

Bauleitplanung

Ergänzungssatzung Nr. 1/17 „Dahrenstedt“

hier: Aufstellungsbeschluss

1. Städtebauliche Situation

In den Ortsteilen und Ortschaften der Hansestadt Stendal sollen neben der Ausschöpfung der Potenziale der vorhandenen Baulückenschließungen für Wohnbebauungen, auch vereinzelt kleinere Flächen des Außenbereichs, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen oder Wohnbauflächen dargestellt sind, in den Innenbereich gemäß § 34 BauGB einbezogen werden.

Zu diesem Zweck sollen die Ergänzungsflächen E 1 bis E 4 zukünftig für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

2. Planungsrechtliche Situation Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB

In dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan „Hansestadt Stendal“ werden gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen im Außenbereich gemäß § 35 dargestellt, die in dieser Ergänzungssatzung als Ergänzungsflächen in den Innenbereich gemäß § 34 BauGB einbezogen werden sollen. Die Ergänzungsflächen E 1 und E 2 sind im Flächennutzungsplanentwurf als gemischte Bauflächen (M) und die Ergänzungsflächen E 3 und E 4 als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Durch die Ergänzungssatzung Nr. 6/18 „Dahrenstedt“ sollen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die unbebauten Außenbereichsflächen E 1 (ca. 1 ha) und E 2 (ca. 2 ha) sowie die teilbebauten Außenbereichsflächen E 3 (ca. 0,6 ha) und E 4 (ca. 0,3 ha) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dahrenstedt (Innenbereich) gemäß § 34 BauGB einbezogen werden.

Dadurch wird der Innenbereich (§ 34 BauGB) und der Außenbereich gemäß § 35 BauGB klar voneinander abgegrenzt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 sind folgende Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 und 6 BauGB gegeben:

- Die in die Entwicklungssatzung einbezogenen Außenbereichsflächen sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden bebauten Flächen geprägt
- die Entwicklungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht werden durch die möglichen Vorhaben in der Ergänzungssatzung nicht begründet
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebieten) bestehen nicht.

4. Zusammenfassung

Die durch den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehenden bebauten und unbebauten Außenbereichsflächen werden durch die bauliche Wohnnutzung des angrenzenden Innenbereichs nach § 34 BauGB so hinreichend geprägt, dass sich eine künftige Bebauung innerhalb dieses Bereiches in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird.

Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB ist daher ein geeignetes Instrument um Planungsrecht zu schaffen.

5. Ergänzungsflächen E 1 bis E 4 im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Die Ergänzungsflächen E 1 bis E 4 der Ergänzungssatzung liegen im Geltungsbereich des zukünftigen Innenbereichs des Ortsteils Dahrenstedt.

Ergänzungsfläche E 1

Der Geltungsbereich **E 1** ist Teil des Flurstücks 113/21 der Flur 1 in der Gemarkung Dahrenstedt, ca. 1.027 m² groß und wird begrenzt:

im Süden,

durch den 40 m langen Teil der nördlichen Grenze des Flurstücks 22, der beim nordöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 22 beginnt und nach 40 m endet (westlicher Grenzpunkt)

im Westen,

durch eine 25,0 m lange Linie, die vom o. g. westlichen Grenzpunkt, lotrecht (im 90°-Winkel) in nördliche Richtung bis zum nördlichen Eckpunkt verläuft

im Osten,

durch die Verbindung des nordöstlichen Eckpunkts des Flurstücks 22 zum südlichen Eckpunkt des Flurstücks 23

im Norden,

durch die Verbindung des südlichen Eckpunkts des Flurstücks 23 mit dem nördlichen Eckpunkt der westlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Ergänzungsfläche E 2

Der Geltungsbereich **E 2** ist Teil des Flurstücks 1 der Flur 1 in der Gemarkung Dahrenstedt, ca. 2.246 m² groß und wird begrenzt:

im Norden,

durch die Verlängerung der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs **E 1** über Flurstück 11 (Dahrenstedter Dorfstraße) hinweg, bis zu einer Tiefe von 20,0 m, ab der östlichen Grenze des Flurstücks 11, bis zum östlichen Grenzpunkt

im Osten,

durch eine 70,0 m lange Linie, die vom östlichen Grenzpunkt der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, lotrecht (im 90°-Winkel) in südliche Richtung verläuft und am Schnittpunkt der südlichen Grenze des Flurstücks 1 (südöstlicher Eckpunkt des Geltungsbereichs) endet

im Süden,

durch die südlich Grenze des Flurstücks 1 bis zum südöstlichen Eckpunkt des Geltungsbereichs

im Osten,

durch die östlich Grenze des Flurstücks 11, zwischen der südlichen und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Ergänzungsfläche E 3

Der Geltungsbereich E 3 besteht aus den Flurstücken 123, 120, 119, 118, 117, 116 und einem Teil des Flurstücks 121 der Flur 1 in der Gemarkung Dahrenstedt, ist ca. 5.960 m² groß und wird begrenzt:

Im Norden,

durch die nördliche Grenze der Flurstücke 120, 119, 118, 117, 116 und eine Verlängerung dieser Grenze um 20 m nach Nordosten

im Süden,

durch die südliche Grenze der Flurstücke 120, 119, 118, 117, 116 und eine Verlängerung dieser Grenze um 20 m nach Nordosten

im Osten,

durch die Verbindung der östlichen Endpunkte des nördlichen und südlichen Geltungsbereichs

im Westen,

durch die westliche Grenze des Flurstücks 120.

Ergänzungsfläche E 4

Der Geltungsbereich E 4 besteht zum Teil aus den Flurstücken 113, 78, 77, 76 der Flur 1 in der Gemarkung Dahrenstedt, ist ca. 3.700 m² groß und wird begrenzt:

Im Norden,

durch die nördliche Grenze der Flurstücke 113, 78, 77 und 76

im Osten,

durch die östliche Grenze des Flurstücks 76 bis zu einer Tiefe von 40,0 m

im Westen,

durch die westliche Grenze des Flurstücks 113 bis zu einer Tiefe von 40,0 m

im Süden,

durch die parallele Verlängerung der nördlichen Grenze der Flurstücke 113, 78, 77 und 76 um 40,0 m.