

2. Ausfertigung (2 von 4)

Gemeinde Bengerstorf

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

für den

Ortsteil Klein Bengerstorf

Begründung

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Bengerstorf:

Planungsbüro Sommer GmbH

Elbstraße 26 a, 21481 Lauenburg/ Elbe

Tel.: 04153/598705; Fax: 04153/559122

Tel.: 038847/50477; Fax: 038847/50422

e-mail: sommerplan@t-online.de

27. 11. 2007

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Veranlassung und Aufgabenstellung	01
2. Städtebauliches Konzept	01
3. Städtebauliche Festsetzungen für die Ergänzungsflächen	02
4. Ausgleichsmaßnahmen für die gemäß § 34 (4) Nr. 3 ergänzten Flächen	03
5. Hinweise	03

Begründung

1. Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Bengerstorf hat sich entschlossen, die Satzung für die Ortsentwicklung von Klein Bengerstorf neu aufzustellen und für den Ortsteil eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Die Abrundungssatzung, die am 13.02.1998 rechtskräftig geworden ist, wird aufgehoben. Die Gemeinde hat vor der Entscheidung, ob eine Satzungsänderung oder eine Neuaufstellung durchgeführt werden soll, alle Grundstückseigentümer angeschrieben und über die Planungsabsichten der Gemeinde informiert. Die Grundstückseigentümer wurden frühzeitig um die Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten. Es wurden mehrfach Gespräche geführt. Die Mehrheit der Bürger und Grundstückseigentümer war mit den beabsichtigten Änderungen einverstanden. Um mögliche Schadensersatzforderungen an die Gemeinde abzuwenden, werden die Ergänzungsflächen, die bereits in der Abrundungssatzung ausgewiesen sind, in die neue Satzung übernommen. Für die klargestellten Flächen hält die Gemeinde an ihrem Planungsziel fest, den Geltungsbereich nach dem prägenden, tatsächlich bebauten Bereich neu festzulegen. Das sind im Durchschnitt in Klein Bengerstorf nicht 50 m bis 70 m Bautiefe, sondern 40 m bis (in Einzelfällen) 50 m. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Bengerstorf entschieden, zur Sicherung einer nachhaltigen Ortsentwicklung eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf der Basis der aktuellen Rechtsgrundlage des BauGB und der Basis aktualisierter Flurkarten neu aufzustellen und die rechtsgültige Abrundungssatzung vom 13.02.1998 aufzuheben. Die Geltungsbereiche der beiden Satzungen sind nicht denkungsgleich. Die Ergänzungsflächen südlich und nördlich am Ortsrand werden in die neue Satzung wieder mit aufgenommen.

Mit Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 und 3 BauGB wird für den Ortsteil Klein Bengerstorf

- keine Zulässigkeit von UVP- pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG (Gesetz zur Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen) oder nach Landesrecht begründet und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH – Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ziel der Neuaufstellung ist die Sicherung einer kompakteren Entwicklung der Ortslage. Städtebauliches Ziel ist somit die Stärkung der Binnenentwicklung und der Erhalt der großen Grünfläche in der Ortslage bzw. der Erhalt der ringförmigen Bebauung in Klein Bengerstorf.

2. Städtebauliches Konzept

Die jüngere Ortsentwicklung der Dorflage Klein Bengerstorf konzentrierte sich auf eine Bebauung entlang der Hauptstraße, entlang der Straße An der Schaale und des Alten Postweges. Die dort noch vorhandenen einzelnen Freiflächen sind bis auf wenige Einzelgrundstücke zwischenzeitlich bebaut. Die in der gültigen Satzung einbezogene Ergänzungsfläche nördlich der Straße An der Schaale, auf Höhe des Dorfgemeinschaftshauses, ist ebenfalls in Anspruch genommen. Diese Fläche wird deshalb auch in der neu aufzustellenden Satzung in den Geltungsbereich aufgenommen. Dies gilt auch für die Ergänzungsflächen südlich und nördlich der Hauptstraße.

Für alle Grundstücke westlich der Hauptstraße wird der Geltungsbereich auf die unmittelbar in Anspruch genommenen Grundstücksflächen zurückgenommen und festgelegt. Die Flächen werden klar gestellt. Ebenfalls klar gestellt wird der baulich in Anspruch genommene Teil des Flurstückes der Agrar GmbH am nordwestlichen Ortsausgang Klein Bengerstorf in Richtung Groß Bengerstorf und der hintere Grundstücksteil des Flurstückes 37/2 (Flur 1), um an dieser Stelle eine einheitliche Tiefe der Bebauung zu erreichen.

Beidseitig der Hauptstraße im südlichen Teil wird der bauliche Ring im Sinne der beabsichtigten kompakten Ergänzung der Ortslage geschlossen. Diese Flächen sind gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB in die Satzung einbezogen. Zur inneren Ortslage im Sinne des angestrebten städtebaulichen Zieles der Gemeinde werden die Flurstücke 19 und 18 (beide Flur 1) an der Twiete in die Satzung einbezogen. Sie werden aufgrund der Größe der unbebauten Flächenanteile gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB einbezogen, um durch Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB das Maß der baulichen Dichte angemessen festzulegen.

