GEMEINDE BRÖCKEL

Übersichtskarte *Ausschnitt aus ALK*

Einbeziehungssatzung Nr. 7 „Kleiner Kamp“

(Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

- **Satzung**
- **Begründung**

14.11.2014 **Urschrift**

PLANUNGSBÜRO PETERSEN | AM UHRTURM 1-3 | 30519 HANNOVER | TEL 0511-8387362 | FAX 0511-832900 | MAILBOX@PBP-HANNOVER.DE

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

TEIL I: SATZUNG 3

Teil II: BEGRÜNDUNG 7

1.0 Ziele und Zwecke der Planung 7

2.0 Lage des Plangebietes 7

3.0 Planungsvorgaben 8

3.1 Rechtliche Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 5 BauGB 8
3.2 Raumordnung und Landesplanung 8
3.3 Flächennutzungsplan 9

4.0 Festsetzungen 9

4.1 Abgrenzung des Satzungsgebietes 9
4.2 Ergänzende Regelungen innerhalb des Geltungsbereiches 9

5.0 Umweltbelange 10

5.1 Umweltverträglichkeit 10
5.2 Eingriffsregelung 10
5.3 Artenschutz 14
5.4 Bodenverunreinigungen / Altlasten 14
5.5 Kampfmittelbeseitigung 14

6.0 Ver- und Entsorgung 14

6.1 Strom- und Gasversorgung 14
6.2 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung 14
6.3 Abwasserentsorgung 15
6.4 Oberflächenentwässerung 15
6.5 Abfallbeseitigung 15

7.0 Durchführung und Kosten 15

TEIL I: SATZUNG

Hinweise:

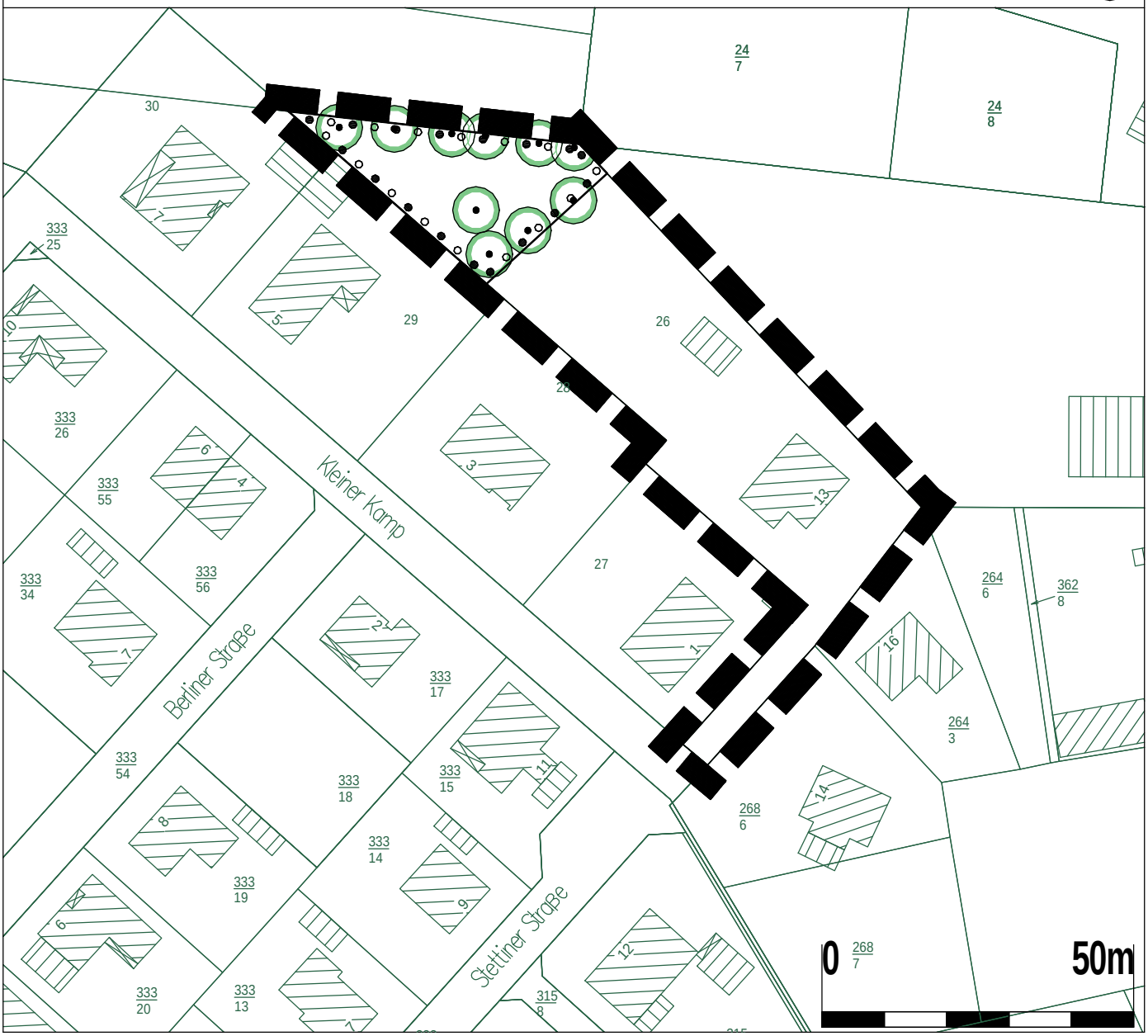
Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen dieser Satzung gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414),zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S.46), zuletzt geändert am 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F.vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

