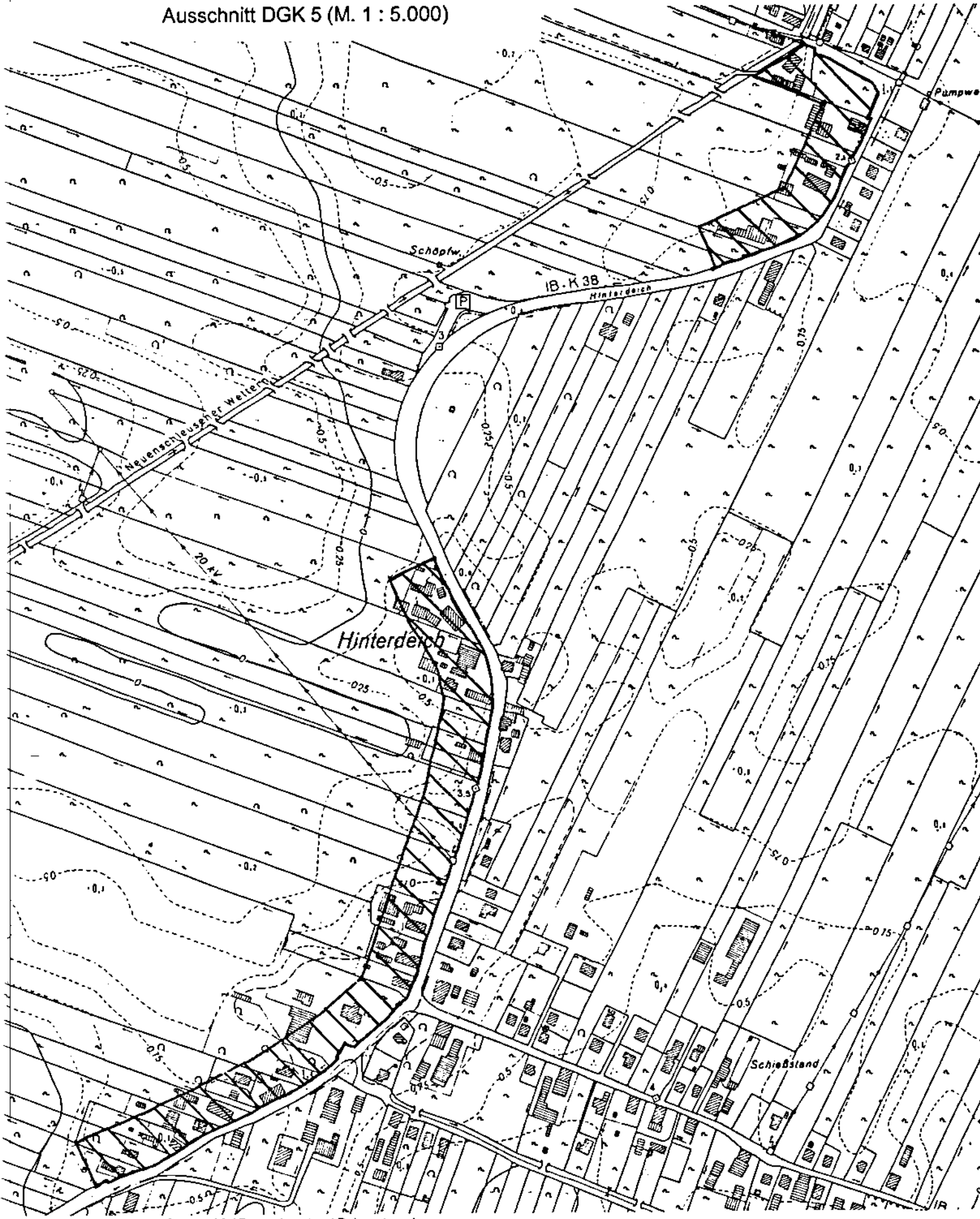


BPL "LÜHEBOGEN"

Die gekennzeichneten Flächen sind gem.
Maßgabe der Verfügung des LK STADE vom
13.01.1997 nicht Bestandteil der Satzung !

