



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/15/067
	Status:	öffentlich
	Datum:	07.05.2015
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
Erlass einer Innenbereichssatzung für den Bereich Koppeldamm (Ergänzungssatzung gem. §34 Abs.4 Nr.3 BauGB) - Erneuter Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
01.06.2015	Bau- und Planungsausschuss	

A: Sachbericht**B: Stellungnahme der Verwaltung****C: Prüfungen:**

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle Auswirkungen**E: Beschlussempfehlung****Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Planungsziel dieser Innenbereichssatzung ist die planungsrechtliche Sicherung bestehender baulicher Anlagen. Hierzu wird eine sog. Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt: per Satzung wird ein entsprechendes Gebiet definiert, in dem Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 (Bauen im unbeplanten Innenbereich) bewertet werden sollen. Dieses Gebiet muss an einen Bereich angrenzen, der eindeutig dem Innenbereich zugeordnet werden kann – dies ist bei der vorliegenden Fläche der Fall.

Über die Satzung wurde am 21.10.2013 zuletzt beraten, damals erfolgte der Auslegungsbeschluss. Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung hat bereits vom 25.11.-27.12.2013 stattgefunden. Von Seiten der Forstbehörde wurden Bedenken bezüglich der in der Satzung festgesetzten Baugrenzen geäußert, da der Abstand zu einer benachbarten Waldfläche als nicht ausreichend erachtet wurde. Es erfolgte eine Anpassung der Baugrenze, so dass eine erneute Auslegung erforderlich wird.

Zu C: Prüfungen**1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

Entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Die Planung wird vom FD Bauverwaltung und Stadtplanung erarbeitet.