M. 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen

zu erhaltende Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/ HINWEISE

Textliche Festsetzungen siehe Seite 5

Rechtsgrundlage
Für die Festsetzungen dieser Satzung gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414),zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S.46), zu-letzt geändert am 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Textliche Festsetzungen

1.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des gekennzeichneten Grundstücksbereiches sind die bestehenden Bäume zu erhalten. Bei Abgang ist je angefangene 40 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über Gelände, die Ersatzpflanzung eines Baumes der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) auf dem Grundstück vorzunehmen. (Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v., StU mind. 14-16).

1.2 Wasserdurchlässige Befestigung

Die Flächen für Zufahrten, Zuwegungen und Stellflächen für Fahrzeuge sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengitter- bzw. Rasenfugensteine, Schotterrasen u.v).

1.3 Hecken- /Strauchanpflanzung

Für die Errichtung von Gebäuden ist je 3 m² neu versiegelter Fläche eine 1 m lange, einreihige Hecke entlang der Grundstücksgrenzen anzupflanzen. (Pflanzqualität: Mindesthöhe 60 cm bis 100 cm).

1.4 Pflanzenliste:

Zu den Gehölzen der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation gehören z.B.:

- **Bäume I. Ordnung**

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche

- **Bäume II. Ordnung**

Betula pendula	-	Sand-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

- **Hecken /Sträucher**
  Hartriegel (Cornus mas, Cornus sanguineae), Hundsrose (Rosa canina), Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hainbuche (Carpinus betulus).

1.5 Pflanzzeitpunkt und Pflege

Alle Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode (Oktober bis Mai) 3 Jahre nach der Erteilung einer Baugenehmigung abzuschließen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind grundsätzlich bei allen Bau- und Rodungszeiten zu beachten und einzuhalten.

Präambel

Aufgrund des § 34 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - Art. 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechtes vom 17.12.2010 (NDS. GVBl. S. 576 vom 23.12.2010), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Bröckel diese Einbeziehungssatzung Nr. 7 „Kleiner Kamp“, bestehend aus den vorstehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zur Satzung beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung zugestimmt.

Wienhausen, den 17.11.2014

Gemeindedirektor (L.S.) Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Rat der Gemeinde Bröckel hat in seiner Sitzung am 06.03.2014 die Aufstellung der Satzung sowie die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB beschlossen und dem Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 7 „Kleiner Kamp“ mit Begründung zugestimmt.

Die von der Planung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.08.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, Abgabeschluss war der 02.10.2014.

Wienhausen, den 17.11.2014

Gemeindedirektor (L.S.)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat diese Satzung nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.11.2014 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zugestimmt.

Wienhausen, den 17.11.2014

Gemeindedirektor (L.S.)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.11.2014 im Amtsblatt Nr. 53 für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wienhausen, den 24.11.2014

Gemeindedirektor (L.S.)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung sind
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Satzung und des Flächennutzungsplanes und/ oder
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.

Wienhausen, den ___.___.201__

Gemeindedirektor (L.S.)

Teil II: BEGRÜNDUNG

1.0 Ziele und Zwecke der Planung

Im Interesse der Klärung von Zulässigkeitsfragen für Bauvorhaben stellt das Baugesetzbuch (BauGB) neben dem Instrument des Bebauungsplanes auch die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zur Verfügung, in welchen die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vom unbebauten Außenbereich festgelegt werden kann. Neben einer Klarstellungssatzung, in welcher die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden können, sieht das Gesetz nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB auch die Möglichkeit vor, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einzubeziehen.

