

ABSCHRIFT

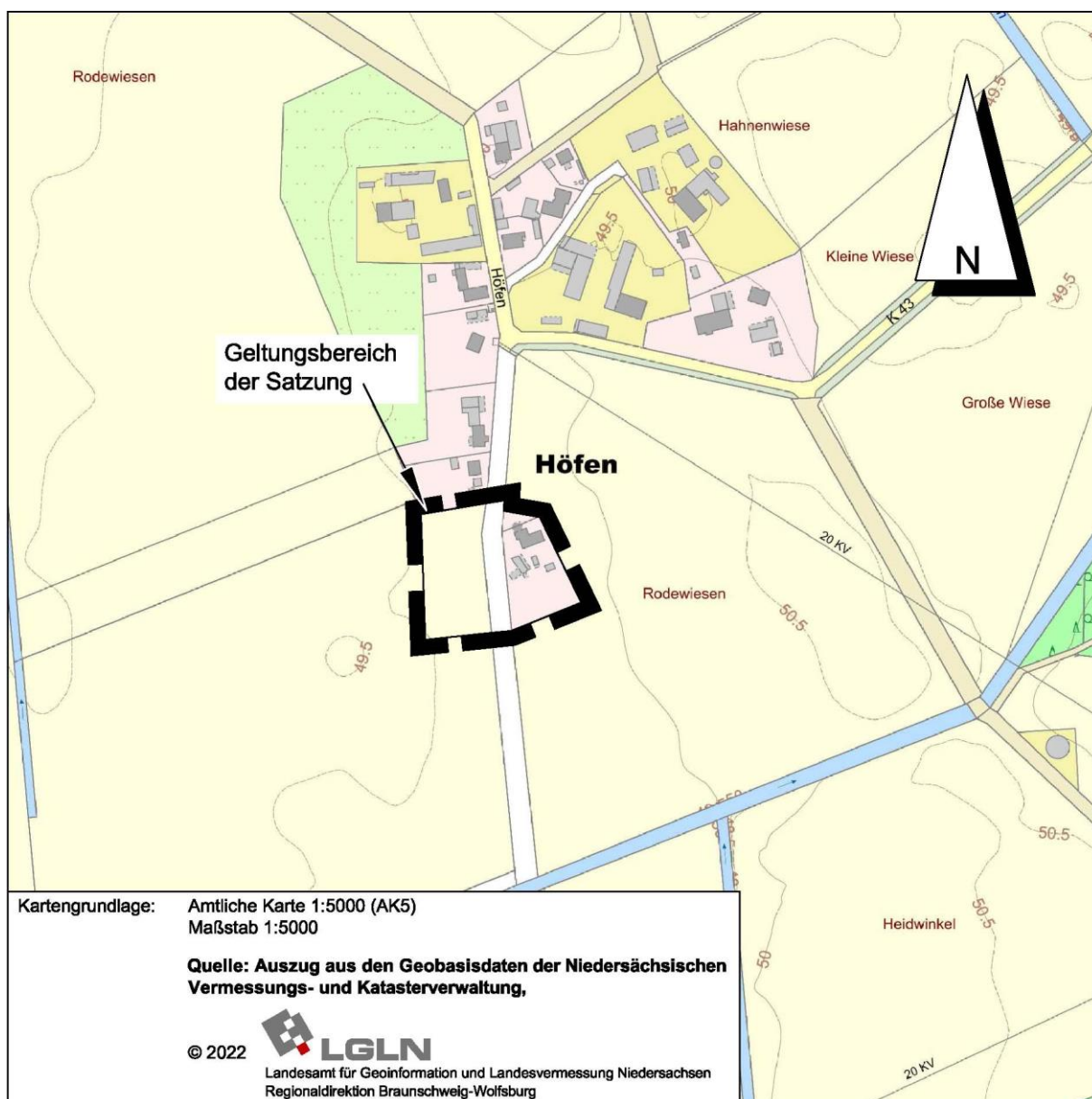
SATZUNG GEMÄß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BAUGB

Stand der Planung	entsprechend § 13 BauGB	Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB
27.6.2023	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE MEINERSEN
GEMEINDETEIL HÖFEN

SATZUNG „HÖFEN“

GEMÄß § 34 (4) NR. 1 UND 3 BAUGB



**Gemeinde Meinersen
Gemeindeteil Höfen**

Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB

§ 1

Geltungsbereich

Die Anwendung dieser Satzung erstreckt sich auf die in der nachfolgenden Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 dargestellten (schwarz gestrichelt umrandeten) Flurstücke der Gemarkung Höfen. Der Lageplan und die darin enthaltenen Festsetzungen sind insofern Bestandteil der Satzung.

