

Urchrift

ABGRENZUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

FÜR DEN ORTSTEIL GÜSTAU

DER GEMEINDE SUHLENDORF

PRÄAMBEL

Aufgrund § 34 (4) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. § 6 (1) und 40 (1) Ziff. 4 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 383) hat der Rat der Gemeinde Suhlendorf in seiner Sitzung am 18.09.2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die in der Anlage mit einer gestrichelten Linie umrandete Fläche ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Güstau der Gemeinde Suhlendorf.

Der Planausschnitt ist Bestandteil der Satzung und trägt die Aufschrift

„Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Güstau der Gemeinde Suhlendorf vom 18.09.2003“.

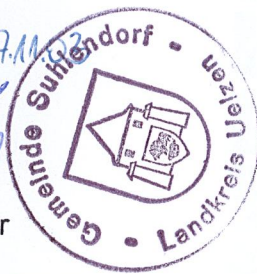
Datum, Siegel und Unterschrift Bürgermeister

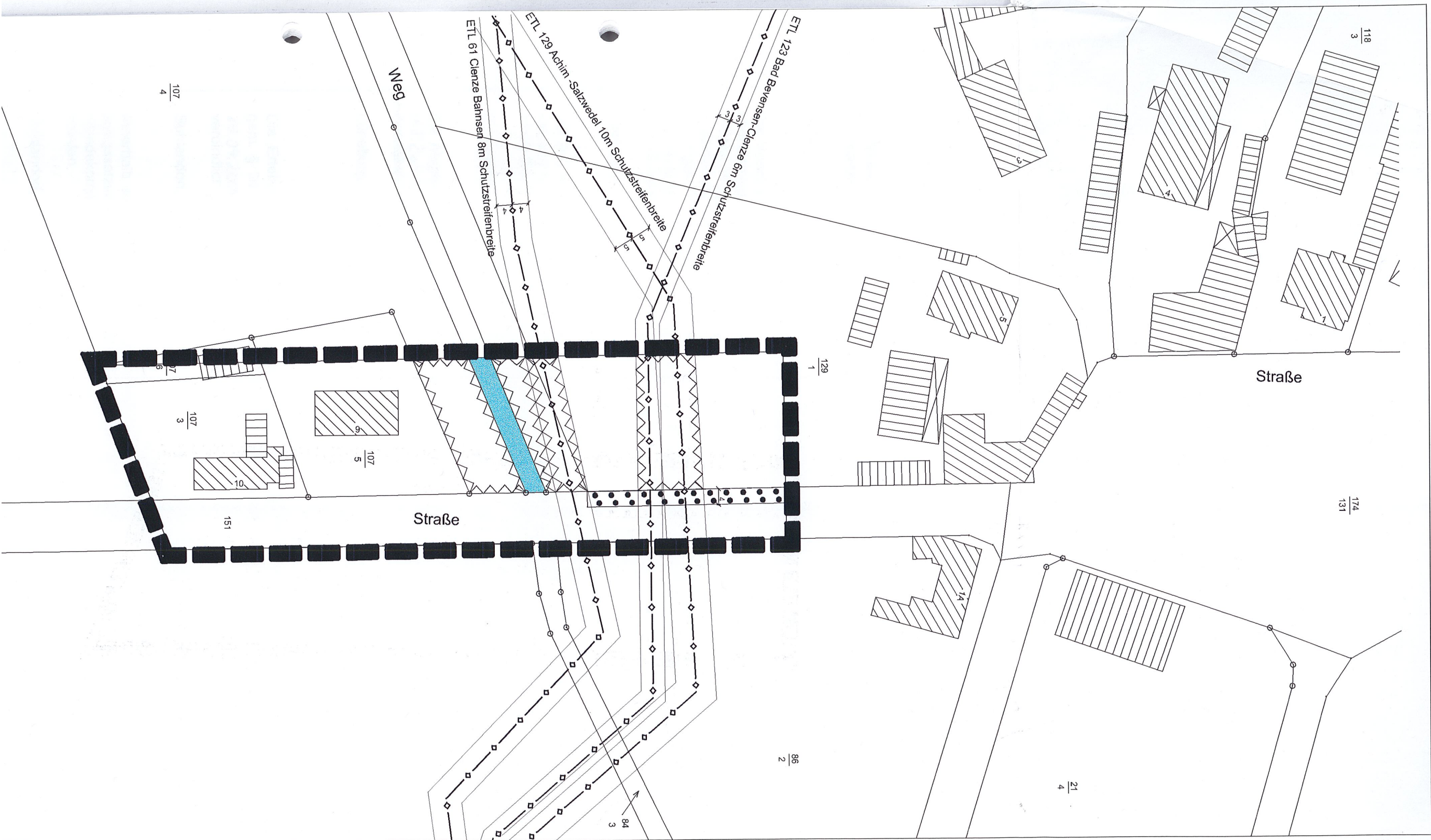
§ 2

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Suhlendorf, 07.11.2003

Bürgermeister





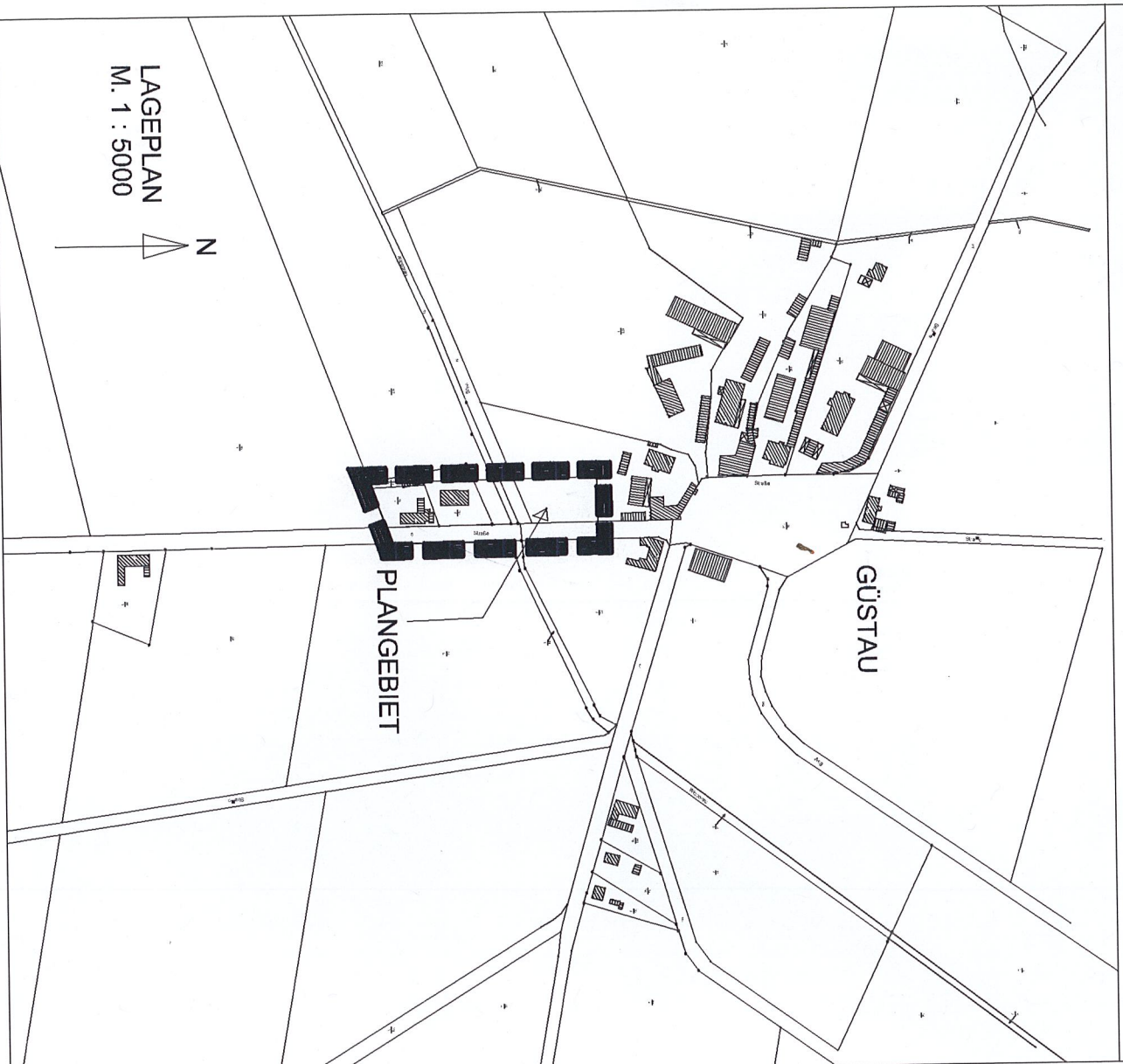
PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO / PlanzVO 1990

