

- Original -

ABGRENZUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

FÜR DEN ORTSTEIL GROSS MALCHAU

DER GEMEINDE STOETZE

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 17.12.1997 (Nds. GVBl. S. 539) hat der Rat der Gemeinde Stoetze in seiner Sitzung am 23.01.2002 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die in der Anlage mit einer gestrichelten Linie umrandete Fläche ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Malchau der Gemeinde Stoetze.

Der Planausschnitt ist Bestandteil der Satzung und trägt die Aufschrift

„Anlage zur Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Groß Malchau der Gemeinde Stoetze vom 23.01.2002“.

Datum, Siegel und Unterschrift Bürgermeister

§ 2

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stoetze, **23. Jan. 2002**



[Handwritten signature]
Bürgermeister

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

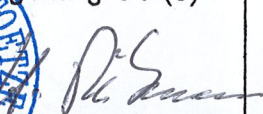
Reitze, 23. JAN. 2002


A. Pesel

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.08.2001 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 12.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung und der Begründung haben vom 25.09.2001 bis einschließlich 25.10.2001 gem. § 34 (5) BauGB öffentlich ausgelegen.

Stoetze, 23. Jan. 2002

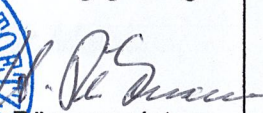



Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am 23.01.2002 die Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung nach Prüfung der Anregungen gem. § 34 (5) BauGB als Satzung gem. § 34 (4) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Stoetze, 23. Jan. 2002



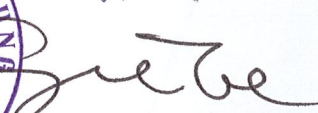

Bürgermeister

Die Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ: ~~204.12-21122-Ur 144/234-6~~) ~~unter Auflagen/Maßgaben / mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile~~ gemäß § 34 (5) BauGB genehmigt.

Lüneburg, 26.07.2002



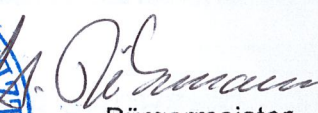
J. A.



Die Erteilung der Genehmigung der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung ist gem. § 34 (5) BauGB ortsüblich und im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen am 15.10.02 bekannt gemacht worden. Sie ist damit am 15.10.02 rechtsverbindlich geworden.

