reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel
stadt- und regionalplanung

AUSSENBEREICHSSATZUNG
IM ORTSTEIL KL. ELLENBERG

Gemeinde Suhlendorf

Landkreis Uelzen

November 2015

PRÄAMBEL

Aufgrund § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat in seiner Sitzung am 09.11.2015 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB in den in der Anlage mit einer gestrichelten Linie umrandeten Flächen kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Der Planausschnitt mit der Festlegung des Geltungsbereiches ist Bestandteil der Satzung und trägt die Aufschrift

„Anlage zur Außenbereichssatzung im Ortsteil Kl. Ellenberg der Gemeinde Suhlendorf vom 09.11.2015“ .

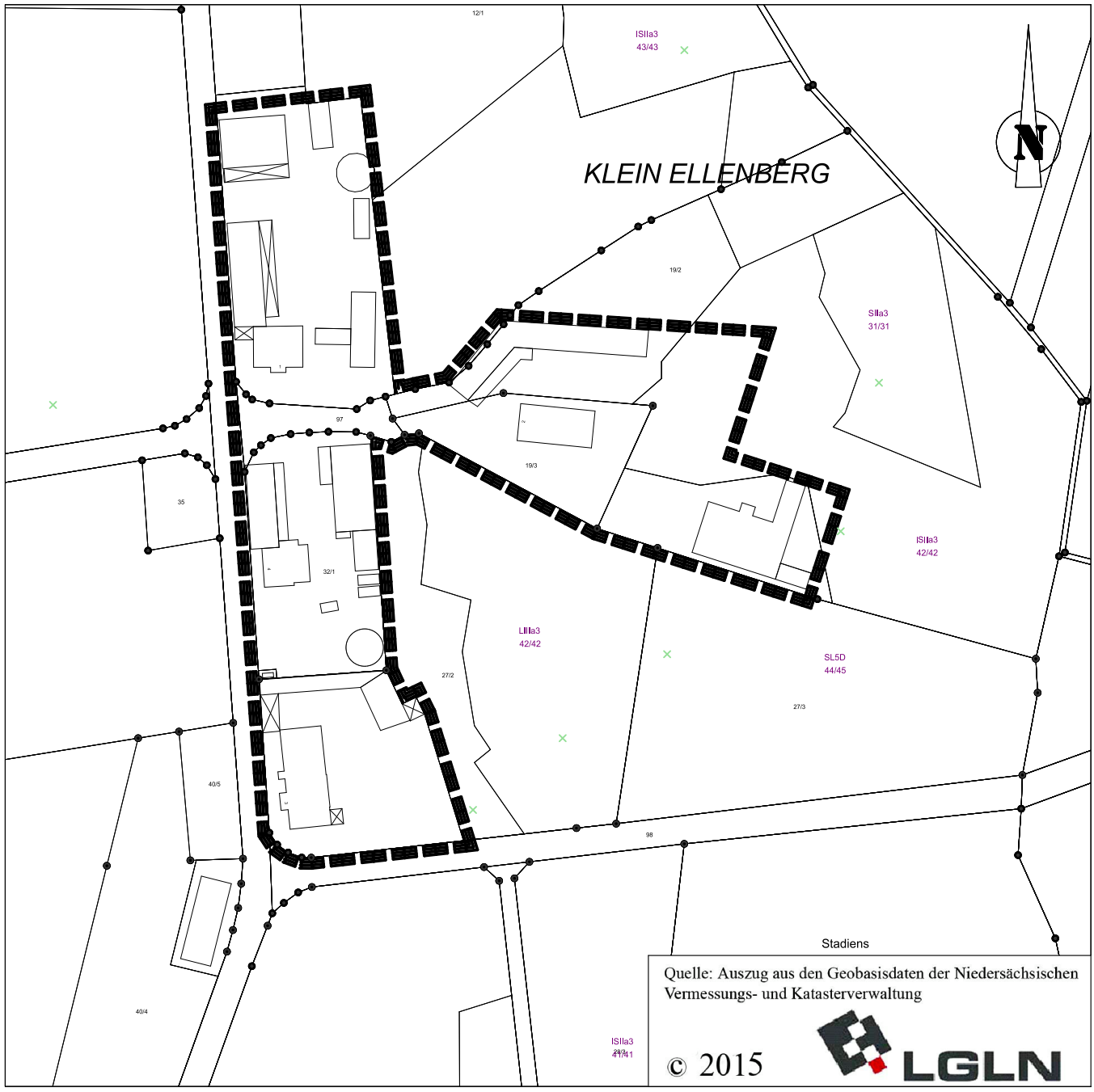
Datum, Siegel und Unterschrift Bürgermeister

