Gemeinde Dahlem

Landkreis Lüneburg

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Dahlem/Harmstorf“

Satzung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Abschrift

Beglaubigung
Es wird hiermit beglaubigt, dass diese Abschrift mit der Urschrift übereinstimmt. Dahlem, den …… …….. Gemeinde Dahlem

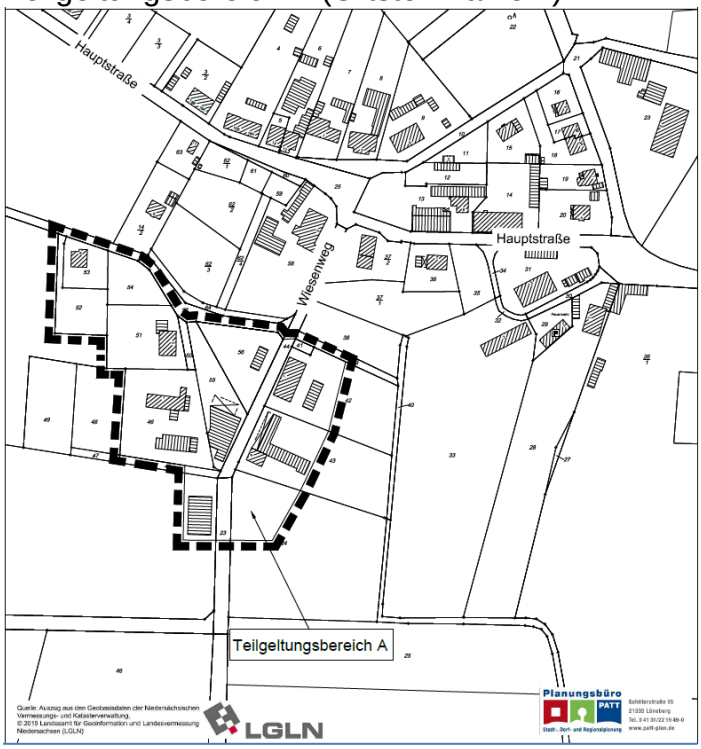
Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Dahlem durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

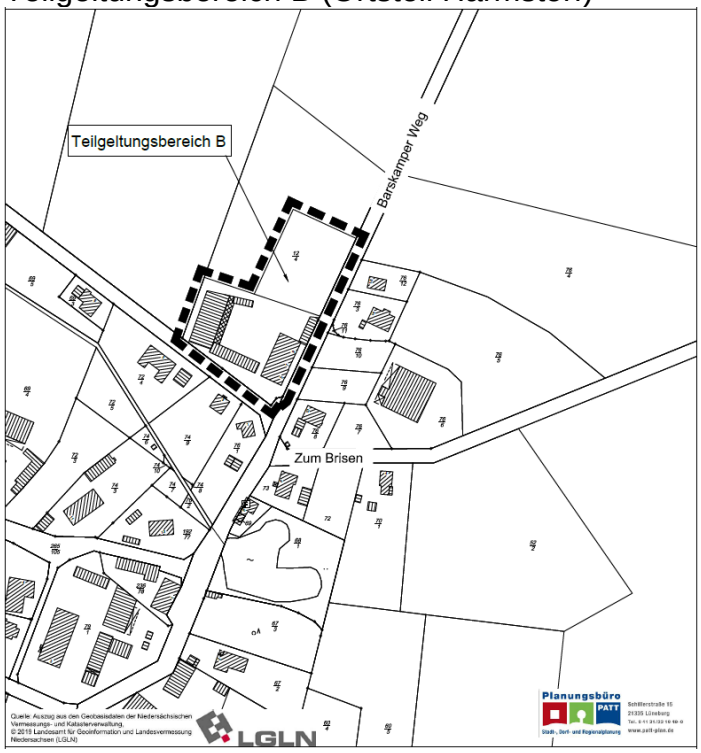
Übersichtskarten 3
Präambel 4
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich 4
§ 2 Inhalt 4
§ 3 Inkrafttreten 5
Planzeichnung mit Legende Karte 1 6
Planzeichnung mit Legende Karte 2 7
Hinweis 8
Begründung 8
1. Anlass und Ziel der Planung 8
2. Lage und Nutzung der Satzungsflächen 8
3. Übergeordnete Planungen 10
4. Festsetzungen 11
5. Planverfahren 14
Verfahrensvermerke 15

Übersichtskarten

Teilgeltungsbereich A (Ortsteil Dahlem)



