Gemeinde Himbergen
Landkreis Uelzen

Ergänzungssatzung „Groß Thondorf“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Entwurf: Februar 2023

Inhalt

Satzungstext
Anlage zur Ergänzungssatzung
Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Himbergen durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Gemeinde Himbergen
Landkreis Uelzen

Ergänzungssatzung „Groß Thondorf“
Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Himbergen am ……. folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in der beigefügten Anlage zur Ergänzungssatzung „Groß Thondorf“ im Maßstab 1 : 1.000 festgelegt.

(2) Die beigefügte Anlage zur Ergänzungssatzung „Groß Thondorf“ mit dem festgesetzten planerischen Inhalt ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt der Satzung

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgelegt.

(2) Für Vorhaben innerhalb dieses Geltungsbereiches gilt der § 34 (1 + 2) BauGB, ausgenommen hiervon sind private Grünflächen.

(3) Innerhalb des Geltungsbereiches gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm, pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Pflanzgebot ist eine mindestens 3-reihige Strauchhecke aus standortheimischen Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Bepflanzung sind 5-10 Sträucher derselben Art im Verbund in einem Regelabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen. Sträucher folgender Arten können dabei verwendet werden:

- Hainbuche (carpinus betulus)	l.Hei., 1xv., o.B., h 100-125 cm
- Feldahorn (acer campestre)	l.Hei., 1xv., o.B., h 100-125 cm
- Salweide (salix caprea)	l.Hei., 1xv., o.B., h 100-125 cm
- Kirsch-Pflaume (prunus cerasifera)	l.Hei., 1xv., o.B., h 100-125 cm
- Sommerflieder (Buddleja)	Str., 2xv., o.B., h 60 -100 cm
- Hasel (corylus avellana)	l.Str., 3 Tr., h 70-90 cm
- Hundsrose (rosa canina)	l.Str., 3 Tr., h 70-90 cm
- Schlehe (prunus spinosa)	l.Str., 3 Tr., h 70-90 cm
- Weißdorn (crataegus monogyna)	l.Str., 3 Tr., h 70-90 cm
- Flieder (syringa vulgaris)	l.Str., 3 Tr., h 70-90 cm
- Felsenbirne (amelanchier)	v.Str., 3 Tr., h 60-100 cm

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Himbergen, den …….…… …….

