Gemeinde Wriedel
Landkreis Uelzen

Begründung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: Entwurf, Mai 2024

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wriedel durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Übersichtsplan

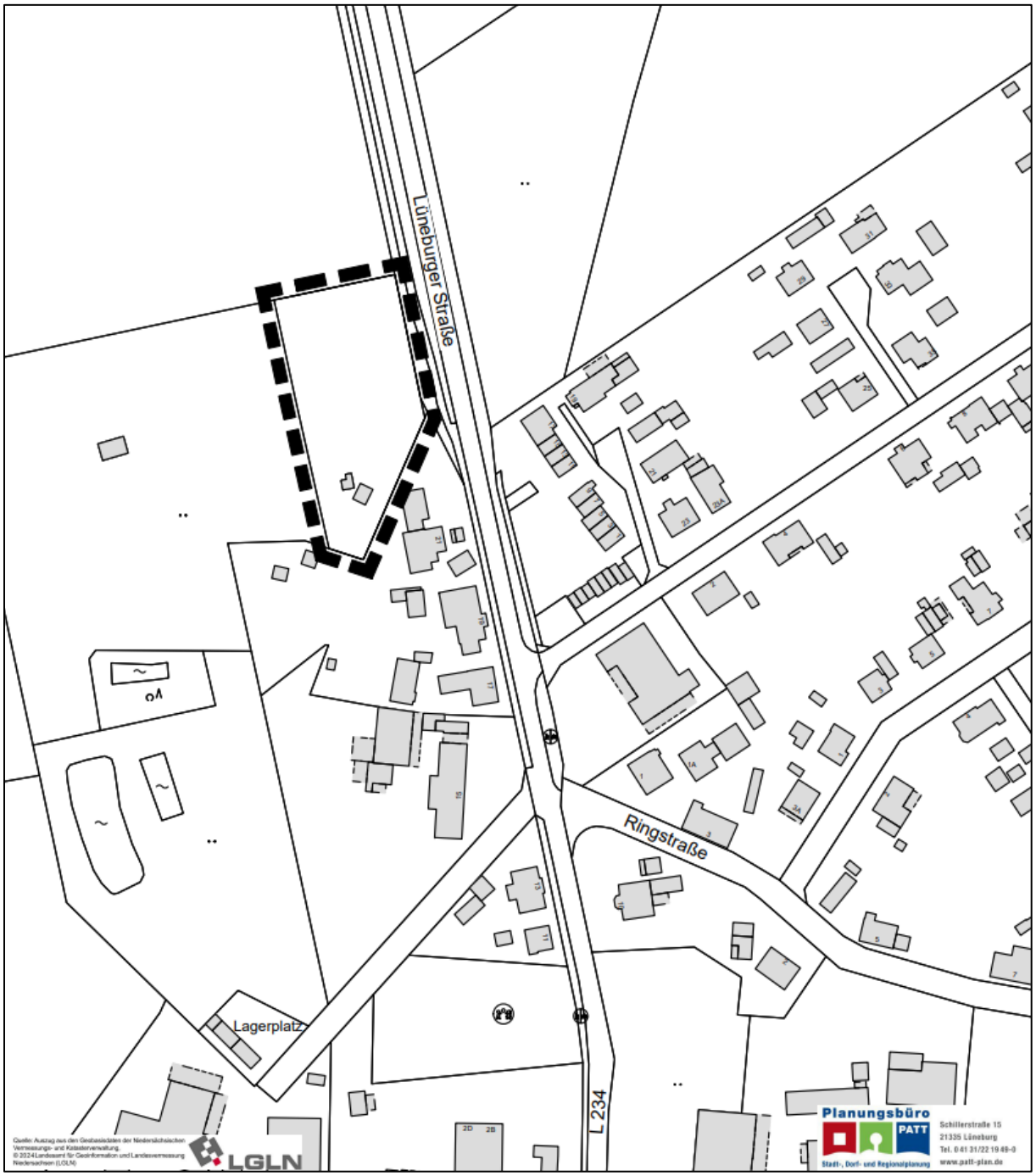


Abbildung 1: *Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Wriedel – Nord“ (genordet, kein Maßstab)*