-  Wasserfläche, nachrichtlich
(§ 9 (1) 16 BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Laubbäumen
(§ 9 (1) 25b BauGB)
-  Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) 10 BauGB)
-  unterirdische Gasleitung mit Schutzstreifen, nachrichtlich, s. Hinweis
(§ 9 (1) 13 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 (7) BauGB)

HINWEIS:

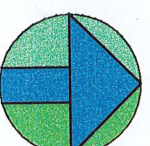
Im Schutzstreifenbereich der Gasleitungen besteht ein generelles Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Hierzu zählt auch das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern.



ANLAGE ZUR ABGRENZUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL GÜSTAU DER GEMEINDE SUHLENDORF VOM 18.09.2003

M. 1 : 1000

SUHLENDORF 074M03



Bürgermeister



Planungsbüro A. Pesel, Dipl. Ing. Stadtplanung Reitze 2, 29482 Küsten
Tel.: 05841-6112 Fax: - 974009 e-mail: peselplan@t-online.de

SEPTEMBER 2003

Der Entwurf der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung wurde mit Begründung ausgearbeitet von Astrid Pesel, Dipl. Ing. Stadtplanerin, Reitze 2, 29482 Küsten.

Reitze, 22. Sep. 2003


A. Pesel

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.06.2003 dem Entwurf der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 34 (5) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 34 (5) BauGB wurden am 20.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung und der Begründung haben vom 07.07.2003 bis einschließlich 07.08.2003 gem. § 34 (5) BauGB öffentlich ausgelegen.

Suhlendorf, 07.11.03


Bürgermeister

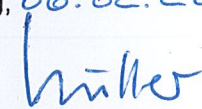
Der Rat hat in seiner Sitzung am 18.09.2003 die Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung nach Prüfung der Anregungen gem. § 34 (5) BauGB als Satzung gem. § 34 (4) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Suhlendorf, 07.11.03


Bürgermeister

Die Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ: 20441-21122-UE 024.6/§ 34-6) unter Auflagen/Maßgaben / mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile gemäß § 34 (5) BauGB genehmigt.

Lüneburg, 06.02.2004


- Müller -



Die Erteilung der Genehmigung der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung ist gem. § 34 (5) BauGB ortsüblich und im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen am 15.04.2004 bekannt gemacht worden. Sie ist damit am 15.04.2004 rechtsverbindlich geworden.