(Strampe)
Bürgermeisterin

Gemeinde Himbergen

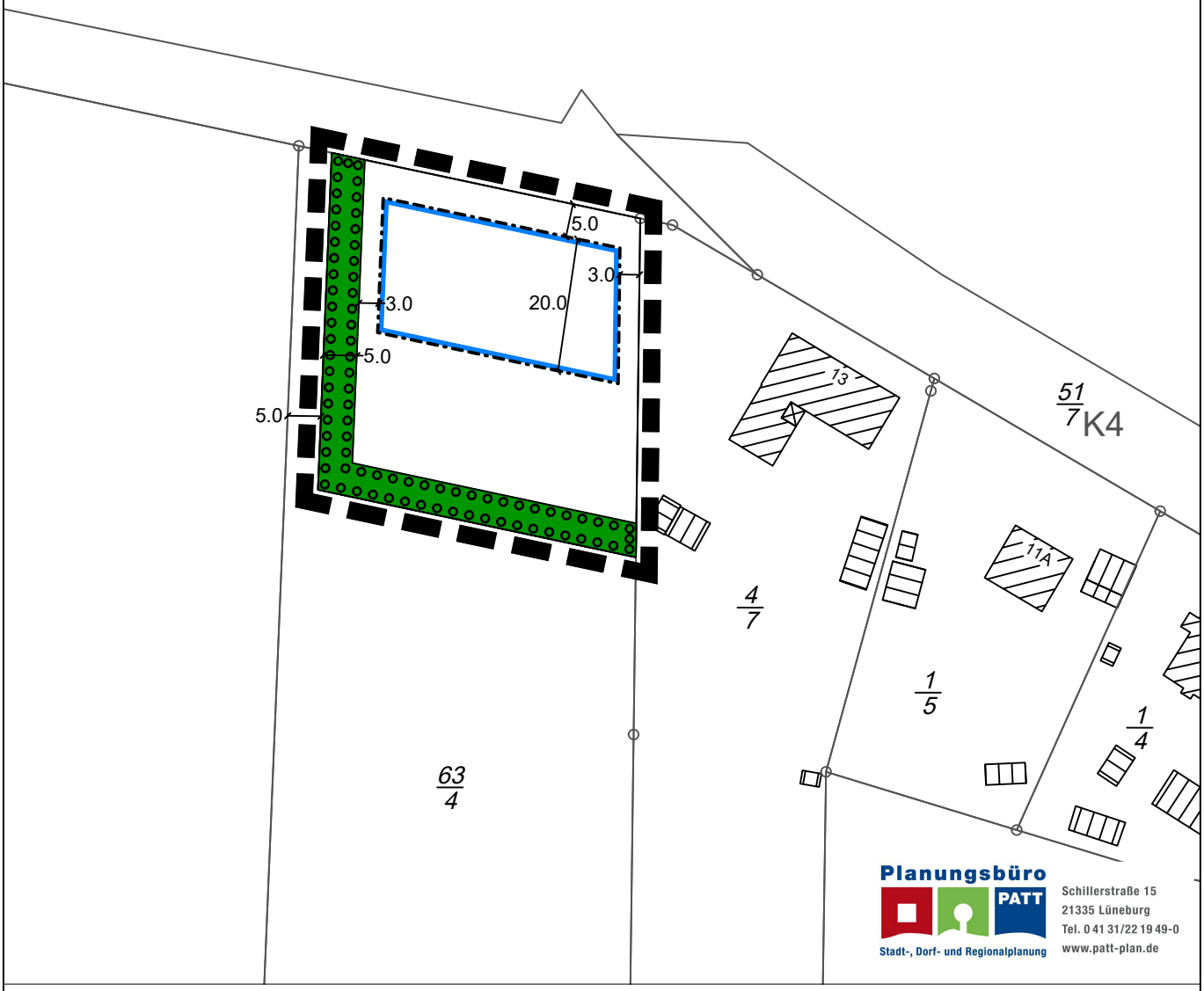
Landkreis Uelzen

Anlage zur Ergänzungssatzung

„Groß Thondorf“

Stand: Januar 2023

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Private Grünfläche

Baugrenze

Fläche mit Pflanzbindung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel 3