Grenze des Geltungsbereiches

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3
2. Lage und Nutzung der Satzungsflächen 4
3. Übergeordnete Planungen 4
3.1 Flächennutzungsplan 4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 5
4. Bestand 5
5. Inhalt der Planung 6
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung 8
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 11
8. Bauleitplanerisches Verfahren 13
9. Referenzliste der Quellen 13

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Norden der Gemeinde Wriedel ist ein lokaler Handwerksbetrieb ansässig. Dessen Eigentümer beabsichtigt die Vergrößerung des Betriebes in Form von weiteren Lagerflächen. Da diese Flächen auf dem bestehenden Firmengrundstück nicht zur Verfügung stehen, soll die nördlich angrenzende Fläche mit der Ergänzungssatzung erfasst werden. Ziel ist es somit, Möglichkeiten der Erweiterung zu schaffen und damit den Standort des Handwerksbetriebes zu sichern.

Die Satzungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche der Landwirtschaft dargestellt. Zwar grenzt die Satzungsfläche an die Landesstraße, befindet sich jedoch außerhalb der Ortsdurchfahrt, weswegen die Erschließung über die südliche Grundstücksfläche außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt. Damit ist die verkehrliche Erschließung sowie die Ausstattung mit Ver- und Entsorgungsleitungen gegeben. Mit der geplanten Gewerbenutzung ist eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet, Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen und schwere Unfälle nach § 50 BlmSchG können ausgeschlossen werden. Damit sind die Voraussetzungen des § 34 (5) BauGB für eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB für diese Fläche gegeben.

2. Lage und Nutzung der Satzungsflächen

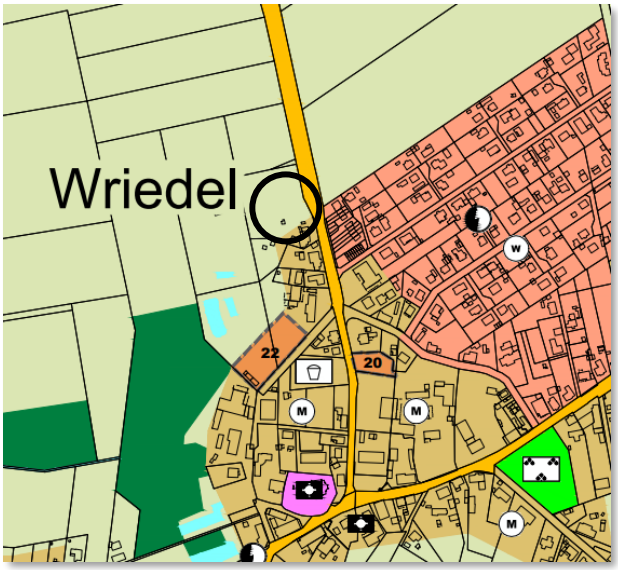
Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im nördlichen Bereich der Ortschaft Wriedel. Während die Satzungsfläche im Norden und Westen von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche umgeben ist, grenzt im Süden die Gartenfläche einer angrenzenden Wohnbebauung an. Von Osten wird der Geltungsbereich von dem Grundstück des Eigentümers sowie der Lüneburger Straße begrenzt. Die Lüneburger Straße verbindet Wriedel mit weiteren Ortschaften in nördlicher Richtung.

Die Fläche des Plangebietes wird gegenwärtig als Weidefläche genutzt und dient insbesondere der Haltung von Tieren, weswegen die Fläche im Osten und Norden von einem Zaun umgeben ist. Ansonsten ist keine Begrünung, z.B. in Form von Bäumen oder Buschwerk, vorzufinden.