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG (Ortslage Hinterdeich)
Ausschnitt DGK 5 (M. 1 : 5.000)

BLATT 4



ERLÄUTERUNG :

1 ALLGEMEINES

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Lühe stellt den Bereich der Abrundungssatzung als gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs.2 BauGB dar. Lediglich im Bereich der Landesstraße 140 (Muddweg) ist ein Bereich als gewerbliche Fläche dargestellt. Die Bebauung auf dem Lühedeich verbleibt ohne Bauflächendarstellung (gesonderte Darstellung : Überschwemmungsgebiet, Denkmalschutz) weiterhin im Außenbereich. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Lühebogen" teilt sich in 2 Abschnitte. Der östliche Teil des v.g. Bebauungsplanes wird z.Zt. realisiert.

Der v.g. bebaute Bereich ist ausschließlich als Wohnstandort (Einfamilien- aber auch Mehrfamilienhäuser) geprägt (ländlich geprägtes Wohngebiet) und grenzt im Norden wie im Süden an landwirtschaftlich genutzter Flächen (Obstanbau) des Außenbereiches.

Der FNP stellt die Bauflächen im Bereich der vorhandenen Stichstraßen (quer zum Kreisstraße) in gestaffelter Breite bzw. unterschiedlicher Bebauungstiefe dar. In diesen beiden Fällen wird die vorhandene Siedlungsstruktur (Straßendorf, giebelständige Bebauung) bereits durchbrochen. Ferner ist in erheblichen Bereichen schon eine zweizeilige Bebauung entstanden.

Vorhanden sind typische Nutzungsarten eines Dorfgebietes (Obstanbau). Entlang der Kreisstraße sind neben den Obstanbaubetrieben einschließlich der dazugehörigen Wohnteile, eine Gaststätte vorhanden, gewerbliche Sortier- und Lagerbetriebe sowie sonstige Wohngebäude.

2 VERANLASSUNG

Das Ortsbild von Neuenkirchen mit der Siedlungsstruktur als Straßendorfes, wie auch die die Ortslage Hinterdeich, ist ursprünglich durch die giebelständige Anordnung der Obstbaubetriebe aufgrund der landschaftstypischen Hügel-Beet-Struktur der Obstbauflächen geprägt worden.

In der Vergangenheit sind hier neben den Obstbaubetrieben Genehmigungen für Wohngebäude nach den §§ 34 und 35 BauGB erteilt worden, die in Teilbereichen eine zweizeilige Bauweise entstehen ließen. Zum Teil sind in zweiter Zeile leerstehende bzw. ehemalige Gebäude von Obstbaubetrieben zu Wohnzwecken umgenutzt worden.

Für jeden Interessenten soll damit eine verbindliche Rechtsgrundlage geschaffen, der diese "zufällige" zweite Zeile im Innenbereich i.S. des § 34 BauGB vom Außenbereich i.S. des § 35 BauGB abgrenzt. Es wird eine rechtlich bestimmte Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB für den vorgenannten Bereich geschaffen.

Zugleich soll damit die Transparenz für den Bürger und die Akzeptanz in der Öffentlichkeit erreicht werden, da ein grundsätzlicher Bebauungsanspruch nach §§ 1 und 34 Baugesetzbuch sowie dem Grundgesetz (GG) besteht.

3 ZIEL UND ZWECK DER SATZUNG

Durch die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 Baugesetzbuch (BauGB) soll die Ortslage gegenüber dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB vorrangig abgegrenzt und abgerundet werden. Neben einzelnen Baulücken sowie auf einigen bebauten Grundstücken wird eine Bebauung zu Wohnzwecken auch in zweiter Reihe ermöglicht, wobei die Zahl der Wohneinheiten aus städtebaulichen und ökologischen (Eingriffsminderung) Gründen beschränkt wurde.

Bei Umnutzung vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken ist eine Ausnahme von der Beschränkung zulässig, wenn das Gebäude in seiner vorhandenen Kubatur (Grundfläche, Trauf- und Firsthöhe) erhalten bleibt.

