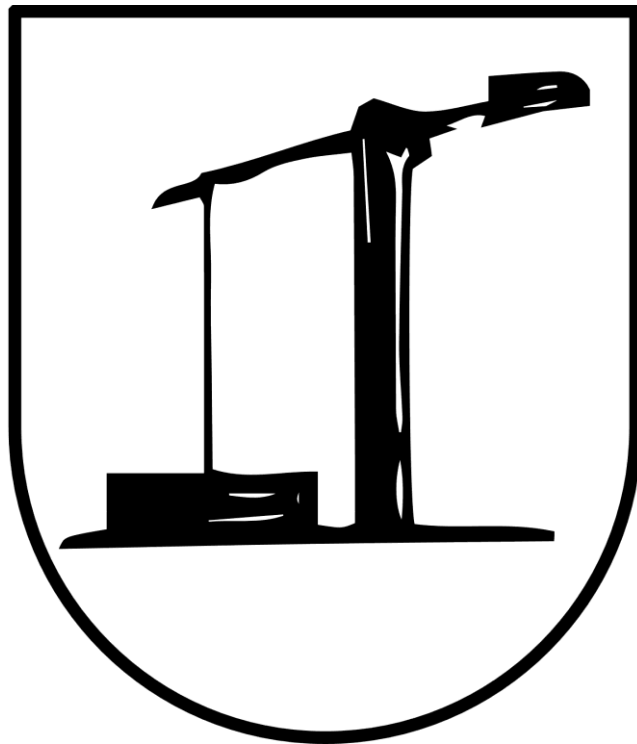


# SATZUNG

GEM. § 35 ABS. 6 BAUGB  
„ROTTORFER WEG“  
IN DER GEMEINDE DRAGE, ORTSTEIL  
FAHRENHOLZ



ENTWURF

GEMEINDE DRAGE  
LANDKREIS HARBURG

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>PRÄAMBEL</b> .....	<b>3</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>4</b>
<b>SATZUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>PLANZEICHNUNG</b> .....	<b>9</b>
<b>BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG GEM. § 35 ABS. 6 BAUGB „ROTTORFER WEG“ DER GEMEINDE DRAGE</b> .....	<b>10</b>
1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....	10
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Geltungsbereiches.....	10
1.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung .....	10
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	10
2.1 Flächennutzungsplan.....	10
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	11
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	11
3.2 Künftige Festsetzungen der Satzung .....	12
4. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE .....	12
5. VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG .....	12

---

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Drage die Satzung "Rottorfer Weg", bestehend aus dem Satzungstext und dem Lageplan, als Satzung beschlossen.

Drage, den .....

.....  
(Harden)  
Bürgermeister

---

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Satzung "Rottorfer Weg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Drage, den .....

.....  
(Harden)  
Bürgermeister

---

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)

Maßstab: 1:1.000

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,**

©2018  **LGLN**

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen/Luhe, den .....

.....  
(Katasteramt)

---

---

3. Die Satzung "Rottorfer Weg" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390  
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den .....

.....  
Planverfasser

---

4. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Satzung "Rottorfer Weg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung "Rottorfer Weg" und der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drage, den .....

.....  
(Harden)  
Bürgermeister

---

---

5. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der Satzung "Rottorfer Weg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung "Rottorfer Weg" und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drage, den .....

.....  
(Harden)  
Bürgermeister

---

6. Der Rat der Gemeinde Drage hat die Satzung "Rottorfer Weg" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den .....

.....  
(Harden)  
Bürgermeister

---

7. Der Beschluss der Satzung "Rottorfer Weg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung "Rottorfer Weg" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Drage, den .....

.....  
(Harden)  
Bürgermeister

---

---

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung "Rottorfer Weg" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Drage, den \_\_\_\_\_

.....  
(Harden)  
Bürgermeister

---

# **Außenbereichssatzung „Rottorfer Weg“ in der Gemeinde Drage, Ortsteil Fahrenholz**

## § 1

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für den im Lageplan dargestellten Bereich in Drage Ortsteil Fahrenholz. Der Lageplan vom 05.04.2019 ist Bestandteil dieser Satzung

## § 2

### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Drage als Fläche für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

