

Begründung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und über die erweiterte Abrundung des Ortsteiles Schönenwalde nach § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG

Inhalt und Ziel der Satzung

Mit der Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schönenwalde klarstellend festgelegt (Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1) und gleichzeitig Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des Gebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 3).

Ziel der Satzung soll es sein, durch die klarstellende Festlegung des Innenbereiches eine Entscheidungshilfe für die Beurteilung der umfänglichen Bauvorhaben und die sich ergebenden Bauanträge im Innen- und Außenbereich für die Gemeindevertretung und die Aufsichtsbehörde zu schaffen.

Von besonderer Bedeutung ist diese Satzung zur Beurteilung von Bauanträgen für die Bereiche der Ortslagen, die eine Abrundung erfahren. Mit Inkrafttreten der Satzung werden die Außenbereichsgrundstücke, die zur Abrundung in den Geltungsbereich einbezogen worden sind, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich sodann nach § 34 Abs. 1 - 3 BauGB.

Im einzelnen ergeben sich für das Gebiet folgende Planungsziele:

- Steuerung der baulichen Entwicklung
- Verhinderung von Mißständen
- Sicherung vorhandener Strukturen des Umlandes
- Festsetzungen der Mindestbreiten der Baugrundstücke
- Nutzung der Grundstücke ausschließlich für Wohnbebauung
- Festschreibung der einreihigen Bebauung
- Begrenzung der Grundflächenzahl
- Beschränkung der Bautätigkeit auf eingeschossige Einzel- u. Doppelhäuser
- Entwicklung von nutzbaren Freiräumen
- Berücksichtigung der Belange von Umwelt - und Naturschutz

Es wird deutlich, daß neben der Steuerung der baulichen Entwicklung besondere Aufmerksamkeit dem räumlichen, ökologischen, funktionellen und gestalterischen Ordnen gewidmet wird.

Planungsanlaß

Der Gemeinde Pappenhagen liegen einige Anträge auf Wohnbaugrundstücke vor. Um diesen Bedarf abdecken zu können, faßte die Gemeinde den Beschluß zur Aufstellung der Satzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und über die erweiterte Abrundung des Ortsteiles Schönenwalde. Damit ist es möglich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung von Teilflächen der Flurstücke 10, 12 und 25/4 der Flur 1 der Gemarkung Schönenwalde mit ausschließlich Wohngebäuden (eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser in einreihiger Bebauung) zu schaffen.

Regionale Auswirkungen

Wichtigste Auswirkung der Satzung ist die Schaffung bebaubarer Grundstücke. Durch den Bau von Eigenheimen würde zum einen Wohnungseigentum geschaffen, welches den Bedarf an kommunalen Wohnungen mindert, und zum anderen das Baugeschehen der Region fördert. Damit ergeben sich sowohl für das mittelständische Baugewerbe als auch für das nachfolgende Gewerbe Betätigungsfelder.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Abrundungsbereiches sind ausschließlich Wohngebäude (eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser) in einreihiger Bebauung entlang der Kreisstraße K15 zulässig. Auf diese Weise wird dem Irrtum vorgebeugt, daß eine Bebauung in zweiter Reihe gestattet wird.

Grundstücksbreite

Um den ländlichen Charakter der Ortslage Schönenwalde zu erhalten wird für die Baugrundstücke auf eine Mindestbreite von 20 m vorgegeben. Als Breite wird die Seite des Grundstückes definiert, die sich parallel zur Kreisstraße K15 befindet, wobei für die Breitenermittlung lediglich die Grundstücksseite unmittelbar an der Kreisstraße K15 (Flurstück 24 bzw. 66 der Flur 1 der Gemarkung Schönenwalde) zugrunde gelegt wird. Für das Flurstück 12 der Flur 1 der Gemarkung Schönenwalde ist die Breite an der südliche Grundstücksseite parallel zur Kreisstraße K15 (Flurstück 66 der Flur 1 der Gemarkung Schönenwalde) maßgebend.