4 ERSCHLIESSUNG

Erschlossen sind die Nutzungen direkt durch das überörtliche Verkehrsnetz der Landesstraße 140 (Obstmarschenweg) und die Kreisstraße 36 (Dorfstraße / Straße "Altenschleuse"). Die Ortslage Hinterdeich ist durch die Straße "Hinterdeich" (Kreisstraße 38) erschlossen.

5 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Das technische Ver- und Entsorgungsnetz ist vorhanden. Die Abwasserentsorgung ist durch die kommunale Satzung geregelt.

6 EINGRIFFSREGELUNG

6.1 Bestand

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Stader Elbmarschen als Untereinheit der Harburger Elbmarschen. Es handelt sich bei der bisherigen Nutzung z.T. um Obstanbauflächen einschließlich der Hof- und Betriebsflächen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. umgenutzte Anbauflächen für gewerbliche und Wohnbauzwecke.

Der Bereich der Satzung ist hinsichtlich des Landschaftsbildes nur von den Erschließungsstraßen aus, bzw. vom Lühedeich wahrnehmbar. Das Ortsbild wird hier durch die Obstanbauflächen charakterisiert. Deutlich zu erkennen ist auch im bebauten Bereich die Hügel-Beet-Struktur. Ziergärten der vorhandenen Bebauung schließen z.T. mit Koniferen ab, und übergangslos beginnen Obstanbauflächen.

Die potentiell natürliche Vegetation ist dem Gebiet der Salzwiesen, Salzlöhrichte und Weiden-Erlen-Auenwälder der Küsten- und unteren Flußmarschen zu zuordnen.

Der Landschaftsrahmenplan enthält für den Geltungsbereich in der Bestandskarte 37 -Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft- keine gesonderte Darstellung.

6.2 Eingriffsbewertung

Die mögliche Neubebauung ist zwar als geringe Nachverdichtung zu werten und stellt dennoch einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, wobei in erster Linie der Grad der Versiegelung (Beeinträchtigung von Bodenfunktionen) zu nennen ist. Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung vorbelastet.

Eine Nachverdichtung mit Einzelhäusern ist nur in geringem Umfang möglich. Die Versiegelung der Zufahrten und Stellplätze sind zur Minderung des Eingriffs aus luft- und wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Die Planungskarte 38 des Landschaftsrahmenplanes enthält für den Geltungsbereich keine gesonderte Darstellung.

Daher wird vorgeschlagen, die vorhandenen Gräben als Elemente des Landschaftsbildes auch im Hausgartenbereich zu erhalten. Zusätzlich sollten im öffentlichen Straßenbereich und im halböffentlichen Vorgartenbereich vorhandene Obstbäume erhalten werden bzw. Neuanpflanzungen mit hochstämmigen Obstbäumen vorgenommen werden.

Mit diesen Maßnahmen kann das Ortsbild langfristig stabilisiert werden, so daß der Eingriff ins Landschaftsbild ausgeglichen bzw. verbessert wird.

Die Aussagen zu Ausgleichsmöglichkeiten sind als Anregung verstehen bzw. sind als Auflage in die bauordnungsrechtlichen Genehmigungen zu übernehmen.

Sollten ortsbildprägende Einzelbäume durch Bautätigkeit o.ä. abgängig sein, so ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ein qualitativer Ausgleich zu schaffen.

Die Maßnahmen sind geeignet die Wertigkeit des Landschaftsbildes zu erhöhen und es wird ein ortstypischer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Der o.g. Eingriff kann durch v.g. Maßnahmen kompensiert werden.

Für die Gemeinde NEUENKIRCHEN aufgestellt:

GULEKE & PARTNER

21640 HORNEBURG

PARTNER DER ARBEITSGEMEINSCHAFT STADT - LAND - FLUSS

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

04163 / 7731 / 3147

PLANER + ARCHITEKTEN



GEMEINDE NEUENKIRCHEN

SAMTGEMEINDE LÜHE

LANDKREIS STADE



ABRUNDUNGSSATZUNG



GULEKE & PARTNER

21706 ELBINSEL KRAUTSAND

21640 HORNEBURG

PARTNER DER ARBEITSGEMEINSCHAFT STADT-LAND-FLUSS

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

04143 - 7566

04163 - 7731

PLANER + ARCHITEKTEN

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Rat / VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung einer Abrundungssatzung gemäß § 34 (4) Nr.3 BauGB in Verbindung mit § 4 des Maßnahmengesetzes zum BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekanntgemacht.