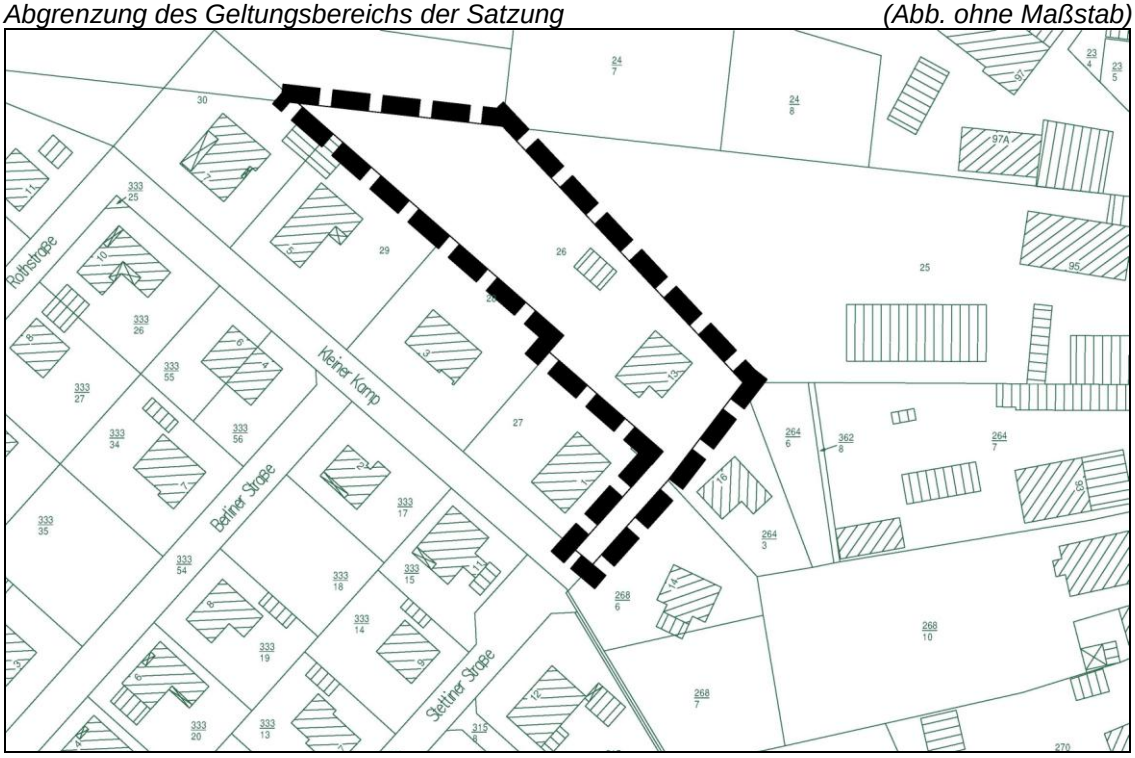
Solche Satzungen wurden für die Ortslage Bröckel bereits mehrfach aufgestellt. Eine aktuelle bauliche Entwicklungsabsicht erfordert nunmehr wiederum eine planungsrechtliche Vorbereitung, die durch eine kleinteilige Erweiterung der Abgrenzung des „Innenbereiches“ erfolgen soll.

Der Rat der Gemeinde Bröckel hat daher beschlossen, die Einbeziehungssatzung Nr. 7 „Kleiner Kamp“ aufzustellen.

2.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das gesamte Flurstück Nr. 26 der Flur 17 in der Gemarkung Bröckel. Es handelt sich um ein mit einem Wohngebäude und mit einem Nebengebäude bebautes Grundstück im nördlichen Bereich der Ortslage (Stettiner Straße 13), welches insgesamt ca. 2685 m² groß ist.

Abgrenzung des Geltungsbereichs der Satzung *(Abb. ohne Maßstab)*



3.0 Planungsvorgaben

3.1 Rechtliche Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 5 BauGB

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 ist, dass

a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

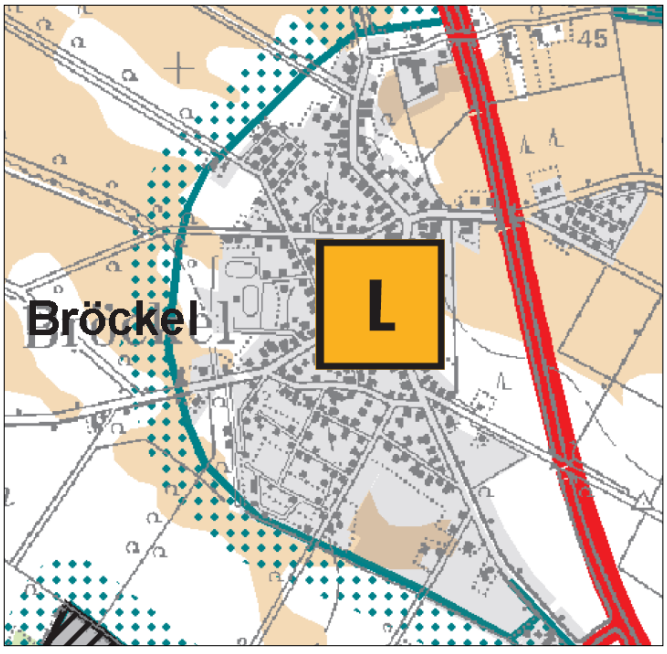
Bezüglich der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (a) ist für den Bereich der vorliegenden Satzung festzustellen, dass durch die Planung der Bau eines zusätzlichen Wohngebäudes auf einem rückwärtigen Grundstücksteil eines bereits bebauten Grundstückes ermöglicht werden soll. Durch die Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung im direkten Umfeld der Satzung entstehen keine negativen Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Bröckel.

