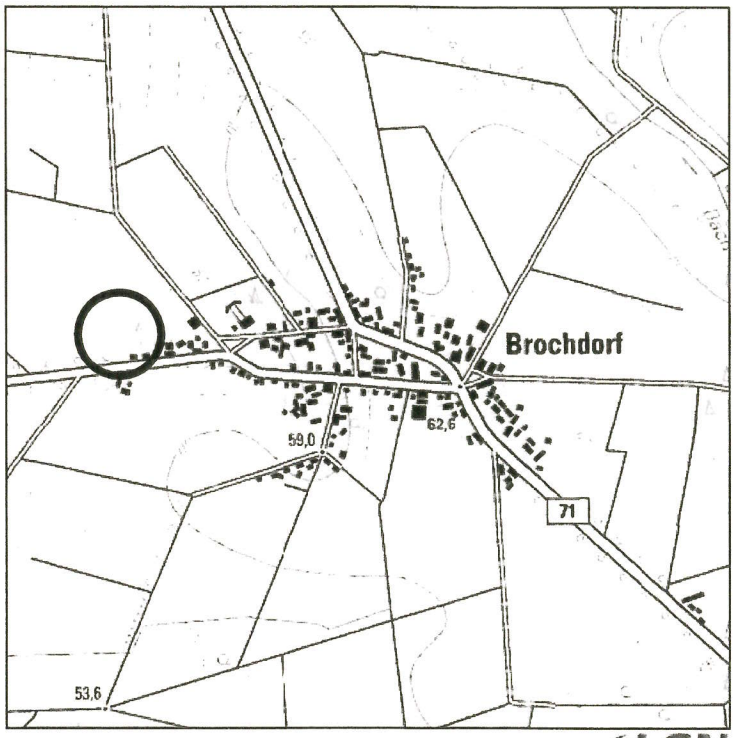
Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen

Landkreis Soltau- Fallingbostel

Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles - Bereich Brochdorf -

(gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Begründung



©LGN

Abschrift

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung- und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln – Krankenhäger Straße 12
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745

Gliederung

1 Grundlagen **3**

2 Ziele und Zwecke der Satzung **3**

3 Abgrenzung des Satzungsgebietes / Städtebauliches Konzept **4**

4 Betroffene öffentliche Belange **5**

4.1 Belange von Natur und Landschaft 5
4.2 Verkehr 11
4.3 Immissionsschutz 11
4.4 Altablagerungen 12
4.5 Denkmalschutz 12
4.6 Ver- und Entsorgung 12

5 Abwägung und Verfahrensvermerke **14**

5.1 Abwägung 14
5.2 Verfahrensvermerke 17

1 Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 18.12.2008 den Aufstellungsbeschluss zur Innenbereichssatzung -Bereich Brochdorf- gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefasst.

Die Gemeinde kann durch Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. 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
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1 a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1 a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 beizufügen. Ein Umweltbericht ist für die Satzung nicht zu erstellen.

Der räumliche Geltungsbereich der Innenbereichssatzung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Andere städtebauliche Planungen, insbesondere Bebauungspläne, sind durch die Aufstellung der Satzung nicht betroffen.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da es sich hierbei um eine flächenmäßig untergeordnete Abrundung des Siedlungszusammenhanges handelt, die insbesondere mit Blick auf die südlich gelegene Hofstelle den Eindruck der Zugehörigkeit vermittelt.

Es handelt sich auch nicht um die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes aus der mit dieser Planung ermöglichten baulichen Nutzung bestehen nicht. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, weil der Plangeltungsbereich dem Siedlungsrand von Brochdorf direkt anschließt und die Satzung zu einer städtebaulichen Abrundung des Siedlungsbereiches führen wird.

2 Ziele und Zwecke der Satzung

Durch die Aufstellung der Innenbereichssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Abrundung und sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbereiches im Geltungsbereich dieser Satzung geschaffen werden. In diesem Zusammenhang soll auf der betroffenen Fläche die Möglichkeit der Deckung des örtlich erkennbaren Baulandbedarfes geschaffen werden.

Der Ortsrand liegt in diesem Bereich im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Der Definition und planungsrechtlichen Klarstellung des Ortsrandes kommt daher eine besondere Bedeutung zu, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zu ermöglichen. Die Abrundung soll die entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen prägende Straßenrandbebauung aufnehmen, ohne hierdurch eine städtebaulich unerwünschte, fingerförmige Siedlungsentwicklung in die freie Landschaft zu erzeugen. Durch die Einbeziehung eines derzeit im Außenbereich liegenden Teilgrundstückes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses geschaffen werden, das sich in die überwiegend gemischt/ dörflich strukturierte Siedlungsstruktur Brochdorfs einfügt und für das ein konkreter Baubedarf ableitbar ist. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird dargelegt, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Grundfläche, die überbaut werden soll und die Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen werden.

