

Gemeinde Vierhöfen



Begründung zur

Satzung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich der
Gemeinde Vierhöfen im Bereich des Gut Schnede

Außenbereichssatzung „Gut Schnede“ 1. Änderung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Vierhöfen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Uelzener Straße 32

21335 Lüneburg

Tel. 0 41 31/22 19 49-0

www.patt-plan.de

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung ist, dass sowohl die Werkstatt mit Schuppen als auch die Wohnung des Fischmeisters (siehe Anlage Ordnungsziffern 3 und 4) in einem schlechten baulichen Zustand sind und durch einen Neubau ersetzt werden sollen.

Weiterhin soll auch das Haus mit der Ordnungsziffer 6 so ausgebaut werden, dass es den heutigen Anforderungen an Wohnkomfort gerecht wird. Dazu ist der Anbau eines Zwerchgiebels im Norden (zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses) und der Anbau eines Wintergartens im Süden des Hauses geplant.

Ziel der Änderung ist es, die geplanten Bauvorhaben bauleitplanerisch zu sichern.

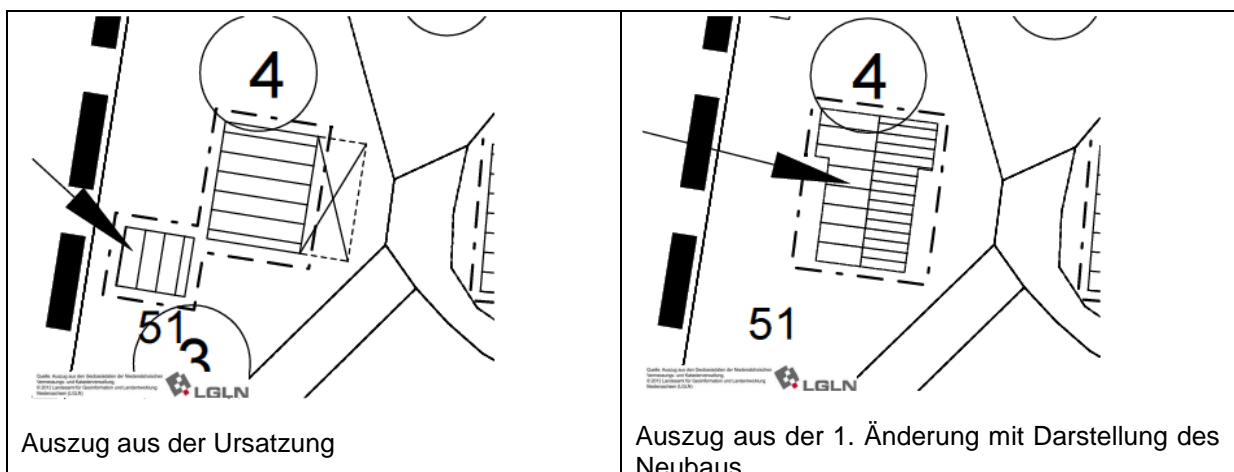


*Fischmeisterhaus und
Werkstatt/Schuppen*

2. Die Änderungen

a) Bereich Häuser mit den Ordnungsziffern Nr. 3 und 4

Die Nutzungen in den beiden kleinen Einzelgebäuden sollen in einem Gebäude zusammengefasst werden, d.h. die Werkstatt des Fischmeisters und eine Wohnung werden nun in einem Gebäude angesiedelt. Die bislang in dem Bereich festgesetzten Baufelder lassen dieses so nicht zu. Damit das Bauvorhaben realisiert werden kann, werden mit dieser Änderung die Baufelder aufgehoben und stattdessen ein neues festgesetzt, das in dem Bereich des heutigen Gebäudes mit der Ordnungsziffer 4 liegt. Hier ist - wie in der Satzung bestimmt - eine Wohnung zulässig.



a) Bereich Haus mit der Ordnungsziffer Nr. 6

Die Baugrenze um das Haus mit der Ordnungsziffer Nr. 6 ist bisher sehr eng an den Bestand angelehnt um die städtebauliche Struktur des gesamten Ensembles zu sichern.