Suhlendorf, 19.04.2004


Bürgermeister

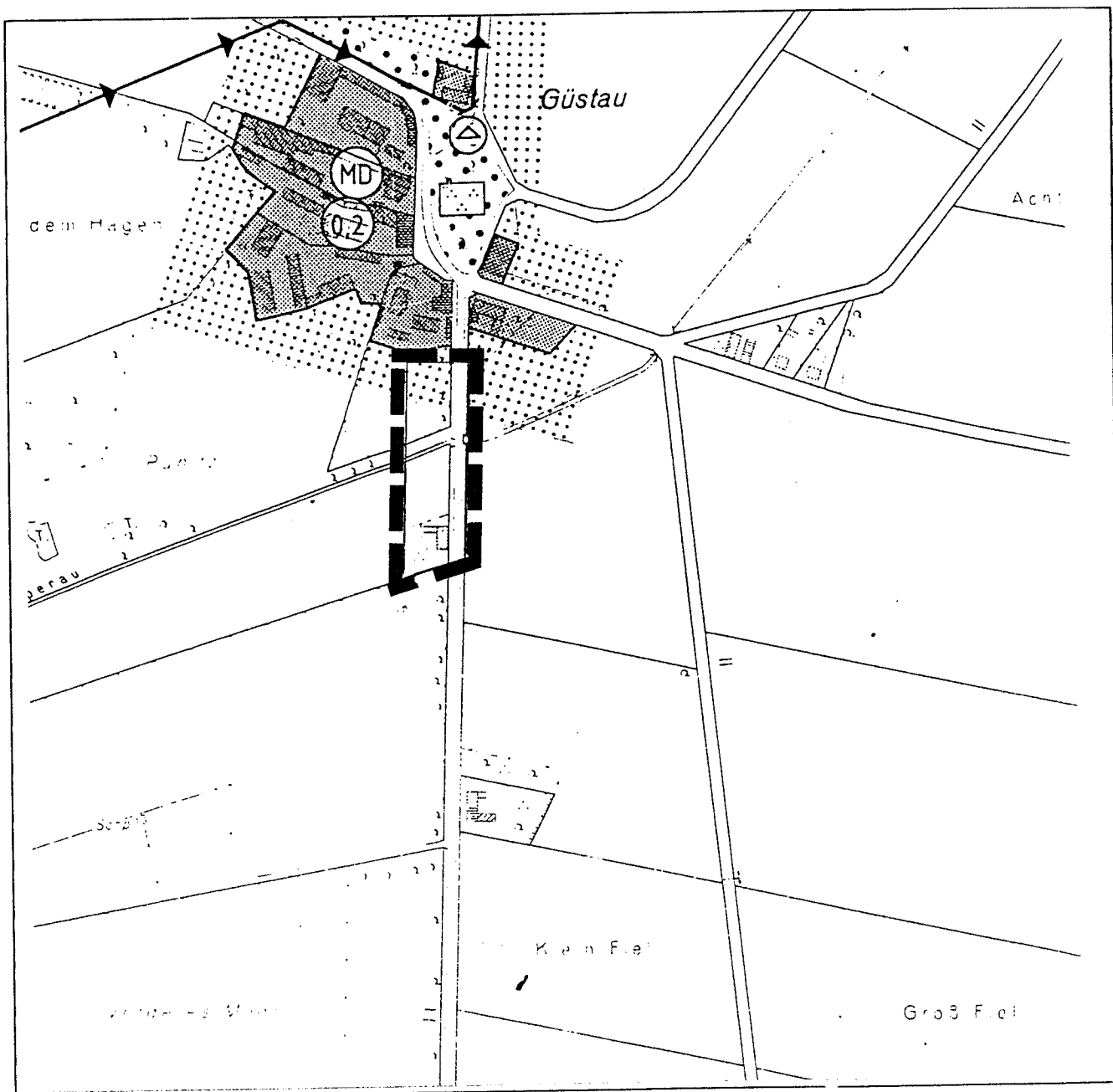
Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung nicht geltend gemacht worden.

Suhlendorf, 18.04.2005


Bürgermeister

**LANDKREIS UELZEN
GEMEINDE SUHLENDORF**

**ABGRENZUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
FÜR DEN ORTSTEIL GÜSTAU**



**BEGRÜNDUNG ZUR ABGRENZUNGS- UND
ERGÄNZUNGSSATZUNG**

BEGRÜNDUNG

zur

ABGRENZUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL GÜSTAU

der Gemeinde Suhlendorf
Landkreis Uelzen

1. Veranlassung

In Güstau planen die Eigentümer eines Wohnhauses, ihr Dachgeschoss auszubauen, um eine eigenständige Wohnung zur Vermietung anzubieten. Das Vorhaben liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und auch außerhalb des im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellten Baugebietes. Ein solcher Ausbau ist nicht zulässig, da die Wohnung nicht vom Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt werden soll. Auch haben die Eigentümer das Wohnhaus erst vor kurzer Zeit erworben, sodass es nicht seit längerer Zeit von ihnen selber genutzt wurde, wie es in § 35 (4) BauGB geregelt ist.

Gemäß § 34 (4) BauGB kann die Gemeinde durch eine Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Da im Norden und Süden des Plangebietes Bebauung vorhanden ist und östlich der Straße eine eingezäunte Pumpstation besteht, die den Bereich mit prägt, wurde beschlossen, für den südlichen Teil von Güstau eine Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen, um hier vornehmlich eine bauliche Umnutzung zu ermöglichen und in diesem Bereich eine eindeutige Abgrenzung zur freien Landschaft hin festzulegen.

2. Bestand und Neuordnung

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Bebauung der gesamten Ortslage außerhalb des Plangebietes ist als Dorfgebiet (MD) mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 ausgewiesen. Für die bestehende Bebauung und die Waldflächen hat die Gemeinde Suhlendorf im Jahre 1996 eine Satzung über die Grenzen für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil erstellt (vgl. Anlage).