NEUENKIRCHEN,

.....
Gemeindedirektor

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage : Deutsche Grundkarte (DGK 5) Maßstab : 1 : 5.000
 Herausgabevermerk : Herausgegeben vom Katasteramt Stade
 Erlaubnisvermerk : Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Stade
 am A.-Nr.: A 1888/91

Der Entwurf der Abrundungssatzung wurde ausgearbeitet von der
GULEKE & PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG

Horneburg, 03/96

GULEKE & PARTNER
 Büro für kommunale Entwicklungsplanung
 Elbinsel Krautsand 32
 21706 Drochtersen
 Telefon 04143/7566 Fax 1467
 Planverfasser

Der Rat der Gemeinde hat die Abrundungssatzung gemäß §34 Abs.4 Nr.3 BauGB in seiner Sitzung am **22.08.1996** als Satzung (§ 34 BauGB) beschlossen.

NEUENKIRCHEN, *den 08.11.1996*



[Handwritten Signature]
 Gemeindedirektor

Der LANDKREIS STADE (Az.: *61.06.3.2 Abr.*) hat mit Verfügung vom heutigen Tage unter ~~Auflagen~~ / Maßgaben / ~~Hinweisen~~ erklärt, daß keine Rechtsvorschriften gemäß § 11 (3) BauGB in Verbindung mit § ~~8(2)~~ BauGB verletzt wurden.

22 Abs. 3

STADE, *13. 1. 1997*

LANDKREIS STADE
Der Oberkreisdirektor
1.A.

Im Auftrage *gez. Giesler (L.S)*

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der Abrundungssatzung ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht worden.

Die Abrundungssatzung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

NEUENKIRCHEN,

.....
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Abrundungssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Abgrenzungssatzung nicht geltend gemacht worden.

NEUENKIRCHEN,

.....
Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Abrundungssatzung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

NEUENKIRCHEN,

.....
Gemeindedirektor

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde NEUENKIRCHEN die Abrundungssatzung für Neuenkirchen sowie die Ortslage Hinterdeich gem. § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB bestehend aus der Planzeichnung (vgl. Anlage: zeichnerische Festsetzung) folgende Satzung beschlossen :

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Abgrenzung und Abrundung durch Außenbereichsflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für die Ortslage Neuenkirchen und Hinterdeich ist in der zeichnerischen Festsetzung (Ausschnitt Deutsche Grundkarte) im Maßstab 1 : 5.000 festgesetzt.

§ 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Die Bebauungstiefe richtet sich nach der Satzungsgrenze bzw. ist auf 50 m Tiefe festgesetzt, gemessen von der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) zur Erschließungsstraße.
- 2.2 Innerhalb des Satzungsgebietes (landwirtschaftlich geprägtes Baugebiet - Obstbau) sind zulässig :
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude
 - Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und sonstiges in Hinsicht auf die Immissionsempfindlichkeit vergleichbares Wohnen
 - Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Läden und Gasthöfe
 - Handwerksbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
- 2.3 Sonstiges Wohnen in Neubauten oder umgenutzten Gebäuden sind nur zulässig, wenn
- es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
 - die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und die Erschließung gesichert ist bzw. über private Flächen gesichert werden kann.
- 2.4 Die Zahl der Wohneinheiten (Wo) ist beschränkt.
- Bei Neubauten auf maximal 4 Wo.
 - Bei einer Umnutzung vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken ist eine Ausnahme von der Zahl der Wohneinheiten zulässig, sofern der vorhandene Baukörper nicht verändert wird.
- 2.5 Dem sonstigen Wohnen dienende Grundstücke sind im rückwärtigen Bereich (ggf. auch außerhalb des in § 1 genannten räumlichen Geltungsbereiches) wirksam durch eine mindestens 10 m breite Anpflanzung aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gegen die landwirtschaftlichen Emissionen im Außenbereich abzuschirmen.