Die geplanten kleinteiligen Änderungen am Gebäude fügen sich in den Gesamtkontext des Ensembles ein und werden deshalb aus Sicht der Gemeinde so befürwortet.

Um für die Baugenehmigungsbehörde eine planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit des Anbaus des Wintergartens und des Zwerchhauses zu schaffen, wird deshalb die Baugrenze so gefasst, dass die Bauvorhaben bei diesem Wohnhaus möglich sind.

Alle weiteren Details sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Hinweise:

Denkmalschutz

Das große Scheunen-Stall-Gebäude (Ordnungsziffer 7 der Satzung) steht unter Denkmalschutz. Der gesamte Geltungsbereich unterliegt zudem dem Umgebungsschutz nach § 8 NDSchG. Der Landkreis Harburg weist darauf hin, dass auch verfahrensfreie oder baugenehmigungsfreie Maßnahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen. Darüber hinaus ist im gesamten Geltungsbereich nicht ausgeschlossen, dass Bodenfunde auftreten.

Die beiden Bauvorhaben, die mit dieser Satzung gesichert werden sollen, sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Grundsatz besprochen worden, eine Beeinträchtigung des Baudenkmals wird hierdurch nicht erfolgen.

Wasserwirtschaft

- Der Bereich des Gutes Schnede ist grundsätzlich überschwemmungsgefährdet. Es ist also nicht ausgeschlossen, dass bei besonderen (seltenen) Wetterereignissen Teile des Gutes überflutet werden.

3. Auswirkungen und Vertretbarkeit

Mit dieser Änderung haben die Ziele der Außenbereichssatzung auch weiterhin Bestand. So wird lediglich ein Neubau am bisherigen Standort, bzw. eine kleinteilige Erweiterung eines bestehenden Hauses ermöglicht.

Alle weiteren Festsetzungen der Satzung bleiben unverändert, so dass auch durch den durch die 1. Änderung möglichen Neubau bzw. Anbauten grundsätzlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild zu erwarten sind.

Altstandorte

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befinden sich nach dem Altstandortkataster des Landkreis Harburg 4 Altstandortverdachtsflächen.

In der Gemeindeverwaltung liegt diese Liste aus, die eingesehen werden kann.

Den jeweiligen Eigentümern und Bauherren wird empfohlen, eine historische Recherche zu erstellen, um den Verdacht auf Bodenverunreinigungen

auszuschließen, bzw. um in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde entsprechende Bodensanierungsmaßnahmen ergreifen zu können.

4. Verfahren

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Außenbereichssatzung nicht berührt, die städtebauliche Struktur des Satzungsgebietes bleibt erhalten, daher wird das Verfahren der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, vom Umweltbericht wird darum abgesehen.

Der Rat der Gemeinde Vierhöfen hat in seiner Sitzung am 16.12.2016 den Entwurf der Änderungssatzung gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28. Dezember 2015 bis einschließlich 29. Januar 2016 statt. Gleichzeitig wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

