

Gemeinde Buchholz (Aller)
Abgrenzungs- und Abrundungssatzung
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3
Baugesetzbuch (BauGB)
für die Ortsteile Buchholz (Aller) und Marklendorf

- Satzung -
mit Begründung

- beglaubigte Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

Abgrenzungs- und Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für die Ortsteile Buchholz (Aller) und Marklendorf	Seite 3
Anlagen zu der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung für die Ortsteile Buchholz (Aller) und Marklendorf (Karten mit den Geltungsbereichen der Satzung)	Seiten 4 und 5
Begründung zu der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung	
Einleitung	Seite 6
1. Ziel und Zweck der Satzung	Seite 6
2. Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	Seiten 6 - 8
a. Buchholz (Aller)	
b. Marklendorf	
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seiten 9 - 10
4. Abstimmung mit der Dorferneuerungsplanung	Seite 11
5. Bewertung	Seite 11
6. Bestandsaufnahme der noch unbebauten Flächen	Seite 12
7. Abwägung der betroffenen Belange	Seiten 12 - 13
Verfahrensvermerke	Seiten 14 - 15

**Abgrenzungs- und
Abrundungssatzung**
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3
Baugesetzbuch (BauGB) für die
Ortsteile Buchholz (Aller) und Marklendorf
der Gemeinde Buchholz (Aller)

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) und aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) in seiner Sitzung am 17. Feb. 03 folgende **Abgrenzungs- und Abrundungssatzung** gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für die Ortsteile Buchholz (Aller) und Marklendorf der Gemeinde Buchholz (Aller) und die Begründung dazu beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Durch die Satzung wird die Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in den Ortsteilen Buchholz (Aller) und Marklendorf der Gemeinde Buchholz (Aller) festgelegt. Der Verlauf der Grenze ergibt sich aus den beiden Karten, die dieser Satzung als Anlagen beigefügt sind. Die Anlagen sind Bestandteil der Satzung.

§ 2
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung der Genehmigung in der Walsroder Zeitung in Kraft.