Stoetze, 25.10.2002

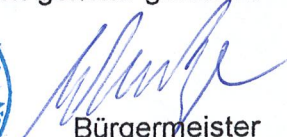


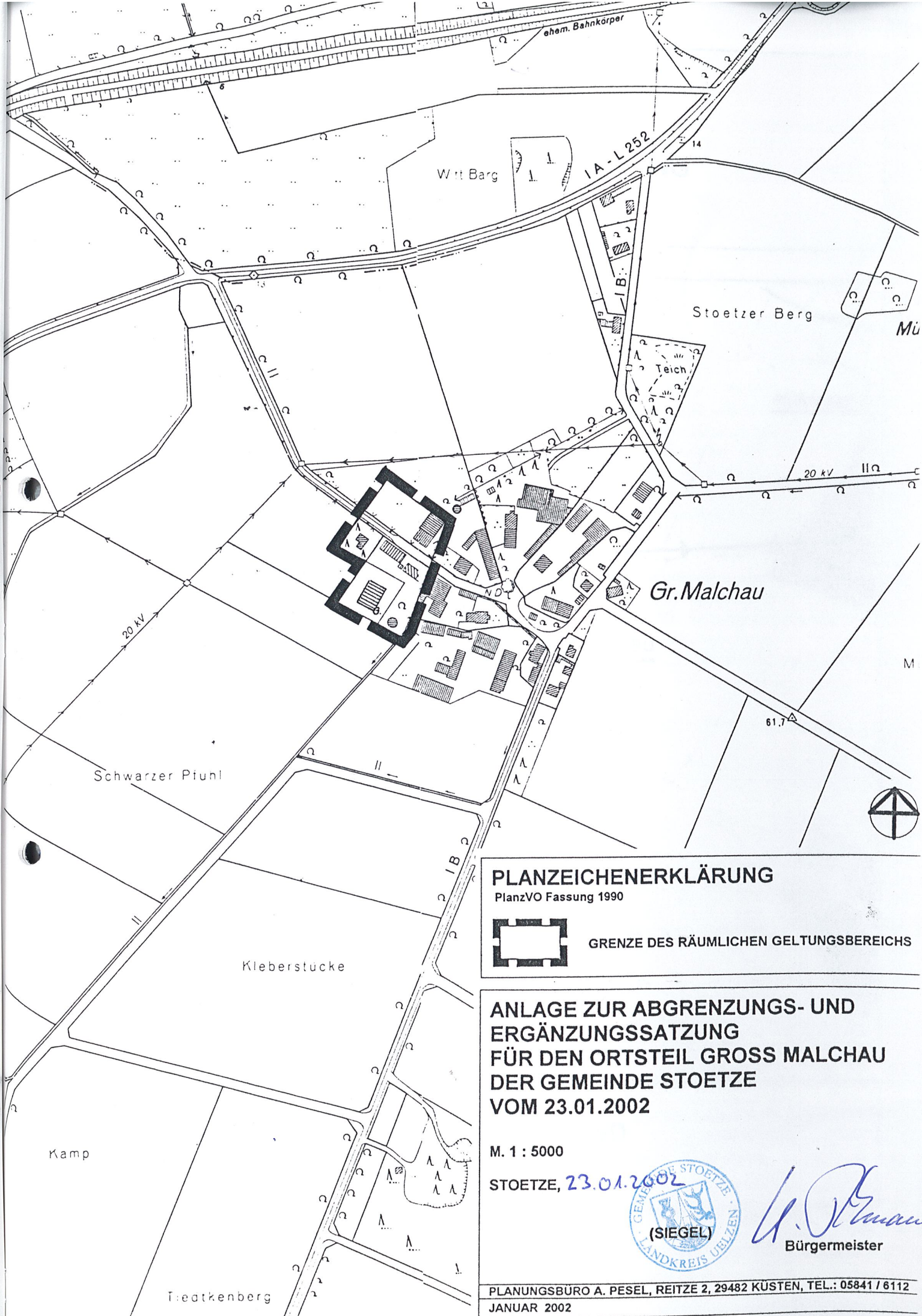

Bürgermeister

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.

Stoetze, 18.11.2010




Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PlanzVO Fassung 1990



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ANLAGE ZUR ABGRENZUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL GROSS MALCHAU DER GEMEINDE STOETZE VOM 23.01.2002

