



Übersichtskarte

Ausschnitt aus ALK

Einbeziehungssatzung Nr. 7 einer Kampf

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

- ◀ Satzung
- ◀ Begründung

14.11.2014 **Urschrift**



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)

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, Schotterrassen 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 sanguinea*), 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 s 7 einer Kampí, 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 Öã } à ^ : ã ^ @ ~ } * • • æ c : ~ } * mit Begründung zugestimmt. ^ | Á S æ {] %

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 Abgrenzung des Geltungsbereichs der Satzung erfolgt nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB.

Der Rat der Gemeinde Bröckel hat daher beschlossen, die Einbeziehungssatzung Nr. 7 s einer Kampf 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.

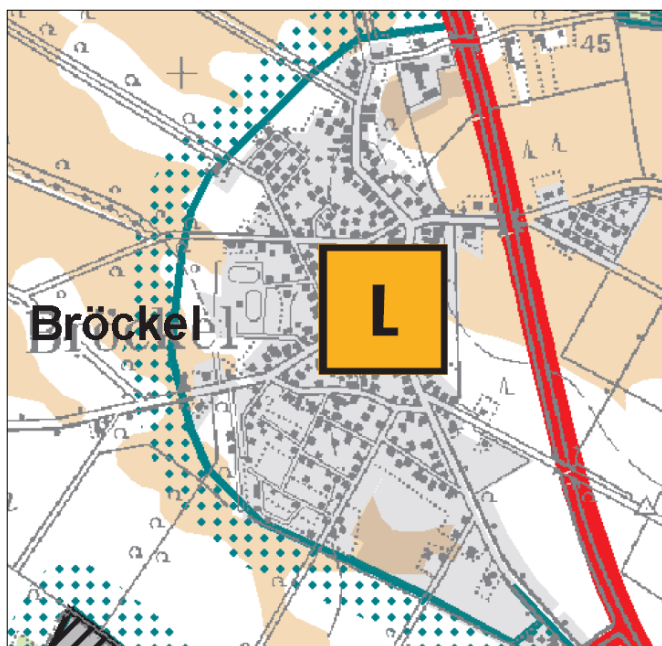
Bezüglich der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (a) ist für den Bereich der vorliegenden Satzung festzustellen, dass durch die Planung der Bau eines zusätzlichen Wohngebäudes auf einem rückwärtigen Grundstücksteil eines bereits bebauten Grundstückes ermöglicht werden soll. 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.