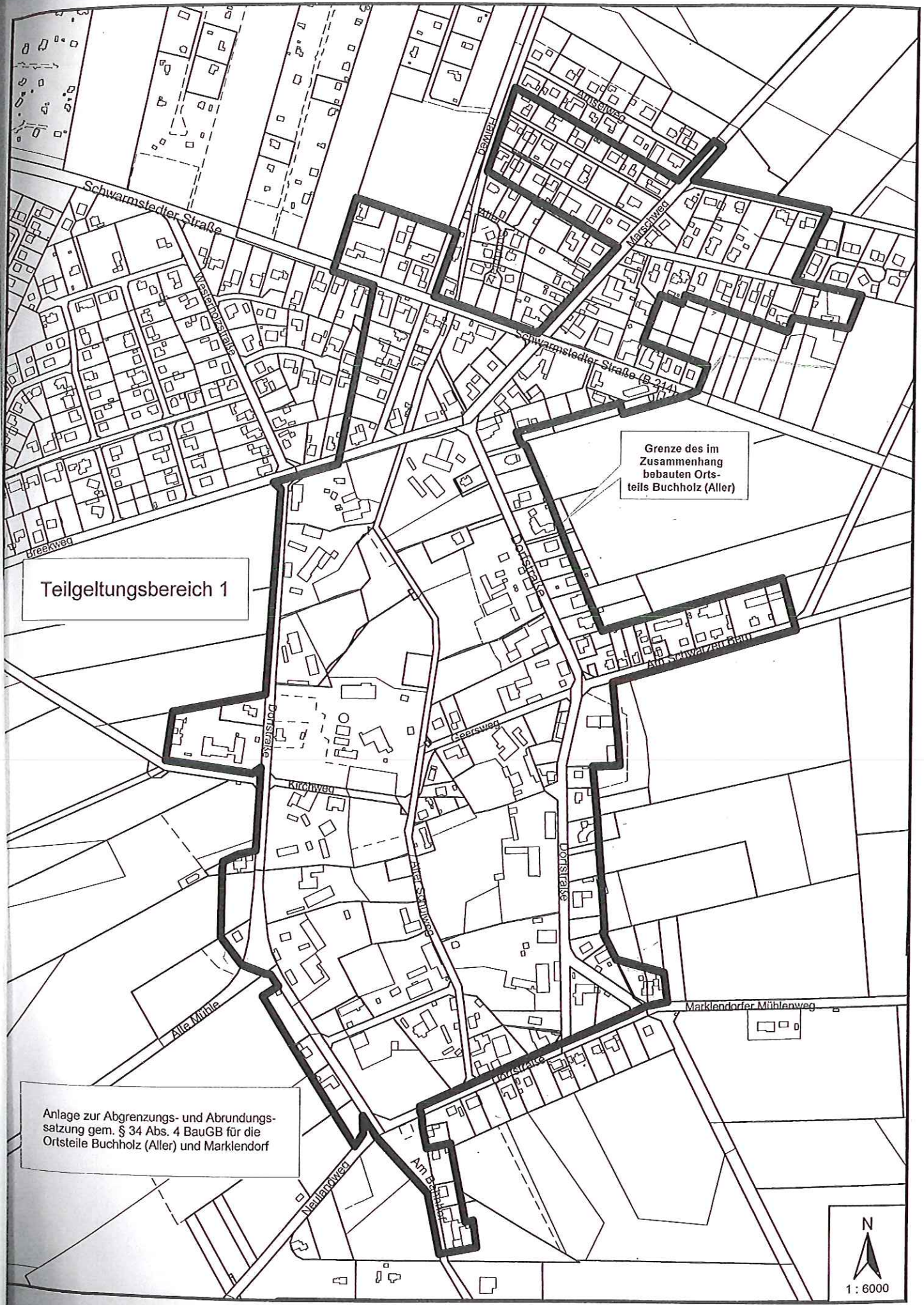
Schwarmstedt, den 17. Feb. 03

gez. Gehrs (Siegel)

(Gehrs)
Bürgermeister

gez . Frische

(Frische)
Gemeindedirektor

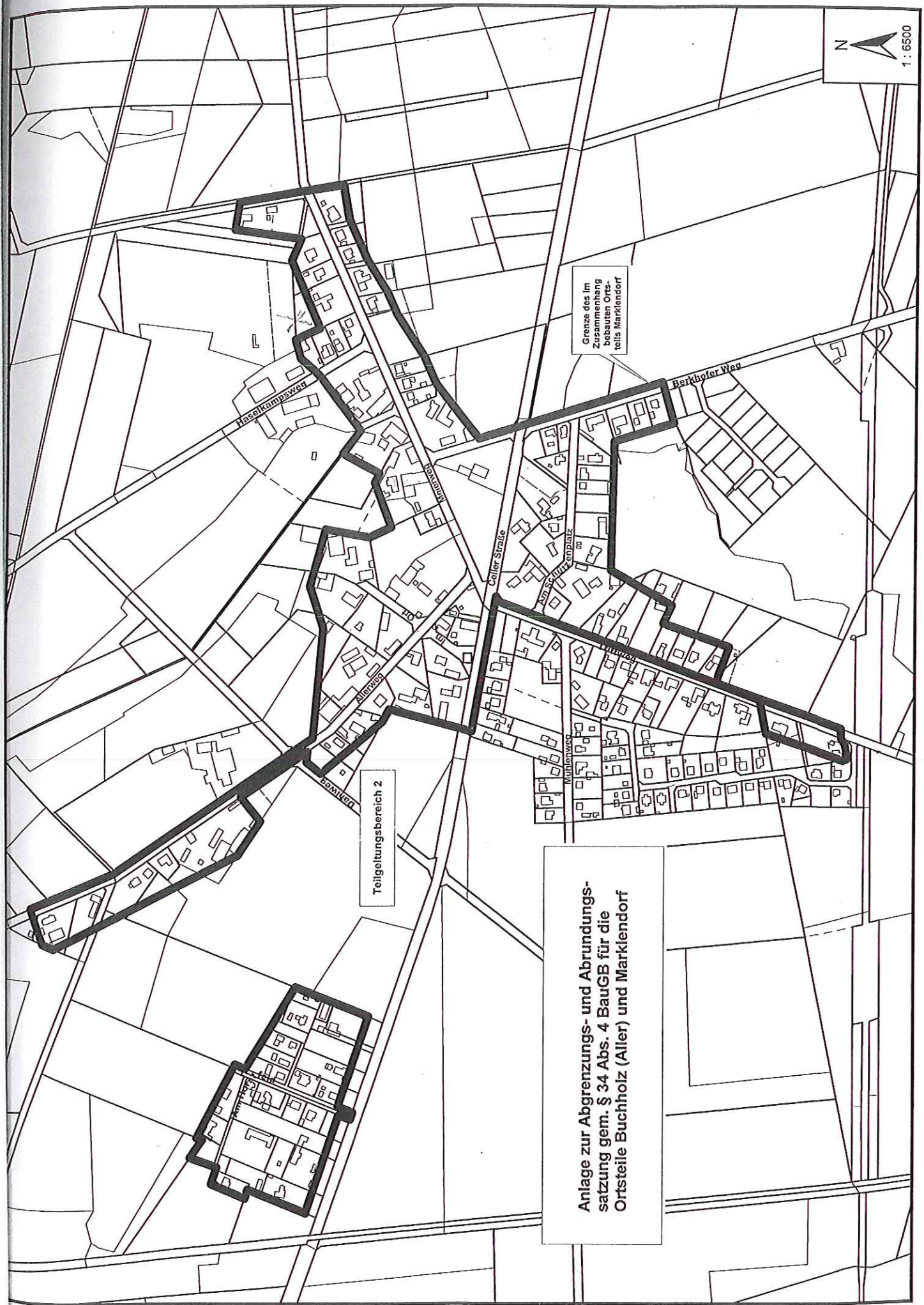


Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Buchholz (Aller)

Teilgeltungsbereich 1

Anlage zur Abgrenzungs- und Abrundungssetzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB für die Ortsteile Buchholz (Aller) und Marklendorf