3 Abgrenzung des Satzungsgebietes / Städtebauliches Konzept

Der Satzungsbereich liegt in der Ortschaft Brochdorf und bezieht sich auf das am westlichen Ortsrand, nördlich der Rutenmühler Straße gelegene Flurstück 5/3, Flur 2, Gemarkung Brochdorf. Der Bereich weist eine Größe von ca. 2.006 m² auf.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich dörflich genutzte Flächen des Siedlungsbereiches von Brochdorf.

Die Aufstellung dieser Innenbereichssatzung dient der Abrundung des erkennbaren Siedlungsrandes durch die Schaffung einer zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit. Eine sich aus den angrenzenden Nutzungen ableitbare Ergänzung der dörflichen Wohnbebauung soll zur Deckung des örtlich erkennbaren Wohnbedarfs beitragen. Die westlich angrenzenden Bebauungsstrukturen geben die für die Beurteilung von Vorhaben maßgebende Eigenart der näheren Umgebung vor. Dadurch wird erreicht, dass sich im Bereich der Rutenmühler Straße ein einheitlicher städtebaulicher Raum entwickelt, der zur positiven Gestaltung und Abrundung des Ortsteils Brochdorf beiträgt.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes orientiert sich an der südlich der Ruthenmühlerstraße befindlichen westlichen Siedungsausdehnung Brochdorfs. Hier befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil bereits das Merkmal der Zugehörigkeit zum Siedlungszusammenhang erkennen lässt. Die westliche Ausdehnung der Satzung nimmt die städtebauliche (bebaute) Ausdehnung auf und schafft zukünftig eine eindeutige Ortseingangssituation, ohne hierbei den Eindruck einer städtebaulich eher unerwünschten fingerförmigen Entwicklung zu vermitteln. Die nördliche Ausdehnung orientiert sich ebenfalls an der in dem östlich angrenzenden Siedlungsbereich prägenden baulichen Tiefenentwicklung, die durch die Hauptgebäude vorgezeichnet wird.

Da der bestehende Ortsrand bereits über Gehölzstrukturen in die angrenzende freie Landschaft eingebunden ist, sollen Festsetzungen Bestandteil der Satzung werden, welche zu einer ebensolchen Einbindung und zum Einfügen der Bebauung in den Ortsrand beitragen. Für die östliche und nördliche Ausdehnung des Plangebietes wird daher zusätzlich der zur ortstypischen Eingrünung des Ortsrandes erforderliche Flächenbedarf berücksichtigt.

Um dieses Ziel der Einbindung des Satzungsbereiches und insbesondere der hierdurch ermöglichten zusätzlichen Bebauung in die vorhandenen Strukturen sicherstellen zu können, werden für den Satzungsbereich Pflanzgebote festgesetzt. Danach ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. textliche Festsetzungen § 3). Zur ortstypischen Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes ist innerhalb von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung die Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke festgesetzt (s. textliche Festsetzungen § 4 und Planzeichnung: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern). Hierdurch wird die örtlich erkennbare grünordnerische Strukturierung des Ortsbereiches aufgegriffen.

Um den heutigen Anforderungen an die naturnahe Oberflächenwasserbewirtschaftung zu entsprechen, wird darüber hinaus festgesetzt, dass das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser vor Ort zurückzuhalten und möglichst zur Versickerung zu bringen ist.

Weitergehende Festsetzungen sind zur geordneten, städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nicht erforderlich, da sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, ebenso wie die gestalterischen Aspekte im Geltungsbereich dieser Innenbereichssatzung, an der Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 Abs. 1 BauGB orientiert.

4 Betroffene öffentliche Belange

4.1 Belange von Natur und Landschaft

➢ Veranlassung und Grundlagen

Rechtsgrundlage
Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Fachliche Vorgaben
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen stellt für das Satzungsgebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.

Für das Gebiet der Gemeinde Neuenkirchen wurde kein Landschaftsplan erstellt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Soltau-Fallingbostel (1995) enthält keine das Satzungsgebiet betreffende Darstellungen.

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Objekte gem. Abschnitt 5 NNatG vorhanden. Darüber hinaus ist das Plangebiet kein Teil eines Schutzgebietes, Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäisches Vogelschutzgebiet gem. Abschnitt 5 NNatG.

Für die im Plangebiet befindlichen, intensiv genutzten Ackerflächen sind keine Vorkommen von bedrohten, seltenen (gem. Rote Listen Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. Abschnitt 5 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten erfasst worden. Östlich grenzen dem Plangebiet ältere Gehölzbestände an, welche Bedeutung als Teillebensraum von Fledermäusen sowie baumbewohnenden Vögeln haben können. Durch die vorliegende Planung werden aber keine Eingriffe in diese Baumbestände vorbereitet.

Durch die mit dieser Innenbereichssatzung vorbereitete Wohnnutzung werden die o. g. Ziele und Werte nicht beeinträchtigt, weil die Innenbereichssatzung dem Zweck der Sicherung und bedarfsgerechten Entwicklung des vorhandenen Siedlungszusammenhangs dient und hiermit

nicht beabsichtigt ist, außerhalb gelegene und evtl. ökologisch wertvolle Bereiche einer Bebauung zuzuführen.