§ 2

Fläche gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Die oben genannte Fläche wird, wie in der Planzeichnung auf der nachfolgenden Karte schwarz gestrichelt umrandet dargestellt, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 3

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Auf der Westseite der Erschließungsstraße wird eine zulässige Grundfläche von 400 m² festgesetzt. Überschreitungen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 4

Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens zweireihige Strauchhecke aus heimischen Gehölzarten anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

§ 4

Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b und a BauGB

Innerhalb der Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Laubgehölze mit einer Höhe von mindestens 2 m über Grund zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Der als zu erhalten gekennzeichnete Einzelbaum (Stieleiche) ist zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einen Baum derselben Art mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, einen Meter über Boden gemessen, innerhalb desselben Grundstücks zu ersetzen.

§ 5

Inkrafttreten

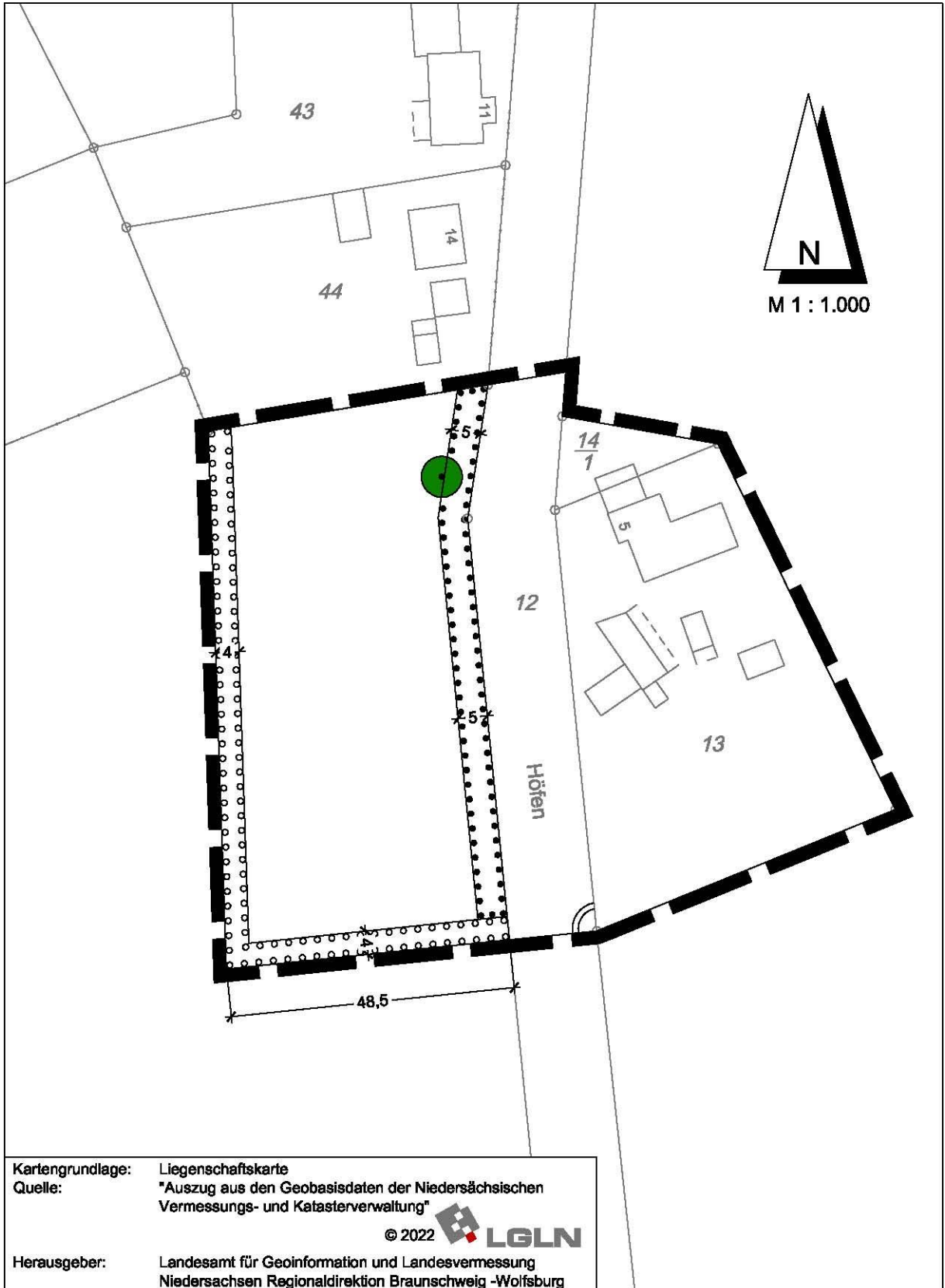
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn in Kraft.