N
1:6000



Grenze des im
Zusammenhang
bebauten Orts-
teils Markendorf

Teilgeltungsbereich 2

Anlage zur Abgrenzungs- und Abrundungs-
satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB für die
Ortsteile Buchholz (Aller) und Markendorf

**Begründung zur
Abgrenzungs- und Abrundungssatzung**
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)
für die Ortsteile Buchholz (Aller) und Marklendorf
der Gemeinde Buchholz (Aller)

Einleitung

Mit der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung legt die Gemeinde Buchholz (Aller) für die Ortsteile Buchholz (Aller) und Marklendorf eindeutig fest, welche Flächen noch bebaut werden können. Für die Randbereiche der Ortsteile gelten entweder die Vorschriften über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB). Während innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine Bebauung, die sich „einfügt“, allgemein zulässig ist, ist im Außenbereich eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig. Für die Frage, welche Bebauung in Buchholz (Aller) und Marklendorf noch zulässig ist, kommt es also entscheidend auf die Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an.

1. Ziel und Zweck der Satzung

Ziel der Satzung ist eine Ergänzung und Vervollständigung der Bebauung im Bereich der Ortsteile Buchholz (Aller) und Marklendorf der Gemeinde Buchholz (Aller). Dazu wird die Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eindeutig festgelegt.

Die Satzung dient zunächst der Klarstellung der Grenze. In einzelnen Bereichen werden aber auch Grundstücke, die wohl dem Außenbereich zuzurechnen sind, zur Abrundung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen.

Die Satzung hat den Zweck, einige Baugrundstücke für eine gemischte Bebauung zur Verfügung zu stellen sowie die Bestandssicherung für das Gebiet nordwestlich des Allerweges in Marklendorf zu regeln, das gem. wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt ist, tatsächlich neben zwei landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben aber mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist.

2. Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

a) Buchholz (Aller)

Die Satzung erfaßt von Süden kommend zunächst die bebauten Grundstücke auf der Ostseite der Straße „Am Bahnhof“. Im Wesentlichen begrenzt die Dorfstraße bzw. die Bebauung entlang der Dorfstraße und der Straße „Am Schwarzen Berg“ sowie die B 214 im Norden die Bebauung im alten Dorf. Zwischen der Straße „Alte Mühle“ und „Neulandsweg“ und im Bereich zwischen „Alte Mühle“ und Schulgrundstück werden je eine Bautiefe in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Die Bebauung auf der Südseite der Dorfstraße wird nicht einbezogen. Sie liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4.

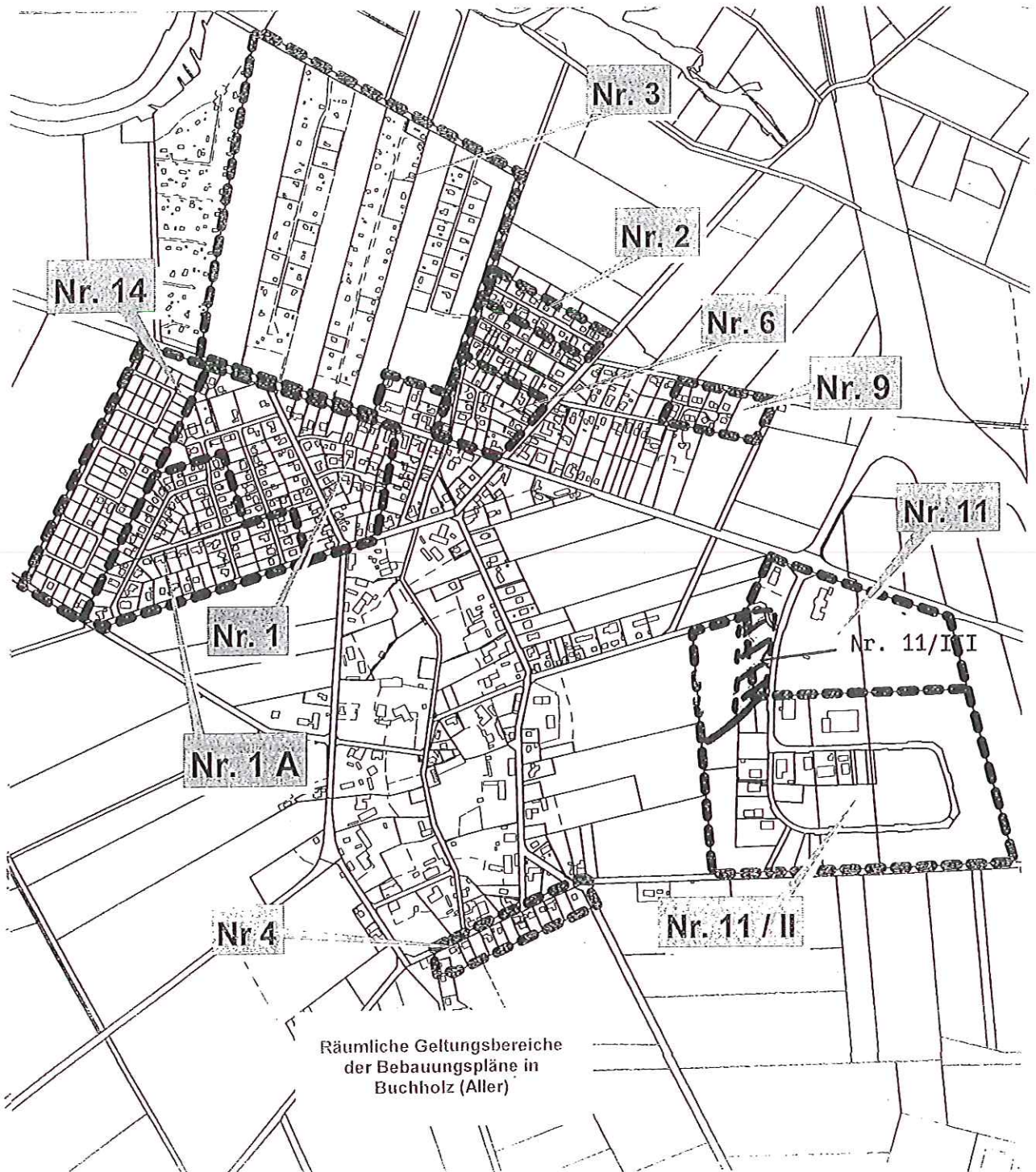
Die Bebauung im Westen des Dorfes regeln die Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 1 A und Nr. 14.

