



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Nutz- felde-Süd“

Stand: Entwurf, September 2018

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Scharnebeck durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Übersichtskarte



Inhalt

1. Präambel.....	2
2. Planzeichnung mit Legende	3
3. Verfahrensvermerke	4
4. Begründung.....	6

1. Präambel

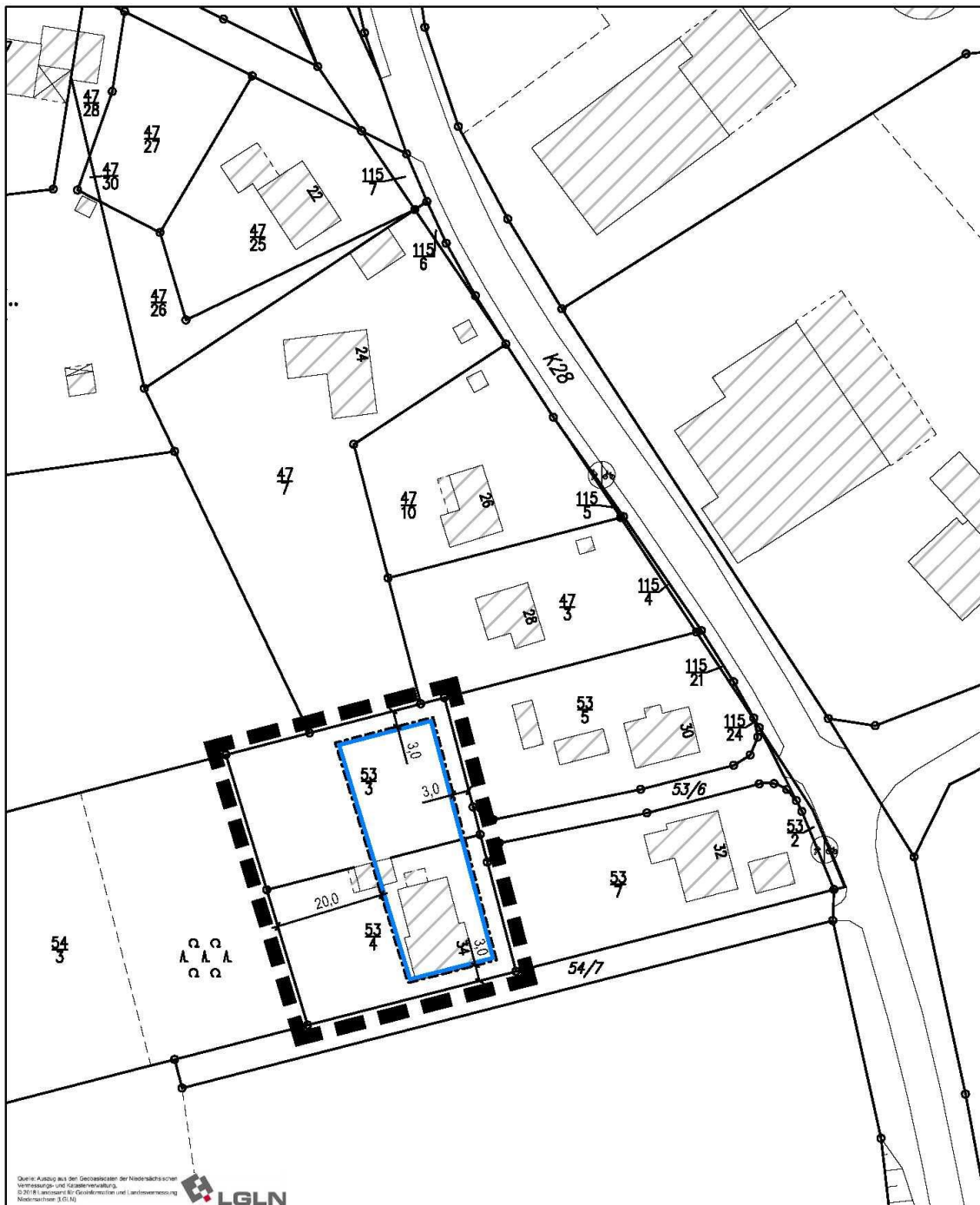
Aufgrund des § 34 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scharnebeck in seiner Sitzung am2018 diese Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Nutzfelde-Süd“ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Scharnebeck, den



.....
Bürgermeister

.....
Siegel

2. Planzeichnung mit Legende



Planzeichenerklärung

-  Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemeinde Scharnebeck

(Landkreis Lüneburg)
**Klarstellungs- und
 Ergänzungssatzung
 "Nutzfelde - Süd"**

Entwurf: September 2018

Planungsbüro

 Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
 21335 Lüneburg
 Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de



M 1 : 1000

3. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scharnebeck hat in seiner Sitzung am2018 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Nutzfelde-Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Scharnebeck, den.....

.....
Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Scharnebeck, Flur 14, Maßstab 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 28.09.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Lüneburg, den

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Nutzfelde-Süd“ wurde ausgearbeitet von



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den.....