Städtebaulich gesehen muss das Plangebiet im Zusammenhang mit der südlichen und der im Norden angrenzenden Bebauung betrachtet werden. Auch die eingezäunten Stationen für Pumpe und Erdgasanlagen und die Trafo-Station prägen das Plangebiet. Die südliche Grenze nimmt die Grenze der bestehenden Bebauung auf und bildet somit eine klare Begrenzung in der Landschaft. Der Ortsrand wird an dieser Stelle eindeutig ablesbar. Eine Bebauung unter Einbeziehung der bestehenden Gebäude bedeutet eine sinnvolle Abrundung des

Ortsteils. Es entsteht der Eindruck einer bereits einseitig bebauten Straße, wobei der nördliche Bereich als Baulücke wahrnehmbar ist. Die Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung und die Bautiefe wirken auf den nördlichen Teil des Plangebietes. Die Bebauung erfolgt in einem Zusammenhang, d.h. direkt an die bestehenden Gebäude angrenzend. Die Baulücke im Nordosten des Plangebietes zwischen dem Wohnhaus und der Pumpstation wird nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Dieser Bereich kann auf der Grundlage von § 34 BauGB auch ohne eine Einbeziehung in die Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung bebaut werden.

Der Flächennutzungsplan weist das gesamte Dorf Güstau als Dorfgebiet (MD) mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 aus. Güstau ist eine Siedlung mit einer dörflich ausgeprägten Bebauung und entsprechenden Nutzungen. Das Dorf muss als Einheit betrachtet werden, die angestrebte Nutzungsmischung gilt für die gesamte Ortslage. Das Plangebiet fügt sich mit der Bebauung in die Gesamtanlage des Dorfes mit seiner gemischten Nutzung ein. Eine gesonderte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist nicht notwendig. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich ebenfalls durch die vorhandene Bebauung. Eingeschossige Einzelhäuser prägen das gesamte Dorf. Die Grundflächenzahl von 0,2 wird kaum überschritten. Eine zusätzliche Festsetzung im Plangebiet ist nicht erforderlich.

Nördlich und südlich der Wipperau, die in der Planung nachrichtlich als Wasseroberfläche gekennzeichnet wird, wird ein von Bebauung freizuhalten der Schutzstreifen festgelegt. Das unmittelbar an den Flusslauf angrenzende Niederungsgebiet kann so auch künftig erlebbar bleiben. Die Schutzstreifen umfassen bestehende, unbefestigte Wege, die zur Erschließung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dienen. Die Wipperau ist ein Gewässer II. Ordnung. Gemäß § 91 a Nds. Wassergesetz (NWG) ist für Fließgewässer II. Ordnung eine Schutzzone in einer Breite von 5 m als Gewässerrandstreifen festgelegt. Diese Schutzzone befindet sich innerhalb des festgelegten von Bebauung freizuhalten der Schutzstreifens.

Im Norden des Plangebietes verlaufen drei Erdgasleitungen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, ETL 61 Clenze-Bahnsen, ETL 123 Bad Bevensen-Clenze, ETL 129 Achim-Salzwedel. Die Lage der Leitungen mit ihren Schutzstreifen ist im Plan nachrichtlich gekennzeichnet. Im Schutzstreifenbereich besteht ein generelles Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Hierzu zählt auch das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes ist über die vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes stehen alte Eichen, Eschen und Birken. Sie werden in der Planzeichnung als zu erhalten festgelegt, da sie den Landschaftsraum nachhaltig prägen.

Die Landschaft im Umfeld der Ortschaft Güstau wird durch den Übergangsbereich der ebenen bis flachwelligen Grundmoränenlandschaft des Uelzener Beckens und der welligen bis kuppigen Endmoränenlandschaft der Ostheide cha-

rakterisiert. Das Uelzener Becken ist eine großflächige Grundmoränenlandschaft, die von mehreren Bächen durchschnitten wird und rundum von den ca. 50 m höher liegenden Waldhügelgebieten der Endmoränenzüge umschlossen ist. Das Uelzener Becken verfügt über die besten Ackerböden der Lüneburger Heide, sodass sich eine Kulturlandschaft entwickelt hat, die vom Ackerbau gekennzeichnet ist. In den intensiv genutzten Bereichen stellen die Bach- und Flussniederungen häufig die einzigen strukturierenden, naturnäheren Flächen dar.

