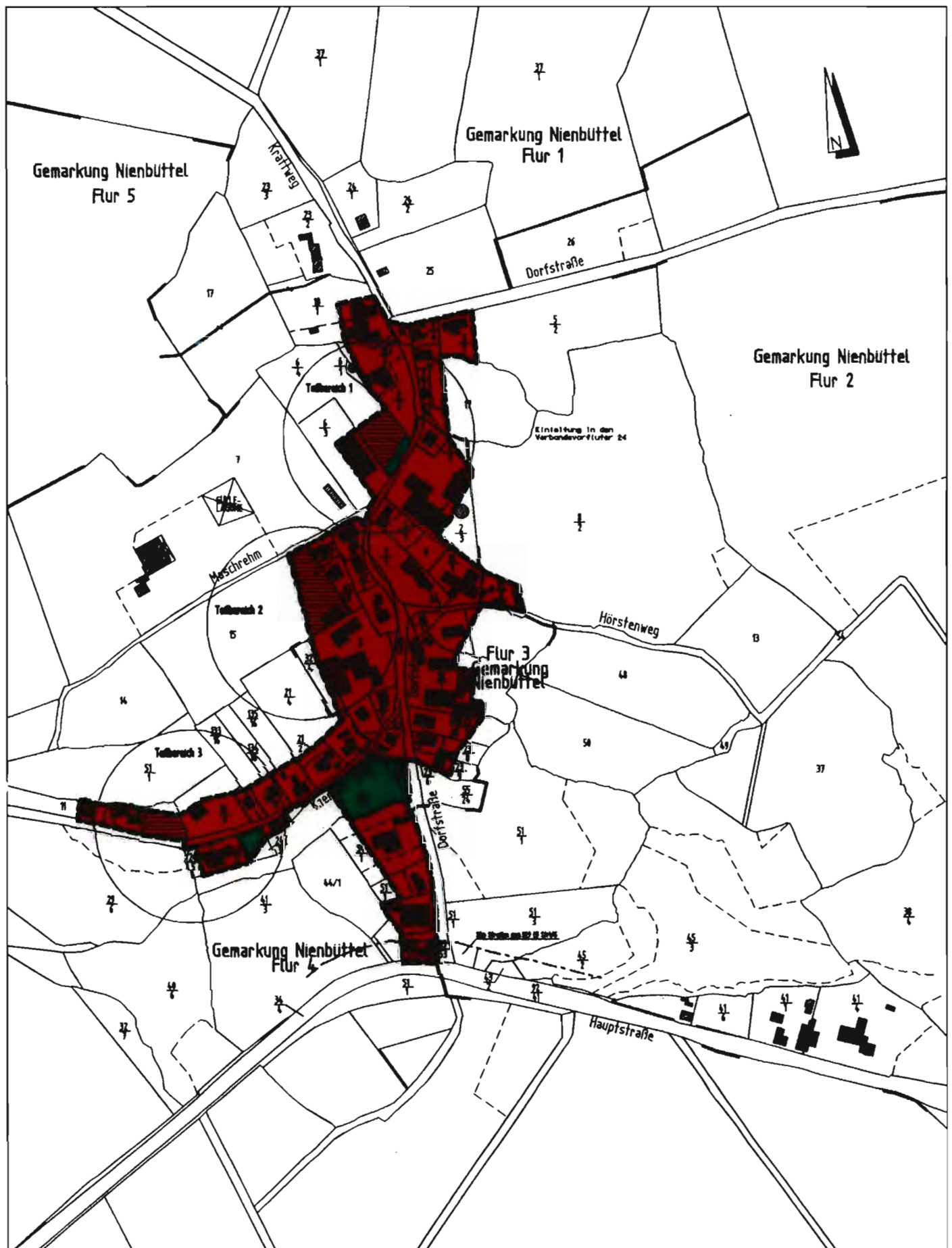




Satzung zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in der Gemeinde Nienbüttel (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr.1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch G v.23.07.2002, BGBl.IS.2850) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung f. Schleswig-Holstein in der Fassung vom 23.07.1996 (GVOBl. Schl.-H.S.529) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom.03. Juni 2004 folgende Satzung, bestehend aus der anliegenden Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B

§1 Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereiches für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile in der Gemeinde Nienbüttel (§ 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB) sind in der als Anlage beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:2000 (Teil A) festgelegt.

§ 2 Festsetzungen

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung werden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen :

- a) Auf dem Flurstück 24/3, Gemarkung Nienbüttel, Flur 4, werden Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. §9 (1) Nr.10 BauGB festgesetzt.
- b) Auf dem Flurstück 15, Gemarkung Nienbüttel, Flur 4, wird die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB festgesetzt.