Die Anforderungen gemäß der Punkte b) und c) sind in Bezug auf die vorliegende Satzung ebenfalls erfüllt, da im Plangebiet kein Vorhaben ermöglicht wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Darüber bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Bröckel wird im Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Celle (2005) als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Ländliche Siedlung gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung wird für Ortsteile verwendet, welche bisher durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt wurden. Die Standorte dieser Betriebe sollen gesichert werden, indem beispielsweise die Festsetzung als Dorfgebiet (MD) erhalten bleibt.

Westlich angrenzend wird die Ortslage durch eine Gebietskennzeichnung zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes umschlossen.

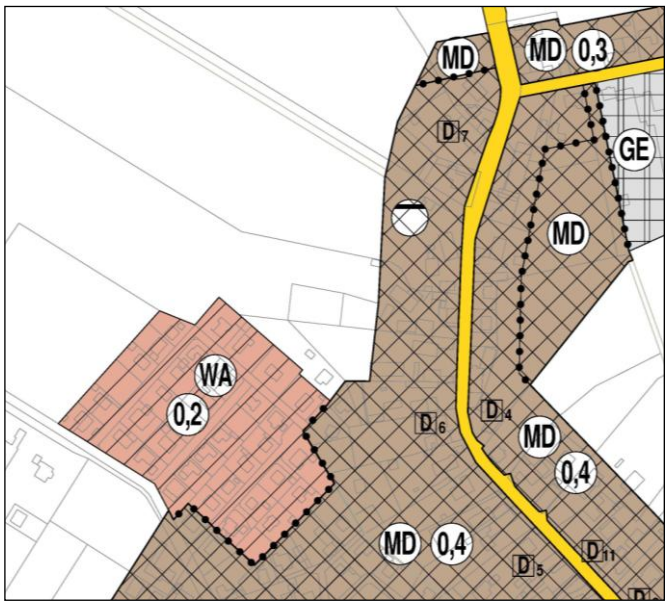


Beide Festlegungen des RROP stehen der geplanten Satzung nicht entgegen. Das Satzungsgebiet liegt am Rande eines größeren, gewachsenen Wohnbereiches ohne direkte Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb. Standorte landwirtschaftlicher Betriebe werden in ihren Entwicklungsmöglichkeiten somit nicht eingeschränkt oder behindert. Dieses gilt auch für die den Ort umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Es besteht durch die Aufstellung dieser Satzung kein grundsätzlicher Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Flotwedel stellt für den größten Teil des Grundstücksbereiches Stettiner Straße 13 insgesamt eine Fläche für Landwirtschaft dar.



Diese Darstellung bezieht demnach das geplante Satzungsgebiet nicht in die südlich direkt angrenzende Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ein. Aufgrund der auf dem Grundstück bereits vorhandenen Wohnbebauung und der direkt angrenzenden, ebenfalls mit eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke besteht aber in diesem Umfeld eine eindeutige Vorprägung der baulichen Nutzung, so dass trotz der fehlenden Flächennutzungsplandarstellung eine Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich ist.

4.0 Festsetzungen

4.1 Abgrenzung des Satzungsgebietes

Das Planungsgebiet ist bereits mit einem Wohngebäude und einem Nebengebäude bebaut, wobei sich diese Bausubstanz im südöstlichen Bereich des Grundstückes befindet. Diese Bauten wurden nach § 34 BauGB genehmigt, so dass dieser Grundstücksteil bereits dem „Innenbereich“ zuzuordnen ist. Der sich nordwestlich daran anschließende Grundstücksteil ist dagegen bisher als „Außenbereich“ einzustufen und bedarf für die Realisierung eines weiteren Gebäudes der planungsrechtlichen Einbeziehung in den Innenbereich durch eine Satzung. Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Flurstück, um so auch die Grundstücksanbindung an die Stettiner Straße und damit die Erschließung des Grundstückes abzusichern.