Flächennutzungen und Strukturen
Der Ortsrand von Brochdorf ist geprägt von einer in einem lockeren räumlichen Zusammenhang befindlichen dörflichen Bebauung mit Gehöften sowie ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern. Die Gebäude sind südlich der Rutenmühler Straße in strukturarme, intensiv genutzte Hausgärten und nördlich der Rutenmühler Straße in teilweise von Großbäumen bestandenen Gärten eingebettet. In das Satzungsgebiet ist ein als mit Großbäumen bestandener Garten und ackerbaulich genutztes Grundstück einbezogen, welches der am westlichen Ortsrand von Brochdorf gelegenen Hofstelle nördlich gegenüber liegt.

➢ Zustand von Natur und Landschaft

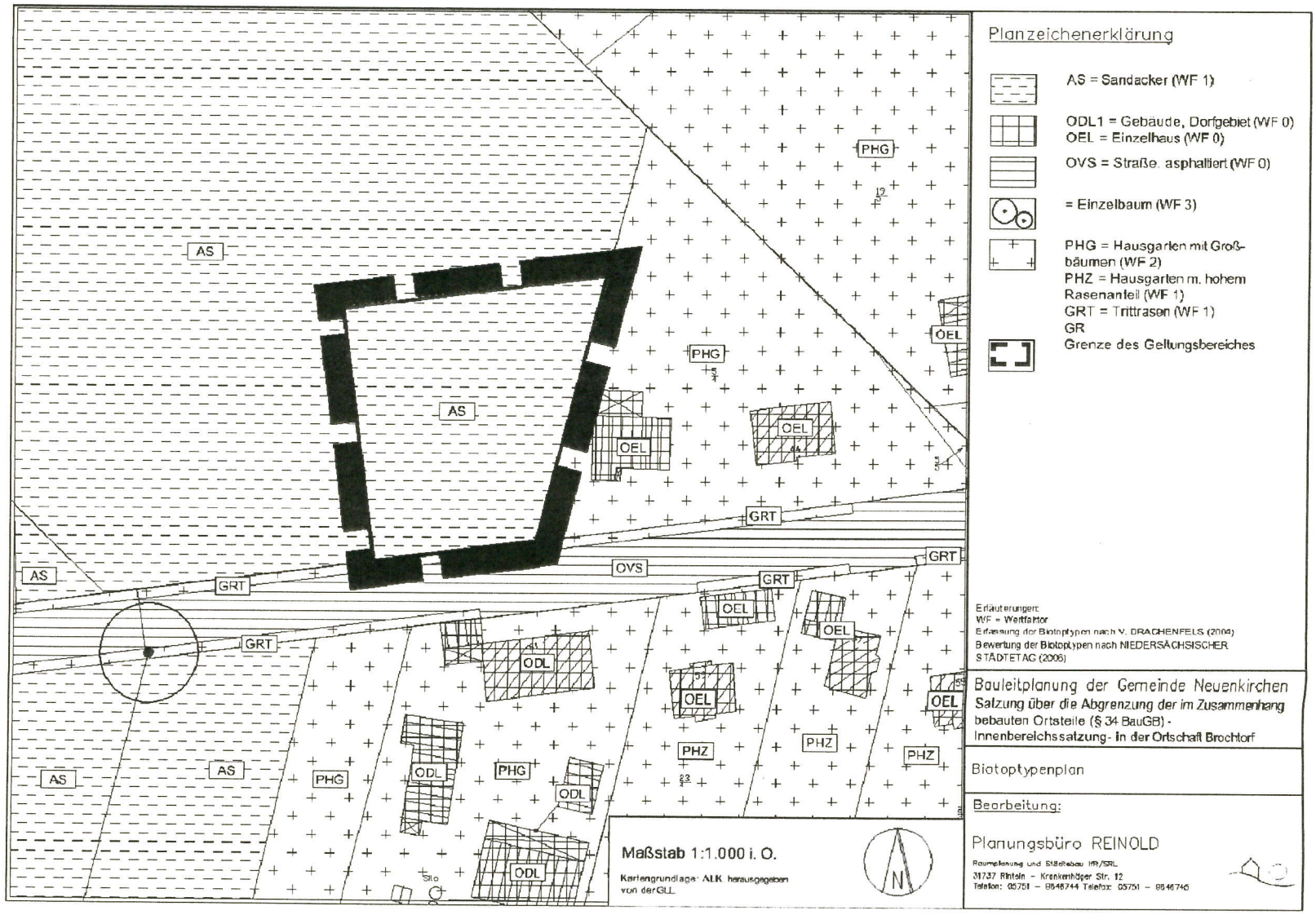
Schutzgut Tiere und Pflanzen
Im Folgenden werden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen (Erfassung gem. v. DRACHENFELS (2004): Kartierschlüssel für Biotoptypen) beschrieben und in ihrer Bedeutung für Tiere und Pflanzen gem. NDS. STÄDTETAG (2006): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" bewertet:

Sandacker (AS)
Im Satzungsgebiet befindet sich eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche auf Sandböden. Auf Grund der intensiven Kultivierung der Fläche werden typische Ackerbegleitfluren zurückgedrängt und sind nur rudimentär ausgebildet. Die Fläche weist eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum von Tieren und Pflanzen auf.