M. 1 : 5000

STOETZE, 23.01.2002

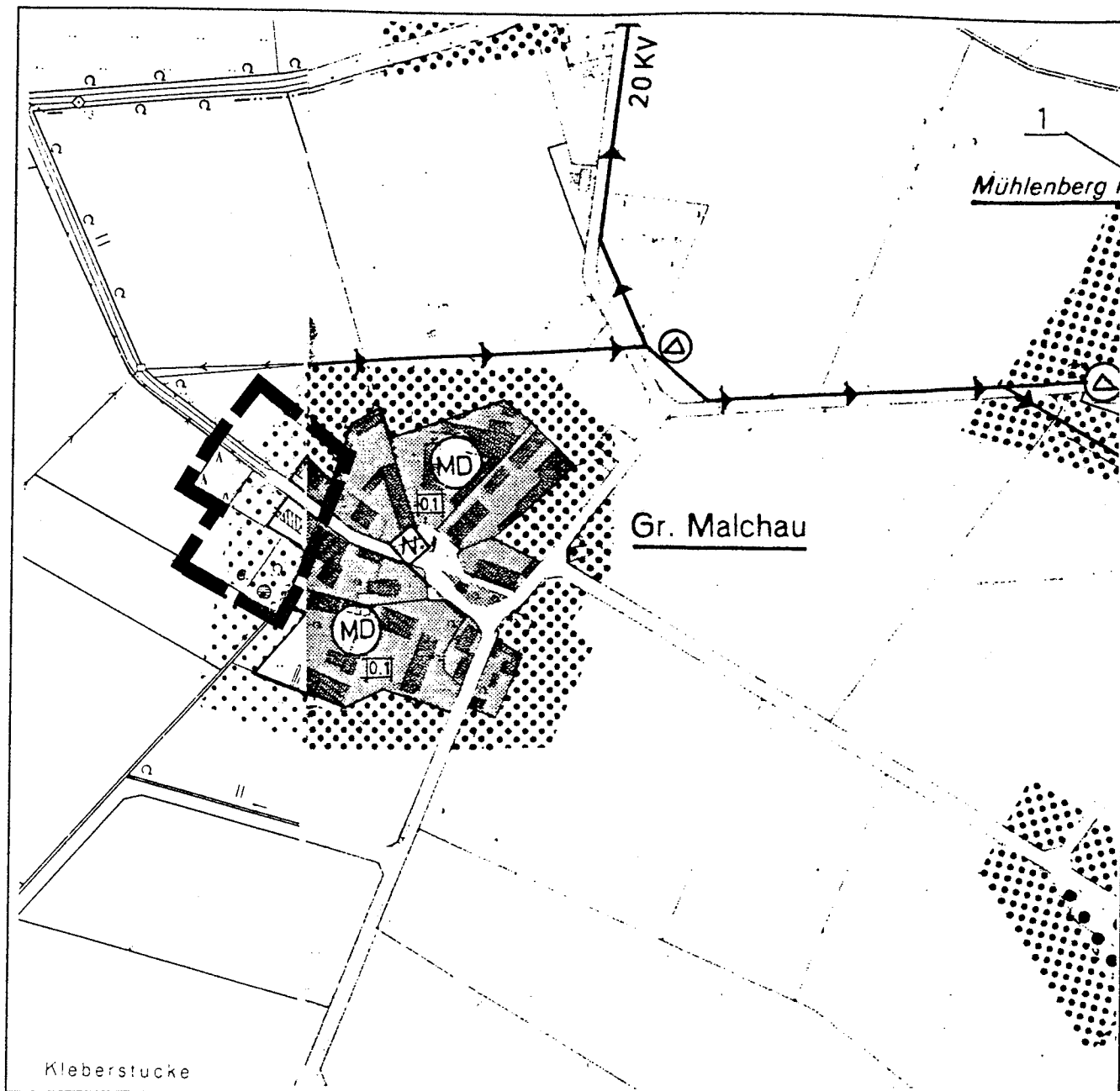


[Signature]
Bürgermeister

PLANUNGSBÜRO A. PESEL, REITZE 2, 29482 KÜSTEN, TEL.: 05841 / 6112
JANUAR 2002

LANDKREIS UELZEN
GEMEINDE STOETZE

ABGRENZUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL GR. MALCHAU



BEGRÜNDUNG ZUR ABGRENZUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur

ABGRENZUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL GROSS MALCHAU

der Gemeinde Stoetze
Landkreis Uelzen

1. Veranlassung

Im westlichen Teil der Ortslage Groß Malchau plant ein Eigentümer, ein Wohnhaus als Altenteilerhaus zu bauen. Das Altenteilerhaus sollte als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 (1) BauGB errichtet werden. Da aber auf der Hofstelle selber innerhalb des bestehenden Wohnhauses rechnerisch genügend Platz für Betriebsleiter und Altenteiler vorhanden ist, kann ein zusätzliches Altenteilerwohnhaus im Außenbereich ohne eine Bauleitplanung nicht genehmigt werden. Die Baufläche liegt außerhalb des im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellten Baugebietes.

Gemäß § 34 (4) Baugesetzbuch (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 südlich und östlich des unbebauten Grundstücks bereits Bebauung vorhanden ist, wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Uelzen beschlossen, für den westlichen Teil von Groß Malchau eine Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen, um auf dem Grundstück im Nordwesten des Geltungsbereichs eine Bebauung zu ermöglichen.

2. Bestand und Neuordnung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die gesamte Ortslage von Groß Malchau als Dorfgebiet (MD) mit einer Geschossflächenzahl von 0,1 dar. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Lediglich ein kleiner Teil der Bebauung entlang der Ortsverbindungsstraße ist als MD dargestellt.