4.2 Ergänzende Regelungen innerhalb des Geltungsbereiches

Gemäß § 34 Abs. 5 können innerhalb der Gebiete, die als „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ festgelegt sind, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. BauGB getroffen werden. Solche ergänzenden Festsetzungen werden erforderlich, um Kompensationsmaßnahmen, die aufgrund der im Geltungsbereich neu ermöglichten Bauvorhaben notwendig werden, planungsrechtlich abzusichern. Im Einzelnen sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Zur Absicherung des Baumbestandes auf dem Grundstück wird eine Fläche zur Erhaltung von Gehölzen festgesetzt. Ein Neubauvorhaben ist nur außerhalb dieser gekennzeichneten Fläche zulässig. Sollte innerhalb der Erhaltungsfläche die Fällung von Bäumen unumgänglich sein, so ist je angefangene 40 cm entfernter Stammumfang die Nachpflanzung eines Baumes (StU mindestens 14-16 cm) innerhalb der Erhaltungsfläche vorzunehmen.
- Für die Errichtung von Gebäuden ist je 3 m² neu versiegelter Fläche eine 1 m lange, einreihige Hecke entlang der Grundstücksgrenzen anzupflanzen.
- Wasserdurchlässige Befestigung

  Die Flächen für neue Zufahrten, Zuwegungen und Stellflächen für Fahrzeuge sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

5.0 Umweltbelange

5.1 Umweltverträglichkeit

Die Aufstellung der Satzung Nr. 7 erfolgt entsprechend § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da durch die Erweiterung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Bestandssituation – Luftbild (bing) mit Geltungsbereich

Insgesamt sind die Voraussetzungen gegeben, dass in diesem Aufstellungsverfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- dem Umweltbericht nach § 2a,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4

abgesehen werden kann. Eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (gemäß § 4c BauGB) ist nicht anzuwenden.

5.2 Eingriffsregelung

Nach § 7 NNatG liegt ein Eingriff vor, wenn Gestalt und Nutzung von Grundflächen verändert werden und dadurch eine erhebliche Beeinträchtigung der Faktoren des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes ausgelöst wird.

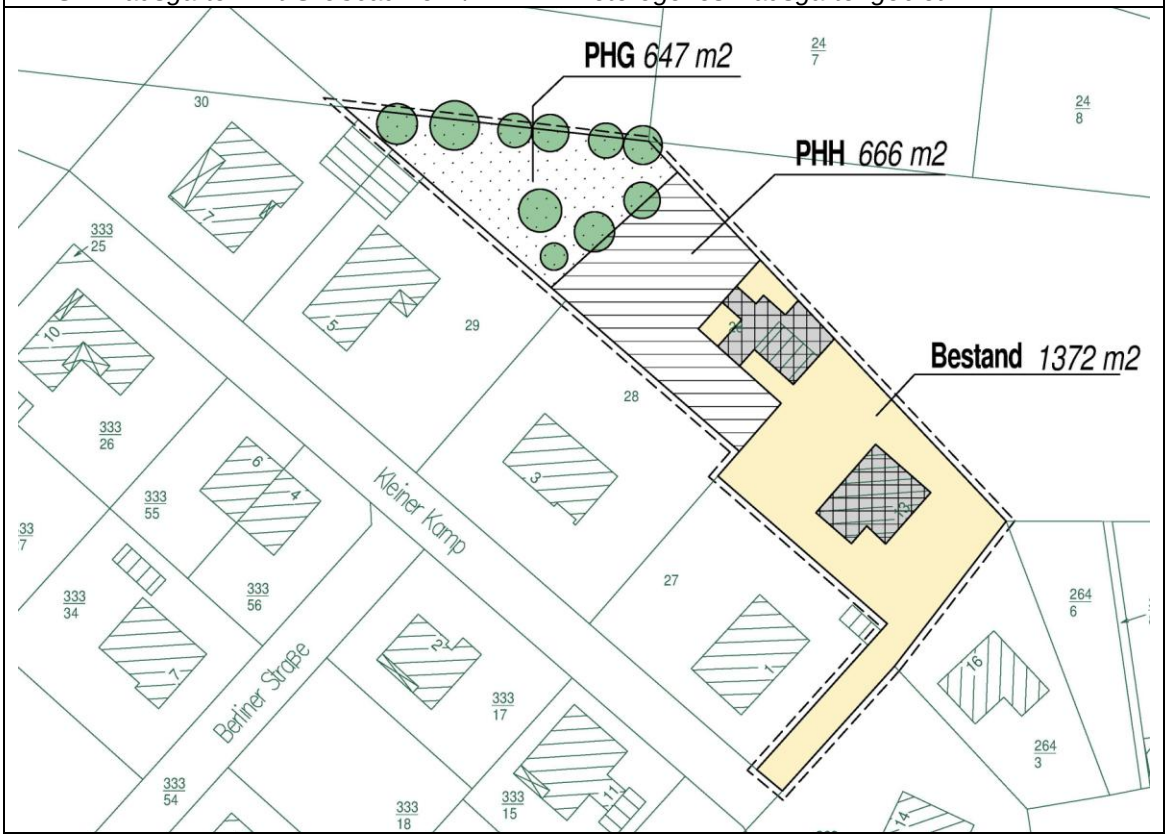
Gestalt und Nutzung von Grundflächen werden naturgemäß bei jedem Neubauvorhaben als Folge der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB oder Bebauungsplänen verändert. Jede Veränderung bisher offener Bodenflächen, die zu einem totalen Luft- und Wasserabschluss (Versiegelung) führt, muss aus Sicht des Naturschutzes als erheblich eingestuft werden. Damit sind die Folgen der baurechtlichen Festsetzungen von Satzungen als Eingriff einzustufen. Gemäß § 8a BNatschG ist schon im Zuge von Bauleitplänen und Satzungen nachzuweisen, in welcher Form die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kompensiert werden können.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt auf der Grundlage - Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages – 2008.