2. Lage und Begrenzung des Geltungsbereichs 4

3. Übergeordnete Planungen 5

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen (RROP)..... 5

3.2 Flächennutzungsplan 6

4. Planung 6

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung 8

6. Verfahrensablauf..... 10

ÜBERSICHTSPLAN

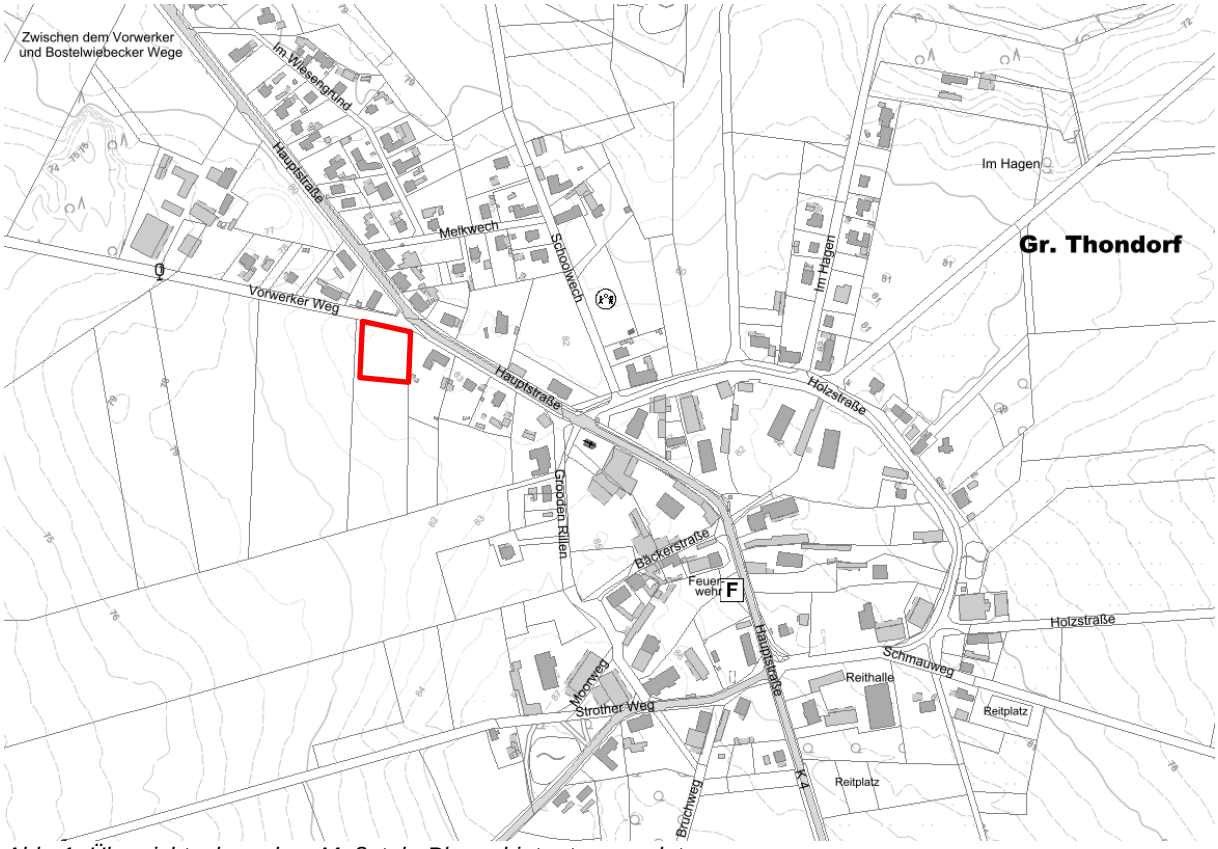


Abb. 1: Übersichtsplan, ohne Maßstab, Plangebiet rot umrandet

1. ANLASS UND ZIEL

Anlass der Aufstellung der o.g. Ergänzungssatzung ist eine kleinteilige Siedlungserweiterung im nördlichen Bereich des Flurstücks 63/4 südlich der Straße „Vorwerker Weg“ im Ortsteil Groß Thondorf der Gemeinde Himbergen. Die Fläche liegt zurzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, sodass eine wohnbauliche Entwicklung bisher nicht umgesetzt werden kann.

Nördlich und östlich grenzt vorhandene Wohnbebauung an das Plangebiet an und wird von dieser geprägt. Der Geltungsbereich wird damit gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen. Für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches gilt dann der § 34 (1+2) BauGB.
Im Außenbereich ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten, d.h. der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter von Natur und Landschaft, der durch das Bauvorhaben erfolgt, muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.
Es kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

2. LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

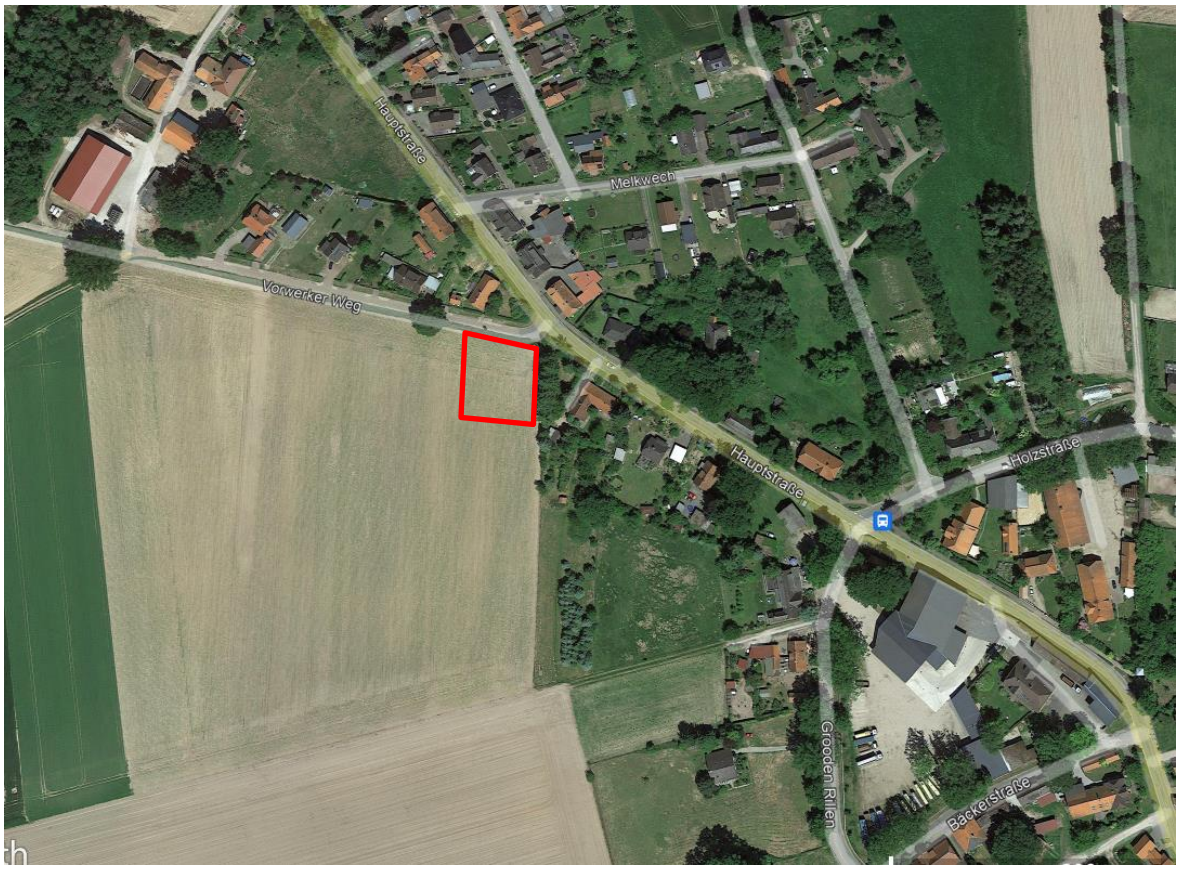


Abb. 2 Luftbild, Quelle: Google Earth, 2022, das Plangebiet ist rot umrandet.

Das Plangebiet ist südlich der Straße „Vorwerker Weg“, angrenzend an die Abzweigung des Vorwerker Weges von der Hauptstraße, gelegen.

Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teilbereich des Flurstücks 63/4, das derzeit als Ackerfläche genutzt wird.
Im Norden und Osten des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung.
Nach Süden und Westen grenzen weitere Ackerflächen an.
Die Erschließung erfolgt über den nördlich gelegenen „Vorwerker Weg“. Das Plangebiet ist relativ eben.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen (RROP)