Nördlich der Bundesstraße 214 (Schwarmstedter Straße) erstreckt sich im Westen das Wochenendhausgebiet „Haifeld“. Der größte Teil wird vom Bebauungsplan Nr. 3 „Haifeld“ erfaßt.

Lediglich die Bebauung am südöstlichen Rand, die nicht Wochenendgebiet ist, wird in diese Satzung mit einbezogen.

Östlich der Straße „Haiweg“ wird die Bebauung, die nicht in den Bebauungsplangebieten Nr. 6 „Alter Sportplatz“, Nr. 2 „Amselweg“ und Nr. 9 „Horstfeld“ liegt, erfaßt. Am Ortsrand der Ortslage zwischen Lerchenweg und B 214 werden die unerschlossenen Hinterlandflächen nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Zur Lage der Bebauungspläne vgl. den folgenden Kartenausschnitt.



Räumliche Geltungsbereiche
der Bebauungspläne in
Buchholz (Aller)

b) Marklendorf

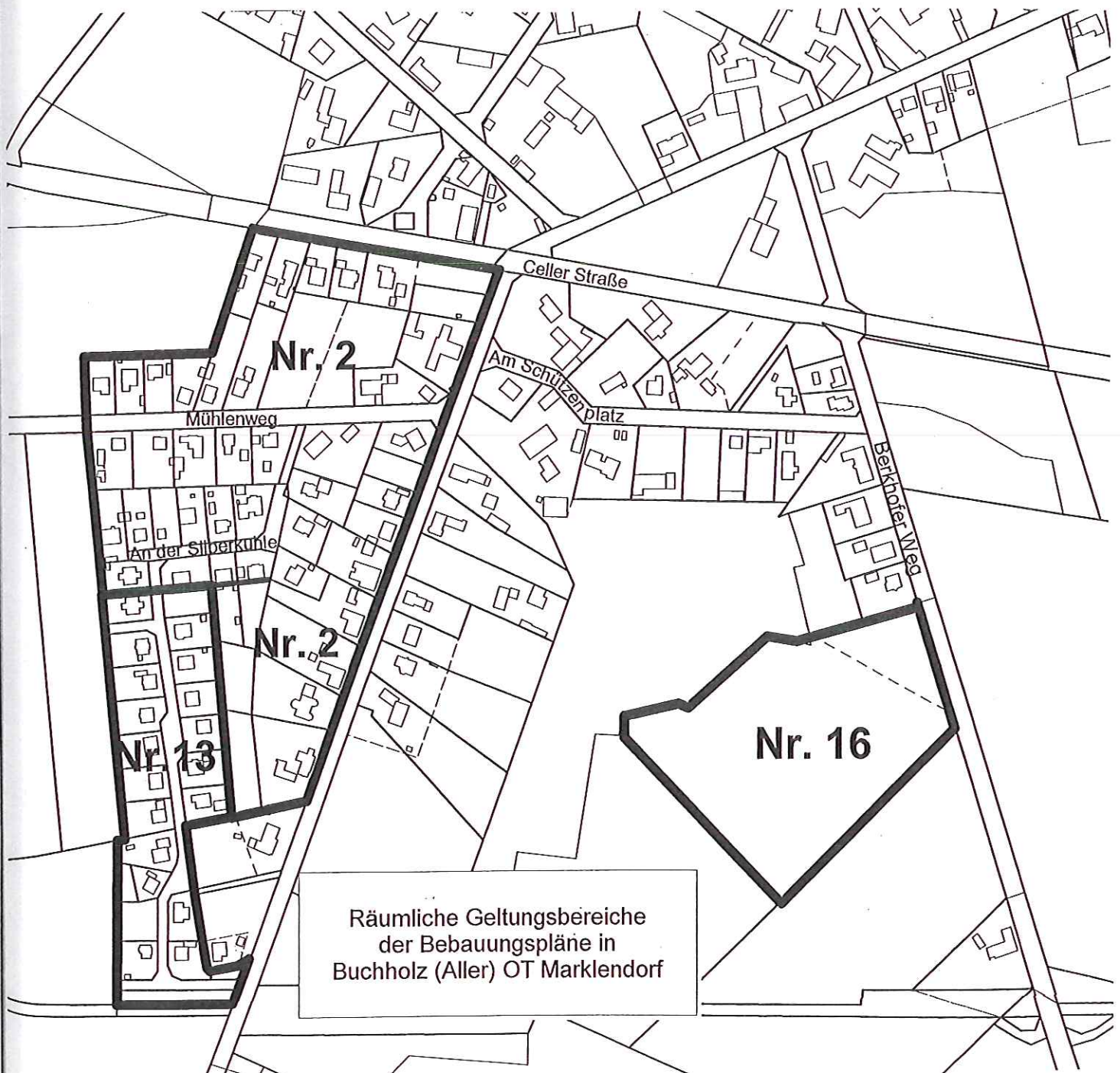
Die Satzung erfaßt zunächst die westlich, abseits des eigentlichen Dorfes gelegene Bebauung der Siedlung „Horstfeld“.