Biotoptypen - Bestand

Das Gelände ist eben und wird derzeit insgesamt bereits als Baugrundstück genutzt. Die Erschließung erfolgt über eine private Stichweganbindung an die Stettiner Straße. Die direkte Umgebung wird im Süden ebenfalls durch eingeschossige Einfamilienhäuser mit Hausgärten geprägt. Im Norden reichen dagegen Wiesenflächen der den Ort umgebenden Feldflur bis an das Plangebiet heran.

Biotoptypen – Bestand (Abbildungen ohne Maßstab)
PHG – Hausgarten mit Großbäumen / PHH – Heterogenes Hausgartengebiet

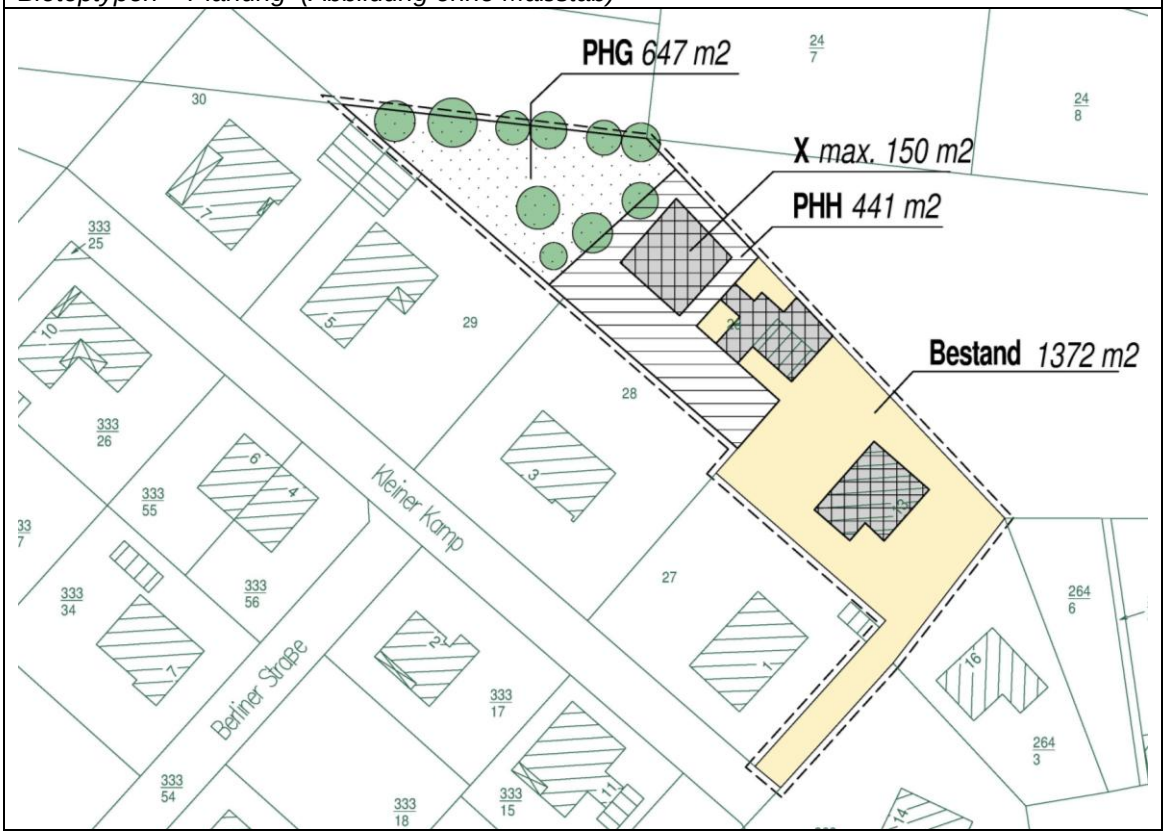


Biotoptypen - Bestand							(m²)	Schutzgüter besond. Schutzbedarf				
Nummer	**Kürzel**	**Liste II**	**Bezeichnung** (nach Nds. Städtetag - Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung)	**Bestandsflächen gesamt**	**Teilflächen**	**Wertfaktor**	**Flächenwert (Spalte 5 x 6)**	**Arten/ Lebensgemeinschaften**	**Boden**	**Wasser**	**Klima/Luft**	**Landschaftsbild**
	1	2	3	5		6	7	8				
1	PHG	12.6.3	Haugarten mit Großbäumen	647		2,0	1.294					
2	PHH	12.6.6	Heterogenes Hausgartengebiet	666		1,0	666					
4			bestehender Innenbereich ohne Veränderung	1.372		--						
	Summe - Bestandsübersicht			**2.685**			**1.960**					

Biotoptypen - Planung

Bei der rechnerischen Bewertung des Planungszustandes wird von einer maximalen Versiegelung durch ein Gebäude in der Größenordnung von 150 m² ausgegangen. Alle Zuwegungen und Stellplatzflächen sind baulich so auszuführen, dass eine direkte Versickerung zukünftig weiterhin möglich bleibt.

Biotoptypen – Planung (Abbildung ohne Maßstab)



Biotoptypen - Planung				**(m²)**		**(m²)**			
Nummer	**Kürzel**	**Liste II**	**Bezeichnung der Planungsmaßnahme** (nach Nds. Städtetag - Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung)	**Fläche**			**Wertfaktor**	**Flächenwert (Spalte 15 x 16)**	**verbleibender Wert für Ausgleich und Ersatz**
	10	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**
1	PHG	12.6.3	Haugarten mit Großbäumen	647			2,0	1.294	
2	PHH	12.6.6	Heterogenes Hausgartengebiet	441			1,0	441	
3	X	13.4	neues Gebäude	150			0,0	0	
4	X	13.4*	teilversiegelte Verkehrsfläche	75			0,5	38	