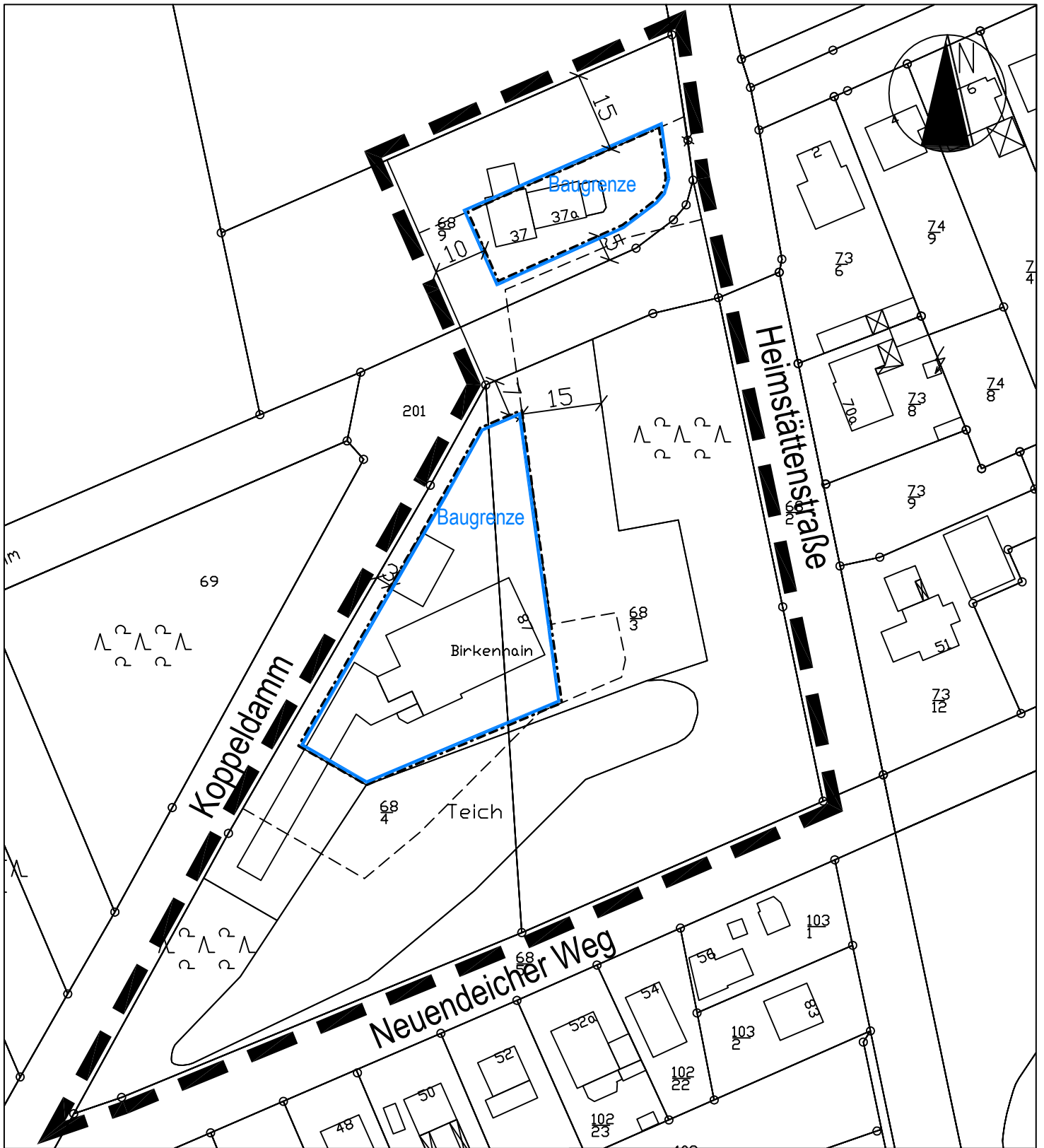
Zu E: Beschlussempfehlung

1. Der Entwurf der Satzung und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf der Satzung und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.



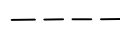
gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Entwurf der Satzung
Begründung



Zeichenerklärung

-  Abgrenzung des Geltungsbereichs der Satzung
-  Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- nachrichtlich:
-  Waldabstand (15 m)

Stadt Tornesch

Innenbereichssatzung
Koppeldamm
- Anlage zur Satzung -



**STADT
TORNESCH**

Bau- und Planungsamt
FD Bauverwaltung und Stadtplanung

Wittstocker Str.7
25436 Tornesch
Telefon: (04122) 95 72 0
Telefax: (04122) 95 72 333
Email: info@tornesch.de
Internet: www.tornesch.de

Entwurf zur erneuten Auslegung
Maßstab 1: 1000
Satzung-Koppeldamm_Plan_150507.pdf

gez. Ta
Stand: 07.05.2015



Satzung der Stadt Tornesch gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

für das Gebiet zwischen den Straßen Koppeldamm, Heimstättenstraße und Neuendeicher Weg sowie nördlich des Koppeldamms in einer Tiefe von 35 m und westlich der Heimstättenstraße in einer Tiefe von 55 m.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ... folgende Satzung erlassen:

§ 1

Die Satzung gilt für den in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereich, dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 bis Abs. 3a des Baugesetzbuchs zulässig sind.

§ 3

Entsprechend § 9 BauGB werden für den Geltungsbereich der Satzung folgende Festsetzungen getroffen:

Überbaubare Grundstücksflächen

Nach § 9 Abs. 1 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. beigefügtem Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen definiert werden, zulässig.

§ 4

Inkrafttreten ...

Verfahrensvermerke

1. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom ... bis ... während folgender Zeiten: montags bis freitags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags auch 16.00 bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... durch Abdruck in den Uetersener Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tornesch, ...

Der Bürgermeister
Roland Krügel

2. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft.

3. Die Ratsversammlung hat die Satzung am ... beschlossen.

Tornesch, ...

Der Bürgermeister
Roland Krügel

4. Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Tornesch, ...