Der Ortsteil Marklendorf wird von der Bundesstraße 214 „Celler Straße“ durchschnitten. Der größte Teil des südlich gelegenen Ortsteiles liegt in den Bebauungsplangebieten Nr. 2 „Triftweg“, Nr. 13 „An der Silberkuhle“ und Nr. 16 „Berkhofer Weg“. Die Satzung erfaßt die östlich des Triftweges bis zum Berkhofer Weg bebauten Grundstücke sowie die beiden westlich des Triftweges am südlichen Ortsrand gelegenen bebauten Grundstücke in einer Bautiefe.

Im nördlichen Ortsteil wird die Bebauung entlang des Meierweges, des Haselkampweges, der Straße Im Orth und des Allerweges erfaßt.

Die bereits vorhandene westliche Bebauung entlang des Allerweges nördlich Dahlweg wird einbezogen.

(Plan: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 2, 13 und 16.)

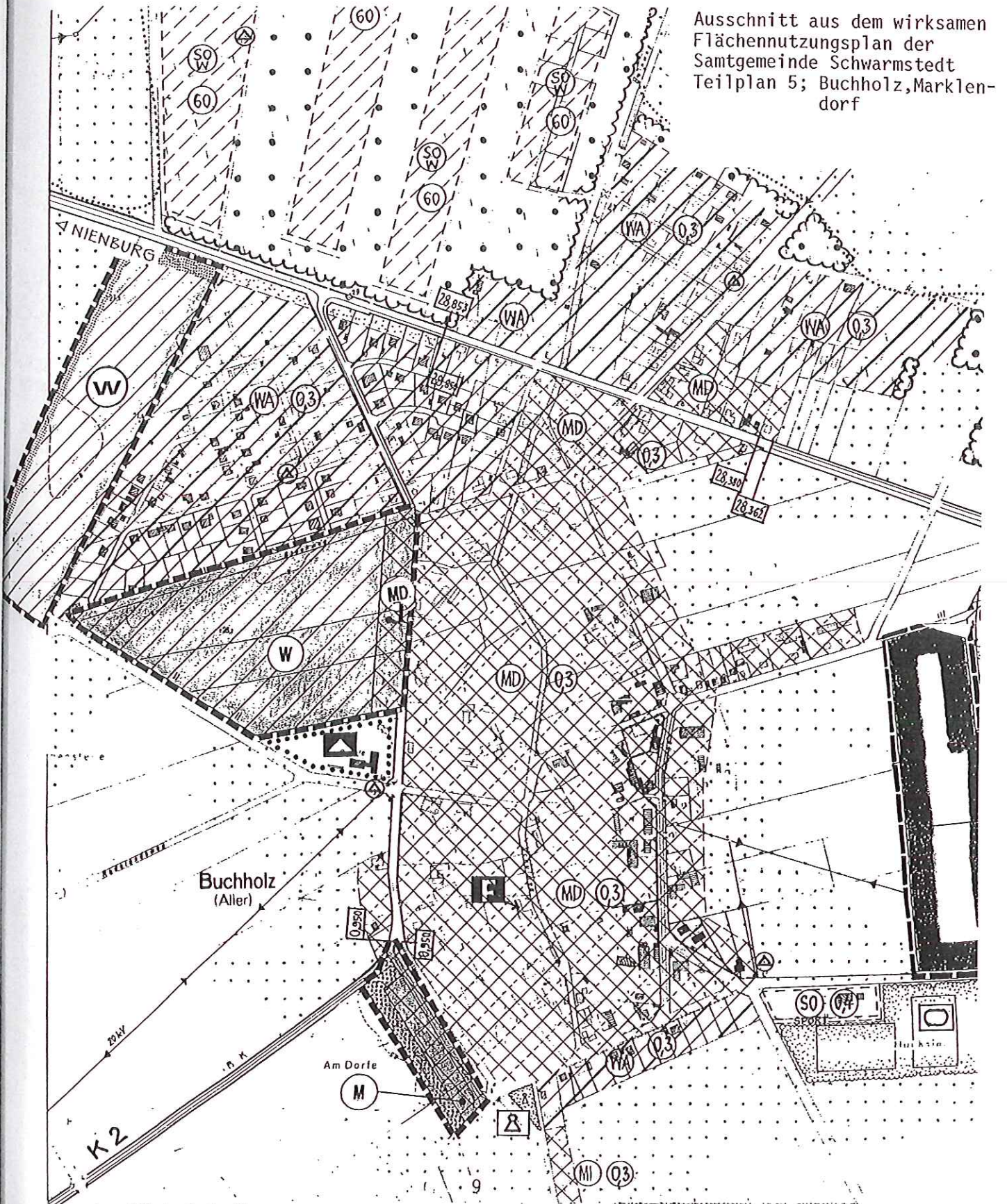


3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Buchholz (Aller)

In Buchholz (Aller) sind die Flächen im Geltungsbereich der Satzung im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt als „Dorfgebiet“ (MD) oder „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt.

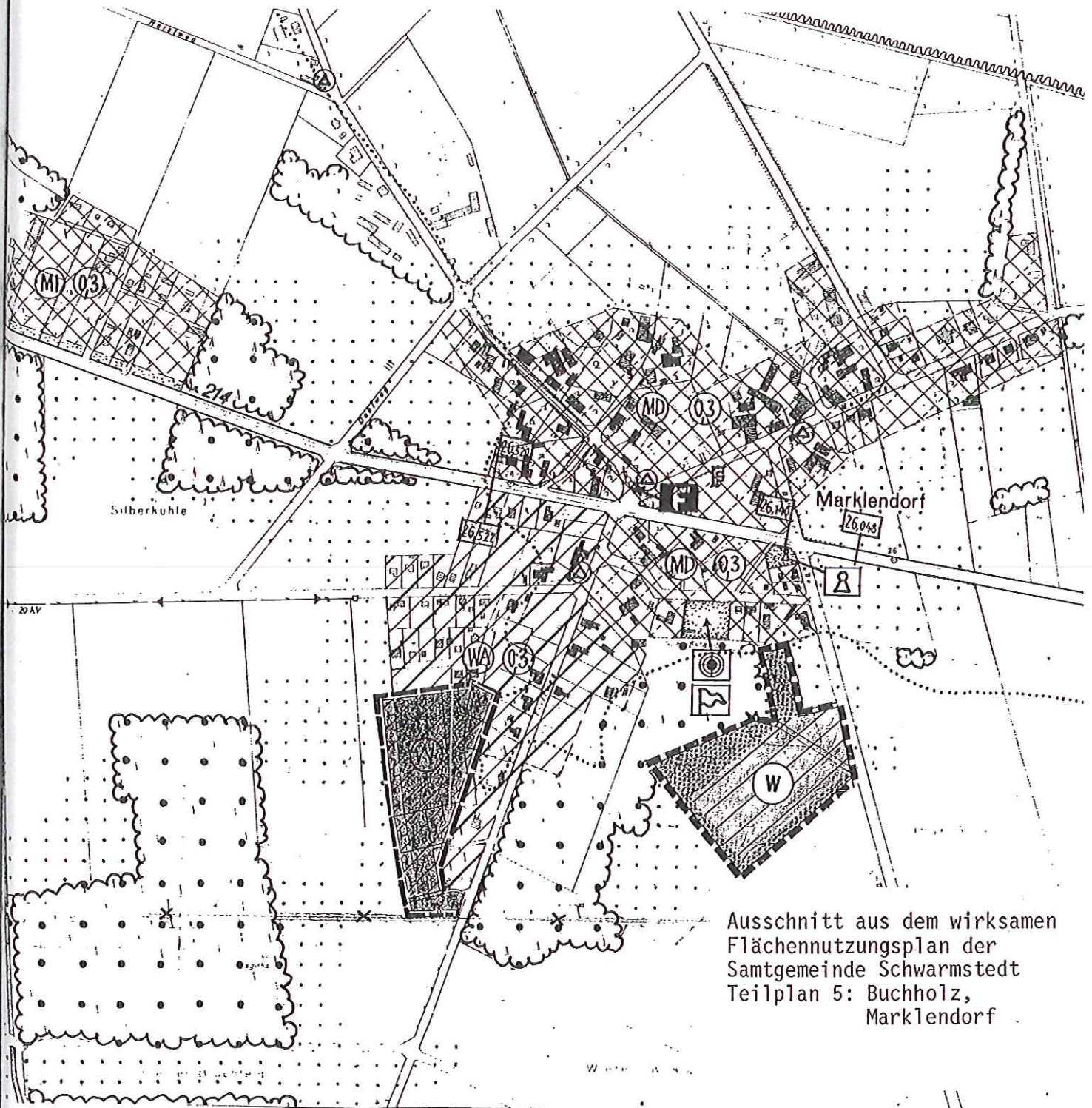
(Vgl. den beigegeführten Planausschnitt; zuletzt geändert mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.)