			bestehender Innenbereich ohne Veränderung	1.372			--		
	Summe - Übersicht der Planungsmaßnahmen			**2.685**				**1.773**	**-188**
	Summe - Bestandsübersicht			**2.685**				**1.960**	

Die vergleichende Bilanzierung des Bestands- und Planungszustandes ergibt, dass durch die ermöglichte Neubebauung im Satzungsgebiet ein rechnerisches Defizit von 188 Werteinheiten entsteht. Zum Ausgleich dieses Verlustes sind demzufolge Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die innerhalb des Planungsgebietes vorzunehmen sind.

Hierzu ist vorgesehen, dass eine ergänzende Einfriedung des Grundstückes durch eine Buchenhecke erfolgen muss. Der Umfang dieser Neuanpflanzung wird in Abhängigkeit zur Größenordnung der neuen Bausubstanz bestimmt, indem je 3 m² neu versiegelte Gebäudefläche 1 lfm Hecke anzupflanzen ist. Hierzu bieten sich insbesondere die Nord- und die Südgrenze des Baugrundstückes an, aber es erfolgt keine direkte Flächenfestlegung zur örtlichen Umsetzung, um hier den zukünftigen Nutzern des Grundstückes einen Gestaltungsspielraum zu belassen. Ein Gebäude mit einer Grundfläche von 150 m² erfordert entsprechend dieser Kompensationspflicht eine 50 m lange Heckenpflanzung.

Durch diese Forderung wird das rechnerisch ermittelte Defizit ausgeglichen, da neben dem reinen Biotoptypewert auch das Landschaftsbild und insbesondere auch der Lebensraum für Flora und Fauna verbessert wird.

Bei der Bewertung der anderen Schutzgüter sind folgende Einzelaspekte zu berücksichtigen:

Boden/ Wasser
Mit der Satzung wird eine Bodenneuversiegelung ermöglicht, wodurch wichtige Bodenfunktionen sowie die Wasserspeicherung eingeschränkt werden.

Zur Reduzierung des Eingriffes wird eingefordert, dass Zufahrten, Wege und Stellplatzflächen wasserdurchlässig ausgeführt werden müssen. Somit wird die Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung weiterhin unterstützt. Mögliche nachteilige Auswirkungen werden minimiert, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben. Zusätzliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen werden deshalb nicht erforderlich.