## § 3

### **Festsetzungen**

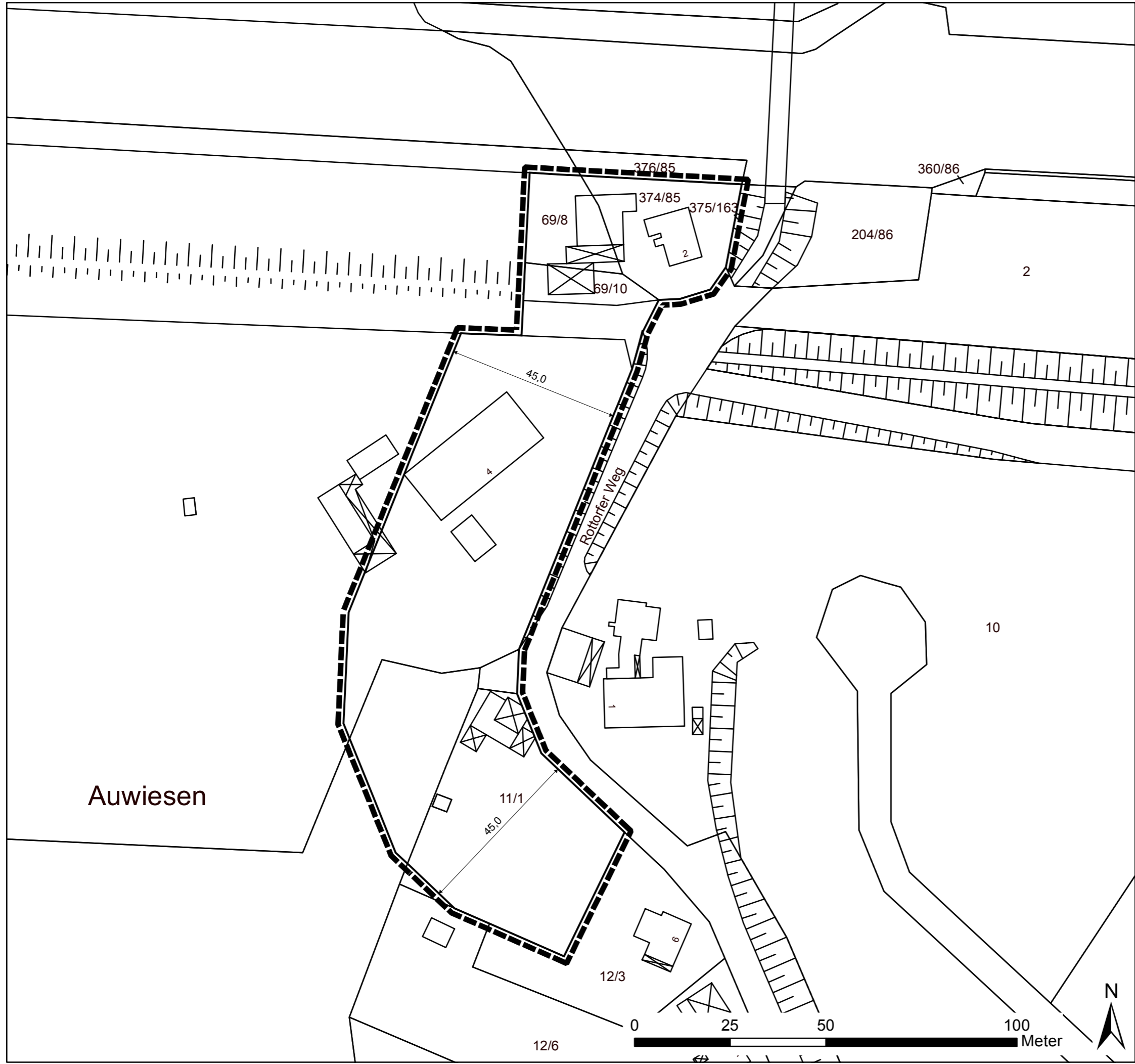
Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Nutzungen sowie kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

## § 4

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.





**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

(gemäß Planzeichenerklärung von 1990)

**Sonstige Planzeichen**

**-----** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Auwiesen

**GEMEINDE DRAGE**

- ORTSTEIL FAHRENHOLZ -

SATZUNG  
gem. § 35 Abs. 6

"Rottorfer Weg"

Maßstab 1:1.000  
Stand: 05.04.2019



---

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG „ROTTORFER WEG“ DER GEMEINDE DRAGE

### 1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

#### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Ortsteil Fahrenholz der Gemeinde Drage. Er befindet sich südlich des Flusses Ilmenau am Ortsrand von Fahrenholz. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 68/8, 69/10, 374/85, 375/163 und Teilbereiche der Flurstücke 12/3, 11/1 und 10 der Flur 66 der Gemarkung Hunden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung. Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Fläche hat eine Größe von ca. 0,95 ha.