§ 3 Nachrichtliche Übernahmen

- a) Entlang der Dorfstraße im Bereich des Flurstücks 6/4 befindet sich ein auf einem hohen Wall stockender Knick. Dieser unterliegt dem Schutz des § 15b LNatSchG. Er ist entsprechend in der Planzeichnung dargestellt.
- b) Gem. § 29 Abs. 1 StrWG Schleswig Holstein dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs an der Landstraße 130 in einer Entfernung bis zu 20.0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht erreicht bzw. vorgenommen werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wird während der Dienststunden im Amt Schenefeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Satzung kann Auskunft eingeholt werden.

Den von der Satzung berührten Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 18. Februar 2004 Gelegenheit zur Stellungnahme binnen eines Monats und ferner mit Schreiben vom 08. April 2004 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 07. Mai 2004 gegeben worden.

Auslegung des Satzungsentwurfs vom 04. März 2004 – 04. April 2004 nach vorheriger Bekanntmachung vom 18. Februar 2004 – 03. März 2004.

Den von der Satzung betroffenen Bürgerinnen und Bürgern ist anlässlich einer erneuten öffentlichen Auslegung vom 29. Juni 2005 bis 13. Juli 2005 Gelegenheit zu Anregungen gegeben worden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. Juni 2005 über die erneute Auslegung informiert.

Schenefeld, den 01. Dezember 2005



Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
Im Auftrage

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03. Juni 2004 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schenefeld, den 01. Dezember 2005



Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
Im Auftrage

Die Gemeindevertretung hat die Satzung, bestehend aus dem Teil A (Planzeichnung) und dem Teil B (Text), am 03. Juni 2004 beschlossen. Die Begründung wurde am 03. Juni 2004 gebilligt.

Schenefeld, den 01. Dezember 2005



Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
Im Auftrage

Der Landrat des Kreises Steinburg hat mit Verfügung vom 06. April 2005 Az.: 614-6121-01-VIII.12-55 die Satzung – mit Hinweisen - genehmigt.

Schenefeld, den 01. Dezember 2005



Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
Im Auftrage

Die Satzung, bestehend aus dem Teil A (Planzeichnung) und dem Teil B (Text), wird hiermit ausgefertigt.

Nienbüttel, den 01. Dezember 2005



Gemeinde Nienbüttel
Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung und die Begründung dazu auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind

vom 05. Dezember 2005 bis 20. Dezember 2005

ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO hingewiesen worden.

Diese Satzung ist mithin am **20. Dezember 2005** in Kraft getreten.

Schenefeld, den 20. Dezember 2005



Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
Im Auftrage

J.A.

Begründung zu der Planzeichnung (Teil A)

der Satzung zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in der Gemeinde Nienbüttel (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) vom 03. Juni 2004

Allgemeines

Mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Eigenheimen, die zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes in der Gemeinde Nienbüttel beitragen sollen, geschaffen werden. Die durch die vorliegende Innenbereichssatzung planungsrechtlich ermöglichte Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Erschließung der Einzelflächen ist gesichert.

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der Satzung zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in der Gemeinde Nienbüttel erfolgt auf der Grundlage der §§9, 34 Abs. 4 Nr.1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch G v.23.07.2002, BGBl. I S.2850) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein.

Zur Beurteilung des „Einfügens“ sind die maßgeblichen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) sowie der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10.Januar 2000 (GVOBl. Sch.-H. S. 47,ber. S 213) berücksichtigt worden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Nienbüttel gibt es einen gültigen Flächennutzungsplan.

Die Innenbereichssatzung dient zur Klarstellung der Lage einiger Grundstücke im derzeitigen Außenbereich, die durch ihre bestehende bauliche Nutzung der Nutzung der direkt angrenzenden Bereiche entsprechen, so dass sie in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einbezogen werden können. Die ergänzenden Flächen der Innenbereichssatzung stellen lediglich eine Abrundung des bebauten Ortsteiles dar.

Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung sind in der anliegenden Planzeichnung (Teil A) durch einen schwarzen unterbrochenen Streifen kenntlich gemacht.

Städtebauliche Maßnahmen

Mit der Innenbereichssatzung der Gemeinde Nienbüttel sollen aufgrund der Regelungen des § 34 BauGB die Voraussetzungen geschaffen werden, um einige bebaubare Flächen, die innerhalb bzw. angrenzend an den Dorfkern liegen, in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einzubeziehen.