§ 3 RECHTSFOLGEN

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

NEUENKIRCHEN, 22.08.1996

(Siegel)



R. Vof

(Stellv. Bürgermeisterin)

Brunner

(Gemeindedirektor)

ERLÄUTERUNG :

1 ALLGEMEINES

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Lühe stellt den Bereich der Abrundungssatzung als gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs.2 BauGB dar. Lediglich im Bereich der Landesstraße 140 (Muddweg) ist ein Bereich als gewerbliche Fläche dargestellt. Die Bebauung auf dem Lühedeich verbleibt ohne Bauflächendarstellung (gesonderte Darstellung : Überschwemmungsgebiet, Denkmalschutz) weiterhin im Außenbereich. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Lühebogen" teilt sich in 2 Abschnitte. Der östliche Teil des v.g. Bebauungsplanes wird z.Z. realisiert.

Der v.g. bebaute Bereich ist ausschließlich als Wohnstandort (Einfamilien- aber auch Mehrfamilienhäuser) geprägt (ländlich geprägtes Wohngebiet) und grenzt im Norden wie im Süden an landwirtschaftlich genutzter Flächen (Obstanbau) des Außenbereiches.

Der FNP stellt die Bauflächen im Bereich der vorhandenen Stichstraßen (quer zum Kreisstraße) in gestaffelter Breite bzw. unterschiedlicher Bebauungstiefe dar. In diesen beiden Fällen wird die vorhandene Siedlungsstruktur (Straßendorf, giebelständige Bebauung) bereits durchbrochen. Ferner ist in erheblichen Bereichen schon eine zweizeilige Bebauung entstanden.

Vorhanden sind typische Nutzungsarten eines Dorfgebietes (Obstanbau). Entlang der Kreisstraße sind neben den Obstanbaubetrieben einschließlich der dazugehörigen Wohnteile, eine Gaststätte vorhanden, gewerbliche Sortier- und Lagerbetriebe sowie sonstige Wohngebäude.

2 VERANLASSUNG

Das Ortsbild von Neuenkirchen mit der Siedlungsstruktur als Straßendorfes, wie auch die die Ortslage Hinterdeich, ist ursprünglich durch die giebelständige Anordnung der Obstbaubetriebe aufgrund der landschaftstypischen Hügel-Beet-Struktur der Obstbauflächen geprägt worden.

In der Vergangenheit sind hier neben den Obstbaubetrieben Genehmigungen für Wohngebäude nach den §§ 34 und 35 BauGB erteilt worden, die in Teilbereichen eine zweizeilige Bauweise entstehen ließen. Zum Teil sind in zweiter Zeile leerstehende bzw. ehemalige Gebäude von Obstbaubetrieben zu Wohnzwecken umgenutzt worden.

Für jeden Interessenten soll damit eine verbindliche Rechtsgrundlage geschaffen, der diese "zufällige" zweite Zeile im Innenbereich i.S. des § 34 BauGB vom Außenbereich i.S. des § 35 BauGB abgrenzt. Es wird eine rechtlich bestimmte Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben im Sinne des § 34 Abs.1 BauGB für den vorgenannten Bereich geschaffen.

Zugleich soll damit die Transparenz für den Bürger und die Akzeptanz in der Öffentlichkeit erreicht werden, da ein grundsätzlicher Bebauungsanspruch nach §§ 1 und 34 Baugesetzbuch sowie dem Grundgesetz (GG) besteht.

3 ZIEL UND ZWECK DER SATZUNG

Durch die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 Baugesetzbuch (BauGB) soll die Ortslage gegenüber dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB vorrangig abgegrenzt und abgerundet werden. Neben einzelnen Baulücken sowie auf einigen bebauten Grundstücken wird eine Bebauung zu Wohnzwecken auch in zweiter Reihe ermöglicht, wobei die Zahl der Wohneinheiten aus städtebaulichen und ökologischen (Eingriffsminderung) Gründen beschränkt wurde.

Bei Umnutzung vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken ist eine Ausnahme von der Beschränkung zulässig, wenn das Gebäude in seiner vorhandenen Kubatur (Grundfläche, Trauf- und Firsthöhe) erhalten bleibt.