Weiterhin werden in den Geltungsbereich die Ergänzungsflächen nördlich des Dorfgemeinschaftshauses einbezogen. Hier ist auf den Flurstücken 4/1 und 4/5 (beide Flur 1) eine jüngere Bebauung erfolgt. Diese Flächen werden klar gestellt. Im weiteren Verlauf wird die Grenze des Geltungsbereiches dieser vorhandenen Bebauung in der Tiefe angepasst.

3. Städtebauliche Festsetzungen für die Ergänzungsflächen

In den Geltungsbereich sind Ergänzungsflächen einbezogen worden, die bereits in der rechtsgültigen Satzung als Ergänzungsflächen dargestellt sind. Es ist der Bereich beidseitig der Hauptstraße auf den Flurstücken 33/1, Flur 1 und 133/2, Flur 1 sowie gegenüberliegend das Flurstück 2/1, Flur 1. Für diese Ergänzungsflächen sind Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB wie folgt getroffen worden:

Die Grundflächenzahl wird auf 0,25 festgesetzt. Es ist ausschließlich eine eingeschossige Bebauung mit einer offenen Bauweise möglich. Für diese Grundstücke wird ebenfalls festgesetzt, dass bei künftigen Teilungen die straßenseitig zugewandte Seite der Grundstücke mindestens 25 m betragen muss. Mit dieser Festsetzung soll eine kleinteilige Bebauung, die für die Ortslage Klein Bengerstorf unüblich ist, vermieden werden. Die Mindestgrundstücksbreite von 25 m kann in begründeten Einzelfällen bis zu 10 % unterschritten werden. Ein Einzelfall liegt dann vor, wenn beispielsweise ohne Unterschreitung von 10 % ein ganzes Grundstück entfallen würde (z.B. Grundstücksbreite 70 m: bei Unterschreitung bis 10 % wäre die Aufteilung in drei Grundstücke zu je 23,30 m möglich; ohne diese Möglichkeit wäre nur die Aufteilung in zwei Grundstücke zu je 35 m möglich).

Die analogen Festsetzungen gelten für die Ergänzungsfläche nördlich der Dorfstraße auf dem Flurstück 4 (Flur 2) bzw. den einbezogenen Teil des Flurstückes 4 (Flur 2) sowie für die an der Twiete einbezogenen Teile der Flurstücke 19 und 18 (beide Flur 1). Für die in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke sind bei baulicher Inanspruchnahme entsprechende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind als grünordnerische Festsetzung in der Satzung gekennzeichnet.

4. Ausgleichsmaßnahmen für die gemäß § 34 (4) Nr. 3 ergänzten Flächen

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der baulichen Eingriffe sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzunehmen. Hier ist auf den gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen pro 50 qm, künftig für bauliche Zwecke in Anspruch genommene Grundstücksfläche, je einen Laubbaum der unten angegebenen Artenauswahl und Größe oder 5 m Hecke der nachstehend angegebenen Artenauswahl und Größe zu pflanzen.

Artenauswahl und Größe von Laubbäumen:

Stieleiche, Esche, Ulme, Rotbuche, Blutbuche, Linde, Bergahorn, Feldahorn, Birke oder heimische Obstbäume als Hochstämme. Die Laubbäume als Einzelbäume müssen die Größe (Stammumfang 18/20), 3 x verpflanzt aufweisen. Obstbäume müssen die Größe (Stammumfang 10/12), 3 x verpflanzt aufweisen.

Artenauswahl und Größe bei Heckengehölzen:

Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Liguster, Schlehdorn, Weiden und Heckenrosen (dabei ist auch eine bunte Hecke möglich). Die Heckengehölze müssen eine Mindestgröße von (125/150 Höhe in cm) 2 x verpflanzt aufweisen.

5. Hinweise

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege macht auf die in Klein Bengerstorf vorhandene Baudenkmale aufmerksam und weist darauf hin, dass für Änderungen dieser Baudenkmale und auch Änderungen in der unmittelbaren Umgebung (Umgebungsschutz) die Untere Denkmalschutzbehörde einzuschalten ist (gesonderte denkmalrechtliche Genehmigungen sind einzuholen). Folgende Baudenkmale sind in Klein Bengerstorf eingetragen:

- Scheune, Hauptstr. 14 (alt: Dorfstraße 21)
- Hallenhaus, Hauptstraße 17 (alt: Dorfstraße 21)
- Hallenhaus, Köterbusch 03 (alt:27)

Weiterhin weist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege auf zwei Bodendenkmale in Klein Bengerstorf hin. Eines davon liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, an der Hauptstraße. Das Bodendenkmale ist mit der Farbe „blau“ gekennzeichnet, für geplante Veränderungen sind Genehmigungen des Landesamtes einzuholen.

Der Fachdienst Gewässerschutz weist darauf hin, dass bei Gewässern II. Ordnung beidseitig ein Streifen von 7 m von Bebauung freizuhalten ist. Gleiches gilt für Zäune und Anpflanzungen, die nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Bengerstorf, den 06.12.2007

.....
[Handwritten Signature]

