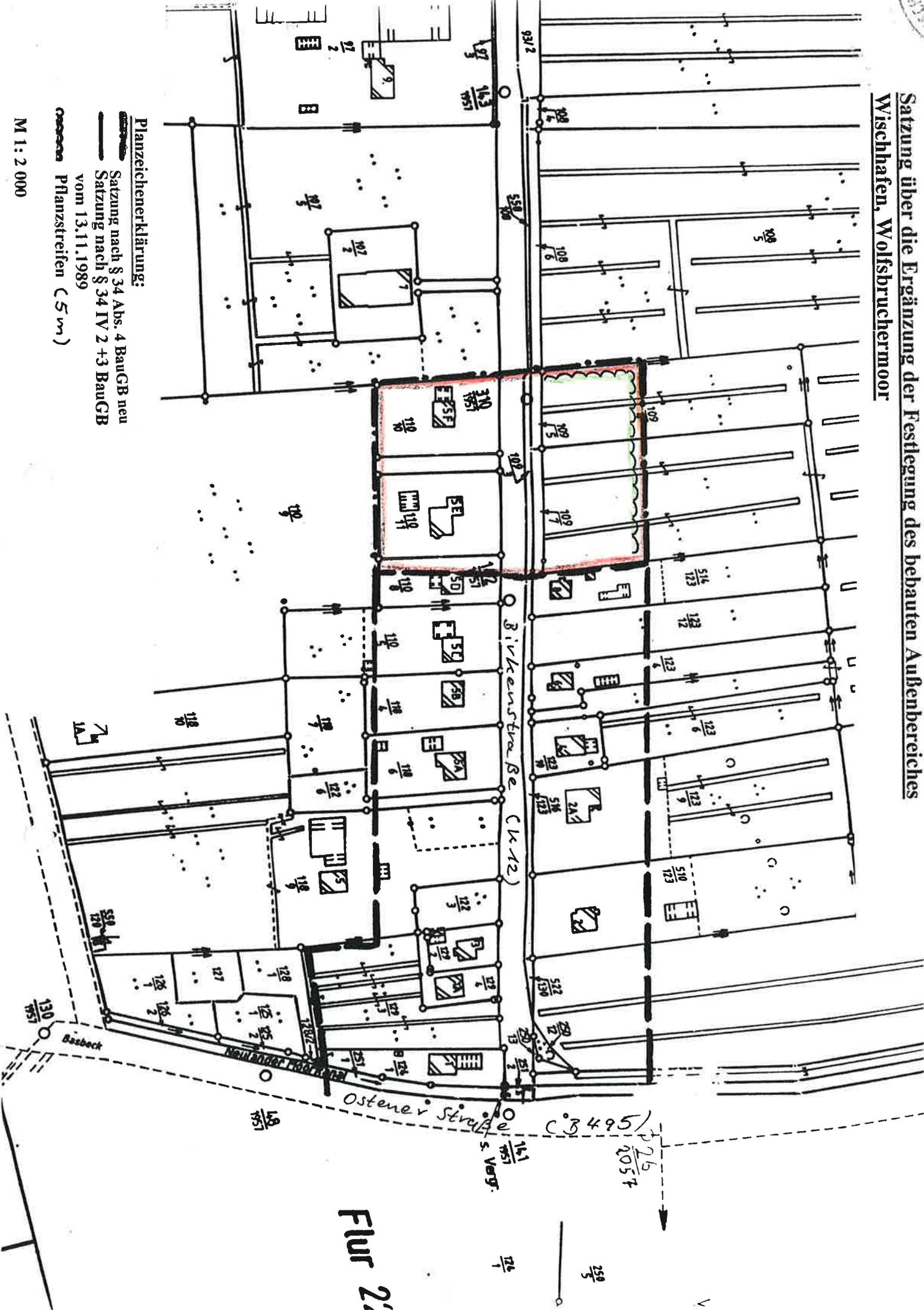


**Satzung über die Ergänzung der Festlegung des bebauten Außenbereiches
Wischhafen, Wolfsbruchermoor**



Planzeichenerklärung:

-  Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB neu
-  Satzung nach § 34 IV 2 + 3 BauGB vom 13.11.1989
-  Pflanzstreifen (5 m)

M 1 : 2 000

FLUR 2;

SATZUNG

über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wolfsbruchermoor in der Gemeinde Wischhafen

Aufgrund des § ³⁴35 Abs. ⁴6 des Baugesetzbuches (BauG) in der Fassung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2.141) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 382) hat der Rat der Gemeinde Wischhafen in seiner Sitzung am 18.05.1998 nachfolgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zielsetzung

Der bebaute Bereich im Außenbereich Wischhafen, Wolfsbruchermoor wird ergänzt.

Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch kann nicht entgegengehalten werden, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2 Geltungsbereich

Diese Ergänzung des bebauten Bereiches im Außenbereich Wischhafen, Wolfsbruchermoor ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Flurkartenauszug im Maßstab 1:2000.

Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Bebauung

Die Bebauung in dem in dieser Satzung bezeichneten Gebiet wird nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch geregelt.