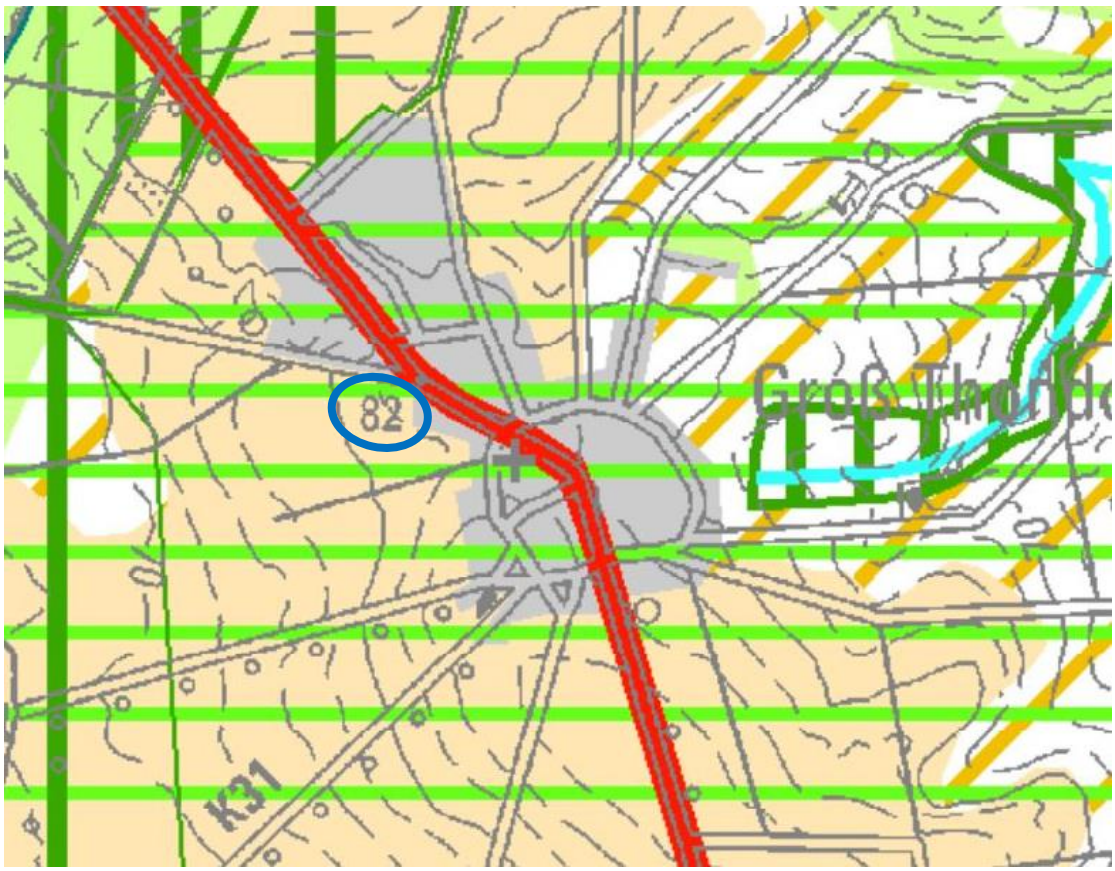


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2019

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2019 des Landkreises Uelzen wird der Bereich des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet Erholung und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotentials - dargestellt. An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes wird es von einer Straße von regionaler Bedeutung (Hauptstraße) tangiert.
Für den Ortsteil Groß Thondorf werden keine näheren Funktionszuweisungen getroffen.
Aufgrund der Anlage einer Strauchhecke als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaftsbild geht die Gemeinde Himbergen davon aus, dass die vorliegende Satzung den Zielen und Grundsätzen des RROP nicht entgegensteht. Die Erholungsnutzung entlang der Straße „Vorwerker Weg“ bleibt auch mit dem neuen Bauvorhaben wie gehabt, da es sich um lediglich ein einzelnes Haus handelt. Durch die festgesetzte Eingrünung wird das wahrnehmbare Erscheinungsbild der Landschaft beibehalten, wie es sich derzeit auch darstellt.