Veranlassung ist der steigende Wohnbedarf der Bevölkerung, der wegen der landschaftsplanerischen Gegebenheiten nur begrenzt Erweiterungsflächen zulässt. Im südlichen Teil schließen schutzwürdige Feuchtwiesen an das Dorfgebiet an, die mit einem Bachlauf / Fließgewässer untereinander verbunden sind bzw. Teile des Dorfgebietes mit diesem Wasserlauf durchkreuzen und aufgrund ihrer Wertigkeit auf keinen Fall beeinträchtigt werden sollen.

Daher sollen aufgrund der Regelungen des § 34 BauGB die Voraussetzungen geschaffen werden, um die bebaubaren Flächen im nördlichen Teil des Dorfkerns nördlich der Gemeindestraße GIK 113 auf einzelne Außenbereichsgrundstücke, die teilweise bereits bebaut sind (Kerzenfabrik, landwirtschaftliche Geräteschuppen und Melkstand) geringfügig zu erweitern.

Es wurde eine Beurteilung von 2 landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung und Güllebehälter in Auftrag gegeben. Aus der Immissionsschutz-Stellungnahme geht hervor, dass außerhalb der ermittelten Mindestabstandsbereiche gegenüber einer Wohnbebauung im Rahmen eines Dorfgebietes keine Bedenken bestehen. Der Grenzverlauf der Innenbereichssatzung orientiert sich an den aus dem Gutachten ermittelten Abstandsbereichen (siehe thematischen Flurkartenauszug aus dem Gutachten).

Gleichzeitig werden im Zuge der o.g. nördlichen Erweiterung der bebaubaren Flächen für die bestehende Kerzenfabrik eindeutige baurechtliche Grundlagen geschaffen.

Der östliche Grenzverlauf der Innenbereichssatzung orientiert sich an den rückwärtigen Gebäudekanten des vorhandenen Bestandes bzw. am Verlauf des Knicks nördlich des Hörstenweges.

Außerdem soll in diesem Zusammenhang entsprechend § 34 (4) Nr. 3 BauGB der vorhandene Bestand im südlichen Dorfbereich (Wohn- und landwirtschaftliche Gebäude sowie eine Gärtnerei mit Gewächshäusern) als Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden und der Innenbereichssatzung angepasst werden.

Wegen der naturschutzrechtlich sensiblen Lage und um den direkt angrenzenden Niederungsbereich in ausreichendem Maße schützen zu können, wird auf dem Flurstück 24/3, Gemarkung Nienbüttel, Flur 4 eine Bebauung ausgeschlossen gem. §9 (1) Nr.10 BauGB.

Aus dem gleichen Grunde erfolgt für die durch die Satzung betroffenen Teile des Niederungsbereiches - also für das Flurstück 63/25 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 24/8 - ebenfalls die Festsetzung gem. §9 (1) Nr.10 BauGB.

- Ein Teilbereich des Flurstücks 15 am Maschrehm wird gem. § 34 (4) Nr.3 als einzelne Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einbezogen. Zur eindeutigen Abgrenzung des Baufeldes, wobei es sich bei der Abgrenzung um die Festsetzung einer Baugrenze im Sinne von § 23 Abs.3 der Baunutzungsverordnung handelt, wird die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB festgesetzt.

Die vorgesehene bauliche Nutzung ist also mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und die Erschließung der Vorhaben ist gesichert. Der Grenzverlauf der Innenbereichssatzung folgt dem Grundsatz der „Abrundung“, so dass das Entstehen einer Splittersiedlung nicht zu befürchten ist.

Eingriff / Ausgleich

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde ein Ausgleichsdefizit von ca. 450.0 qm ermittelt, welches nicht durch Maßnahmen im Satzungsgebiet kompensiert werden kann. Der Ausgleich ist daher durch Bereitstellung externer Ausgleichsflächen zu regeln. Die Gemeinde hat derzeit keinen Zugriff auf mögliche Ausgleichsflächen. Sie verpflichtet sich daher, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg einen Vertrag mit der Schleswig Holsteinischen Landgesellschaft über die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche im Naturraum Geest zu schließen. Mit der Ausgleichsfläche wird ein Beitrag zur Realisierung des überörtlichen Biotopverbundsystems geleistet.

Im § 3 Teil B ist unter den nachrichtlichen Übernahmen ein Knick gem.§15b LNatSchG dargestellt. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Herstellung von Knickdurchbrüchen zur Erschließung von Grundstücken ein genehmigungspflichtiger Eingriff ist, der der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde bedarf.

Erschließung

Der Geltungsbereich der Satzung grenzt im südlichen Teil an die Landstraße 130. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Landesstraße 130 nicht angelegt werden.

Nienbüttel, den 01. Dezember 2005

Der Bürgermeister



Günter John