Teilgeltungsbereich B (Ortsteil Harmstorf)



Gemeinde Dahlem
Die Bürgermeisterin

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

„Dahlem/Harmstorf“

Präambel

Aufgrund des § 34 (4) Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Dahlem am 24.06.2020 über die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Teilbereiche der Gemeinde Dahlem diese Satzung, bestehend aus den Planzeichnungen und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung setzt sich aus zwei Teilgeltungsbereichen (Teilgeltungsbereich A und Teilgeltungsbereich B) zusammen. Die Teilgeltungsbereiche sind in den beigefügten Karten (Karte 1: Teilgeltungsbereich A (Ortsteil Dahlem) und Karte 2: Teilgeltungsbereich B (Ortsteil Harmstorf)) im Maßstab 1:1.000 festgesetzt und jeweils durch eine durchbrochene schwarze Linie gekennzeichnet. Die Karten sind Bestandteil dieser Satzung.

(2) Die Geltungsbereiche beinhalten Satzungsgebiete nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Die Abgrenzung dieser unterschiedlichen Satzungsgebiete ist in den nachfolgenden Karten kenntlich gemacht.

§ 2 Inhalt

(1) Die Satzungsgebiete nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB werden als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich nach den nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie dem § 34 BauGB.

(2) Innerhalb des Teilgeltungsbereiches A (Ortsteil Dahlem) im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gilt eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 850 qm. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

(3) Innerhalb des Teilgeltungsbereiches B (Ortsteil Harmstorf) im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gilt eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 1.500 qm. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

(4) Im Teilgeltungsbereich B (Ortsteil Harmstorf) kann der festgesetzte Pflanzstreifen auf den privaten Grünflächen im Westen für eine 5,0 m breite Durchfahrt zu den zurückliegenden Weideflächen unterbrochen werden.

(5) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen „Pflanzstreifen“ sind vorhandene einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind die Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

(6) In Ergänzung zum Pflanzerhalt (siehe § 2 Abs. 5 dieser Satzung) sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen „Pflanzstreifen“ zudem dreireihig versetzt (Regelabstand 1,50 m) einheimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen.

Folgende Sträucher können dabei gepflanzt werden:

Brombeere	Rubus fructicosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Öhrchenweide	Salix aurita
Mandelweide	Salix triandra
Feldahorn	Acer campestre
Haselnuss	Corylus avellana

Pro laufende 20 m ist zusätzlich ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (z. B. Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Hainbuche) zu pflanzen.

Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher:

- Bäume: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 14-16 cm; mit Ballen
- Sträucher: 2 x verschult, Höhe 80-100 cm