Abbildung 2: *Luftbild des Plangebietes und dessen Umgebung (genordet, kein Maßstab), Quelle: Google Earth Pro*

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan



Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar. In der näheren Umgebung befinden sich zusätzlich Flächen für die Wasserwirtschaft und Waldflächen. In südlicher Richtung ausgehend vom Plangebiet grenzt eine gemischte Baufläche an, die sich bis zum historischen Ortskern erstreckt, während das Gebiet in östlicher Richtung und gegenüber der Lüneburger Straße von Wohnbauflächen geprägt ist.

Abbildung 3: *Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf (genordet, kein Maßstab)*

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Uelzen von 2019 weist in der zeichnerischen Darstellung die Ortslage von Wriedel größtenteils als vorhandenen Siedlungsbereich aus. Durch die dargestellte Siedlungsfläche verlaufen zwei Hauptverkehrsstraßen, die sich in südwestlicher Richtung kreuzen. Die Umgebung der Siedlungsfläche von Wriedel ist geprägt von Vorbehaltsgebieten der Landwirtschaft. Aus nördlicher Richtung ist das Plangebiet umgeben von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, welches sich in südwestlicher Richtung weiter ausbreitet. Darüber hinaus ist ein Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung in nordöstlicher Richtung zu erwähnen.

Abbildung 4: *Ausschnitt aus der Plandarstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Uelzen (genordet, kein Maßstab), Quelle: Landkreis Uelzen*

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) in der beschreibenden Darstellung wird auf die Bedeutung von Behörden, Verwaltungen und Gewerbebetrieben hingewiesen, dessen Standort im Landkreis Uelzen erhalten werden soll (vgl. Kap. 1.1 01, RROP). Mit der Aufstellung dieser Ergänzungssatzung wird somit der Standort eines Gewerbebetriebes gesichert und der Aspekt erfüllt. Zudem sieht das RROP vor, bestehende Gewerbegebiete zu erweitern, wobei auf die Nähe zu vorhandenen Verkehrswegen zu achten sei (vgl. Kap. 2.1 08, RROP). Mit der angrenzenden Lüneburger Straße (L 234) ist die verkehrliche Erschließung gewährleistet.

4. Bestand

Das Plangebiet umfasst größtenteils das Flurstück 161/6 der Gemarkung Wriedel. Das Flurstück stellt ein Wohngebäude mit einem angrenzenden Handwerksbetrieb dar, das über eine versiegelte Fläche mit der Lüneburger Straße verbunden ist. Nördlich des vorhandenen Gebäudes befindet sich eine Weide zur Haltung von Tieren. Der Zugang zur Weide erfolgt über zwei Zufahrten nördlich der Siedlungsfläche.

Abbildung 5: *Blick in nördlicher Richtung auf die Lüneburger Straße mit der Zufahrt zur Weidefläche (links) (Planungsbüro Patt, Aufnahme: 04.05.2023)*

Abbildung 6: *Blick in westlicher Richtung auf das Wohnhaus (links) mit dem angrenzenden Handwerksbetrieb (Planungsbüro Patt, Aufnahme: 04.05.2023)*

Abbildung 7: *Blick in südwestlicher Richtung auf die Weidefläche (Planungsbüro Patt, Aufnahme: 04.05.2023)*

5. Inhalt der Planung

Gemäß § 34 (5) BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB für Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB getroffen werden. Diese werden nachfolgend näher beschrieben.

<u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u>
Auf der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches soll festgelegt werden, inwiefern hier eine künftige Bebauung zulässig ist. Hierzu wird eine Baugrenze festgesetzt, welche die städtebauliche Ordnung auf dem Flutstück 161/6 regeln soll. Innerhalb der von einer Baugrenze umfassten Fläche wird die Möglichkeit einer Bebauung und der Erweiterung des Handwerksbetriebes in Form eines Lagerplatzes geschaffen. Gemäß des Satzungstextes sind folgende Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt zulässig:

- sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe,
- die dieser Nutzung dienenden untergeordneten Nebenanlagen, soweit sie der Eigenart dieser Nutzung nicht widersprechen und
- erforderliche Stellplätze und Garagen.