Die landwirtschaftliche Ackerfläche wird ebenfalls nur in geringem Umfang beeinträchtigt. Es handelt sich um einen Teilbereich aus einer größeren Ackerfläche, angrenzend liegen größere, weitere Ackerflächen. Der betroffene Landwirt ist mit dem Planvorhaben einverstanden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt für nördlich und östlich angrenzenden Flächen für die Art der baulichen Nutzung „gemischte Baufläche“ (M) an. Für das Plangebiet selbst gibt es keine Darstellung.

Aufgrund der baulichen Prägung wird der Bereich in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Durch die Festsetzungen der Satzung ist nur 1 Baugrundstück möglich, sodass sich das Plangebiet von der Maßstäblichkeit in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist für den Bereich gewährleistet.

Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Himbergen, gültig seit 14.04.2000.

4. PLANUNG

Gemäß § 34 (5) BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen werden für Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB. Damit sich zukünftige Bauvorhaben innerhalb des Planbereiches in die Umgebung einfügen, wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Im Bereich der Ergänzungssatzung handelt es sich um eine Baufläche, die durch die textlich festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² lediglich 1 Baugrundstück zulässt. So können durch Teilung keine zusätzlichen Baugrundstücke entstehen. Mit der textlich festgesetzten Begrenzung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude ist auch sichergestellt, dass keine Mehrfamilienhäuser entstehen können.

Durch die festgesetzte Baugrenze wird sich ein Bauvorhaben hinsichtlich der Stellung des Gebäudes in die umliegende Gebäudeflucht einpassen.

Neben den beschriebenen Festsetzungen richtet sich die baulich zulässige Nutzung auf allen Flächen des Geltungsbereichs gemäß § 34 (1 und 2) BauGB. Danach ist ein Vorhaben grundsätzlich zulässig, wenn es sich neben den genannten Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ ist eine mindestens 3-reihige Strauchhecke anzulegen, zu pflegen und bei Abgang durch Sträucher gleicher Art zu ersetzen. Folgende Arten sind dabei zu verwenden:

Pflanzliste:

-	Hainbuche (carpinus betulus)	l.Hei., 1xv., o.B., h 100-125 cm
-	Feldahorn (acer campestre)	l.Hei., 1xv., o.B., h 100-125 cm
-	Salweide (salix caprea)	l.Hei., 1xv., o.B., h 100-125 cm
-	Kirsch-Pflaume (prunus cerasifera)	l.Hei., 1xv., o.B., h 100-125 cm
-	Sommerflieder (Buddleja)	Str., 2xv., o.B., h 60 -100 cm
-	Hasel (corylus avellana)	l.Str., 3 Tr., h 70-90 cm
-	Hundsrose (rosa canina)	l.Str., 3 Tr., h 70-90 cm
-	Schlehe (prunus spinosa)	l.Str., 3 Tr., h 70-90 cm
-	Weißdorn (crataegus monogyna)	l.Str., 3 Tr., h 70-90 cm
-	Flieder (syringa vulgaris)	l.Str., 3 Tr., h 70-90 cm
-	Felsenbirne (amelanchier)	v.Str., 3 Tr., h 60-100 cm

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Vorwerker Weg“. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Ausbau der vorhandenen Leitungen. Die Erschließung ist somit als gesichert anzusehen.

Mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² wird eine dorfgerechte Bebauung gewährleistet. Mit den geplanten Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich die Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wird nicht erwartet.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Ergänzungssatzung wird die Bebauung einer vormals im Außenbereich liegenden Fläche vorbereitet. Die Planung lässt eine Versiegelung und somit den Verlust des belebten und wasserdurchlässigen Bodenraumes zu. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter stellen sich wie folgt dar:

Mensch

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung weiteren Wohnraums geschaffen. Dies erfolgt in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen. Daher ist von einer gelegentlichen, hinnehmbaren Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen wie Stäube, Gerüche und Lärm auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erkennen. Insbesondere wird auch die Erholungsfunktion des Landschaftsareals durch diese Planung nicht beeinträchtigt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Innerhalb des Plangebietes liegt kein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG vor.