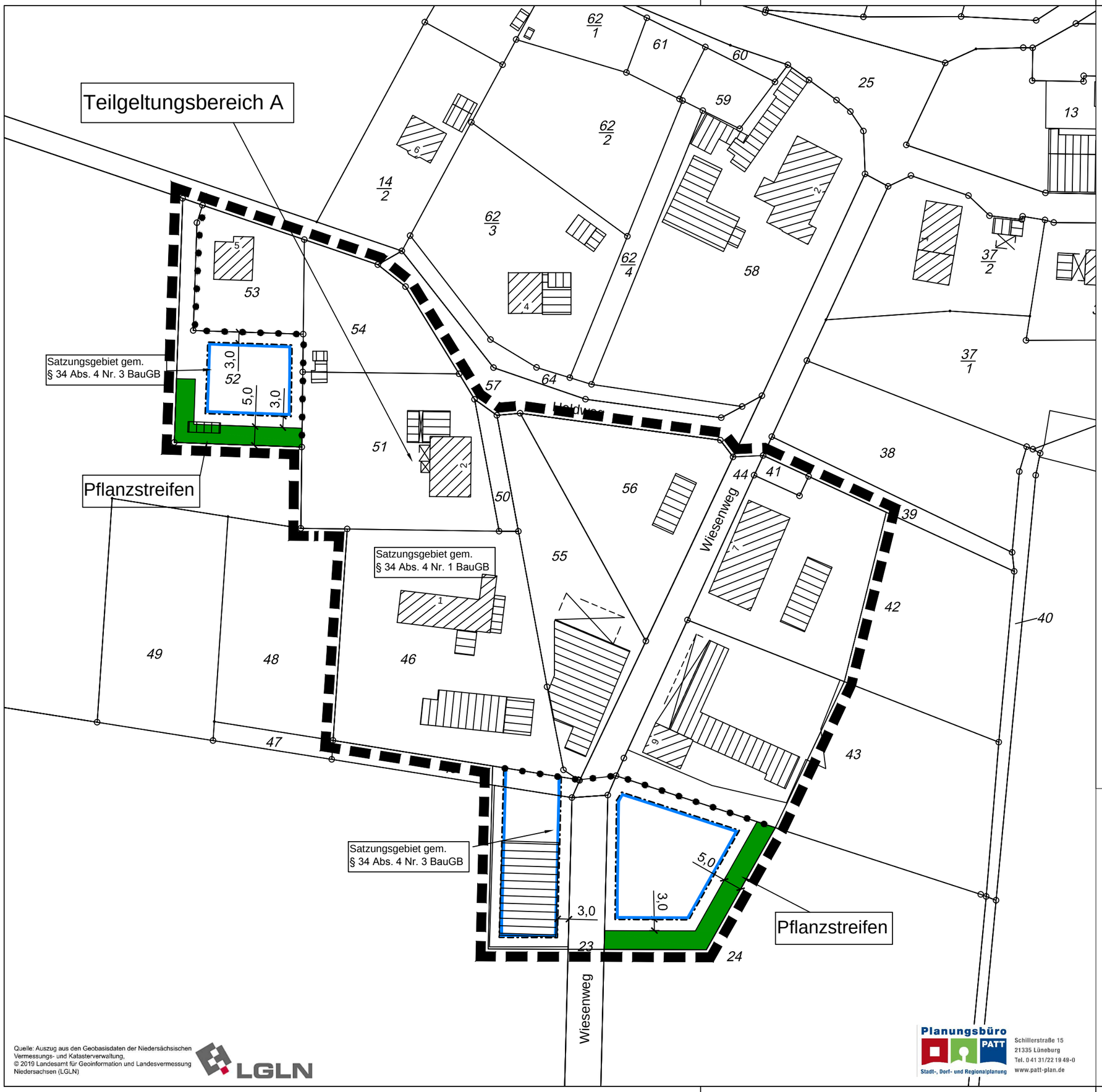
Die Anpflanzungen sind in der auf die Bauausführung jeweils nächstfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Gehölze sind artgerecht und dauerhaft zu erhalten, in der Anwachs- und Stabilisierungsphase gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg in Kraft.

Dahlem, den 06.07.2020

gez. E. Allers	gez. Stefan Mondry
Elke Allers	Stefan Mondry
Bürgermeisterin	Gemeindedirektor



Planzeichenerklärung

- Baugrenze
- Private Grünfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Satzungsgebiete

Gemeinde Dahlem

Landkreis Lüneburg

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Dahlem / Harmstorf"

Karte 1: Teilgeltungsbereich A (Ortsteil Dahlem)