Für die Realisierung von Vorhaben auf den Flächen im Geltungsbereich der Satzung gelten § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben grundsätzlich zulässig, wenn es sich nach 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 und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Erschließung, Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung
Das Plangebiet grenzt im Osten an die Lüneburger Straße. Der betroffene Abschnitt befindet sich jedoch außerhalb der Ortsdurchfahrt, weswegen eine Erschließung des Plangebietes nur über die Zufahrt der südlich angrenzenden Grundstücksfläche, auf der sich das bestehende Wohngebäude mit dem Handwerksbetrieb befindet, möglich ist.

Abbildung 8: *Ausschnitt aus der Darstellung der niedersächsischen Landesstraßen (genordet, kein Maßstab)*

Natur und Landschaft, Grünordnung, Artenschutz
Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind für Ergänzungssatzungen (nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3) die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Auf der Fläche des Plangebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt, welche das oben beschriebene Baufenster von mehreren Seiten umfasst. Während die Breite der Grünfläche im Westen 5,0 m beträgt, wird im Osten in Richtung der Lüneburger Straße eine Breite von 3,0 m angegeben. Auf der Grünfläche ist ein Pflanzstreifen bestehend aus einer mindestens zweireihigen Strauchhecke festgesetzt. Die Pflanzen sind in der Anwuchs- und Stabilisierungsphase vor Wildverbiss zu schützen. Mit dem Pflanzstreifen wird die überbaubare Fläche in das Landschaftsbild integriert, indem ein Übergang vom Siedlungsbereich hin zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen und der öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen wird. Gleichzeitig dient der Pflanzstreifen als potenzieller Lebensraum für Vögle und Kleinsäuger. Zusätzlich ist im Norden der Grünfläche eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Demnach ist die Entwicklung als Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen in einem Regelabstand von 10 bis 12 m vorgesehen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich gegenwärtig um eine Weidefläche. Die festgesetzten Neuanpflanzungen in Form des Pflanzstreifens und der Streuobstwiese stellen somit eine Aufwertung des Plangebietes dar und werden entsprechend in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung integriert. Damit dienen die Bepflanzungen als Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt ausgehend von der Überbauung der von Baugrenzen umfassten Fläche. Auf die Bilanzierung wird an späterer Stelle näher eingegangen (s. Kap. 7, Begründung).

Städtebauliche Werte
Die städtebaulichen Werte für die Satzungsfläche in der Bestands- bzw. Plansituation gemäß der Ergänzungssatzung „Wriedel – Nord“ ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle.

Tabelle 1: *Städtebauliche Werte in der Bestands- und Plansituation*

	Bestandssituation		**Plansituation**	
Art der Fläche	Flächengröße	Gesamtanteil	Flächengröße	Gesamtanteil
Grünfläche	3.338 m²	100 %	1.186 m²	35,5 %
Siedlungsfläche	0 m²	0,0 %	2.152 m²	64,5 %
→ davon überbaut	(0 m²)	(0,0 %)	(646 m²)	(19,4 %)
Summe	3.338 m²	100,0 %	3.338 m²	100,0 %

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Wriedel – Nord“ auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die Nutzungen innerhalb des Plangebietes aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Die in diesem Kapitel genannten Angaben entstammen aus den öffentlich zugänglichen Plänen und Dokumenten.

Durch die Ergänzungssatzung wird die Bebauung von vormals im Außenbereich liegenden Flächen vorbereitet. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter stellen sich wie folgt dar:

Mensch und Gesundheit
Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit. Auf das Plangebiet wirken insbesondere Immissionen aus der direkten Umgebung, u.a. in Form von Lärmimmissionen ausgehend von der angrenzenden Lüneburger Straße (L 234). Aufgrund der räumlichen Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zudem von einer gelegentlichen, hinnehmbaren Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen wie Stäube, Gerüche oder auch Lärm auszugehen.