Städtebaulich gesehen muss das unbebaute Grundstück, das zur Zeit als Pferdeweide genutzt wird, im Zusammenhang mit der östlich und südlich angrenzenden Bebauung betrachtet werden. Die westliche Grundstücksgrenze des bebauten Grundstücks im Südwesten der Zufahrtsstraße wird zur Abgrenzung des unbebauten Grundstücks zur freien Landschaft hin aufgenommen. Die Verlängerung der Gebäudekante des vorhandenen Gebäudes nördlich der Zufahrtsstraße bildet die nördliche Grenze des Plangebietes. Das Dorf wird damit klar zur freien Landschaft hin abgegrenzt. Der Ortsrand ist an dieser Stelle eindeutig ablesbar. Eine Bebauung der freien Fläche würde so eine sinnvolle Abrundung des Dorfes bedeuten.

Die Ortslage Groß Malchau wird von den den Dorfplatz umgebenden Höfen geprägt. Die schützenswerte Rundlingsstruktur des alten Ortskerns wird durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt, da sie in einem ausreichenden Abstand zu dem eigentlichen Rundling im Zufahrtsbereich zum Dorf liegt und lediglich eine Ergänzung der bereits bestehenden Bebauung darstellt. Von dieser städtebaulichen Situation wird das Plangebiet bestimmt. Das unbebaute Grundstück wird von den umgebenden baulichen Anlagen geprägt. Die Bebauung erfolgt in einem Zusammenhang, d.h. direkt an die bestehenden Gebäude angrenzend.

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Dorf Groß Malchau als Dorfgebiet dar. Groß Malchau 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 in die Gesamtanlage des Dorfes und der Nutzung als Dorfgebiet ein. Der Bereich ist geprägt von Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken.

Konflikte mit benachbarten Nutzungen sind derzeit nicht absehbar. In Groß Malchau wird keine Schweinehaltung in Mastställen betrieben. Der Eigentümer der Hofstelle, auf der das Altenteilerhaus errichtet werden soll, hat keine Tierhaltung mehr. Zusätzliche Einschränkungen für die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung werden mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung nicht hervorgerufen. Wohnbebauung ist in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden. Die bestehende Situation wird daher durch eine neue Bebauung nicht verschlechtert. Groß Malchau ist ein dörflich geprägter Ort mit landwirtschaftlich genutzter Umgebung. Die künftigen Bewohner/innen müssen in dieser landwirtschaftlichen Struktur mit einer entsprechenden Nutzung und den damit verbundenen Geräuschen und Emissionen rechnen.

Mit der neuen Bebauung des Grundstücks im Nordwesten des Plangebietes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet. Durch die geplante Versiegelung kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna wegen der Beseitigung und dem Umbau von Vegetation. Das Landschaftsbild wird geprägt von der sich westlich an die Pferdeweide anschließenden Ackerflur. Durch die Bebauung kann es zu einer Landschaftsüberformung innerhalb diesen Bereichs kommen. Diese Beeinträchtigungen werden durch Pflanzungen von Gruppen mit standortgerechten Laubgehölzen in einem Streifen von 5 m an der West- und Nordseite zur freien Landschaft hin auf dem Baugrundstück selber kompensiert. 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: Hei., 2xv., o.B., h 200-250 cm, Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Mindestqualität: I. Str., 2 Tr., h 90-120 cm, zu pflanzen und zu erhalten. Diese Maßnahme verfolgt das Ziel, eine Einbindung des Baugebietes in die Landschaft zu gewährleisten sowie die Strukturvielfalt und das Nischenangebot für Vögel, Kleinsäuger und Insekten zu erhöhen. Mit der Durchführung dieser Maßnahmen sind die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kompensierbar. Da es sich lediglich um ein Baugrundstück handelt, ist der Eingriff als geringfügig zu

bewerten. Die einzelnen Festlegungen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist über die südlich angrenzende Zufahrtsstraße gewährleistet. Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt.

Das Oberflächenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Grundstücksflächen soll soweit wie möglich auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gelangen. Der unmittelbare Lebensraum kann so aufgewertet werden.

Stoetze, Januar 2002




Bürgermeister