Einzelhausbebauung (OEL) und Hausgärten (PHZ und PHG)
Die dem Satzungsgebiet angrenzenden, bebauten Wohngrundstücke werden von intensiv genutzten Hausgärten (PHZ) und mit Großbäumen bestandenen Hausgärten (PHG) geprägt. Die strukturarmen und überwiegend von Scherrasenflächen gebildeten intensiv genutzten Hausgärten weisen eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum von Tieren und Pflanzen (Wertfaktor 1) auf, weil die dort vorhandenen Scherrasenflächen, Beete und überwiegend nicht heimischen Gehölzstrukturen intensiv gepflegt werden. Innerhalb der mit Großbäumen bestandenen Hausgärten werden höhere Werte (Wertfaktor 2 bis 3) erreicht, weil die überwiegend standortheimischen Bäume eine besondere Funktion als Lebensraum von Tieren (Fledermäuse, Vögel, etc.) erlangen können. Die überbauten Flächen (OEL) haben keine Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen. Ob die Gebäude von Tierarten als Lebensraum genutzt werden, ist nicht bekannt.

Straße (OVS) und Trittrasen (GRT)
Die dem Satzungsgebiet angrenzende Straßenfläche "Rutenmühler Straße" ist asphaltiert und wird intensiv verkehrlich genutzt, so dass sie keine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen hat (Wertfaktor 0). Im Straßenrandbereich finden sich schmale und von artenarmen, extensiv gepflegten und häufig überfahrenen Trittrasen geprägte Seitenstreifen, die eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Tieren und Pflanzen haben (Wertfaktor 1).

Auf dem nachfolgenden Biotoptypenplan werden die Biotoptypen in ihrer Lage und Abgrenzung dargestellt.


Planzeichenerklärung
AS = Sandacker (WF 1)
ODL1 = Gebäude, Dorfgebiet (WF 0)
OEL = Einzelhaus (WF 0)
OVS = Straße, asphaltiert (WF 0)
= Einzelbaum (WF 3)
PHG = Hausgarten mit Großbäumen (WF 2)
PHZ = Hausgarten m. hohem Rasenanteil (WF 1)
GRT = Trittrasen (WF 1)
GR
Grenze des Geltungsbereiches
Erläuterungen:
WF = Wertfaktor
Erfassung der Biotoptypen nach V. DRACHENFELS (2004)
Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2006)
Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen
Satzung über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) -
Innenbereichssatzung- in der Ortschaft Brochtorf
Biotoptypenplan
Bearbeitung:
Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau IfR/SRL
31737 Rinteln – Krankenhäger Str. 12
Telefon: 05751 – 9546744 Telefax: 05751 – 9546745
Maßstab 1:1.000 i. O.
Kartengrundlage: ALK herausgegeben von der GLL
N
AS
PHG
OEL
GRT
OVS
ODL
PHZ
Silo

Schutzgut Boden

Bodeneigenschaften und -funktionen

Im Satzungsgebiet steht Podsol aus glazifluviatilen Ablagerungen an. Als Bodenart steht Sand an. (alles BÜK 1:50.000, NLfB, Hannover, 1997).

Die landwirtschaftlich genutzten Böden haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt, weil durch die menschliche Nutzung und Bewirtschaftung (Düngung, Einsatz von Herbiziden, Entwässerung) der Boden in seinen natürlichen Eigenschaften stark überprägt ist.

Innerhalb der überbauten Siedlungsbereiche ist der Boden zu max. 30 % versiegelt, so dass die natürlichen Bodenfunktionen auch unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Hausgärten nur geringfügig beeinträchtigt werden und die Bereiche eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden haben.

Bodenkontaminationen

Die Gemeinde Neuenkirchen hat keine Kenntnis von potenziellen, im Satzungsgebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wurde.

Bereiche mit besonderen Bodenwerten

Im Plangebiet finden sich keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften, seltene Böden oder sonstige Böden mit naturhistorischer, kulturhistorischer u. geowissenschaftlicher Bedeutung.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Satzungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Auf den Ackerflächen ist der natürliche Grundwasserstand nur gering beeinträchtigt, gleichzeitig ist das Stoffeintragsrisiko in das Grundwasser als hoch zu bezeichnen, so dass sie eine besondere Bedeutung für die natürliche Grundwasserbeschaffenheit haben.

Im Bereich des überbauten Siedlungsbereiches wird die natürliche Grundwassersituation durch Versiegelungen und intensive Nutzung der Flächen beeinträchtigt, so dass diese Bereiche eine allgemeine bis geringe Bedeutung für das Grundwasser haben.