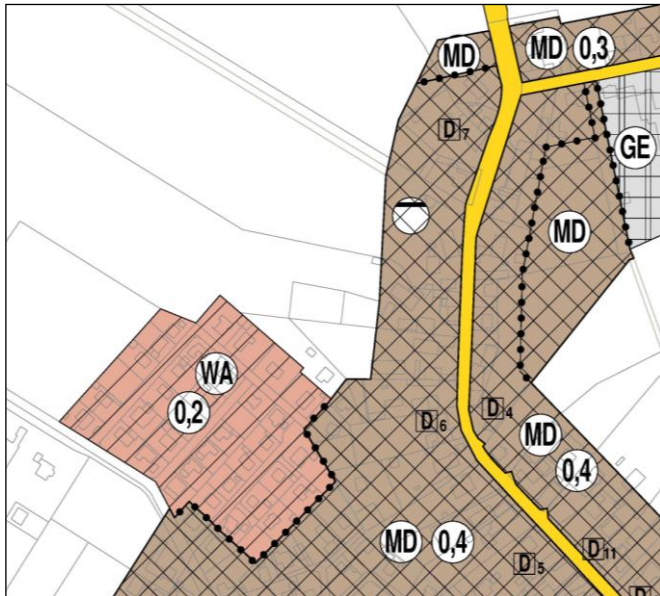


Beide Festlegungen des RROP stehen der geplanten Satzung nicht entgegen. Das Satzungsgebiet liegt am Rande eines größeren, gewachsenen Wohnbereiches ohne direkte Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb. Standorte landwirtschaftlicher Betriebe werden in ihren Entwicklungsmöglichkeiten somit nicht eingeschränkt 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 Bau-
 c ^ } Á , ~ | á ^ } Á } æ & @ Á h Á H I Á Ó æ ~ Ö Ö Á * ^ } ^ @ { á * c É Á • [Á á æ • • Á á ä ^ • ^
 ! ^ á & @ % Á : ~ [| á } ^ } Á á • c É Á Ö Á ! Á • á & @ Á } [| á , ^ • á á æ | æ } Á
 à á • @ ^ ! Á æ | • Á s Œ ~ i ^ } à ^ ! ^ á & @ % Á ^ á } : ~ eines weiteren Gebäudes ^ á æ ! ~ Á ~ >
 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 Ö ^ à ä ^ c ^ Ein Zusammenhang Absbaute 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.



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

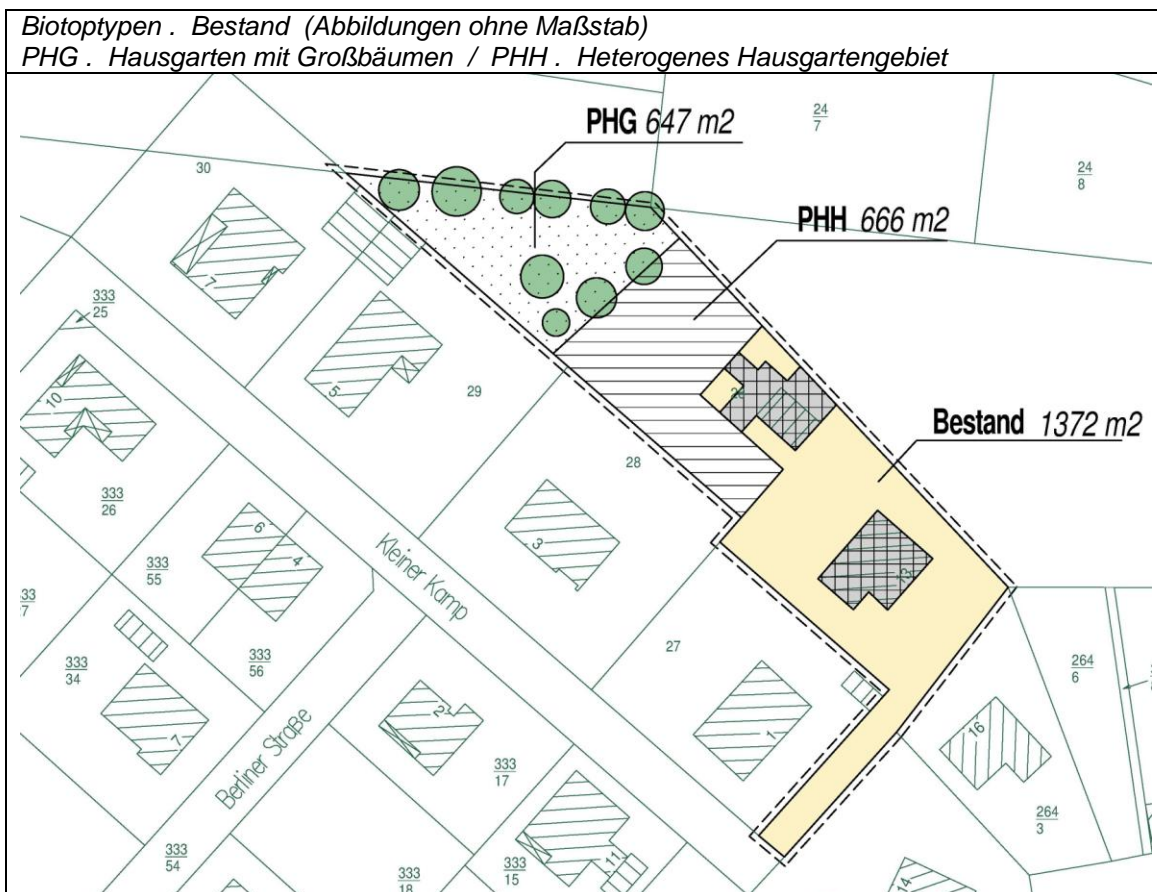
Nach § 7 NNatG liegt ein Eingriff vor, wenn Gestalt und Nutzung von Grundflächen verändert werden und dadurch eine erhebliche Beeinträchtigung der Faktoren des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes ausgelöst wird.

