



Gemeinde Tensfeld

**Satzung über die 1. Ergänzung der Satzung gemäß § 34
Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung einer Außenbe-
reichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
Tensfeld**

für den Bereich

„Am Wiesendamm sowie südlich angrenzende Fläche“

Teil B –Begründung-

1 Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Tensfeld hat am 23.09.2020 die Aufstellung einer Satzung über die 1. Ergänzung der Satzung die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil beschlossen. Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um eine sog. „Abrundungs- und Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, für die Festsetzungen getroffen werden können und der eine Begründung beizufügen ist.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

An die am Ortsrand gelegenen Teilbereiche grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen kommt es seit jeher in der Umgebung vorübergehend zu Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubimmissionen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Aufgrund der Lage des Ortes im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für die gesamte Ortslage als herkömmlich und ortsüblich einzustufen. Aufgrund des temporären Charakters dieser Immissionen ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Aufgrund des vorhandenen Bedarfs an Wohnbauflächen werden das Flurstück 5/1, Flur 6, Gemarkung Tensfeld und die öffentliche Straße „Am Wiesendamm“ in den Innenbereich einbezogen. Die Flächen liegen direkt angrenzend an den Ortsrand

Die Gründe für die Einbeziehung sind die städtebaulich sinnvolle Arrondierung von baulich vorgeprägten Bereichen und die Schaffung von Bauland für den örtlichen Wohnraumbedarf. Die Größe des Baugrundstücks beträgt ca. 2.000 m².



Abb. 1: Lageplan Geltungsbereich, M 1:750

3 Planungsinhalte

3.1 Städtebau

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich wird die Ortslage von Tensfeld im Bereich des Wiesendamms sinnvoll abgerundet. Auf den benachbarten Flächen im Norden ist bereits Wohnbebauung vorhanden.

Eine Steuerung der Bebauung erfolgt im Grundsatz über den Maßstab für das Einfügen nach § 34 (1) BauGB. Auf eine weitere Feinsteuerung wird bewusst verzichtet, da es sich um nur ein einzelnes Baugrundstück handelt. Es wird jedoch festgesetzt, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Haustypen harmonisch in die Umgebung einfügen.

3.2 Wald

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen. Dies gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

Das Baugrundstück 5/1 wird durch die angrenzende Waldfläche bzw. den Waldschutzstreifen direkt betroffen und ist folglich nur eingeschränkt bebaubar. Die Gemeinde möchte die Fläche planungsrechtlich entwickeln, da die Lage unmittelbar angrenzend an die bebauten Nachbarflächen als für eine bauliche Nutzung gut geeignet beurteilt wird.

Von der Unteren Forstbehörde wurde den Eigentümern gegenüber bereits in 2011 das Einvernehmen für eine Unterschreitung des Waldabstandstreifens zum Zwecke einer Wohnbebauung in Aussicht gestellt. Diese Inaussichtstellung wurde mit Mail vom 10.06.2021 nochmals bestätigt. Entspr. der Zeichnung der Forstbehörde variiert der Schutzstreifen zwischen einer Breite von 15 m im Nordosten und 25 m im Südwesten. Der reduzierte Waldschutzstreifen ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

3.3 Naturschutz

Durch die Bebauung im Geltungsbereich der Satzung kommt es i.S.d. Naturschutzrechtes zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Durch die Versiegelung von Fläche werden die Funktionen des Schutzgutes Boden vollständig und dauerhaft ausgesetzt. Die Ermittlung der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt in Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013. Bei dessen Anwendung ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 50% der versiegelten Fläche. Die Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen, wenn die durch die Satzung geschaffenen Baurechte beansprucht werden. Es ist heute noch nicht möglich abzuschätzen, ob und in welchem Umfang diese Baurechte in Anspruch genommen werden. Der Ausgleich wird daher wie folgt festgesetzt:

Bei Neuversiegelungen ist pro angefangene 50 m² Voll- oder Teilversiegelung ein Laub- oder Obstbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 2 x verschult mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist sicherzustellen, dass jede Pflanzung einen freien Wurzelraum von 5 x 5 m erhält, der dauerhaft von Versiegelungen freizuhalten ist. Von der Festsetzung eines konkreten Standortes für diese Pflanzungen wird abgesehen, um dem Eigentümer einen großzügigen Gestaltungsspielraum für sein Grundstück zu gewähren. Die Pflanzung von Gehölzen ist multifunktional und trägt auch immer zu einer Belebung des Ortsbildes bei, so dass auf zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes verzichtet wird.