Die Ostheide wird von den Endmoränenstaffeln und Trockentälern der Osthanoverschen Kiesmoräne geprägt. Der Naturraum ist ein reliefreiches Waldhügel-land, das sich östlich des Uelzener Beckens nach Norden bis an die Elbe erstreckt. Dominiert wird er von Kiefernforsten, die die sandigen Moränenkuppen bedecken. In die Sandböden eingebettet sind Geschiebelehminseln, die aufgrund ihrer bindigen Böden und der günstigeren Wasserverhältnisse bevorzugte Standorte der heutigen Siedlungen und der Ackerkultur sind. Die Ostheide besitzt keine nennenswerten oberflächlichen Abflüsse. Durch Aufstaumaßnahmen von kleineren Gräben und Bächen sind jedoch kleinflächige Niedermoorbildungen in den Talungen vorhanden.

Der Landschaftsraum im Bereich des Plangebietes wird geprägt von Wiesen und Weiden im Niederungsgebiet des Baches Wipperau und von Ackerfluren auf den höher gelegenen Flächen. Die Wipperau ist dem Fließgewässernetz des Flusses Ilmenau zuzuordnen. Die Grundwasserströme entsprechen den topografischen Verhältnissen und sind in die Niederung gerichtet. Die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Grundwasserverschmutzung ist aufgrund der relativ geringen Grundwasserflurabstände als hoch einzustufen.

Vermeidungen und Minimierungen von Beeinträchtigungen können durch die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifen entlang der Wipperau erreicht werden. Die Wipperau-Niederung hat eine höhere ökologische Bedeutung, die durch diese Festsetzung berücksichtigt wird. Zusätzlich dient die Erhaltung der groß-kronigen Laubbäume entlang der Straße der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen. Ein Eingriff auf den Lebensraum Boden lässt sich durch die Wiederverwendung des belebten Bodens auf dem Grundstück mindern. Die Versickerung von Oberflächenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Grundstücksflächen auf dem Grundstück selbst kann dazu beitragen, die Grundwassersituation im Gebiet beizubehalten.

Wegen der bestehenden Leitungen im Norden des Plangebietes ist eine zusätzliche Bebauung nur in sehr begrenztem Umfang möglich. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist daher als geringfügig zu bewerten. Sollten zusätzliche Versiegelungen vorgenommen werden, kann der Eingriff durch Pflanzungen von Gruppen mit Laubgehölzen in einem Streifen von 5 m an der Westseite zur freien Landschaft hin auf dem Baugrundstück selber kompensiert werden. Pro 100 m² Versiegelung sind zwei Gehölzgruppen zu pflanzen. Je Gruppe ist ein Baum und mindestens drei Sträucher wahlweise der Arten: Bäume: Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Mindestqualität: H_{ei}., 2xv., o.B., h 200-250 cm, Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hundstrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Mindestqualität: I.

Str., 2 Tr., h 90-120 cm, zu pflanzen und zu erhalten. Die einzelnen Festlegungen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Zusätzliche Einschränkungen für die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung werden mit der Aufstellung der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung nicht hervorgerufen. Wohnbebauung ist in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden, sodass die bestehende Situation nicht verschlechtert wird. Im alten Dorf befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, die aber keine Viehhaltung mehr betreiben. Immissionsabstände sind daher nicht einzuhalten.

Die Wasserversorgung und die Elektrizitätsversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Versorgungsträger sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung über die öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Die Ortslage Güstau verfügt über keine zentrale Abwasserbeseitigung. Die Abwasserbeseitigungspflicht ist durch die Grundstückseigentümer mittels Kleinkläranlagen und anschließender Reinigungsstufe festgelegt.

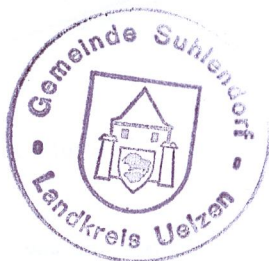
Das Oberflächenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Grundstücksflächen soll soweit wie möglich auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gelangen. Versickerndes Oberflächenwasser trägt nachhaltig zur Grundwasserneubildung bei und damit zur Aufwertung des unmittelbaren Lebensraums. Daneben ist auch eine Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen möglich, um eine Brauchwassernutzung zu ermöglichen. Wertvolles Trinkwasser kann so eingespart werden.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Gemeinde entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