Der Bürgermeister
Roland Krügel

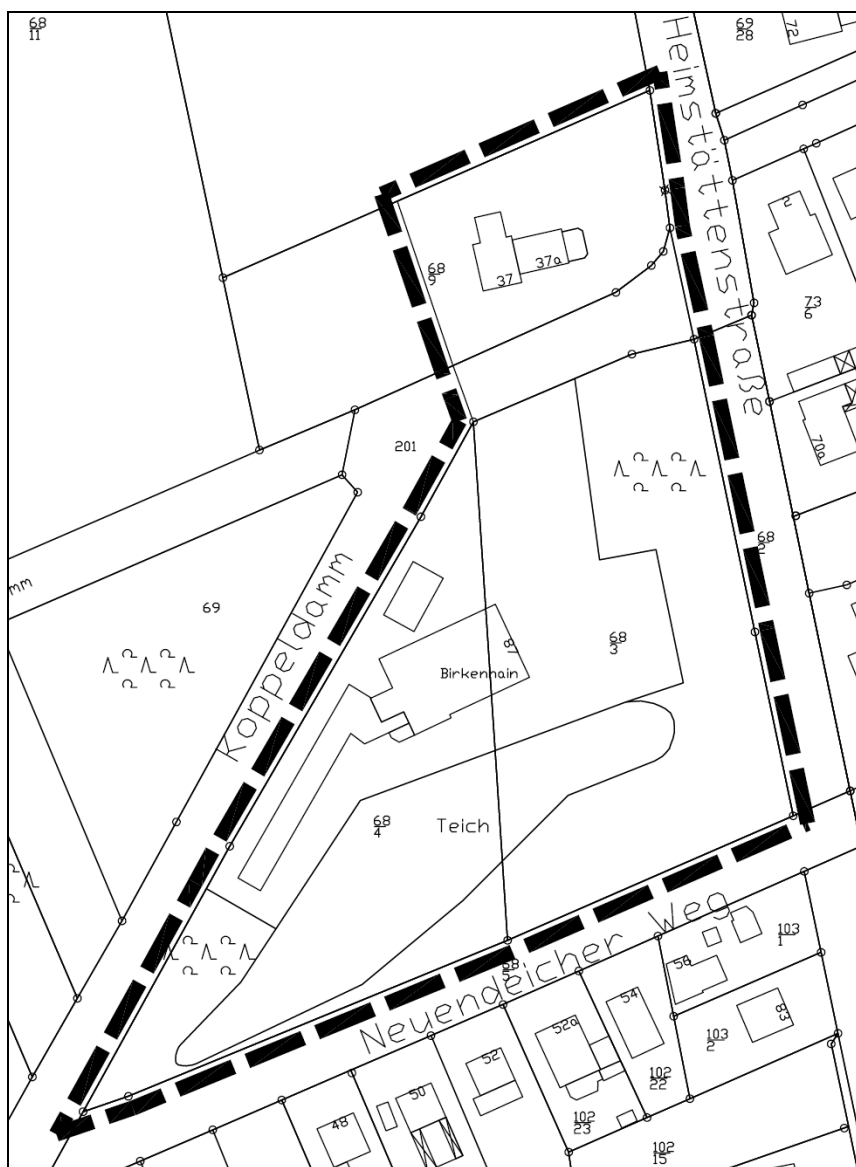
5. Der Beschluss über die Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB durch die Ratsversammlung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

Tornesch, ...

Der Bürgermeister
Roland Krügel



Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB „Koppeldamm“



Begründung (Vorentwurf)

Stand: 07.05.2015

Stadt Tornesch – Ergänzungssatzung Koppeldamm

für das Gebiet zwischen den Straßen Koppeldamm, Heimstättenstraße und Neuendeicher Weg sowie nördlich des Koppeldamms in einer Tiefe von 35 m und westlich der Heimstättenstraße in einer Tiefe von 55 m.