Meinersen, den 15.11.2023

Siegel

gez. Weichsler
Steffen Weichsler
Gemeindedirektor

Geltungsbereich der Satzung, Maßstab 1 : 1.000



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
© 2022 
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig -Wolfsburg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

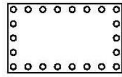
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



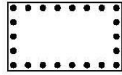
Baum, zu erhalten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



**Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches der Satzung**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Präambel

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat aufgrund der §§ 10 und 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) und des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der jeweils zuletzt gültigen Fassung die vorstehende Satzung beschlossen.

Meinersen, den 15.11.2023

Siegel

gez. Weichsler
Steffen Weichsler
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat am 14.2.2023 die Aufstellung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen, dem Entwurf der Satzung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Benachrichtigung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Meinersen, den 15.11.2023

Siegel

gez. Weichsler
Steffen Weichsler
Gemeindedirektor

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung entsprechend § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 12.5.2023 bis einschließlich 16.6.2023 stattgefunden, nachdem sie am 4.5.2023 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden war.

Meinersen, den 15.11.2023

Siegel

gez. Weichsler
Steffen Weichsler
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB nebst Begründung nach Prüfung der Anregungen in seiner Sitzung am 9.11.2023 beschlossen.

Meinersen, den 15.11.2023

Siegel

gez. Weichsler
Steffen Weichsler
Gemeindedirektor

Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr.12 am 30.11.2023 bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist damit am 30.11.2023 rechtsverbindlich geworden.

Meinersen, den 6.12.2023

Siegel

gez. Weichsler
Steffen Weichsler
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Meinersen, den