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Beanspruchung bisher zum Teil unversiegelter und belebter Flächen erfolgt ein Eingriff in den Lebensraum von Tier- und Pflanzenwelt. Zusätzliche Bebauung wird dabei auf einer vormaligen Ackerfläche ermöglicht. Durch die festgesetzte private Grünfläche mit der Anlage einer Strauchhecke werden Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt geschaffen und erhalten. Gleichzeitig dienen Hecken als Bodenfestiger und Windschutz. Die Maßnahme trägt zur Artenvielfalt und Biotopvernetzung bei und gleicht den Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften aus.

Es liegen derzeit keine Hinweise für eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten, auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, streng geschützter Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie europäische Vogelarten gemäß den Bestimmungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, der EG-Artenschutzverordnung und der Bundesartenschutzverordnung vor.

Boden, Wasser und Oberflächenentwässerung

Mit der Ergänzungssatzung werden die Voraussetzungen für eine Neuversieglung bisher unbebauter Fläche geschaffen. In den Bereichen, in denen eine Neuversiegelung erfolgt, kann der Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Es erfolgt damit eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Mit der Anlage einer Strauchhecke im Westen und Süden des Plangebietes kann die bestehende Struktur aufgewertet und eine Verbindung im Sinne einer Biotopvernetzung hergestellt werden. Die Hecke dient als Bodenfestiger. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Zuge der Bebauung.

Durch die geplante Bebauung und damit einhergehende Versiegelung ist mit dem teilweisen Verlust des belebten und wasserdurchlässigen Bodenraumes zu rechnen. Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt ergeben sich insofern, als dass es sich bei der vorliegenden Fläche um Boden Podsol-Braunerde handelt, der tendenziell ein mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen aufweist. Die Fläche ist relativ eben.

Bislang wird das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht. Auch zukünftig sollen die anfallenden, unbelasteten Niederschlagswässer über die belebte Bodenzone vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Landschaft

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Durch das Anpflanzgebot wird ein behutsamer Übergang von Bebauung zur Natur und Landschaft sichergestellt. Die aktuell bestehende Abgrenzung der vorhandenen Wohnbebauung in die westlich angrenzenden Ackerflächen wird durch die anzupflanzende Hecke beibehalten.

Luft und Klima

Mit der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten. Weder Frisch- oder Kaltluftschneisen noch Leitbahnen für den Luftaustausch werden von der Planung berührt. Mit dem Anpflanzgebot wird das Mikroklima gefördert.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale sind aus dem Plangebiet derzeit nicht bekannt. Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen.

Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG)

Eingriff/ Ausgleich

Gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB sind für Ergänzungssatzungen (Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB) die Eingriffsregelung gemäß § 1a Absatz 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Dabei ist festzustellen, dass durch eine Bebauung des Plangebiets Eingriffe in Boden und Natur erfolgen werden. Derzeit zeigt sich das Plangebiet als nicht versiegelte Ackerfläche. Mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter ist zu rechnen. Daher ist ein Ausgleich erforderlich.

Dieser erfolgt mit der Anlage einer Strauchhecke, die eine Aufwertung des Landschaftsbildes darstellt, die bestehende Struktur aufwertet und für Insekten, Tier- und Vogelarten von Bedeutung ist. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Zuge der Bebauung.

6. VERFAHRENSABLAUF

Am 18.07.2022 hat der Rat der Gemeinde Himbergen die Aufstellung und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB für die Ergänzungssatzung „Groß Thondorf“ beschlossen.
Der Satzungsentwurf wurde aus Versehen im Amtsblatt Nr. 16 des Landkreis Uelzen vom 31.08.2022 als „Satzung“ bekannt gemacht.
Im Sinne von § 214 (4) BauGB erfolgt nun durch ein ergänzendes Verfahren die am 18.07.2022 beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.