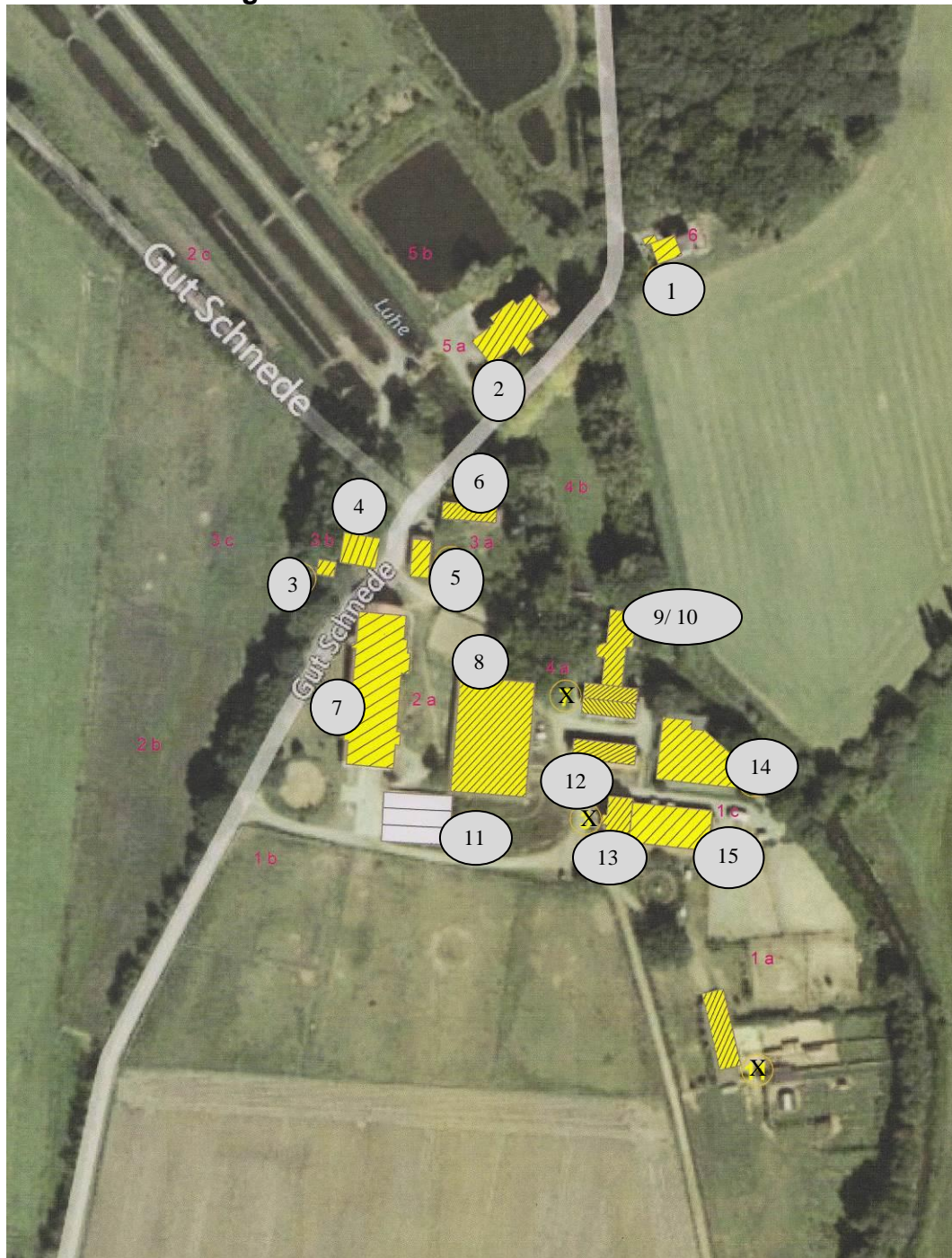
Es ging lediglich ein Hinweis seitens des Landkreis Harburg ein. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung wurde am 17.03.16 als Satzung beschlossen.

gez.
Helmut Gehrke
(Bürgermeister)

Anlage

Bestand / Nutzungen



- | | |
|------------------------------|------------------------|
| 1 Wohnhaus | 9 Speicher / Werkstatt |
| 2 Verwaltungshaus /Wohnungen | 10 Mühle (Leerstand) |
| 3 Wohnung Fischmeister | 11 Fahrsilo |
| 4 Werkstatt / Schuppen | 12 Pferdestall |
| 5 Garagen | 13 Wohnhaus |
| 6 Wohnhaus | 14 Kartoffelkeller |
| 7 Pferdestall | 15 Pferdestall |
| 8 Reithalle | |