Schutzgut Klima und Luft

Der Siedlungsbereich von Brochdorf ist gekennzeichnet von einem unbelasteten, ausgeglichenen Ortsklima. Im Plangebiet sind außer aus der ortsüblichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen keine lufthygienischen Vorbelastungen vorhanden.

Schutzgut Landschaft

Der östliche Ortsrand von Brochdorf wird von einer dörflichen Bebauung geprägt, in die einzelne Wohnhäuser eingestreut sind. Südlich der Rutenmühler Straße sind die Wohnhäuser in intensiv genutzte, durch Rasenflächen geprägte Hausgärten eingebettet, die zur freien Landschaft ausgerichtet sind. Ein Übergang zur südlich angrenzenden freien Landschaft besteht nicht. Die hier und nördlich der Rutenmühler Straße gelegenen Hofstellen werden mit großkronigen Bäumen eingegrünt. Insbesondere der nordöstliche Ortsrand ist durch die Baumbestände gut in die angrenzende freie Landschaft eingebunden. Die Gehölze weisen somit eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Als typische Hofbäume tragen sie zur Eigenart der Ortschaft bei.

➢ Umweltauswirkungen der Planung

Ermittlung des Eingriffstatbestandes

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB ist für die in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehenden Außenbereichsflächen die städtebauliche Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB anzuwenden.

Im vorliegenden Fall ist die Eingriffsregelung für die im östlichen Satzungsgebiet befindliche, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Ackerfläche anzuwenden, die als Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird. Die Fläche weist eine sehr geringe Bedeutung für Natur und Landschaft (Wertstufe 1) und eine Größe von 1.622 m² auf.

Mögliche negative Umweltauswirkungen der Innenbereichssatzung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen

Auf dem Grundstück werden ein intensiv genutzter Hausgarten mit einer sehr geringen Bedeutung für Tiere und Pflanzen (Wertfaktor 1) sowie Gebäude und Nebenanlagen ohne Bedeutung für Tiere und Pflanzen (Wertfaktor 0) realisiert.

Durch die Überbauung des Ackers mit Gebäuden und Nebenanlagen gehen die betroffenen Flächen als potenzieller Lebensraum von Tieren und Pflanzen nachhaltig verloren, womit erhebliche Eingriffe verbunden sind.

Die am Ortsrand bisher befindlichen Gehölzstrukturen sollen als potenzielle Lebensräume von Tieren erhalten bleiben, um Eingriffe in die hier befindlichen Lebensräume von Tieren und in die überwiegend alten Gehölzbestände zu vermeiden, welche zeitnah nicht ausgleichbar sind.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden

Mit der Überbauung mit Gebäuden und Nebenanlagen sind Versiegelungen in einem ortstypischen und geringfügigen Maß verbunden. Die Freiflächen werden einer intensiven gärtnerischen Nutzung unterzogen, so dass der Wert des Gebietes für das Schutzgut Boden verringert wird. Dies ist als erheblicher Eingriff anzusehen.

Beeinträchtigungen des Schutzgut Wasser

Die Überbauung der bislang unbebauten Ackerfläche wird in ihrem Ausmaß so gering sein, dass sich der Grundwasserhaushalt nicht wesentlich verändern wird. Aus der Einleitung des auf den befestigten Oberflächen anfallenden Oberflächenwassers können erhebliche Beeinträchtigungen aus einer Erhöhung des Hochwasserrisikos in der angebundenen Vorflut verbunden sein.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft

Durch die geringfügige Bebauung wird das unbelastete Klima und die Luft in Wallensen nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Die Baukörper werden sich in ihren Dimensionen in den Ortsrand gem. § 34 BauGB einfügen, so dass keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind. Eingriffe aus einem unharmonischen Übergang zur südlich angrenzenden freien Landschaft können entstehen, wenn das am östlichen Ortsrand befindliche Grundstück nicht in ortstypischer Weise durch- und eingegrünt wird.

➢ Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

Ortstypische Bebauung
Für das Grundstück liegt eine konkrete Bauanfrage vor. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird dargelegt, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Grundfläche, die überbaut werden soll und die Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen werden. Über das oben beschriebene Einfügen der Baukörper werden Eingriffe in das Schutzgut Landschaft aus einer Überbauung mit nicht ortstypischen Baukörpern vermieden.

Oberflächenentwässerung
Um Eingriffe in die angebundene Vorflut zu vermeiden, ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet zurückzuhalten und nach Möglichkeit zu versickern. Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung so geringfügig sein, dass Eingriffe in den Grundwasserhaushalt vermieden werden können.

Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen Eingriffen
Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden aus der Nutzungsänderung und der Überbauung der Grundstücksflächen können nicht vollständig vermieden werden.

Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Zum Ausgleich erheblicher Eingriffe auf das Schutzgut Landschaft und zur Minimierung der erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollen die Freiflächen mit heimischen Baumarten durchgrünt werden. Je 400 m^2 Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Hierzu sind Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe zu verwenden. Für die Pflanzung eignen sich die in Anlage 1 aufgeführten Laubbäume. Die Pflanzungen sind nach Beginn der geplanten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken, spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Baubeginn zu realisieren. Anrechenbar sind Bäume, welche im Rahmen der Baumaßnahmen erhalten werden.