N

M. 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

LGLN

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

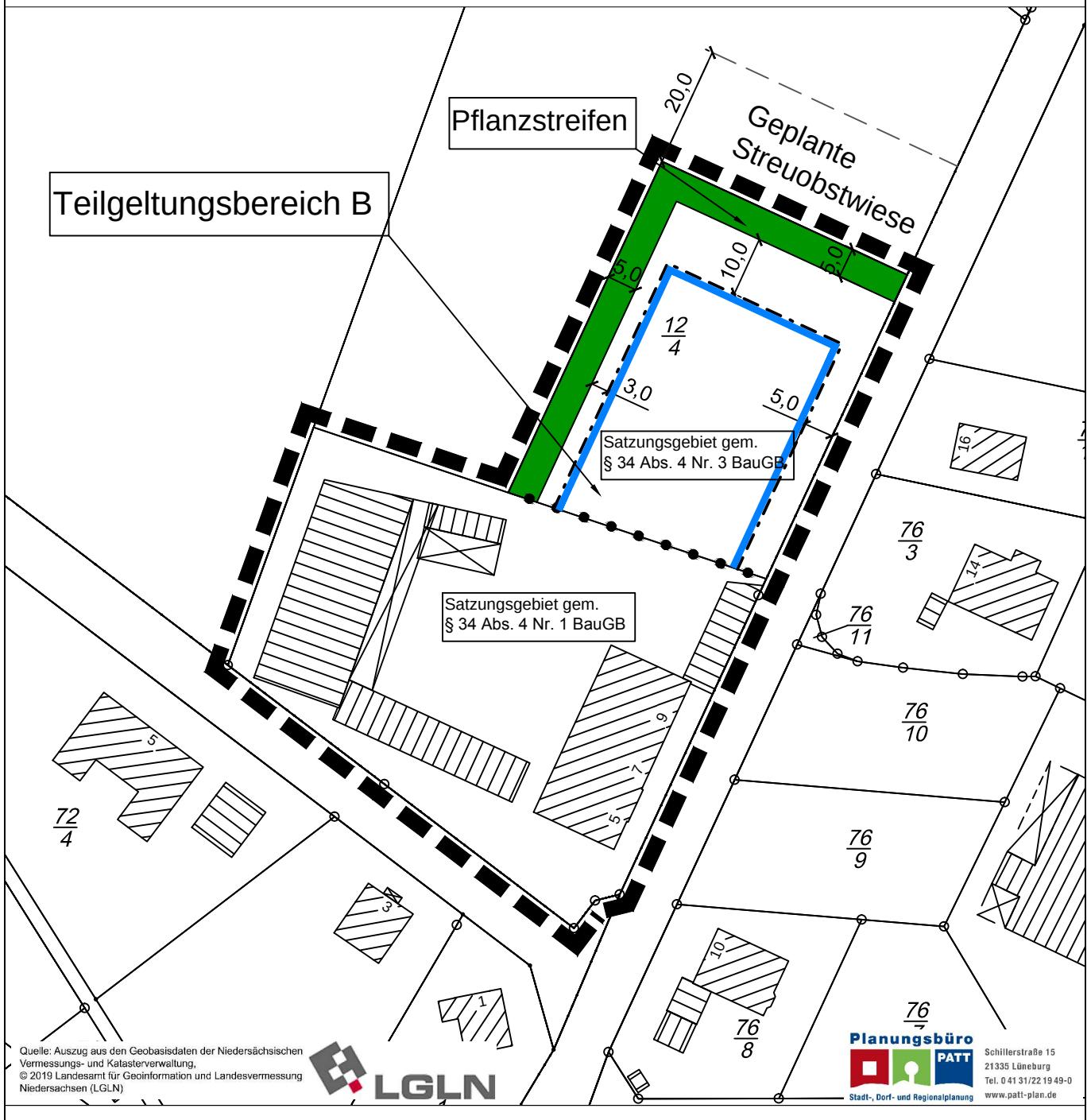
Gemeinde Dahlem

Landkreis Lüneburg

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Dahlem / Harmstorf"

Karte 2: Teilgeltungsbereich B (Ortsteil Harmstorf)

M. 1 : 1000



Planzeichenerklärung

- **Baugrenze**
- **Abgrenzung unterschiedlicher Satzungsgebiete**
- **Private Grünfläche**
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung**

Hinweis

Bodendenkmalpflege
Auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen gem. § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) wird hingewiesen.
Danach besteht eine unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) für den Fall, dass Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind.
Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde (UDSchB) vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Begründung

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In den Ortsteilen Dahlem und Harmstorf der Gemeinde Dahlem beabsichtigen jeweils am Ortsrand Eigentümer ein Wohnhaus neu zu errichten. Die Nachfrage erfolgt jeweils aus dem Ort heraus. Ziel der Gemeinde ist es auf der Grundlage einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB diesen Eigenbedarf zu decken und zugleich angrenzende Bereiche durch eine Klarstellungssatzung als Innenbereich festzulegen.

2. LAGE UND NUTZUNG DER SATZUNGSFLÄCHEN

2.1 Dahlem

Der Geltungsbereich des Teiles A der Satzung erfasst den südlichen Bereich des Ortsteiles Dahlem. Im Norden wird der Bereich durch den Heldweg und im Osten durch die bebauten Teilflächen der Grundstücke am Wiesenweg begrenzt. Nach Norden schließt sich die Ortslage von Dahlem an, während in die anderen Himmelsrichtungen die freie Feldmark mit Acker- und Grünlandflächen liegt. Am Ortsrand befinden sich zum Teil Gehölzbestände. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine typisch dörflich geprägte Bebauung mit Wohnhäusern und zahlreichen Nebengebäuden sowie größeren Freiflächen, die zum Teil auch mit großen Laubäumen bestanden sind.