Die zukünftige Nutzung als Gewerbegebiet ist weiteren Emissionen verbunden, auch wenn auf dem angrenzenden Grundstück bereits eine gewerbliche Nutzung vorliegt. Dem Plangebiet kommt damit eine Bedeutung insbesondere als Arbeitsstätte zu. Die beschriebenen Immissionen werden auch weiterhin auf das Plangebiet einwirken. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ sind bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt
Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Es ist größtenteils geprägt durch die Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche in Form einer Weidefläche. Auf der Fläche befinden sich keine Bäume, die erhalten werden müssen. In südlicher Richtung und auf der gegenüberliegenden Seite der Lüneburger Straße (L 234) schließen vorhandene Wohnbebauungen und vereinzelte Gewerbenutzungen an.

Die Überbauung schließt sich dem vorhandenen Siedlungsbereich in östlicher und südlicher Richtung an. Durch die Beanspruchung bisher unversiegelter Flächen erfolgt ein Eingriff in den Lebensraum von Tier- und Pflanzenwelt. Jedoch 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. Zudem sind die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zu erwähnen. So können die anzupflanzende Streuobstwiese und der Pflanzstreifen als potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt“ sind bei Durchführung der Planung somit nicht zu erwarten.

Luft und Klima
Innerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber Luft- und Klimasituationen zu beobachten. Zwar weist die Fläche keine besonderen klimatischen Funktionen auf, trägt insgesamt aber zu einem Kühleffekt bei, wovon auch die Umgebung profitiert.

Durch die Versiegelung des Bodens würde der Kühleffekt verloren gehen. Dies stellt jedoch keinen großen Verlust dar, da in westlicher und nördlicher Richtung auch weiterhin unbebaute Grünflächen vorzufinden sind. Zudem wird die bestehende Wohnbebauung südlich des

Plangebietes von Waldflächen eingefasst, wodurch der Kühleffekt erhalten bleiben würde. Weder Frisch- oder Kaltluftschneisen noch Leitbahnen für den Luftaustausch werden von der Planung berührt. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft und Klima“ bei Durchführung der Planung zu erwarten.

Landschaftsbild
Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortschaft Wriedel und schließt an den vorhandenen Siedlungsbereich an. Somit ist das Landschaftsbild durch die bestehende Wohnbebauung und vereinzelte Gewerbenutzungen geprägt, während in westlicher und nördlicher Richtung landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist eine Blickachse in Ost-West-Richtung und ausgehend vom Plangebiet in nördlicher Richtung vorhanden. Bei der Fläche handelt es sich um eine Graslandfläche mit nur geringer Bedeutung für den Biotopverbund.

Aufgrund der Überbauung würden die beschriebenen Blickachsen verloren gehen. Zudem wird das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes beeinflusst. Die Gewerbenutzung schließt jedoch an das bestehende Siedlungsgebiet an und wird durch die festgesetzte Grünfläche und dessen Bepflanzungen eingefasst. Dadurch wird ein Übergang hin zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen geschaffen. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ bei Durchführung der Planung zu erwarten.

Boden
Der Boden der Satzungsfläche ist geprägt von dem Bodentyp Niedermoor-Gleye, welcher als selten einzustufen ist. Natürliche Böden oder Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung sowie Bodendenkmale sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht anzutreffen.