Im Einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:

- Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen, werden die entstehenden Grünflächen (Hausgärten) aufgewertet weil zur Erhöhung der Artenvielfalt im Ortsrandbereich beigetragen wird.
- Der Siedlungsraum wird in ortstypischer Weise in die Ortsrandlage eingegliedert, womit Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild vermieden werden.

Private Grünflächen mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung/ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs 1 Nr. 15 u. 25 a BauGB
Auf den als Private Grünflächen mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung/ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind standortgerechte Baum-Strauch-Hecken aus heimischen Gehölzarten zu pflanzen.

Innerhalb der Fläche sind heimische, 2 x verpflanzte Sträucher mit Höhen zwischen mind. 60 bis 100 cm oder für Bäume 2 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen mind. 150 bis 200 cm gem. der Pflanzschemata und Artenlisten in Anlage 2 zu pflanzen. An den Rändern der Pflanzung ist jeweils ein mind. 1 m breiter Saum vorzusehen, der Bestandteil der Hecke wird. Die vorgenommen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen soll nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von einer Vegetationsperiode nach Baubeginn durchgeführt werden. Der Rückschnitt der Hecken ist zulässig, wenn er abschnittsweise, maximal alle 10 Jahre und nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres durchgeführt wird.

Die Hecken werden aus heimischen Gehölzarten angelegt und dienen als Lebensraum von Vögeln, Insekten und Kleinsäugern. Hiermit können die Lebensraumverluste aus der Flächeninanspruchnahme und dem Verlust von Gehölzstrukturen teilweise aufgefangen werden. Um die Einbettung des Bauvorhabens in die freie Landschaft zu erreichen, werden die Baum-Strauchhecken an den neuen Ortsrand verlagert. Insbesondere im Bereich der 6 m breiten Anpflanzstreifen kommen Bäume zur Verwendung, so dass Gehölzstrukturen geschaffen werden, die den im Ortsbereich vorhandenen Siedlungsgehölzen ähnlich sind und dazu beitragen, den Biotopverbund innerhalb der Ortschaft zu verbessern. Um die Einbettung des Bauvorhabens in die freie Landschaft zu erreichen, werden die Baum-Strauchhecken an den neuen Ortsrand verlagert.

Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird der Bestand der Planung inkl. der im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2006) gegenüber gestellt, um den Eingriff zu ermitteln.

Tab.: Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

Rechnerische Bilanz							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. AUSGLEICH			
Biotoptypen	**Fläche in ca. m²**	**Wertfaktor**	**Flächenwert** (b x c)	**Biotoptypen**	**Fläche in ca. ha**	**Wertfaktor**	**Flächenwert** (f x g)
a	b	c	d	e	f	g	h
AS (Sandacker)	2.206	1	2.206	OEL (Einzelhaus, GRZ = 0,3)	487	0	0
Gesamtfläche:	2.206	Flächenwert IST	2.206	PHZ (Ziergarten)	1.135	1	1.135
				- darin: 4 Einzelbäume (HE)	(40)	2	80
				HPG (standortger. Gehölzpflanzung)	584	2	1.168
				Gesamtfläche	2.206	Flächenwert PLANUNG	2.383
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 2.383 – 2.206 = 177 WE							

Die Bilanz zeigt, dass der im Plangebiet entstehende Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen wird.

4.2 Verkehr

Die im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Innenbereichssatzung gelegenen Grundstücksflächen werden über die unmittelbar angrenzende Rutenmühler Straße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

4.3 Immissionsschutz

Von der durch diese Innenbereichssatzung ermöglichten baulichen Nutzungen sind keine erheblichen Immissionen auf die Nutzungen innerhalb und außerhalb des Satzungsgebietes zu erwarten. In dem hier in Rede stehenden Satzungsgebiet sind gem. § 34 Abs. 1 BauGB nur Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen und durch die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Durch die dem Satzungsgebiet angrenzende, innerhalb der geschlossenen Ortschaft verlaufende Rutenmühler Straße wirken im Wesentlichen Verkehrslärmimmissionen auf den Satzungsbereich ein. Aktuelle Verkehrsmengendaten liegen für den Bereich nicht vor. Jedoch sind auf Grund der geringen Verkehrsbelastung bislang keine Hinweise auf Immissionsüberschreitungen durch Verkehrslärm bekannt geworden, so dass erhebliche, die geplante Nutzung einschränkende Immissionen nicht zu erwarten sind und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Einhaltung der für Dorfgebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) vorausgesetzt werden können.

In der Umgebung des Satzungsgebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Da es sich um ein dörflich strukturiertes Gebiet handelt, sind die landwirtschaftlichen Immissionen, welche auf das Satzungsgebiet einwirken, als ortsüblich zu dulden. In Einzugsbereich befinden sich keine Anlagen, welche ortsuntypische Emissionen erzeugen.