Stadt Tornesch
- Der Bürgermeister -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Henning Tams (Stadt Tornesch, Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung)

Verfahrensstand: **(erneute) öffentliche Auslegung**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1 Lage des Plangebietes, Allgemeines	4
2 Planungsanlass und Planungsziele	4
3 Rechtlicher Planungsrahmen	5
4 Analyse des Plangebietes	6
4.1 Nutzung	6
4.2 Erschließung	6
4.3 Ver- und Entsorgung	6
4.4 Natur und Landschaft	7
5 Festsetzungen	8
5.1 Überbaubare Grundstücksflächen	8
5.2 weitere Festsetzungen	8
6 Eingriffsregelung	10
7 Flächenbilanz	11

1 Lage des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 1,22 ha große Plangebiet der Ergänzungssatzung Koppeldamm liegt im nördlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Tornesch. Der Geltungsbereich befindet sich zwischen den Straßen Koppeldamm, Heimstättenstraße und Neuendeicher Weg sowie nördlich des Koppeldamms in einer Tiefe von 35 m und westlich der Heimstättenstraße in einer Tiefe von 55 m. Im Osten und im Süden des Plangebiets befinden sich bebaute Grundstücke, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, im Westen und Norden grenzen mit Gehölzen bestandene Freiflächen an.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2 Planungsanlass und Planungsziele

Im Bereich nördlich des Koppeldamms sind in der Vergangenheit Nebenanlagen (Carports und Schuppen) entstanden, die nach dem derzeit gültigen Planungsrecht (§ 35 BauGB: Bauen im Außenbereich) nicht zulässig sind. Zudem befindet sich südlich des Koppeldamms die Gaststätte „Birkenhain“, die durch die Einordnung als Außenbereich planungsrechtlich in ihren baulichen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt wird. Um diesem direkt an den Innenbereich angrenzenden Außenbereich die weniger strengen Regelungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) anwenden zu können, wird eine Innenbereichssatzung (hier: Ergänzungssatzung) aufgestellt.

Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die maßvolle Erweiterung der vorhandenen Wohn- und gastronomischen Nutzung.

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB liegen vor:

- die Fläche grenzt an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an,
- das Gebiet wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt,
- die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- die Satzung schafft nicht die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen nicht.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Dies steht der Aufstellung einer Innenbereichssatzung (hier: Ergänzungssatzung) jedoch nicht entgegen. Entsprechend des BauGB sind nur Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Anwendungsvoraussetzung für eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist, dass die entsprechende Fläche im Außenbereich liegt.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