Quelle: Auszug Google Earth

Der überwiegende Teil ist im Flächennutzungsplan durch gemischte Baufläche abgedeckt und örtlich auch durch eine zusammenhängende bauliche Entwicklung geprägt, so dass hier lediglich eine Klarstellung erfolgt. Bei der Beurteilung der Abgrenzung Innenbereich / Außenbereich sind Nebenanlagen in hinteren Grundstücksbereichen in den Innenbereich miteinzubeziehen. Hierzu zählen auch Gerätehaus, Swimming Pool, Terrassen und ähnliche Anlagen, die je nach Hauptnutzung unterschiedlich gestaltet sein können. Dieser durch Nebenanlagen geprägte hintere Grundstücksbereich gehört ebenfalls zum Innenbereich. Anhand der Luftbilder ist zu erkennen, dass die hinteren Gartenflächen in einem direkten baulichen Nutzungszusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen. Die Festsetzung der tatsächlichen Nutzung in der Liegenschaftskarte unterstützt diese Einschätzung.

Damit verbleiben drei Bauflächen, die bisher als Außenbereichsflächen einzuordnen sind.

- Am westlichen Ortsrand südlich des Heldweges liegt eine Fläche in zweiter Reihe. Das direkt am Heldweg angrenzende Grundstück ist von einem Wohnhaus bestanden und überwiegend von Rasenflächen umgeben. Das angrenzende über einen Pfeifenstiel erschlossene Außenbereichsgrundstück unterscheidet sich bezüglich der Nutzung als Rasenfläche kaum von dem Vordergrundstück. Am südlichen Rand ist es mit einem Nebengebäude bestanden. Das Grundstück ist zum angrenzenden Acker durch Sträucher und Bäume klar abgegrenzt. Es ergibt sich damit eine bauliche Prägung, sowohl sachlich als auch räumlich. Denn auch das östlich angrenzende Grundstück ist mit einem Wohnhaus bestanden und von größeren Rasenflächen umgeben. In einem Teilbereich ist die Fläche auch als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Der südliche Bereich von Dahlem ist durch mehrere Wohn- und Wirtschaftsgebäude eindeutig baulich geprägt, wodurch der Eindruck eines baulichen Zusammenhangs gegeben ist. Südwestlich des Wiesenweges steht ein Wirtschaftsgebäude, das den Charakter einer Feldscheune hat. Da sie nicht direkt an einen landwirtschaftlichen Hof angebunden ist, ordnet die Gemeinde dieses landwirtschaftliche Gebäude als privilegiertes Gebäude dem Außenbereich zu, obwohl es baulich einen engen Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Gebäudebestand hat.
  Da es als Außenbereichsgrundstück bereits bebaut ist und die nördlich angrenzenden Gebäude einen Bebauungszusammenhang herstellen, sind die Voraussetzungen für die Einbeziehung in ein Satzungsgebiet nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gegeben.

- Auch die dritte Fläche östlich des Wiesenweges wird durch die Ortsrandbebauung baulich geprägt. Westlich und nördlich stehen in einem Abstand von höchstens 15 m benachbart größere Gebäude, die die Fläche vor Ort als Baulücke erscheinen lassen. Die gewählte Abgrenzung schafft eine entsprechende Arrondierung des Ortsrandes in diesem Bereich und fügt das Grundstück in den Bebauungszusammenhang ein. Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden wirtschaftlicher genutzt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gegeben.

2.2 Harmstorf

Der Teilgeltungsbereich B liegt im Norden des Ortsteiles Harmstorf nördlich der Straße Hinter den Höfen und westlich des Barskamper Weges. Im Süden des Geltungsbereiches liegt die Hofstelle eines Reiterhofes, auf dem Pferde gezüchtet werden. Neben dem Wohnhaus am Barskamper Weg und den um einen Innenhof gelegenen Stall und Wirtschaftsgebäuden schließt sich nach Norden ein größerer Reitplatz an. Nordwestlich hiervon liegen Pferdeweiden. Im Norden am Barskamper Weg beabsichtigt der Hofeigentümer sein Altenteilerhaus zu errichten. Gegenüber östlich des Barskamper Weges befinden sich in gleicher Höhe zwei Einfamilienhausgrundstücke, die diesen Bereich baulich prägen. Südlich der Ergänzungsfläche liegt die Hofstelle des Reiterhofes. Die bauliche Prägung des Anwesens hat durch die Stellplätze, den angelegten Reitplatz und die daran in Richtung Norden anschließende inten-

sive Nutzung für die Pferde einen fließenden Übergang in die freie Landschaft. Durch die Ergänzungsfläche erfährt dieser Bereich eine klar definierte Ortsabrundung. Durch die Festsetzung der Pflanzfläche im Norden und der 10,0 m breiten Abstandfläche zum Beginn der Baugrenze ist sichergestellt das neue Gebäude nicht zu weit in die freie Landschaft hineinragt, sondern in gleicher Höhe wie östlich des Barskamper Weges liegen wird.