#### 1.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits überwiegend mit Wohnhäusern und den zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Zwischen den vorhandenen Wohnhäusern befinden sich noch landwirtschaftliche Flächen, die zum Teil als Pferdeweide genutzt werden. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung erstreckt sich entlang der Straße „Rottorfer Weg“. Die Abgrenzung der Außenbereichssatzung orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden sowie der Tiefe der vorhandenen Grundstücke. Nördlich des Geltungsbereiches verlaufen ein Entwässerungsgraben sowie der Fluss Ilmenau, welcher den Bereich vom nördlichen Ortskern abgrenzt. Südlich und östlich befinden sich vereinzelt Wohnhäuser, die zu einer aufgelockerten dörflichen Struktur beitragen. Außerdem befindet sich südlich des Geltungsbereiches ein landwirtschaftlicher Betrieb mit zugehörigen Nebenanlagen. Die übrigen das Plangebiet umgebenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Die im Geltungsbereich der Satzung gelegene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbmarsch im nördlichen Bereich als gemischte Baufläche und im südlichen Teil als Grünfläche dargestellt. Ein nördlich verlaufender Entwässerungsgraben ist entsprechend als Wasserfläche dargestellt. Die Darstellung des Geltungsbereiches als Baufläche im Flächennutzungsplan ist Voraussetzung

---

für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### **3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist auf einer freien Fläche des Flurstückes 11/1 der Bau eines Wohnhauses mit Nebenanlagen geplant. Da der Bereich im Flächennutzungsplan der Gemeinde Drage als Grünfläche dargestellt ist, wird die Auffüllung der Splittersiedlung mit weiteren Wohngebäuden durch die städtebauliche Planung zunächst nicht gestützt. Deshalb kann eine Genehmigung für weitere Wohngebäude auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB nicht in Aussicht gestellt werden, weil ihre Errichtung öffentliche Belange beeinträchtigen würde. Wohnbauvorhaben würden insbesondere den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen und die Verfestigung der Splittersiedlung befürchten lassen.

Gemäß § 35 Absatz 6 BauGB kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist auch, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und kein Erhaltungsziel und kein Schutzgut der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt wird.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung werden erfüllt und von der Gemeinde befürwortet. Die im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Flächen stellen den Ortseingangsbereich von Fahrenholz aus Richtung Rottorf dar. Es handelt sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und der eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt. Der Siedlungsbereich südlich der Ilmenau besteht derzeit aus 9 Wohnhäusern, wobei eines einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen ist. Aufgrund der vorzufindenden überwiegenden Einfamilienhaus-Bebauung ist der Satzungsgebiet nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Durch die Beschränkung dieser erleichterten Zulässigkeit von Bauten im Außenbereich auf das Satzungsgebiet wird einer unerwünschten weiteren Ausdehnung der Besiedlung und einer damit einhergehenden ungewollten Entstehung einer erweiterten Splittersiedlung entgegengewirkt. Mit der Satzung werden lediglich bereits bebaute Bereiche sowie die dazwischenliegenden unbebauten Bereiche als bebaubar festgelegt. Mit der Satzung können bereits erschlossene Grundstücke auch ohne die Ausweitung von Bauflächen in die freie Landschaft hinein bereitgestellt werden. Die Flächen stehen für eine Bebauung zum Teil auch sofort zur

---

Verfügung. Daher beabsichtigt die Gemeinde Drage, durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Rottorfer Weg“ eine eindeutige Rechtsgrundlage für künftige Baugenehmigungen zu schaffen, um die Freiflächen innerhalb des Siedlungssplitters zu schließen.

Darüber hinaus wird mit der Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

### **3.2 Künftige Festsetzungen der Satzung**

#### *Zulässige Nutzungen*

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Nutzungen sowie kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, da der Bereich bereits durch diese Nutzungen geprägt wird.

## **4. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

Die im Geltungsbereich der Satzung zulässigen Bauvorhaben werden im Baugenehmigungsverfahren auch weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt. Lediglich die öffentlichen Belange „Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft)“ und „Befürchtung der Verfestigung einer Splittersiedlung“ stehen dem Vorhaben nicht mehr entgegen. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Eingriffsregelung gemäß § 14 BNatSchG werden daher erst im Baugenehmigungsverfahren abschließend beurteilt. Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Eingrünung zur freien Landschaft vom jeweiligen Grundstückseigentümer vorgesehen.

## **5. VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG**

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der Grundstücke innerhalb des Satzungsbereiches ist sichergestellt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die östlich angrenzende Straße „Rottorfer Weg“.

Die *Schmutzwasserbeseitigung* des auf den Grundstücken anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt, aufgrund eines fehlenden Anschlusses an die zentrale Abwasserbeseitigung, durch Kleinkläranlagen.

Die *Oberflächenwasserbeseitigung* erfolgt wie bisher durch Versickerung auf den Grundstücken.

---

Die *Stromversorgung* und die Versorgung mit Erdgas erfolgt wie bisher durch die die Eon Avacon GmbH.

Die *Abfallentsorgung* erfolgt durch den Landkreis Harburg.

Drage, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Stand: 15.04.2019