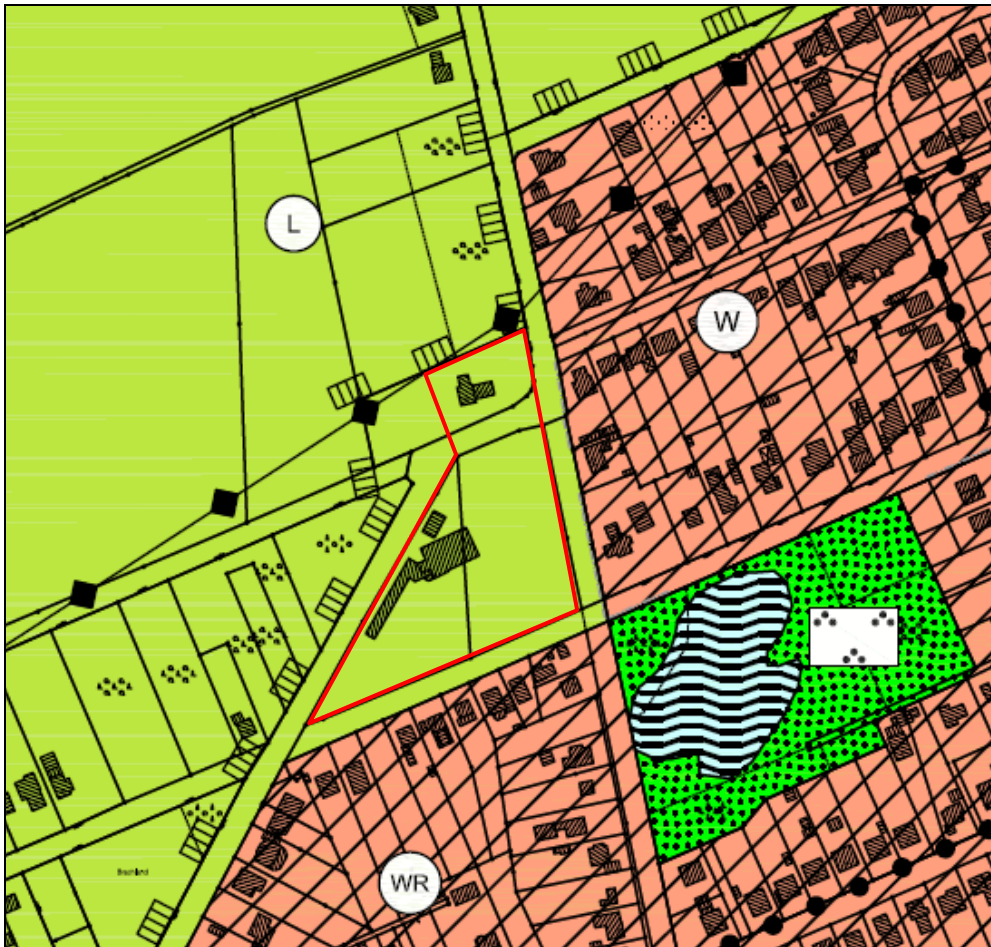


Abbildung 2 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4.4 Natur und Landschaft

Die Freiflächen auf dem Grundstück nördlich des Koppeldamms werden als Hausgarten genutzt und sind von Rasen-, Strauch- und Gehölzonen sowie versiegelten Zufahrtsbereichen geprägt. In den Randbereichen ist auch Baumbestand (Birken, Tannen) vorhanden.

Das Grundstück der Gaststätte „Birkehain“ südlich des Koppeldamms weist einen reichhaltigen und z.T. älteren vielfältigen Laub- und Nadelbaumbestand auf. Im Süden befindet sich ein ehemalige Kieskuhle, die in den 1930er Jahren als Badeteich hergerichtet wurde, heute jedoch als Fischteich genutzt wird und vom Bewuchs her einen eher naturnahen Zustand aufweist. Die Fläche des Parkplatzes ist größtenteils versiegelt.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Westen an das Landschaftsschutzgebiet „Moorige Feuchtgebiete“ an. Das LSG ist in diesem Bereich durch Sukzessionsflächen mit Gehölzbeständen unterschiedlicher Struktur geprägt.