§ 2

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Suhlendorf, 24.11.2015

gez. H.-H. Weichsel
Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PlanzVO 1990

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

ANLAGE ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG IM ORTSTEIL KLEIN ELLENBERG DER GEMEINDE SUHLENDORF VOM 09.11.2015

Datum, Siegel und Unterschrift Bürgermeister

reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan @t-online.de
planungsbüro a. pesel

NOVEMBER 2015

M.: 1 : 2000

1. Veranlassung

Der Ortsteil Kl. Ellenberg ist von ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Die ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen wurden zu unterschiedlichen Zeiten im Laufe der Jahre zu Wohnzwecken umgenutzt, so dass insgesamt eine Struktur entstanden ist, in der die Wohnnutzung bestimmend ist. Die Ortslage ist sehr klein, sämtliche Gebäude liegen im Außenbereich. Städtebaulich gesehen ist dieser kleinräumige Siedlungsbereich als eigenständige Einheit anzusehen.

Ein Eigentümer eines Wohnhauses hat bereits drei Wohnungen in seinem Wohnhaus eingebaut. Er plant, im Nebengebäude eine weitere Wohnung einzurichten. Bei nicht-privilegierten Wohnungen dürfen im Außenbereich pro Hofstelle jedoch nur maximal drei Wohnungen zugelassen werden (§ 35 (4) Nr. 1 f). Eine vierte Wohnung im Nebengebäude wäre nicht zulässig.

Das gesamte Gebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und liegt vollständig im Außenbereich. Gemäß § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Voraussetzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und dass keine erheblich bedeutsamen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

Die politischen Gremien der Gemeinde Suhlendorf haben beschlossen, für den kleinräumigen Siedlungsbereich der Ortslage Kl. Ellenberg eine Außenbereichssatzung aufzustellen und damit die Genehmigungsfähigkeit für zusätzliche Wohnungen in Kl. Ellenberg zu ermöglichen.

2. Bestand und Neuordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2000 weist das Plangebiet in seiner zeichnerischen Darstellung als weiße Fläche, d. h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung, aus. Durch die Ortslage ist entlang der Straße nach Suhlendorf ein regional bedeutsamer Wanderweg für Radfahren ausgewiesen. Mit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung werden die raumordnerischen Vorgaben nicht beeinträchtigt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Das Plangebiet wird durch Bebauung östlich der Verbindungsstraße von Groß Ellenberg nach Suhlendorf geprägt. Alle vier ehemaligen Hofstellen haben das Land verpachtet. Auf zwei Hofstellen an der Durchgangsstraße leben Ehepaare als Altenteiler, die zwei anderen Hofstellen wurden verkauft und zu Wohnzwecken umgenutzt. Die Wohnnutzung überwiegt daher, die vier Grundstücke werden wohnbaulich genutzt. Städtebaulich gesehen vermittelt die Ortslage den Eindruck eines eigenständigen bebauten Siedlungsbereichs. Die Grenze des Geltungsbereichs umfasst die bestehende Bebauung.

Die Außenbereichssatzung stellt ein Satzungsinstrument dar, mit dem die Gemeinde sonstigen Vorhaben im Außenbereich erleichterte Zulassungsvoraussetzungen verschafft. Voraussetzung ist, dass der Bereich bereits bebaut ist, der bebaute Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und keine Splittersiedlung entsteht bzw. verfestigt wird. Darüber hinaus muss Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein und die Entwicklung städtebaulich geordnet vorgenommen werden.