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt Teilplan 5; Buchholz, Marklendorf

Marklendorf

Der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung für den Ortsteil Marklendorf ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt als Dorfgebiet (MD) dargestellt, lediglich die Bebauung entlang des nordwestlichen Teiles des Allerweges ist als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Die Bebauung „Im Horstfeld“ wird als Mischgebiet dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen
Flächennutzungsplan der
Samtgemeinde Schwarmstedt
Teilplan 5: Buchholz,
Marklendorf

4. Abstimmung mit der Dorferneuerungsplanung

Für die Ortsteile Buchholz (Aller) und Marklendorf liegen Dorferneuerungspläne vor.

a) Buchholz (Aller)

Auch der Dorferneuerungsplan sieht für die Fläche zwischen der Straße „Alte Mühle“ und „Neulandweg“ eine Lückenbebauung für sinnvoll an.

b) Marklendorf

Desgleichen weist auch der Dorferneuerungsplan für Marklendorf die Baulücke südlich des Meierweges als sinnvoll für Bebauung aus.

Der Dorferneuerungsplan regt zwar die Freihaltung aller unbebauten Flächen im nördlichen Ortsteil an, bei der Bebauung nordwestlich des „Allerweges“ handelt es sich aber – obwohl im Außenbereich liegend – um Flächen, deren Bebauung im Wesentlichen abgeschlossen ist.

Die mit alten Eichen bewachsene Freifläche zwischen Dahlweg und dem nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb (Allerweg 15) wird nicht erfaßt und bleibt somit Außenbereich.

5. Bewertung

Die Ausprägung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Arten und Lebensgemeinschaften muß für die Beurteilung der Auswirkungen einer baulichen Nutzung der noch unbebauten Flächen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild bewertet werden. Dazu werden die Schutzgüter zunächst danach eingestuft, ob sie für den Naturhaushalt von besonderer, allgemeiner oder geringer Bedeutung sind:

- Boden: Es handelt sich bei allen Flächen um stark überprägten Naturboden. Er ist für den Naturhaushalt von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2).
- Wasser: Das Grundwasser wird aus landschaftspflegerischer Sicht nach seinem Natürlichkeitsgrad bewertet. Danach hat das Grundwasser im Teilgeltungsbereich für den Naturhaushalt nur allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).
- Luft und Klima: Hier geht es im Wesentlichen um die Entstehung und Verteilung von Frischluft. Die noch unbebauten Flächen sind sehr klein und liegen am Rande von bereits bebauten Flächen. Sie haben keine Bedeutung für die Verteilung von Frischluft; denn sie beeinflussen keine Luftaustauschbahn zwischen unbelasteten und belasteten Gebieten.
- Arten und Lebensgemeinschaften: Bei den noch unbebauten Flächen handelt es sich um Weiden, die für die Erhaltung und Entwicklung einer artenreichen Flora und Fauna eine geringe Bedeutung haben.
- Landschaftsbild: Die unbebauten Flächen, die an den Ortsrändern liegen, sind als stark beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche zu bewerten. Es handelt sich um unbegrünte Ortsränder ohne naturbetonte Biotope. Soweit schützenswerte Bereiche vorhanden sind, werden diese nicht in diese Satzung einbezogen.

Aufgrund der oben beschriebenen Nutzungen haben die unbebauten Außenbereichsflächen, die in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild, insbesondere für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“, nur geringe Bedeutung.

In den Ortsteilen Buchholz (Aller) und Marklendorf gibt es bis auf die Schleusenanlage keine Baudenkmale.

6. Bestandsaufnahme der noch unbebauten Flächen

Die unbebauten Grundstücke liegen in Buchholz (Aller) westlich der Dorfstraße zwischen der Gemeindestraße „Alte Mühle“ und dem „Neulandsweg“ sowie dem Schulgelände, sie werden z.Zt. als Weiden genutzt.

In Marklendorf liegen sie südlich der Einmündung des Haselkampsweges in den Meierweg, die zurzeit als Weide genutzt werden.

In Buchholz (Aller) handelt es sich um maximal sieben und in Marklendorf um maximal vier Baugrundstücke.

7. Abwägung der betroffenen Belange

Mit der Satzung soll die Bebauung in Buchholz (Aller) und Marklendorf ergänzt und abgerundet werden. Die Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind überwiegend bebaut.

Lediglich am Südwestrand der Dorfstraße in Buchholz (Aller) wird mit der Satzung die Möglichkeit der Bebauung von insgesamt etwa 7 Baugrundstücken nördlich und südlich direkt an das bereits vorhandene Wohnhaus angrenzend ermöglicht.

Damit wird die Bebauung von Buchholz (Aller) abgerundet.

In Marklendorf wird die Bebauung am Allerweg, nördlich des Dahlweges, bisher Außenbereich, bis auf einen landwirtschaftlichen Betrieb auf der östlichen Seite, mit dieser Satzung dem Innenbereich zugeordnet. Das entspricht den tatsächlichen Gegebenheiten. In diesem Bereich sind neben zwei landwirtschaftlichen Betrieben nur Wohnhäuser angesiedelt, die keinen Bezug zur Landwirtschaft haben. Mit der Einbeziehung wird für diesen Teil des Ortes Rechtssicherheit in der Bewertung bei beabsichtigten Baumaßnahmen erreicht. Es entsteht höchstens 1 weiteres Baugrundstück.