Die im Plangebiet verlaufenden Knicks sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. In sie wird nicht eingegriffen. Die einschlägigen, naturschutzrechtlichen Vorschriften zum Knickschutz gelten unabhängig von der Satzung unverändert fort.

3.4 Stellplätze

In vielen kleinen Orten im ländlichen Raum kommt es regelmäßig dazu, dass die auf den Grundstücken angelegten Stellplätze im Laufe der Jahre nicht mehr ausreichen. Häufig werden dann Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt, was dazu führen kann, dass die Durchfahrt für Feuerwehr oder Rettungsdienst nicht immer sichergestellt ist. An der Straße abgestellte Fahrzeuge verändern zu-

dem das Straßenbild vielerorts negativ und besitzen ein gewichtiges Gefährdungspotenzial für spielende Kinder. Um dieser Problematik vorzubeugen, werden für jede Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück festgesetzt.

4 Ver- und Entsorgung, Verkehrliche Erschließung

Die Ver- und Entsorgung einschl. der Löschwasserversorgung kann über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden. Die Entsorgung von Niederschlagswasser sollte vorrangig durch Versickerung erfolgen.

Das Baugrundstück wird über die bestehende Koppelzufahrt erschlossen. Weitere Zufahrten sind nicht vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung an das örtliche Straßennetz ist durch die Straße „Am Wiesendamm“ bereits vorhanden.

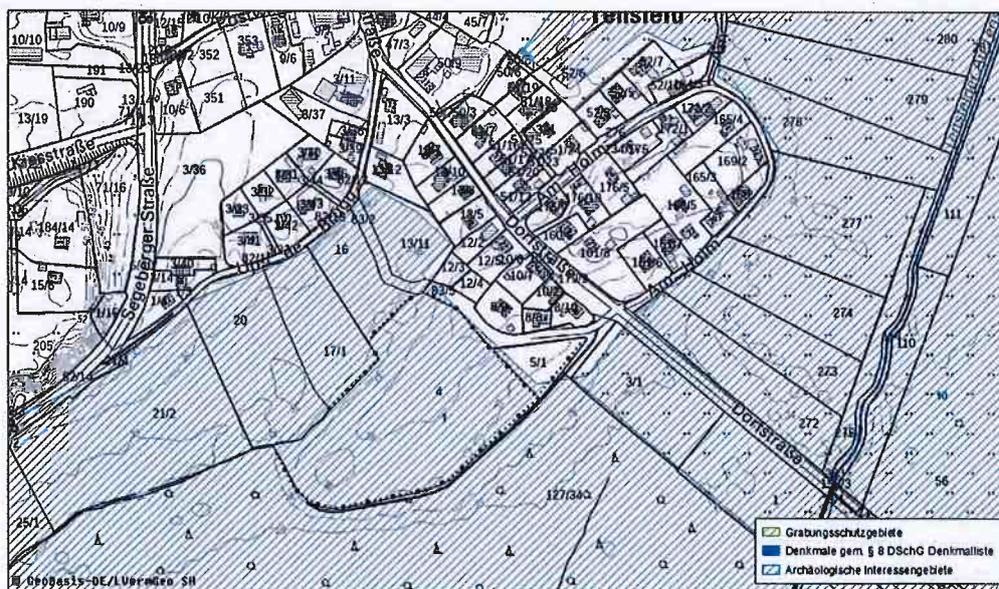
5 Hinweise

5.1 Grundwasser

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5.2 Archäologie

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.



Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat gemäß § 15 DSchG dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

5.3 Wald

Innerhalb des Waldschutzstreifens dürfen verfahrens-, genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude nicht errichtet werden.

Gemeinde Tensfeld
Die Bürgermeisterin

Tensfeld, den 31. 01. 2022



Dr. Beatrix Klüver