Der Bereich innerhalb des Plangebietes ist als bereits bebauter Außenbereich einzustufen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit der bestehenden Bebauung, die durch die Verbindungsstraße von Groß Ellenberg nach Suhlendorf eindeutig abgegrenzt sind. Die Grenze der Satzung umfasst also eine aufeinander folgende, zusammengehörige Bebauung. Der bebaute Bereich wird überwiegend von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden geprägt. Die Wohnnutzung überwiegt, da auf zwei ehemaligen Hofstellen Altenteiler wohnen und zwei Grundstücke wohnbaulich genutzt werden. Sämtliche Gebäude werden nicht mehr landwirtschaftlich im Sinne von § 201 BauGB genutzt. Die Außenbereichssatzung soll ermöglichen, dass die vorhandene bauliche Struktur erhalten bleibt und zusätzliche Wohnnutzung und / oder kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe in die bestehenden Gebäude eingerichtet werden können. Es sollen also Vorhaben zulässig sein, die sich in die dörfliche Struktur einfügen und typisch für die Nutzungen innerhalb eines Dorfes sind. Die Grenzwerte der Technischen Anleitung (TA) Lärm und der TA Luft für Dorfgebiete sind einzuhalten. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

„Wohnbebauung von einigem Gewicht“ lässt sich nicht durch eine Mindestzahl von Wohngebäuden bestimmen. In der Rechtssprechung ist dieses Thema von einigen Gerichten behandelt worden. Das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Mecklenburg-Vorpommern hat in seinem Urteil vom 05.10.2000 (Az.: 3-1.306/98-, LKV 2002, 33 = BRS 64 Nr. 108) festgestellt: „Bei der dünnen Besiedlung des ländlichen Raums in Vorpommern kann nach den örtlichen Gegebenheiten eine Wohnbebauung von einigem Gewicht bei fünf Häusern noch angenommen werden.“ Der Bayrische Verwaltungsgerichtshof München führt in seinem Urteil vom

12.08.2003 (Az.: -1BV 02.1727-, ZfBR 2004,67) aus: „Ein aus vier Wohnhäusern bestehender Bebauungszusammenhang kann schon eine ‚Wohnbebauung von einigem Gewicht' … sein." In dem Urteil wird ein Kommentar von Krautzberger zitiert, der von mindestens drei Wohnhäusern ausgeht. Das OVG für das Land Nordrhein-Westfalen stellt in seinem Urteil vom 18.11.2004 (Az.: - 7 A 4415/03) fest: „Das Merkmal ‚Wohnbebauung von einigem Gewicht' … wird nicht durch eine absolute Mindestzahl von Wohngebäuden bestimmt; es kann bereits dann bejaht werden, wenn in dem bebauten Bereich deutlich weniger als 10 Wohnhäuser vorhanden sind."

Nach der Rechtssprechung können bestimmte Voraussetzungen in der Örtlichkeit dazu führen, den Begriff ‚Wohnbebauung von einigem Gewicht' schon bei wenigen Wohnhäuser anwenden zu können. In diesem speziellen Fall umfasst der bebaute Bereich innerhalb des Plangebietes einen sehr kleinen Bebauungszusammenhang. Nach Auffassung der Gemeinde Suhlendorf kann die vorhandene Bebauung innerhalb dieses ländlich geprägten Raums darauf schließen lassen, dass die zwei Wohnhäuser und zwei Altenteilerwohnungen einiges Gewicht in der Örtlichkeit darstellen, da der gesamte Siedlungsbereich lediglich vier bebaute Grundstücke aufweist.

Mit der Satzung gemäß § 35 (6) BauGB verbleibt das Plangebiet weiterhin im Außenbereich. Den zulässigen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs kann nicht entgegengehalten werden, dass der wirksame Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Auch der öffentliche Belang der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung kann in diesem Bereich nicht als Beeinträchtigung geltend gemacht werden. Kl. Ellenberg ist seit Jahrhunderten ein Siedlungsbereich, der auch in Zukunft verbleiben soll. Bereits auf Karten von 1776 ist die bestehende bauliche Struktur eingezeichnet. Die zulässigen Vorhaben werden innerhalb des Geltungsbereiches dadurch begünstigt, das Plangebiet liegt aber weiterhin im Außenbereich.