Daneben werden drei Baugrundstücke südlich des Meierweges neu erfaßt.

Im „Horstfeld“ wurde die vorhandene Bebauung mit ihren zugehörigen Grundstücken aufgenommen.

Die Satzung ist daher in beiden Ortsteilen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Satzung erleichtert das Bauen auf den noch unbebauten Flächen in den Ortsteilen Buchholz (Aller) und Marklendorf. Sie dient damit der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung der Ortsteile Buchholz (Aller) und Marklendorf berücksichtigt. Buchholz (Aller) und Marklendorf sind an die zentrale Wasserversorgung, an die Elektrizitätsversorgung und an die zentrale Schmutzwasserkanalisation sowie teilweise an die Gasversorgung angeschlossen. Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist möglich: Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser kann wie bisher an Ort und Stelle versickern. Ein entsprechender Nachweis muß im Baugenehmigungsverfahren geführt werden. Die Verkehrserschließung ist vorgegeben. Sie erfolgt über vorhandene Straßen.

Durch die Satzung werden nur sehr kleine Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Flächen haben daher für die landwirtschaftliche Produktion nur geringe Bedeutung. Die Flächen sind im Wesentlichen von Bebauung umgeben und daher auch für den Einsatz moderner Maschinen zu klein. Die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft ist daher gering.

Die Satzung hat Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange werden in erster Linie dadurch beeinträchtigt, dass die Satzung bauliche Nutzungen von Freiflächen ermöglicht, auf denen bisher keine bauliche Nutzung zulässig ist. Dadurch entsteht eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Betroffen ist jedoch nur das Schutzgut „Boden“. Die anderen Schutzgüter haben in den Geltungsbereichen der Satzung nur geringe Bedeutung.

Die Grundstücke in den Geltungsbereichen der Satzung sind jedoch bereits zum überwiegenden Teil bebaut. Durch die noch mögliche zusätzliche Bebauung wird sich bei der sehr geringen Bebauungsdichte keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ergeben.

In Buchholz (Aller) und Marklendorf ist die Bebauungsdichte gering. Es gibt große Grundstücke, die meist nur mit einem Einfamilienhaus bebaut sind. Der größte Teil eines Grundstückes ist nicht bebaut und wird als Hausgarten mit einer entsprechenden Bepflanzung (Gemüsegarten, Ziergarten, Bauerngarten) genutzt. Die geplante Bebauung innerhalb der Satzung muß sich nach Maß der baulichen Nutzung und nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass auch auf den Grundstücken, die zur Abrundung von Buchholz (Aller) und Marklendorf in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen wurden, ausreichend große unbebaute Flächen erhalten bleiben, die bepflanzt werden. Ein Ausgleich für die Flächenversiegelung wird daher durch die Anpflanzungen auf den Baugrundstücken geschaffen. Dies ist aufgrund des niedrigen Maßes der baulichen Nutzung möglich und kann im Baugenehmigungsverfahren im Einzelnen durchgesetzt werden.

Die Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung werden weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt, d.h. ein Vorhaben ist 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 und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Ob ein bestimmtes Vorhaben zulässig ist, kann daher erst im Baugenehmigungsverfahren abschließend beurteilt werden. Die Satzung sorgt allein noch nicht für die Zulässigkeit eines Vorhabens.

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom _____
(Az.: _____) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung
am _____ beigetreten.

Die **Abgrenzungs- und Abrundungssatzung** gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für die
Ortsteile Buchholz (Aller) und Marklendorf der Gemeinde Buchholz (Aller) hat wegen der Aufla-
gen/Maßgaben vom _____ bis einschließlich _____
öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich be-
kanntgemacht.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der **Abgrenzungs- und Abrundungssatzung** gem. § 34
Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für die Ortsteile Buchholz (Aller) und Marklendorf der Gemeinde
Buchholz (Aller) ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.05.2003
in der Walsroder Zeitung bekanntgemacht worden.

Die **Abgrenzungs- und Abrundungssatzung** gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für die
Ortsteile Buchholz (Aller) und Marklendorf der Gemeinde Buchholz (Aller) ist damit am
15.05.2003 rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den 19.05.2003

(Siegel)

Der Gemeindedirektor

gez. Frische

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der **Abgrenzungs- und Abrundungssatzung** gem.
§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für die Ortsteile Buchholz (Aller) und Marklendorf der Gemeinde
Buchholz (Aller) ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekom-
men der **Abgrenzungs- und Abrundungssatzung** nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den 01. Nov. 2004

Der Gemeindedirektor

gez. Frische

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der **Abgrenzungs- und Abrundungssatzung**
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für die Ortsteile Buchholz (Aller) und Marklendorf der Ge-
meinde Buchholz (Aller) sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Abgrenzungs- und abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB der Gemeinde Buchholz (Aller) für die Ortsteile Buchholz (Aller) und Marklendorf und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den 21. Mai 2003

Der Gemeindedirektor

im Auftrag



[Handwritten signature]