Auf den einbezogenen unbebauten Außenbereichsgrundstücken ist ausschließlich eine Wohnbebauung zulässig.

§ 4 Textliche Festsetzung

Bei auf der Grundlage dieser Satzung entstehenden Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zum Ausgleich mindestens in einer Größe von 20% der überbauten Fläche Gehölzanpflanzungen mit laubabwerfenden Gartensträuchern eigener Wahl, die sich dem Charakter von Wildsträuchern anpassen, vorzunehmen.

erfolgen.

Zum Außenbereich der nördlichen bzw. westlichen Satzungsgrenze ist ein mindestens 5 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen.

§ 5
In Kraft treten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im „Amtsblatt für den Landkreis Stade“ in Kraft.

21737 Wischhafen, den 19.05.1998

GEMEINDE WISCHHAFFEN


Bürgermeister




Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke über die Satzung zur Ergänzung der Festlegung des bebauten Außenbereiches Wischhafen, Wolfsbruchermoor

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Anhörung) zum Entwurf der Satzung über die Ergänzung der Festlegung des bebauten Außenbereiches Wischhafen, Wolfsbruchermoor, hat am 24.02.1998 durch Bürgerversammlung nach ortsüblicher Bekanntmachung stattgefunden.

Wischhafen, den 19.05.1998


Gemeindedirektor

Der Entwurf der Satzung über die Ergänzung der Festlegung des bebauten Außenbereiches Wischhafen, Wolfsbruchermoor, nebst Begründung, haben in der Zeit vom 02.03.1998 bis 03.04.1998 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der öffentlichen Auslegung hat eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stattgefunden.

Wischhafen, den 19.05.1998


Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Wischhafen hat den Entwurf der Satzung über die Ergänzung der Festlegung des bebauten Außenbereiches Wischhafen, Wolfsbruchermoor nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 18.05.1998 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wischhafen, den 19.05.1998


Gemeindedirektor

Die Genehmigung der Satzung über die Ergänzung der Festlegung des bebauten Außenbereiches Wischhafen, Wolfsbruchermoor ist am ^{im Zusammenhang} 05.06.1998 beantragt worden.
_{Ortsteile}

Für die Satzung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben ~~mit Ausnahme der durch~~ ~~_____~~ ~~kenntlich gemachten Teile nicht~~ geltend gemacht.

Lüneburg, den

Bezirksregierung Lüneburg
Im Auftrage

Die Erteilung der Genehmigung als Satzung über die Ergänzung der Festlegung des bebauten Außenbereiches Wischhafen, Wolfsbruchermoor, ist gem. § 10 Abs. 3 am im „Amtsblatt für den Landkreis Stade“, Nr. bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wischhafen, den

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten der Satzung über die Ergänzung der Festlegung des bebauten Außenbereiches Wischhafen, Wolfsbruchermoor, ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Wischhafen, den

Gemeindedirektor

Innerhalb von 7 Jahren nach in Kraft treten der Satzung über die Ergänzung der Festlegung des bebauten Außenbereiches Wischhafen, Wolfsbruchermoor, sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wischhafen, den

Gemeindedirektor

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die Ergänzung der Festlegung des bebauten Außenbereiches Wischhafen, Wolfsbruchermoor.

Mit Satzung über die Festlegung des bebauten Bereiches im Außenbereich Wischhafen, Wolfsbruchermoor, als im Zusammenhang bebauter Ortsteil und über die Aufnahme von Außenbereichsgrundstücken zur Abrundung vom 13.11.1989 ist der bebaute Bereich im Außenbereich Wischhafen, Wolfsbruchermoor zunächst abgegrenzt worden.

Der bebaute Außenbereich Wischhafen, Wolfsbruchermoor, hat sich durch Lückenbebauung kontinuierlich zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickelt.

In Folge dieser Entwicklung ist es nun Nachfrage bedingt erforderlich den bebauten Bereich im Außenbereich Wischhafen, Wolfsbruchermoor zu ergänzen.

Der bebaute Außenbereich Wolfsbruchermoor ist inzwischen nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt und zudem ist eine Wohnbebauung von hinreichendem Gewicht vorhanden.

Die Entwicklung weiterer Wohnbebauung soll stattfinden.

Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten, da die beabsichtigte Ergänzung lediglich die bereits vorhandenen und gefestigten Strukturen erweitert und damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung trägt.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen befindet sich z.Zt. in der Neuaufstellung. Ein Abschluß des Verfahrens ist voraussichtlich erst in etwa 1 bis 2 Jahren zu erwarten. Da eine Darstellung der Ergänzungsfläche im derzeitigen Flächennutzungsplan nicht vorhanden ist, wird die Bauleitplanung über eine Außenbereichssatzung geregelt.

Die Bebauung hat sich in die vorhandene Bebauung einzufügen.

Um Baugrundstücke zur freien Landschaft hin abzuschirmen und den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Bebauung zu kompensieren, ist ein 3m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Von einer Gestaltungssatzung wird abgesehen.

Die Erschließung erfolgt über die Birkenstraße (Kreisstraße 12).