4.4 Altablagerungen

Die Gemeinde Neuenkirchen hat keine Kenntnis von potentiellen, im Satzungsgebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen.

4.5 Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Soltau-Fallingbostel sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg, unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.6 Ver- und Entsorgung

Bodenordnung

Das zukünftige Wohngrundstück befindet sich in privatem Eigentum und ist für die mit dieser Satzung verbundenen Zwecke verfügbar. Bodenordnende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des im Satzungsgebietes erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen (Wasserversorgungsverband Rotenburg).

Die konkreten Ausbauplanungen hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Hydrantenstandorten etc. werden mit der für den Brandschutz des LK Soltau-Fallingbostel zuständigen Stelle zu gegebener Zeit abgestimmt.

Schmutzwasserentsorgung

Der Planbereich kann im Rahmen des Bestandes an das bestehende Schmutzwassernetz angeschlossen werden.

Oberflächenentwässerung

Das innerhalb des Satzungsbereiches anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken zurückzuhalten und durch die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zu versickern.

Um eine zusätzliche Belastung der Vorflut zu vermeiden wird festgesetzt, dass je 100 m^2 versiegelter Fläche ein Retentionsvolumen von 2,5 m^3 herzustellen ist. Hierfür geeignet sind z.B. Mulden-Rigolen-Systeme oder Zisternen.

Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

Es ist zu beachten, dass die Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10-4 und 10-6 m/s) ist.

Energieversorgung (Strom und Gas)

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Elektrizität übernimmt das Energieversorgungsunternehmen EWE AG. Auskunft erteilt das Kundencenter Scheeßel Mühlenstraße 15, 27383 Scheeßel. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Schneverdingen, Harburger Straße 21, 29640 Schneverdingen sichergestellt.

Kommunikationswesen

Das Satzungsgebiet ist kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen werden. Auskunft erteilt die Deutsche Telekom AG, Postfach 20 00, 29523 Uelzen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den Richtlinien des Landkreises Soltau-Fallingbostel.

Kosten für die Gemeinde Neuenkirchen

Der Gemeinde Neuenkirchen entstehen durch die Planung keine Kosten. Die Kosten zur Durchführung der Planung trägt der Vorhabenträger.

5 Abwägung und Verfahrensvermerke

5.1 Abwägung

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat der Gemeinde Neuenkirchen abgewogen. Auf Grund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die dem Rat zur Beratung und Entscheidung vorgelegte und von ihm beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt.

„1. Landkreis Soltau - Fallingbostel (Schreiben vom 02.06.2009)

Da es sich um eine ausführliche Stellungnahme handelt, wird auf die beigefügte Kopie der Stellungnahme hingewiesen und Bezug genommen.

Naturschutz

Abwägung:

Der Hinweis, dass in der textlichen Festsetzung § 3 Abs. 1 von hochstämmigen Bäumen mit 14 cm Stammumfang die Rede ist, in der Begründung auf S. 10 jedoch nur 12 cm angegeben werden, wird zur Kenntnis genommen. Die Angabe in der Begründung wird entsprechend in 14 cm geändert.

Ein fünfreihiger Pflanzstreifen wird auf Grund der zu erwartenden geringen Dimensionierung der dörflichen Wohnbebauung und der auf dem Grundstück zusätzlich festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen für nicht angemessen gehalten. Es wird eine für dörfliche Wohngrundstücke angemessene Eingrünung und Einbindung in die angrenzende freie Landschaft festgesetzt und realisiert werden können. Die im Vergleich zu größer dimensionierten Pflanzungen geringere Wertigkeit der zukünftigen Baum- und Strauchhecken wurde in der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz entsprechend berücksichtigt. Der langfristige Erhalt und der gleichartige Ersatz bei Pflanzausfällen werden festgesetzt.

Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt.

Gewässerschutz

Abwägung:

Die bereits zur Stellungnahme vom 26.03.2009 erfolgte Abwägung wird unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 02.06.2009 erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zur Stellungnahme vom 26.03.2009 ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt.

„Die Hinweise, dass das auf den Flächen für Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden kann, werden zur Kenntnis genommen. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass Dachflächenwasser alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden darf. Die Begründung wird, sofern noch nicht erfolgt, entsprechend ergänzt.

Der Hinweis, dass die Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10-4 und 10-6 m/s) ist, wird ebenfalls in die Begrün-

dung aufgenommen. Diese Belange beziehen sich auf die konkrete Vorhabenplanung, so dass auf weitergehende Festsetzungen verzichtet wird."

Ergebnis: Die Hinweise werden berücksichtigt.