Quelle: Auszug Google Earth

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Flächennutzungsplan

Für den Teilgeltungsbereich A in Dahlem weist der Flächennutzungsplan überwiegend gemischte Bauflächen aus. Damit wird die örtlich tatsächlich vorhandene dorftypische Nutzungsvielfalt mit Wohnen, Gaststätte und landwirtschaftlicher Nutzung gut abgebildet.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan OT Dahlem
Quelle: TerraWeb des Landkreises

In Harmstorf sind für den Teilgeltungsbereich B im Flächennutzungsplan ebenfalls überwiegend gemischte Bauflächen ausgewiesen. Dies entspricht im Änderungsbereich der örtlichen Nutzung, die aus Wohnen und Pferdehaltung besteht.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan OT Harmstorf
Quelle: TerraWeb des Landkreises

4. FESTSETZUNGEN

In den Planzeichnungen wird jeweils durch eine Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen (Planzeichen 15.14 der PlanZV) der Bereich der Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB von dem Bereich der Klarstellungssatzung (§ 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB) definiert.
Gemäß § 34 (5) BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 getroffen werden für Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB. Diese werden nachfolgend näher beschrieben.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Um in den bisherigen Außenbereichsflächen klarzustellen, inwieweit hier künftig eine Bebauung zulässig ist, werden Baugrenzen festgesetzt.

Im Teilgeltungsbereich A (Dahlem) handelt es sich um zwei Bauflächen, die jeweils für ein Baugrundstück vorgesehen sind. Die Grundstücksgrößen liegen etwa zwischen 1.000 m² und 1.500 m². Da textlich die Mindestgrundstücksgröße auf 850 m² begrenzt ist, können durch Teilung keine zusätzlichen Baugrundstücke entstehen. Mit der textlich festgesetzten Begrenzung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude ist auch sichergestellt, dass keine Mehrfamilienhäuser entstehen können.

Im Teilgeltungsbereich B (Harmstorf) handelt es sich um nur eine Baufläche mit einer Größe über 2.000 m². Da auch hier die Mindestgrundstücksgröße textlich begrenzt ist (max. 1.500 m²), kann auch hier kein zusätzliches Baugrundstück durch Teilung entstehen. Mit der

textlich festgesetzten Begrenzung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude ist auch sichergestellt, dass kein Mehrfamilienhaus entstehen kann

Neben den beschriebenen Festsetzungen richtet sich die baulich zulässige Nutzung auf allen Flächen der beiden Geltungsbereiche A und B gemäß § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben grundsätzlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

4.2 Natur und Landschaft

Gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB sind für Ergänzungssatzungen (Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3) die Eingriffsregelung gemäß § 1a Absatz 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

In den Ergänzungssatzungsgebieten sind zur freien Landschaft hin 5,0 m breite Pflanzstreifen festgesetzt. Hier sind gemäß textlicher Festsetzung vorhandene einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu erhalten. Hierbei handelt es sich aber nur um wenige Gehölze auf dem nordwestlichen Grundstück des Teilgeltungsbereiches A in Dahlem.

Ansonsten sind die Pflanzstreifen mit Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Es soll eine dreireihige Bepflanzung mit versetzten Pflanzabständen von 1,5 m entstehen. Zusätzlich ist alle 20 m ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum als Überhälter zu pflanzen. Es sind die textlich festgesetzten Mindestqualitäten einzuhalten. Abgängige Pflanzen sind in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzten.

Die Pflanzstreifen schaffen einen Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger am Rande der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird empfohlen überwiegend dornen- und stacheltragende Gehölze wie Brombeere, Hundsrose, Schlehe und Weißdorn zu wählen, denn diese erhöhen die Überlebenschancen der Kleintiere und Vögel, die in ländlicher Umgebung viele Feinde haben und damit leicht zu deren Beute werden.
In der Anwuchs- und Stabilisierungsphase sind die Pflanzen vor Wildverbiss zu schützen. Danach sollten sie offen zur freien Landschaft sein. Außerdem sollen Wurzeln bzw. Wurzelballen von Bäumen und Sträuchern mit Wühlmausgittern vor Wühlmäusen geschützt werden, wobei die Mehrkosten sehr gering sind. Ersatzpflanzungen kommen deutlich teurer. Durch die Pflanzstreifen wir die Neubebauung in das Landschaftsbild integriert. Von der freien Landschaft aus betrachtet werden die neuen Gebäude nicht als Fremdkörper wahrnehmbar sein.