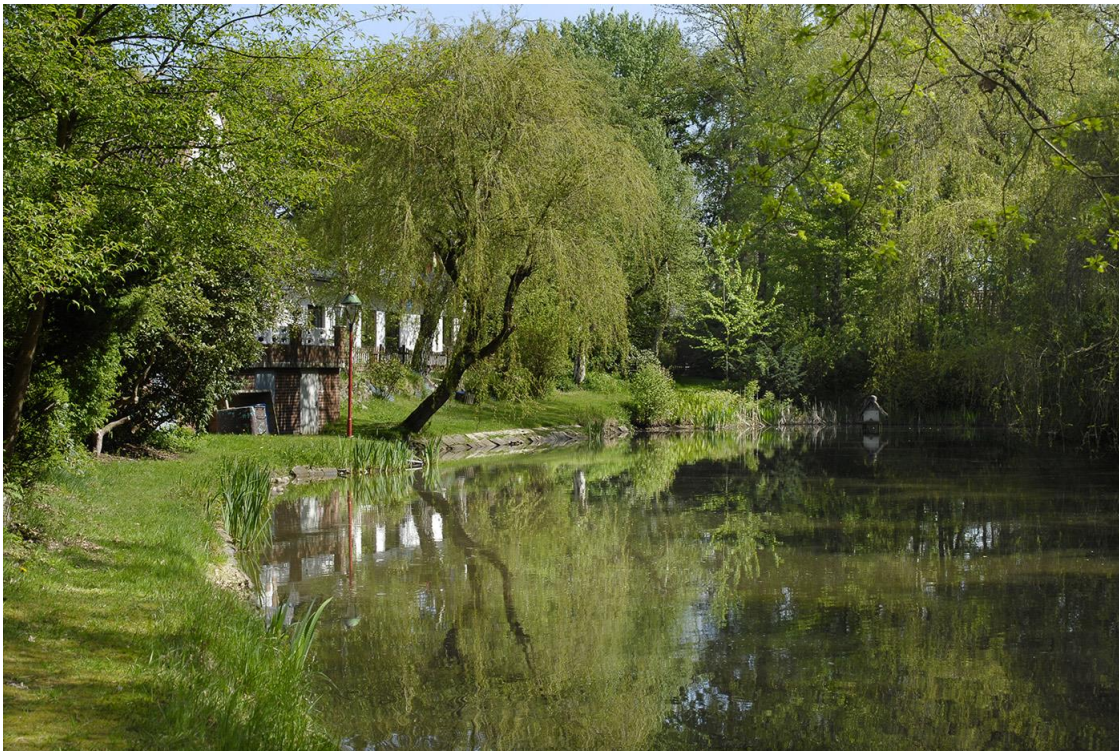


Abbildung 4 – Gaststätte Birkehain mit ehemaligem Badeteich

5 Festsetzungen

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch § 34 Abs. 5 BauGB wird ermöglicht, dass bei einer Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen u.a. nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden können. Um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren, wird die bebaubare Grundstücksfläche eingeschränkt, um die mögliche bauliche Ergänzungen auf ein verträgliches Maß beschränken. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Im Bereich südlich des Koppeldamms wird ein Waldabstand von 15m zu dem auf dem Grundstück befindlichen Gehölz berücksichtigt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster, jedoch nicht innerhalb der Waldabstandsfläche zulässig.

5.2 weitere Festsetzungen

Weitere Festsetzungen werden durch die Ergänzungssatzung nicht getroffen. Das Einfügegebot gem. § 34 BauGB, wonach sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, hat uneingeschränkt Gültigkeit. Auf weitere Festsetzungen wird verzichtet.