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Schreiben vom 05.05.2009)

Gegen die Planungen bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Bedenken. Bei Realisierung neuer Wohnbebauung sind vorhandene ldw. Betriebe (Immissionsradien) zu berücksichtigen. Die auf Seite 12 der Begründung angesprochene Duldung von ortsüblichen Immissionen landwirtschaftlichen Ursprungs im Satzungsgebiet ist eine Voraussetzung für die Planrealisierung.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Die geforderte Berücksichtigung der Immissionsradien vorhandener ldw. Betriebe bei der Realisierung neuer Bebauung erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung. Es wird jedoch aufgrund der überwiegend dörflichen Strukturen des Siedlungsbereiches davon ausgegangen, dass das Satzungsgebiet einem Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO zugeordnet werden kann. Bei Berücksichtigung dieser prägenden Art der baulichen Nutzung ist ein unmittelbarer Nutzungskonflikt (Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe) nicht ableitbar. Saisonal bedingte Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe sind als ortsüblich zu betrachten und hinzunehmen. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist auf die Lage innerhalb des Dorfgebietes hinzuweisen.

Ergebnis: Die Anregung wird berücksichtigt.

3. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG (Schreiben vom 07.05.2009, per E-Mail)

Da es sich um eine ausführliche Stellungnahme handelt, wird auf die beigefügte Kopie der Stellungnahme hingewiesen und Bezug genommen.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG keine Einwände gegen die geplante Satzung geltend macht. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und eine Neuverlegung von Telekommunikationsmaßnahmen derzeit nicht geplant ist.

Der Hinweis, dass eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes im Planbereich nicht vorgesehen sind sowie der Hinweis, dass eine Versorgung des Grundstückes möglich ist, werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die neue Adresse wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis: Die Hinweise werden berücksichtigt.

4. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden (Schreiben vom 13.05.2009)

Es wurde auf die bereits mit Schreiben vom 03.03.2009 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme hingewiesen, die unverändert bestehen bleibt. Da es sich um eine ausführliche Stellungnahme handelt, wird auf die beigefügte Kopie der Stellungnahme hingewiesen und Bezug genommen. Im Falle der Rechtskrafter-

langung wird um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken gebeten.

Abwägung:

Die Hinweise bzgl. der Lage des Plangebietes zur Bundesstraße 71 werden zur Kenntnis genommen. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Aufstellung des Planvorhabens keine Bedenken erhoben werden, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Die Kostenübernahme ggf. erforderlicher Immissionsschutzmaßnahmen wird im Rahmen konkreter Vorhabenplanungen, falls erforderlich, geregelt. Auf Grund der ausreichenden Entfernung des Satzungsgebietes zur B 71 wird nicht davon ausgegangen, dass im Plangebiet ein Immissionsschutz in Bezug auf Verkehrslärm erforderlich wird.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt."

5.2 Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles – Bereich Brochdorf - (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) mit der Begründung wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln – Krankenhäger Straße 12
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

Rinteln, den 18.06.2009

gez. Reinold
.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 dem Entwurf der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles – Bereich Brochdorf - (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles – Bereich Brochdorf - (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) mit der Begründung hat vom 04.05.2009 bis 05.06.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neuenkirchen, den 18.06.2009

gez. Leinecker
.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat die Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles – Bereich Brochdorf - (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.06.2009 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen, den 18.06.2009

gez. Leinecker
.....
Bürgermeister

Anlage 1: Artenliste für standortheimische und –gerechte Laubbäume

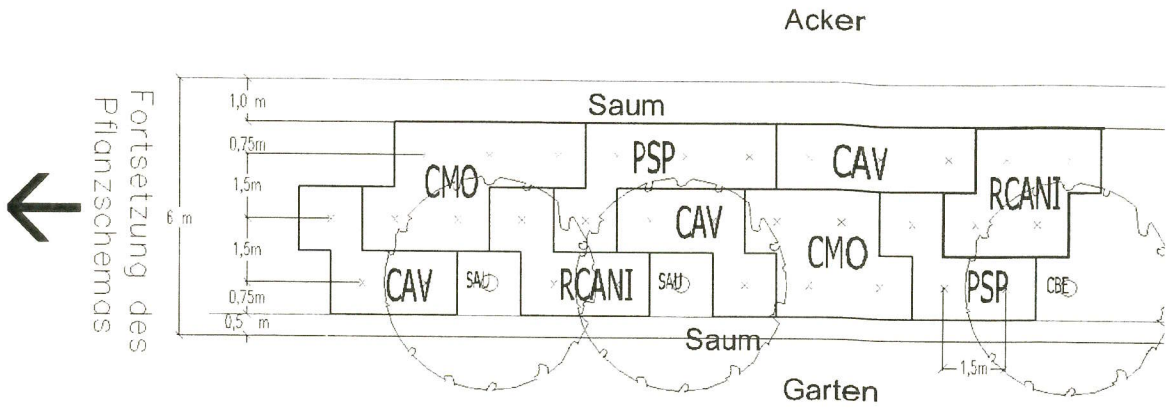
Großkronige Laubbäume

Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Anlage 2: Artenliste und Pflanzschema für die 3-reihige Hecke innerhalb der 6 m breiten Anpflanzfläche



Mittel- und kleinkronige Bäume:
SAU Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
CBE Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher:
PSP Prunus spinosa (Schlehe)
CAV Haselnuß (*Corylus avellana*)
RCANI Hundsrose (*Rosa canina*)
CML Weißdorn (*Crataegus laevigata*)