Klima/ Luft
Bedingt durch die angrenzenden Wohngebiete mit den vorhandenen Flächenversiegelungen sind die Schutzgüter Klima und Luft bereits in gewissem Maße beeinträchtigt. Durch die Aufstellung der Satzung wird zwar eine Erweiterung der Bebauung ermöglicht, aber aufgrund der Lage des Plangebietes direkt am Ortsrand und seiner relativ geringen Größe im Verhältnis zu den angrenzenden Baugebieten, sind hierdurch erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Darüber hinaus wird eine Minimierung des Eingriffes durch die offene Bauweise mit der möglichen Durchlüftung, die geringe Gebäudehöhe (1 Vollgeschoss), die Freihaltung von Flächen zur Versickerung und Verdunstung des Oberflächenwassers sowie durch die Neuanpflanzung von Sträuchern eine Verbesserung des Kleinklimas bewirkt. Zusätzliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen werden deshalb nicht erforderlich.

Orts- und Landschaftsbild
Mit der Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen in den Innenbereich wird die Ortsrandausbildung nicht verändert, da das betroffene Grundstück bereits im Zusammenhang mit dem bestehenden Wohngebäude genutzt wird und entsprechend auch eingefriedet ist. Die im nördlichen Bereich des Grundstückes vorhandenen Bäume, die in erster Linie hier den Ortsrand ausbilden, sollen insgesamt erhalten bleiben. Zusätzlich wird eine Eingrünung durch die eingeforderte Hecke erfolgen, so dass eine positive Landschaftseinbindung gewährleistet ist.

Zusammenfassende Bewertung
Die Satzung sieht für das Plangebiet einen Umfang an Ausgleichsmaßnahmen vor, die sicherstellen, dass der zu erwartende Eingriff ausgeglichen werden kann und daher zusätzliche externe Maßnahmen nicht erforderlich werden.

5.3 Artenschutz

Zum Artenschutz ist anzumerken, dass

- die Habitatausstattung im Plangebiet und auf den direkt angrenzenden Flächen nicht auf das Vorkommen besonders oder sogar streng geschützter Arten hindeutet.
- aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehende Grundstücksnutzung im Satzungsgebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft nur störungsunempfindliche Arten zu erwarten sind.

Als Vorkehrung zum Artenschutz sollte die Beseitigung von Gehölzen möglichst außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Tieren erfolgen. Ansonsten dürfen Gehölze erst gefällt oder gerodet werden, wenn Jungvögel flügge geworden sind. Diese Vorkehrungen gehen nicht über die allgemeine Sorgfaltspflicht hinaus, die angesichts der Vorschriften nach § 44 BNatSchG allgemein beachtlich sind.

5.4 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Der Satzungsbereich ist nicht als Altstandort i. S. von § 31 Abs. 2 NAbfG erfasst. Bodenverunreinigungen durch erheblich umweltgefährdende Stoffe, die eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und/oder Reaktionen bzw. Aktivitäten erfordern würden, sind nicht bekannt.

5.5 Kampfmittelbeseitigung

Kampfmittelvorkommen innerhalb des Plangebietes, die eine Kennzeichnung oder Sondierungsmaßnahmen erforderlich machen würden, sind nicht bekannt.

Sollten aber bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat umgehend und direkt zu benachrichtigen.

6.0 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist grundsätzlich bereits erschlossen. Ein zusätzliches Bauvorhaben auf dem Grundstück kann insofern an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden

Für die einzelnen Leitungsnetze sind folgende Träger zuständig:

6.1 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird durch das Versorgungsnetz der SVO Energie GmbH sichergestellt.

6.2 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das bestehende, zentrale Rohrsystem durch die SVO Energie GmbH.

Die Löschwasserversorgung ist gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu gewährleisten (Grundschutz). Der Nachweis hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen. Bei Gebäuden bzw. Nutzungseinheiten, die mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrswegen entfernt liegen, ist eine Feuerwehrzufahrt mit Bewegungsflächen gem. DIN 14090 herzustellen.

6.3 Abwasserentsorgung

Die schadlose Schmutzwasserbeseitigung wird über das vorhandene Schmutzwasserkanalsystem sichergestellt. Zuständig ist der Abwasserverband Matheide. Die Kapazitäten der Kläranlage sind für die zusätzliche Aufnahme von Abwässern ausreichend bemessen.

6.4 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist aufgrund der in § 96 NWG (Niedersächsisches Wassergesetz i.d.F. vom 20.12.2011) festgelegten Beseitigungspflicht durch den Grundeigentümer grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit gem. DWA-A138 ist im Zuge der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 WHG nachzuweisen.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle. Durch die Lage des Baugrundstückes ist es notwendig, dass die Sammelbehältnisse am Abholtag zur öffentlichen Verkehrsfläche (Stettiner Straße / Kleiner Kamp) zu bringen sind.

7.0 Durchführung und Kosten

Die durch diese Satzung ermöglichte Entwicklung umfasst ausschließlich private Baumaßnahmen, so dass der Gemeinde durch diese Planung keine Kosten entstehen.

Wienhausen, den 17.11.2014

Gemeindedirektor