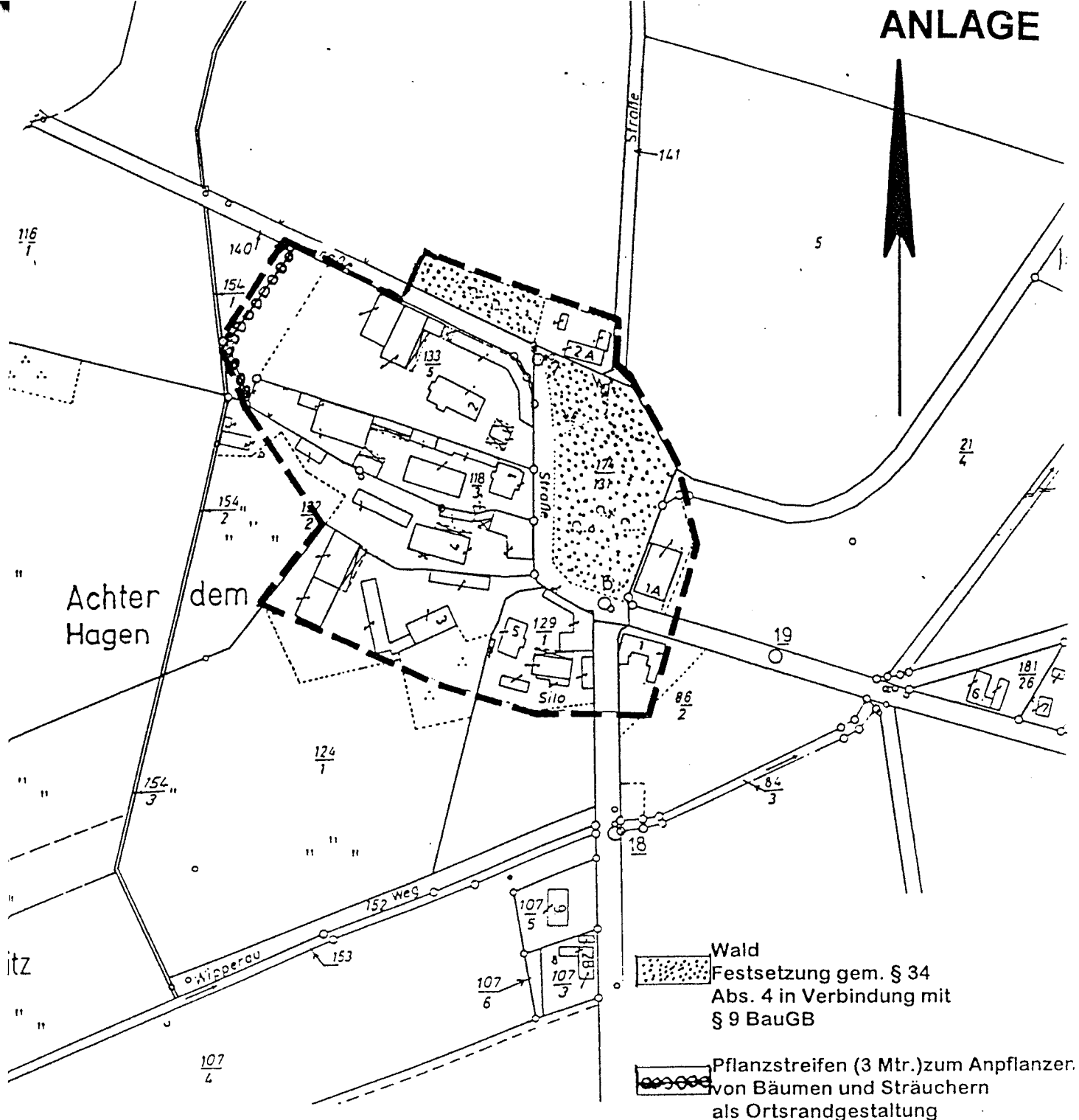
Weitere Festsetzungen sind für die Einbindung des Plangebietes in die bauliche und landschaftliche Umgebung nicht erforderlich.

Suhlendorf, September 2003

Bürgermeister



ANLAGE



Liegenschaftsgrundlage:

Liegenschaftskarte: Gemarkung Güstau, Flur 1

Maßstab 1 : 3200

Die Übertragungserlaubnis ist durch das Katasteramt
Uelzen erteilt.

Eintragungsbuch-Nr.: G 1112/96

Die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit ist
hinworfähig möglich.

Uelzen, den 10. April 1996

Katasteramt Uelzen

im Auftrag:

[Signature]
Leibmann



Anlage zur Abrundungssatzung
vom 19.07.1996

[Signature]
stellv. Bürgermeister
Gemeinde Suhlendorf
Landkreis Uelzen
[Signature]
Gemeindedirektor