4 ERSCHLIESSUNG

Erschlossen sind die Nutzungen direkt durch das überörtliche Verkehrsnetz der Landstraße 140 (Obstmarschenweg) und die Kreisstraße 36 (Dorfstraße / Straße "Altenschleuse"). Die Ortslage Hinterdeich ist durch die Straße "Hinterdeich" (Kreisstraße 38) erschlossen.

Die außerhalb des Bebauungsplanes "Lühebogen" am Deich gelegene Bebauung wird durch die Straße "Umdeich erschlossen.

5 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Das technische Ver- und Entsorgungsnetz ist vorhanden. Die Abwasserentsorgung ist durch die kommunale Satzung geregelt.

6 EINGRIFFSREGELUNG

6.1 Bestand

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Stader Elbmarschen als Untereinheit der Harburger Elbmarschen. Es handelt sich bei der bisherigen Nutzung z.T. um Obstanbauflächen einschließlich der Hof- und Betriebsflächen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. umgenutzte Anbauflächen für gewerbliche und Wohnbauzwecke.

Der Bereich der Satzung ist hinsichtlich des Landschaftsbildes nur von den Erschließungsstraßen aus, bzw. vom Lühedeich wahrnehmbar. Das Ortsbild wird hier durch die Obstanbauflächen charakterisiert. Deutlich zu erkennen ist auch im bebauten Bereich die Hügel-Beet-Struktur. Ziergärten der vorhandenen Bebauung schließen z.T. mit Koniferen ab, und übergangslos beginnen Obstanbauflächen.

Die potentiell natürliche Vegetation ist dem Gebiet der Salzwiesen, Salzröhrichte und Weiden-Erlen-Auenwälder der Küsten- und unteren Flußmarschen zu zuordnen.

Der Landschaftsrahmenplan enthält für den Geltungsbereich in der Bestandskarte 37 -Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft- keine gesonderte Darstellung.

6.2 Eingriffsbewertung

Die mögliche Neubebauung ist zwar als geringe Nachverdichtung zu werten und stellt dennoch einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, wobei in erster Linie der Grad der Versiegelung (Beeinträchtigung von Bodenfunktionen) zu nennen ist. Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung vorbelastet.

Eine Nachverdichtung mit Einzelhäusern ist nur in geringem Umfang möglich. Die Versiegelung der Zufahrten und Stellplätze sind zur Minderung des Eingriffs aus luft- und wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Die Planungskarte 38 des Landschaftsrahmenplanes enthält für den Geltungsbereich keine gesonderte Darstellung.

Daher wird vorgeschlagen, die vorhandenen Gräben als Elemente des Landschaftsbildes auch im Hausgartenbereich zu erhalten. Zusätzlich sollten im öffentlichen Straßenbereich und im halböffentlichen Vorgartenbereich vorhandene Obstbäume erhalten werden bzw. Neuanpflanzungen mit hochstämmigen Obstbäumen vorgenommen werden.

Mit diesen Maßnahmen kann das Ortsbild langfristig stabilisiert werden, so daß der Eingriff ins Landschaftsbild ausgeglichen bzw. verbessert wird.

Die Aussagen zu Ausgleichsmöglichkeiten sind als Anregung verstehen bzw. sind als Auflage in die bauordnungsrechtlichen Genehmigungen zu übernehmen.

Sollten ortsbildprägende Einzelbäume durch Bautätigkeit o.ä. abgängig sein, so ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ein qualitativer Ausgleich zu schaffen.

Die Maßnahmen sind geeignet die Wertigkeit des Landschaftsbildes zu erhöhen und es wird ein ortstypischer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Der o.g. Eingriff kann durch v.g. Maßnahmen kompensiert werden.

Für die Gemeinde NEUENKIRCHEN aufgestellt:

GULEKE & PARTNER
21640 HORNEBURG

PARTNER DER ARBEITSGEMEINSCHAFT STADT - LAND - FLUSS

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
* 04163 / 7731 / 3147

PLANER + ARCHITEKTEN