Zudem dienen die Pflanzstreifen als Ausgleich für die Eingriffe, die durch die Neubebauung entstehen werden. Nachfolgend werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und der notwendige Ausgleich kurz beschrieben und bilanziert. Die Biotoptypenbewertung erfolgt nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag (2013).

Die neu anzulegenden Pflanzstreifen (HPS) erhalten die Wertstufe 3. Im Folgenden werden die einzelnen Bauflächen der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB näher betrachtet.

I. Fläche im Nordwesten des Teilgeltungsbereiches A

Es handelt sich hier im Wesentlichen um eine Scher- und Trittrasenfläche (GR), die mit der Wertstufe 1 bewertet wird. Nur im Randbereich sind einige Gehölze (HP) anzutreffen; die Eingriffe werden aber zentral im Bereich der Rasenfläche erfolgen.

Geplant ist hier ein Wohnhaus mit entsprechender Zufahrt und Stellplätzen. Es wird von einer GRZ von 0,2 ausgegangen. Zusammen mit der GRZ 2 (Zufahrten, Stellplätze usw.) ergibt sich eine Versiegelung von 30 %. Die verbleibenden Flächen werden voraussichtlich als Ziergarten (PHZ) genutzt, so dass sich nachfolgende Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ergibt.

Scher- und Trittrasen (GR)	1.100	1	1.100
Randlicher Gehölzbestand (HP)	50	2,5	125
Summe	1.150		1.225
Planungsbiotope			
versiegelte Fläche (Gebäude, Stellpl. u. Zufahrten)	280	0	0
Gartenland (PHZ)	645	1	645
Baum-/Strauchpflanzung (HPS)	225	3	675
Summe	1.150		1.320
Planungswert - Ausgangswert = Überschuss			**95**

Es ergibt sich rechnerisch ein geringfügiger Überschuss.

II. Fläche im Süden, westlich des Wiesenweges im Teilgeltungsbereich A

Auf der Fläche steht eine über 350 m² große Feldscheune, die von Süden und Norden befahren werden kann. Diese Zuwegungsflächen sind ebenfalls versiegelt, so dass etwa 50 % des Grundstückes bereits versiegelt sind. Bei einer Neubebauung, insbesondere bei einer Wohnbaulichen Nutzung wird der Versiegelungsgrad eher geringer sein, so dass erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind bzw. durch gleichzeitige Entsiegelungen ausgeglichen werden.

III. Fläche im Süden, östlich des Wiesenweges im Teilgeltungsbereich A

Die etwa 1.480 m² große Fläche stellt sich örtlich als intensiv genutztes Grünland (GI) dar (Wertstufe 2).
Geplant ist hier ein Wohnhaus mit entsprechender Zufahrt und Stellplätzen. Die verbleibenden Flächen werden voraussichtlich als Ziergarten (PHZ) genutzt. Es wird von einer GRZ von 0,2 ausgegangen (Versiegelung 30 %), so dass sich nachfolgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt.

Ausgangsbiotop	Fläche [m²]	Wertstufe	Flächenwert
Intensivgrünland (GI)	1.480	1	1.480
Summe	1.480		1.480
Planungsbiotope			
versiegelte Fläche (Gebäude, Stellpl. u. Zufahrten)	355	0	0
Gartenland (PHZ)	820	1	820
Baum-/Strauchpflanzung (HPS)	305	3	915
Summe	1.480		1.735
Planungswert - Ausgangswert = Überschuss			**255**

Es ergibt sich rechnerisch ein Überschuss, so dass auch noch eine zusätzliche Bebauung (z.B. Nebengebäude) denkbar wäre.

IV. Fläche im Norden des Teilgeltungsbereiches B

Wie aus dem Luftbild unter 2.2. zu ersehen ist, wird die Fläche für die Pferdehaltung genutzt. Im Süden liegt zum Teil der Reitplatz (PSR) innerhalb der Fläche. Nach Norden schließen sich Grünlandflächen an, die sich zu einem geringen Teil als vegetationslose Fläche (TF) und in den übrigen Bereichen als Weideland (GW) darstellen.

Geplant ist hier ein Wohnhaus mit Garagengebäude im nördlichen Bereich der Fläche zu erstellen, so dass der Reitplatz erhalten werden kann. Es wird von einer GRZ von 0,2 ausgegangen. Zusammen mit der GRZ 2 (Zufahrten, Garagen usw.) ergibt sich eine Versiegelung von 30 %, was angesichts der konkreten Planung sehr hoch ist. Die verbleibenden Flächen werden voraussichtlich als Ziergarten (PHZ) genutzt, so dass sich nachfolgende Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ergibt.