Naturschutz und Landschaftspflege

Um den Belangen des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen werden in der Satzung einige Maßnahmen verankert. Innerhalb des Abrundungsbereiches werden die Grundstücke zur freien Landschaft mit einer freiwachsenden Hecke von mind. 4 m Breite bepflanzen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,20 begrenzt und für notwendige Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten ist lediglich eine Teilversiegelung zulässig.

Erschließung

Für alle Grundstück ist die Zuwegung über die Kreisstraße K15 gesichert (Flurstück 24 bzw. 66 der Flur 1 der Gemarkung Schönenwalde).

Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Netz gesichert und die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Die Leitungen liegen in der Straße (Flurstück 24 bzw. 66 der Flur 1 der Gemarkung Schönenwalde) bis zur Grenze mit dem Weg (Flurstück 33 der Flur 1 der Gemarkung Schönenwalde). Die abwassertechnische Erschließung wird im Zuge der Erweiterung der vorhandenen Abwasseranlage gesichert. Das Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

Landwirtschaft

Nachrichtlich wird drauf hingewiesen, daß von den anliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweilig Lärm- und Geruchsimmissionen auf den Geltungsbereich der Satzung einwirken können, die im ländlichen Raum hinzunehmen sind. Die Funktion der eventuell auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhandenen Entwässerungsleitungen darf durch die Bebauung nicht gestört werden.

Immissionsschutz

Da Lärmimmissionen von der B194 auf den Geltungsbereich der Satzung ausgehen ist für Bauvorhaben auf dem Flurstück 25/4 der Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu führen.

Satzungstext

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der Planzeichnung I (Klarstellung) eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

1.2 Entsprechend des § 4 Abs. 2a BauG-MaßnahmenG wird das Gebiet, welches als Zusammenhang bebauter Ortsteil definiert ist, unter Einbeziehung eines Teilbereiches der Flurstücke 10, 12 und 25/4, der Flur 1 der Gemarkung Schönenwalde erweitert abgerundet und die erweitert abgerundeten Flächen ebenfalls zum Innenbereich (§ 34 BauGB) erklärt. Maßgeblich für die erweiterte Abrundung ist die in der Planzeichnung II (Erweiterte Abrundung) rot gekennzeichneten Flächen

1.3 Die Planzeichnungen I und II sowie die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung.

2. Rechtsfolgen

2.1 Die Grundstücke, die im Geltungsbereich der Satzung liegen, gelten als Innenbereichsgrundstücke. Für die über die erweiterte Abrundung zum Innenbereich erhobenen Flächen ist ein Ausgleich entsprechend Eingriffsbewertung (§ 8a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG) zu erbringen.

2.2 Die Zuverlässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen, im übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB. Im Bereich der erweiterten Abrundung (rot gekennzeichneten Flächen) ist als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Wohnbebauung zulässig.

3. Inkrafttreten

3.1 Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde in Kraft.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Abrundungsbereiches sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb des Abrundungsbereiches sind nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser in einreihiger Bebauung entlang der Kreisstraße K15 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,20 zulässig.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Innerhalb des Abrundungsbereiches sind die Grundstücke zur freien Landschaft mit einer freiwachsenden Hecke von mind. 4 m Breite zu bepflanzen

3.2 Für notwendige Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten ist lediglich eine Teilversiegelung zulässig.

4. Mindestmaß für die Breite der Grundstücke

4.1 Es sind nur Baugrundstücke mit einer Mindestbreite von 20 m zulässig. Als Breite wird die Seite des Grundstückes definiert, die sich parallel zur Kreisstraße K15 befindet, wobei für die Breitenermittlung lediglich die Grundstücksseite unmittelbar an der Kreisstraße K15 (Flurstück 24 bzw. 66 der Flur 1 der Gemarkung Schönenwalde) zugrunde gelegt wird. Für das Flurstück 12 der Flur 1 der Gemarkung Schönenwalde ist die Breite an der südliche Grundstücksseite parallel zur Kreisstraße K15 (Flurstück 66 der Flur 1 der Gemarkung Schönenwalde) maßgebend.

Papenhagen, 09.07.1997




Unterschrift
Der Bürgermeister