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.

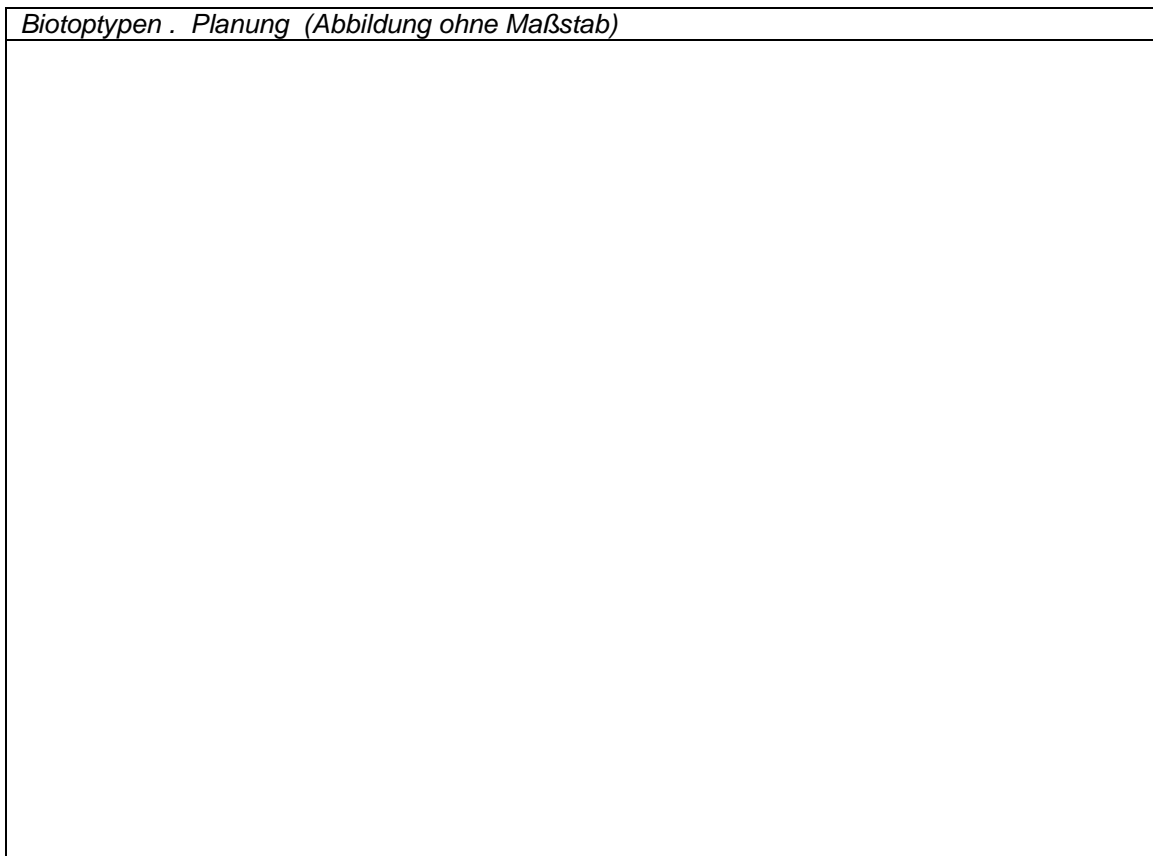


Biotoptypen - Bestand				Bestandsflächen gesamt	Teilflächen	Wertfaktor	Flächenwert (Spalte 5 x 6)	Schutzgüter besond. Schutz- bedarf			
Nummer	Kürzel	Liste II	Bezeichnung (nach Nds. Städtetag - Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung)					Arten/ Lebensgemein- schaften	Boden	Wasser	Klima/Luft
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				(m ²)		(m ²)			
Nummer	Kürzel	Liste II	Bezeichnung der Planungsmaßnahme (nach Nds. Städtetag - Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung)	Fläche	14	15	Wertfaktor	Flächenwert (Spalte 15 x 16)	verbleibender Wert für Ausgleich und Ersatz
	10	11	12	13			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	