Ausgangsbiotop	Fläche [m²]	Wertstufe	Flächenwert
Weideland (GW)	2.000	2	4.000
Reitplatz (PSR), Fläche ohne Vegetation (TF)	650	1	650
Summe	2.650		4.650
Planungsbiotope			
versiegelte Fläche (Gebäude, Stellpl. u. Zufahrten)	645	0	0
Gartenland (PHZ)	1.530	1	1.530
Baum-/Strauchpflanzung (HPS)	475	3	1.425
Summe	2.650		2.955
Planungswert - Ausgangswert = Defizit			**-1.695**

Es ergibt sich rechnerisch ein Defizit von 1.695 Wertpunkten. Zum Ausgleich dieses Defizites wird auf einer etwa 900 m² großen Fläche eine Streuobstwiese neu angelegt. Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches, grenzt aber an den geplanten nördlichen Pflanzstreifen. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer wird geregelt, dass eine mindestens 900 m² große extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln ist. Es sind insgesamt sieben hochstämmige Obstbäume in alten Sorten (Mindestqualität StU 10 – 12 cm) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Im Bodenbereich ist eine Wildkräuterwiese einzusäen. Die Wiese ist einmal pro Jahr (frühestens im Juli) zu mähen. Alle Maßnahmen, die einer natürlichen Entwicklung der Fläche entgegenstehen (Düngung, Pestizidbehandlung usw.), sind untersagt.

Mit dieser externen Ausgleichsmaßnahme wird das Weideland (GW) von 2 Werteinheiten auf 4 Werteinheiten für einen jungen Streuobstbestand (HOJ) aufgewertet. Bei 900 m² ergibt sich ein Guthaben von 1800 Wertpunkten, so dass das oben genannte Defizit von 1695 Punkten vollständig ausgeglichen wird.

5. PLANVERFAHREN

Die Satzungsflächen sind im Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Einzelne Randflächen ragen zwar darüber hinaus in landwirtschaftliche Flächen hinein, liegen aber an öffentlichen Straßen am Ortsrand, so dass die verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Insofern ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben. Mit der geplanten Wohnbebauung ist eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet, Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen und schwere Unfälle nach § 50 BImSchG können ausgeschlossen wer-

den. Damit sind die Voraussetzungen des § 34 (5) BauGB für eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB gegeben.

Der Rat der Gemeinde Dahlem hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 beschlossen die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Dahlem/Harmstorf“ für Teilflächen der Ortsteile Dahlem und Harmstorf aufzustellen. Außerdem hat der Rat dem vorliegenden Entwurf der Satzung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand statt vom 22.01.2020 bis zum 21.02.2020 Parallel dazu werden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dahlem hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Dahlem/Harmstorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

gez. Mondry

Dahlem, den 06.07.2020 .....

Gemeindedirektor

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Dahlem, Flur 7 sowie Gemarkung Harmstorf, Flur 1 und 2, Maßstab 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand Dezember 2019).

Lüneburg, den 01.07.2020 (Siegel) gez. Schröder

….....

Katasteramt Lüneburg

Planverfasser

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Dahlem/Harmstorf“ wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den 17.06.2020

F. Patt
.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Dahlem hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 den Entwurf Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Dahlem/Harmstorf“ gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Dahlem/Harmstorf“ inkl. Begründung hat vom 22.01.2020 bis 21.02.2020 öffentlich ausgelegen.

Dahlem, den 06.07.2020

gez. Mondry
.....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Dahlem in seiner Sitzung am 24.06.2020 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Dahlem/Harmstorf“ als Satzung und die zugehörige Begründung beschlossen.

Dahlem, den 06.07.2020

gez. Mondry
.....
Gemeindedirektor

Ausfertigung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Dahlem/Harmstorf“, bestehend aus den beiden Planzeichnungen und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Dahlem, den 06.07.2020

gez. Mondry
.....
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Dahlem/Harmstorf“ wurde am 13.08.2020 im Amtsblatt Nr. 8 / 2020 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Dahlem/Harmstorf“ wurde damit am 13.08.2020 rechtsverbindlich.

gez. Mondry

Dahlem, den 14.08.2020 .....

Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

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

Dahlem, den…….…… .....

Gemeindedirektor