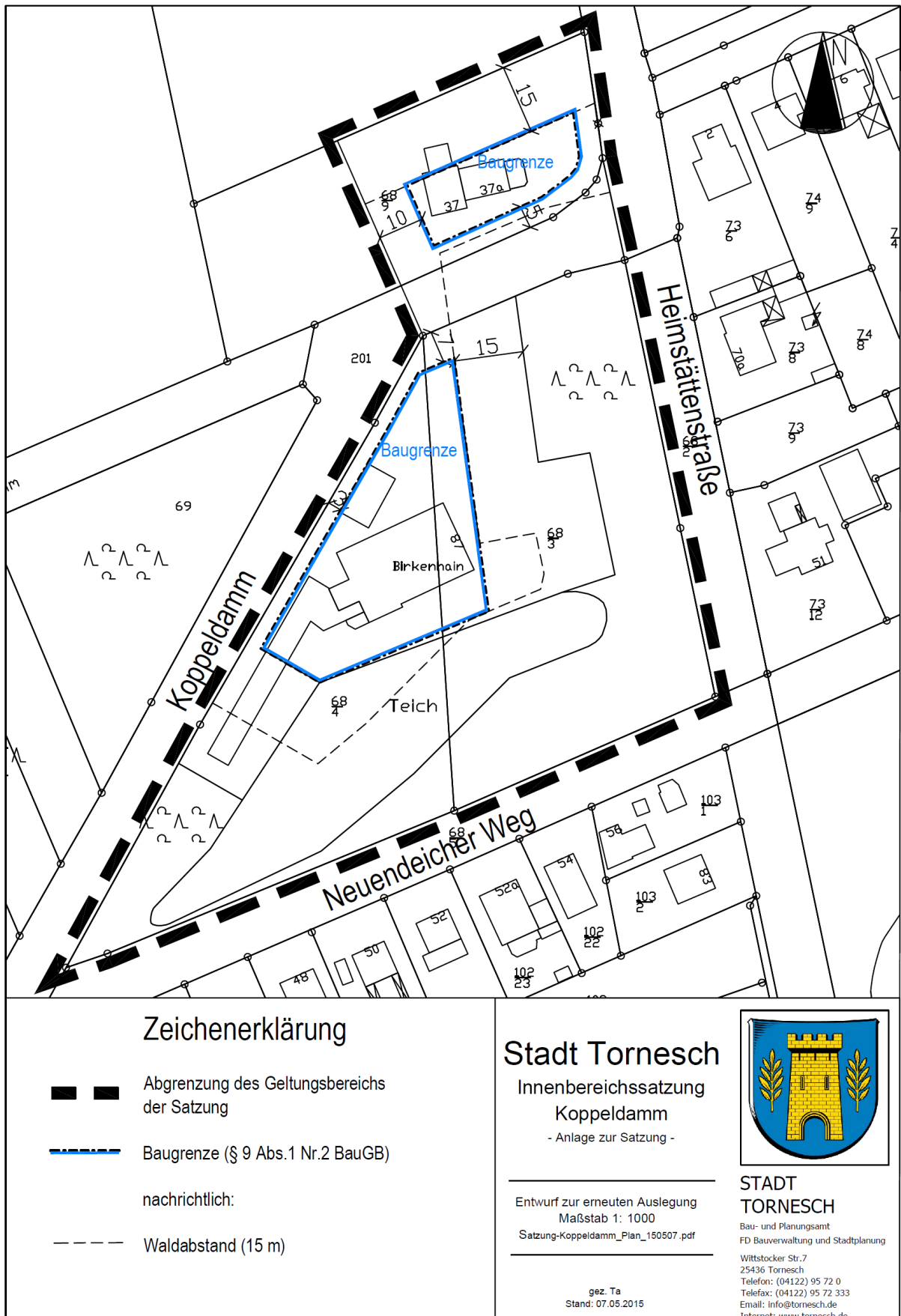


Abbildung 5 – Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Koppeldamm mit Darstellung der Festsetzungen (Baugrenze) und sonstigen Kennzeichnungen (Gehölzbestand und Waldabstandsfläche); freier Maßstab

6 Eingriffsregelung

Bei Innenbereichssatzungen ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind jedoch die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von dem von Einfamilienhausbebauung und großen Hausgärten geprägten Wohngebiet zum in diesem Bereich von Grünland und Sukzessionsflächen geprägten Landschaftsschutzgebiet „Moorige Feuchtgebiete“.

Zukünftig richtet sich die Zulässigkeit der Überbaubarkeit nach dem Einfügegebot gem. §34 BauGB und ergänzend dazu nach den durch diese Satzung festgesetzten Baufenstern. Im Vergleich zur heutigen Situation – Außenbereich (§ 35 BauGB) ohne Innenbereichssatzung – wird sich die zulässige Überbauung zukünftig erhöhen. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die zu erwartende Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft jedoch reduziert. Um mögliche Eingriffe zu minimieren, berücksichtigen die festgesetzten Baugrenzen eine Waldabstandsfläche zu dem Gehölzbestand.

Die durch die festgesetzten Baufenster vorgegebene überbaubare Grundstücksfläche weist eine Fläche von ca. 2300 m² auf. Derzeit sind bereits ca. 1200 m² der Grundstücksflächen mit baulichen Anlagen überbaut. Von den ca. 1100 m², deren Überbaubarkeit durch die Ergänzungssatzung erleichtert wird, sind ca. 40 % bereits durch Stellplatzanlagen, Nebenanlagen oder Wegeflächen versiegelt. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf für ca. 660 m² neu versiegelte Fläche. Der erforderliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Tornesch.

7 Flächenbilanz

In der folgenden Tabelle sind die beabsichtigten Flächennutzungen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Koppeldamm“ festgesetzten Flächen zusammengestellt.

Bezeichnung	Fläche
Überbaubare Grundstücksfläche	2.299 m ²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	9.255 m ²
...davon Waldfläche	3.115 m ²
...davon Wasserfläche	2.033 m ²
Straßenfläche	636 m ²
Räumlicher Geltungsbereich	12.190 m² (ca. 1,2 ha)

Stand: 07.05.2015

Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Tornesch in ihrer Sitzung am gebilligt.
Tornesch, den
.....
Bürgermeister