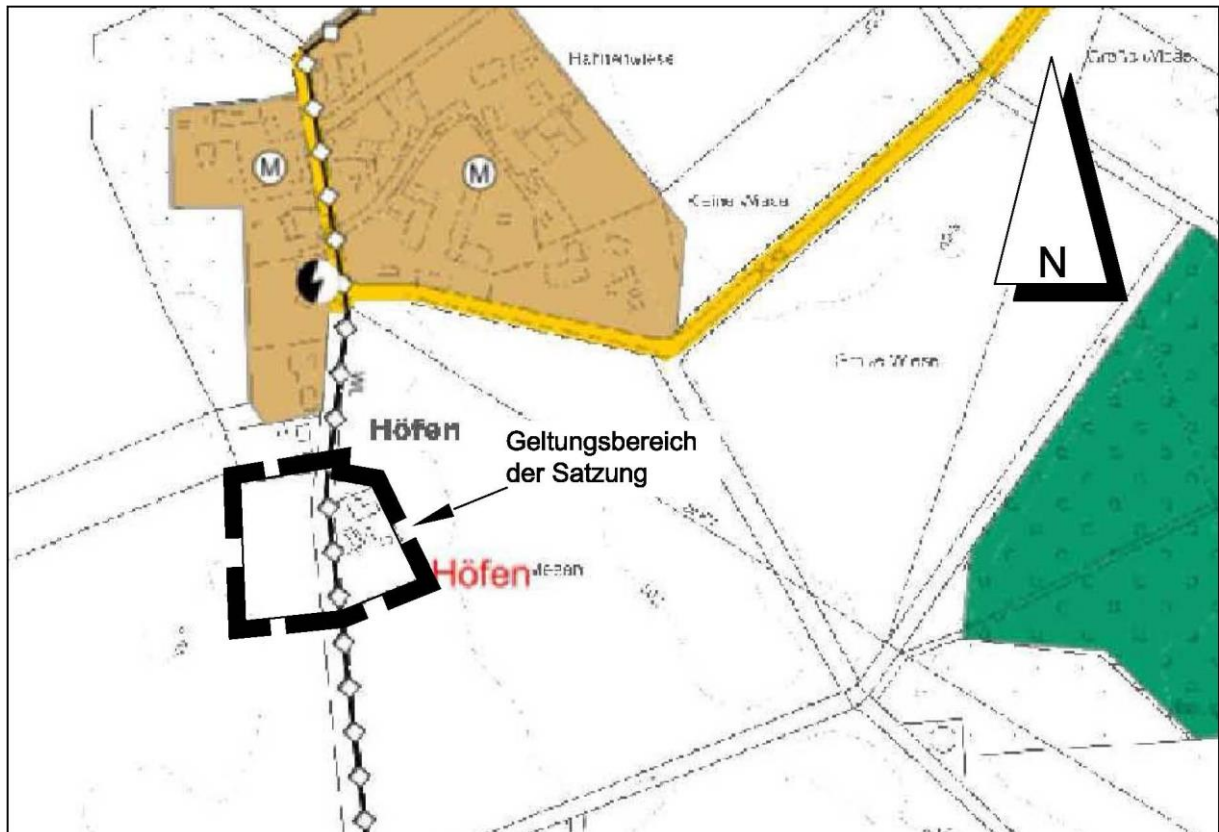
Siegel

Gemeindedirektor

Begründung zur Satzung

Durch diese Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB sollen teilweise bereits bebaute Flächen beiderseits einer vorhandenen Erschließungsstraße im Süden des Gemeindeteils Höfen in den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil einbezogen werden. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Meinersen stellt für den Satzungsbereich keine ausdrückliche Nutzung dar; es kann aber eine Fläche für Landwirtschaft interpretiert werden.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1: 5.000



Der Regionalverband Großraum Braunschweig hat darauf aufmerksam gemacht, dass der Geltungsbereich der Satzung innerhalb eines in der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig festgelegten Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft sowie eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft) liege. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes stelle als Grundsatz der Raumordnung eine Vorgabe für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen dar, die im Planverfahren zu berücksichtigen sei. Nach Auffassung der Gemeinde Meinersen ergibt sich durch die hier vorliegende Satzung und die damit verbundene geringfügige Abrundung der Ortslage Höfens keine Beeinträchtigung der erheblich größeren genannten Vorbehaltsgebiete. Ein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalen Raumordnungsplanung entsteht somit nicht.

Aufgrund der Lage des noch unbebauten Bereichs im Westen des Satzungsgebietes wurde ein „Landschaftspflegerischer Beitrag“ durch die Arbeitsgruppe Land & Wasser alw, Beedenbostel, erarbeitet, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist. Nach diesem Beitrag soll die bauliche Ausnutzbarkeit in diesem Teilbereich auf 400 m² einschließlich Nebenanlagen begrenzt werden, eine vorhandene Eiche sowie die Hecke entlang der Straße erhalten bleiben und entlang der West- und Südgrenze eine Strauchhecke angepflanzt werden. Weitere Vorschläge aus dem Beitrag können planungsrechtlich auf der Grundlage des § 9 BauGB nicht in die Satzung übernommen, aber dennoch vom zukünftigen Bauherrn beachtet werden.

Weitere Festsetzungen sind darüber hinaus nicht erforderlich. Die Beurteilung von Baumaßnahmen kann sich ansonsten nach den Anforderungen des § 34 BauGB richten. Das bedeutet, dass sich die Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit der einbezogenen Fläche nach dem angrenzenden Innenbereich richten. Ein geplantes Vorhaben muss sich somit gemäß § 34 (1) BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Festsetzung des 5 m breiten Geländestreifens bedeutet nicht, dass Laubgehölze hier flächendeckend vorhanden wären, sondern lediglich, dass die Gehölze, die innerhalb dieses Streifens vorhanden sind, erhalten werden müssen. Das schließt eine Bebauung, die sich an die nördlich angrenzende Bebauung anpasst, nicht zwingend aus. Diese nördlich angrenzende Bebauung hat einen östlichen Grenzabstand vom Straßengrundstück von weitestgehend mehr als 5 m. Eine zusätzliche Festsetzung einer Baugrenze oder eines Baufensters, die dieser Anpassung entgegensteht, wäre demgegenüber kontraproduktiv und insoweit nicht gewollt.

Zwischen den vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzen hindurch ist eine Grundstückszufahrt möglich.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wie sie vom Baugesetzbuch gefordert wird, ist durch die Satzung nicht gefährdet, weil hier lediglich eine verhältnismäßig kleine Fläche als Baulücke zur Siedlungsabrundung in die Ortslage eingebunden wird.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Satzungsgebietes ist im Rahmen des Ortsüblichen bereits sichergestellt; zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Der Wasserverband Gifhorn hat darauf hingewiesen, dass er in Höfen keine Abwasserkanalisation betreibt.

Von der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen können Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) ausgehen, die auch in den Satzungsgebiet hinein wirken können. Diese Emissionen sind im Rahmen des Üblichen zu dulden.

Bodenkontaminationen oder Altablagerungen, die die bauliche Nutzung in Frage stellen könnten, sind nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

Der Bereich hat eine Größe von ca. 0,8841 ha.

Meinersen, den 15.11.2023

(Siegel)

gez. Weichsler
Steffen Weichsler
Gemeindedirektor