Durch die Festsetzung der Baugrenze werden die Voraussetzungen für eine Neuversiegelung bisher unbebauter Flächen geschaffen. Auf den dafür in Anspruch genommenen Flächen kann der Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Es ist mit einem teilweisen Verlust des belebten Bodenraumes zu rechnen. Aufgrund der Versiegelung sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten, während auf den Grünflächen die Bodenbeschaffenheit erhalten bzw. verbessert wird. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ sind bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Wasser und Oberflächenentwässerung
Im Landschaftsrahmenplan von 2012 wird das Plangebiet im Zielkonzept zur Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit einer überwiegend hohen Bedeutung für Arten und Biotope, Überschwemmungsbereiche sowie ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete dargestellt. Gemäß der Umweltkarte des Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz verläuft durch das Plangebiet ein Graben. Dieser dient zur Entwässerung des Grundstücks und gehört dem Gewässernetz dritter Ordnung an (s. nachfolgende Abbildung). Die Fläche weist jedoch keine Stillgewässer auf und liegt außerhalb von Vorranggebieten für Trinkwassergewinnung.

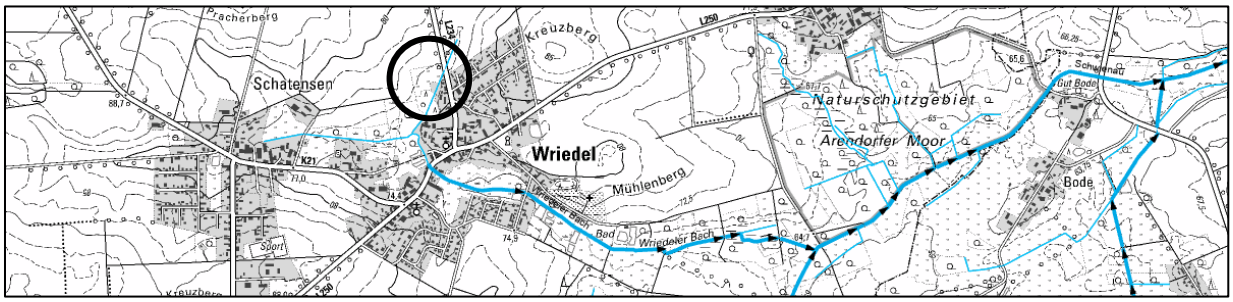


Abbildung 9: *Ausschnitt aus der Darstellung des Gewässernetzes (genordet, ohne Maßstab), Quelle: Umweltkarten-Niedersachsen des Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz*

Die geplante Überbauung geht mit einer Versiegelung des Bodens einher. Somit ist mit dem teilweisen Verlust des wasserdurchlässigen Bodenraumes zu rechnen ist. Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt ergeben sich sofern, dass anfallendes Oberflächenwasser an anderer Stelle auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden muss. Jedoch wird die Versickerung auf den festgesetzten Grünflächen gewährleistet. Zudem wird der Graben in der Planung berücksichtigt. Gemäß § 58 Abs. 1 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) besteht die Pflicht, einen Gewässerrandstreifen mit der Breite von 3 m einzuhalten, was durch die Festsetzung der Baugrenze erfüllt wird. Aufgrund der versiegelten Flächen sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ bei Durchführung der Planung zu erwarten, während die festgesetzten Grünflächen wie auch der Graben zu einer Entlastung beiträgt und insbesondere die Versickerung sicherstellt.

Kultur und sonstige Sachgüter
Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt. Da es sich um eine größtenteils unbebaute Fläche handelt, sind keine Baudenkmale vorhanden. Daher ist von keinem besonderen Schutzbedarf auszugehen.

Für den Fall, dass bei anfallenden Bauarbeiten eventuelle 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). Ansonsten sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ bei Durchführung der Planung zu erwarten.

Wechselwirkungen
Die betrachteten Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen (s. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) stehen. Der Begriff Wechselbeziehungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-) direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein.

Ausgehend von der Überbauung sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten, die sich wiederum auf damit verbundene Schutzgüter auswirken. Als Beispiel sind an dieser Stelle die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt“ und „Wasser und Oberflächenentwässerung“ zu nennen. Durch die Versiegelung ist eine Bepflanzung wie auch die Versickerung auf diesen Flächen nicht mehr möglich. Weitere signifikante Änderungen der Schutzgüter untereinander durch Wechselwirkungen sind bei Durchführung der Planung jedoch nicht erkennbar.

Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen der Planung
Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird auf der Satzungsfläche die Gewerbenutzung ermöglicht. Zudem wird eine private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen als Pflanzstreifen und Streuobstwiese festgesetzt. Die Streuobstwiese ist mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft versehen. Für die meisten Schutzgüter sind keine wesentlichen Veränderungen feststellbar. Die gewerbliche Nutzung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Satzungsfläche und dessen umliegenden Bewohner. Einzig die Bodenversiegelung ist mit einem Eingriff in den Bodenhaushalt verbunden.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Einstufung der Biotoptypen richtet sich nach den Wertstufen des Niedersächsischen Städtetagmodells von 2013. Den Biotoptypen werden nach diesem Bewertungsmodell jeweils Wertstufen der Bedeutung für Natur und Landschaft zugeordnet. Dabei werden anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere fünf Wertstufen unterschieden:

- von Wertstufe V = von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)
- bis Wertstufe I = von geringer Bedeutung (vor allem intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen).

Nachfolgend wird beschrieben, wie sich die Satzungsfläche sowohl im Bestand als auch in der Plansituation darstellt. In den Tabellen sind die Biotoptypen der Satzungsfläche und ihrem zugeordneten Wertfaktor zu entnehmen. Die angegebenen Flächenwerte ergeben sich aus der Multiplikation der Flächengröße des Biotops mit ihrem Wertfaktor. Die Biotoptypenbezeichnungen entstammen dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, NLWKN 2011).

Bei der Satzungsfläche handelt es im Wesentlichen um eine Weidefläche bzw. artenarmes Intensivgrünland, welches mit einer Wertstufe 2 bewertet wird. Die bestehende Nebenanlage wird dagegen als versiegelte Fläche aufgenommen.

Tabelle 2: *Flächenbewertung im Bestand*

Biotoptyp	Bezeichnung	Kürzel	Fläche	Faktor	Flächenwert
Weide			3.338 m²		
→ *davon überbaut*	Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude	X	47 m²	0	0
→ *davon begrünt*	Sonstige Weidefläche / Artenarmes Intensivgrünland	GW / GI	3.291 m²	2	6.582
Gesamt			**3.338 m²**		**6.582**

Aus der Flächenbewertung im Bestand ergibt sich ein Flächenwert von insgesamt **6.582 Wertpunkten.**

Für den durch die Planung entstehende Eingriff ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach BauGB erforderlich. Die entstehenden Auswirkungen insbesondere auf den Boden hinsichtlich der Neuversiegelung sind auszugleichen.

Der durch die Planung entstehende Eingriff kann auf der Satzungsfläche ausgeglichen werden. Dazu werden gemäß der Planzeichnung dieser Ergänzungssatzung private Grünflächen mit Anpflanzgeboten festgesetzt. Auf den Grünflächen entstehen durch die Ausgleichsmaßnahmen Biotope unterschiedlicher Prägung, deren Entwicklung und Erhalt durch entsprechende Festsetzungen gesichert wird.

Für die Kompensation sind Maßnahmen zur Biotopverbesserung innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten und mit der Zweckbestimmung als Streuobstwiese gekennzeichneten Fläche sind hochstämmige Obstbäume in einem Regelabstand von 10 bis 12 m zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Die Streuobstwiese wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und wird von einem Pflanzstreifen umfasst. Demnach ist eine mindestens zweireihige Strauchhecke anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Bei der Bepflanzung sind 5 bis 10 Sträucher derselben Art im Verbund in einem Regelabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen.

Auf der Fläche, auf der keine Grünfläche dargestellt wird, ist die Nutzungsart freigestellt. Dabei werden die Flächengrößen der Planung angenommen, die sich aus der Grundfläche der Lagerhalle und dessen Erschließung zusammensetzen. Hierdurch ergibt sich eine überbaute Fläche von insgesamt 934 m², während die restliche Fläche als bestehende Grünfläche vorgesehen ist und als solche bewertet wird.