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit einer bestehenden Bebauung. Es wird keine zusätzliche Erweiterung des vorhandenen Bebauungszusammenhangs zugelassen, sondern lediglich der bereits bebaute Bereich in den Geltungsbereich einbezogen. Eine im Südwesten der Siedlung errichtete Halle verbleibt außerhalb des Geltungsbereichs, da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden sollen und die Halle durch die Straßen eindeutig vom übrigen Siedlungsbereich getrennt ist. Sonstige Belange, wie eine der geplanten Nutzung widersprechende Ausweisung im Flächennutzungsplan oder starke Immissionen, stehen nicht entgegen. Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird daher ausgegangen.

Die Erschließung sämtlicher Grundstücke im Plangebiet ist gesichert über die vorhandenen Straßen. Die Energie- und Wasserversorgung und die

Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger. Sofern die Abwasserentsorgung im Ortsteil Kl. Ellenberg nicht durch den Anschluss an eine zentrale Kläranlage erfolgen soll, sind für die Behandlung der anfallenden häuslichen Abwässer im Ortsteil Kl. Ellenberg die vorhandenen Kleinkläranlagen entsprechend der gültigen DIN 4261 u. der DIN EN 12556 anzupassen / herzustellen. Die Abfallentsorgung ist über die öffentlichen Straßen gesichert. Die Versickerung von Oberflächenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Grundstücksflächen auf den Grundstücken selbst kann dazu beitragen, die Grundwassersituation im Gebiet beizubehalten.

Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uelzen ergibt sich für jeden Eigentümer eines bewohnten oder bebauten Grundstücks ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung (§ 3 Abs. 1 und 2). Eine Abfallentsorgung an bzw. auf den Grundstücken kann nur dann erfolgen, wenn keinerlei Hindernisse oder Gegenverkehr die Zufahrten behindern bzw. die Zufahrten/Stichstraßen entsprechend ausgebaut sind. Ist die Zufahrt nicht möglich, so sind die Abfälle an der nächstgelegenen Erschließungsstraße zur Abfuhr bereitzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützte Bauten oder Anlagen. Eine Beeinträchtigung der denkmalpflegerischen Belange durch die Planung ist nicht zu erkennen.

Erheblich bedeutsame Umweltauswirkungen werden mit der Planung nicht ausgelöst. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie FFH-Gebiete, oder Europäische Vogelschutzgebiete, werden nicht berührt. Die in § 35 (6) Nr. 2 und 3 BauGB vorgegebenen Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Beeinträchtigung von Schutzgütern von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen, werden erfüllt. Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Hofstellen bez. ehemals landwirtschaftliche Hofstellen mit dörflich geprägter Bebauung und vor allem im Norden durch große Laubbäume geprägt.

Maßnahmen zu Vermeidungen, Minimierungen und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sind, sofern erforderlich, in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren festzulegen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung muss auf dieser Ebene abgearbeitet werden.

Suhlendorf, November 2015

(L.S.) gez. H.-H. Weichsel
Bürgermeister

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde mit Begründung ausgearbeitet von Astrid Pesel, Dipl. Ing. Stadtplanerin, Reitze 2, 29482 Küsten.

Reitze, 23.11.2015

gez. A. Pesel

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 35 (6) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB wurden am 22.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Außenbereichssatzung und der Begründung haben vom 30.09.2015 bis einschließlich 30.10.2015 gem. § 35 (6) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Suhlendorf, 24.11.2015

(L.S.) gez. H.-H. Weichsel
Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am 09.11.2015 die Außenbereichssatzung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 35 (6) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB als Satzung gem. § 35 (6) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Suhlendorf, 24.11.2015

(L.S.) gez. H.-H. Weichsel
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung ist gem. § 35 (6) BauGB i. V. m. § 10 (3) BauGB ortsüblich und im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen am 15.12.2015 bekannt gemacht worden. Sie ist damit am 15.12.2015 rechtsverbindlich geworden.

Suhlendorf, 13.01.2016

(L.S.) gez. H.-H. Weichsel
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Außenbereichssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Außenbereichssatzung und der Begründung und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Suhlendorf, 02.02.2017

(L.S.) gez. H.-H. Weichsel
Bürgermeister