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Scharnebeck hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Nutzfelde-Süd“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Nutzfelde-Süd“ inkl. Begründung hat vom bis öffentlich ausgelegen.

Scharnebeck, den.....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Scharnebeck in seiner Sitzung am die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Nutzfelde-Süd“ als Satzung und die zugehörige Begründung beschlossen.

Scharnebeck, den.....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Nutzfelde-Süd“ wurde am im Amtsblatt Nr. .../..... für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Nutzfelde-Süd“ wurde damit am rechtsverbindlich.

Scharnebeck, den.....

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Nutzfelde-Süd“ sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Nutzfelde-Süd“ nicht geltend gemacht worden.

Scharnebeck, den.....

.....
Bürgermeister

4. Begründung

4.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Nutzfelde-Süd“ soll der südliche, von der Kreisstraße in zweiter Reihe liegende und zum Teil bebaute Bereich von Nutzfelde als Innenbereich gemäß § 34 BauGB definiert werden. Vor fast 40 Jahren wurde das Grundstück an der Kreisstraße 28 im hinteren Bereich geteilt, so dass hier zwei Bauplätze entstanden sind, die über eine Wegeparzelle an die K28 angebunden sind. Das südlich in zweiter Reihe befindliche Flurstück 53/4, Nutzfelde 34 wurde 1980 mit einem Einfamilienhaus bebaut. Nunmehr soll das angrenzende Flurstück 53/3 ebenfalls für eine wohnbauliche Nutzung bebaut werden. Da dieses Grundstück vom Landkreis dem Außenbereich (§35 BauGB) zugeordnet wird, will die Gemeinde durch eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung diesen südlichen Ortsbereich durch eine Satzung dem Innenbereich zuordnen und damit als Bauland ausweisen.

4.2 Neue Festsetzungen und deren Auswirkungen

Gemäß § 34 (5) können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 getroffen werden. Hier soll sich die Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die aus einer eingeschossigen Einfamilienhausbebauung auf relativ großen Grundstücken (mindestens 1.000 m²) besteht. Wegen der großen Grundstücke ergibt sich auf den benachbarten Grundstücken eine geringe GRZ von höchstens etwa 0,2.

Westlich grenzen Waldflächen an, wobei direkt an der Grenze des Satzungsgebietes der Baumbestand relativ licht ist. Zum Schutz vor Windwurf und als Brandschutzstreifen wird eine Baugrenze festgesetzt, wodurch sichergestellt ist, dass eine Neubebauung mindestens 20 m zur westlichen Grundstücksgrenze entfernt liegt. Das bereits vorhandene Wohngebäude Nutzfelde Nr. 34 hält diesen Abstand bereits ein.

4.3 Natur und Landschaft

Die Freiflächen des Satzungsgebietes werden gärtnerisch genutzt. Es handelt sich überwiegend um Ziergarten. Im Bereich der Baugrenzen des freien Grundstücks befindet sich Zierrasen. Die GRZ der bebauten Grundstücke der Nachbarschaft liegt im Mittel bei 0,12. Das bebaute Grundstück des Geltungsbereichs hat mit 0,17 die höchste GRZ. Wenn diese GRZ auch für das noch unbebaute Grundstück angesetzt wird, ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von etwa 1070 m² eine bebaubare Grundfläche von etwa 180 m². Mit Nebenanlagen (50%) ergeben sich dann 270 m² versiegelbare Grundfläche, was bei Gartenland dann 270 Wertpunkten entspricht.

Es ist vorgesehen, diese Werteinheiten auf einem Flächenpool auszugleichen. Im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Kringelsburg“ wurde die Poolfläche „Bohdamm“ geschaffen, von der aber zwischenzeitlich auch schon Abbuchungen erfolgten. Der genaue Punktestand wird im weiteren Planverfahren noch ermittelt. Alternativ gibt es innerhalb der Samtgemeinde eine weitere Poolfläche in der Gemeinde Echem. Bis zum Satzungsbeschluss wird der Ausgleich verbindlich geregelt.

4.4 Planverfahren

Der Bereich der Satzung ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Es handelt es sich überwiegend um eine Jahrzehnte alte Bebauung an der Kreisstraße. Durch den Stichweg sind auch die Baugrundstücke in zweiter Reihe erschlossen, Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Insofern ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung ge-

geben. Mit der geplanten Wohnbebauung ist eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet, Natura 2000-Gebiete nicht betroffen und schwere Unfälle nach § 50 BImSchG können ausgeschlossen werden. Damit sind die Voraussetzungen des § 34 (5) BauGB für eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB gegeben.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scharnebeck hat in seiner Sitzung am 12.09.2018 beschlossen die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Nutzfelde-Süd“ aufzustellen. Neben dem Aufstellungsbeschluss wurde auch der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Nutzfelde-Süd“ auf dieser Sitzung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung findet statt vom 22.10.2018 bis zum 22.11.2018. Parallel dazu werden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.