Tabelle 3: *Flächenbewertung in der Plansituation*

Biotoptyp	Bezeichnung	Kürzel	Fläche	Faktor	Flächenwert
Siedlungsfläche			2.152 m²		
→ *davon überbaut*	Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude	X	934 m² *534 m² (Grundfläche der Halle)* *400 m² (Erschließung)*	0	0
→ *davon begrünt*	Sonstige Weidefläche / Artenarmes Intensivgrünland	GW / GI	1.218 m²	2	2.436
Grünfläche			1.186 m²		
→ *davon Streuobstwiese*	Junger Streuobstbestand	HOJ	525 m²	4	2.100
→ *davon Pflanzstreifen*	Strauch-Baumhecke	HFM	661 m²	3	1.983
Gesamt			**3.338 m²**		**6.519**

Aus der Flächenbewertung in der Plansituation ergibt sich ein Flächenwert von insgesamt **6.519 Wertpunkten.** Mit Abzug des Flächenwertes im Bestand verbleibt ein Kompensationsdefizit von **-63 Wertpunkten.** An der Stelle ist anzuführen, dass die Fläche des Plangebietes durch die Anpflanzung einer Streuobstwiese ökologisch aufgewertet wird. Zudem wird das Plangebiet mit einem Pflanzstreifen eingefasst. Vor dem Hintergrund der Aufwertung des Plangebietes ist das Kompensationsdefizit insgesamt als gering zu bewerten, womit der Eingriff in den Naturhaushalt als ausgeglichen gilt.

8. Bauleitplanerisches Verfahren

Die Satzungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche der Landwirtschaft dargestellt. Zwar grenzt die Satzungsfläche an die Landesstraße, befindet sich jedoch außerhalb der Ortsdurchfahrt, weswegen die Erschließung über die südliche Grundstücksfläche außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt. Damit ist die verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen gegeben. Mit der geplanten Gewerbenutzung ist eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet, Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen und schwere Unfälle nach § 50 BlmSchG können ausgeschlossen werden. Damit sind die Voraussetzungen des § 34 (5) BauGB für eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB gegeben.

Am 29.11.2023 hat der Rat der Gemeinde Wriedel 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 „Wriedel – Nord“ beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch Auslegung in der Zeit vom ……. bis einschließlich …….. Die Beteiligung der Behör-den und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom ……. und Frist bis zum ……..

9. Referenzliste der Quellen

Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) von 2019
Landkreis Uelzen: Landschaftsrahmenplan von 2012
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf: Flächennutzungsplan

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wriedel hat in seiner Sitzung am 29.11.2023 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Wriedel - Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ……. ortsüblich bekannt gemacht.

Wriedel, den ……. .....
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Wriedel - Nord“ wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Wriedel, den ……. .....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wriedel hat in seiner Sitzung am ……. den Entwurf der Ergänzungssatzung „Wriedel - Nord“ gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ……. ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Wriedel - Nord“ inkl. der Begründung hat vom ……. bis ……. öffentlich ausgelegen.

Wriedel, den ……. .....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Wriedel in seiner Sitzung am ……. die Ergänzungssatzung „Wriedel - Nord“ als Satzung und die zugehörige Begründung beschlossen.

Wriedel, den ……. .....
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Ergänzungssatzung „Wriedel - Nord“, bestehend aus den beiden Planzeichnungen und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Wriedel, den ……. .....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung „Wriedel - Nord“ wurde am ……. im Amtsblatt Nr. .../….. für den Landkreis Uelzen bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung „Wriedel - Nord“ wurde damit am ……. rechtsverbindlich.

Wriedel, den ……. .....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Ergänzungssatzung „Wriedel - Nord“ sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der Ergänzungssatzung „Wriedel - Nord“ nicht geltend gemacht worden.

Wriedel, den ……. .....
Bürgermeister