# Gemeinde Wriedel
Landkreis Uelzen

# Ergänzungssatzung „Brockhöfe“

## Begründung

Stand: Mai 2021

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

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

# 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 ..... 5
4. Bestand ..... 6
5. Inhalt der Planung ..... 7
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung ..... 8
7. Verfahrensablauf ..... 10

*Abb. 1: Übersichtsplan, ohne Maßstab*

## 1. ANLASS UND ZIEL

Anlass der Aufstellung der o.g. Ergänzungssatzung ist die geplante Errichtung eines Maschinenschuppens auf dem Flurstück 16/3 im Ortsteil Brockhöfe. Der Eigentümer betreibt nebenberuflich Landwirtschaft mit Erhaltung öffentlicher Grünflächen. Die Fläche liegt zurzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, sodass eine Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude bisher nicht umgesetzt werden kann. Der Geltungsbereich wird damit gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen. Für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches gilt dann der § 34 (1+2) BauGB.

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, 2021*

Das Plangebiet ist östlich der „Dorfstraße“ im Ortsteil Brockhöfe in der Gemeinde Wriedel gelegen. Der Ortsteil Brockhöfe liegt in ca. 2 km Entfernung zum Ortsteil Wriedel und ca. 10 km Entfernung zum Klosterflecken Ebstorf. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 16/3 und grenzt im Süden an eine Hofstelle an. Im Norden und Osten grenzen Wiesen und Weiden an. Westlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 250, die von Ebstorf in Richtung Bahnhof Brockhöfe bis zum Anschluss an die Bundesstraße 71 führt.

# 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

## 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen (RROP)

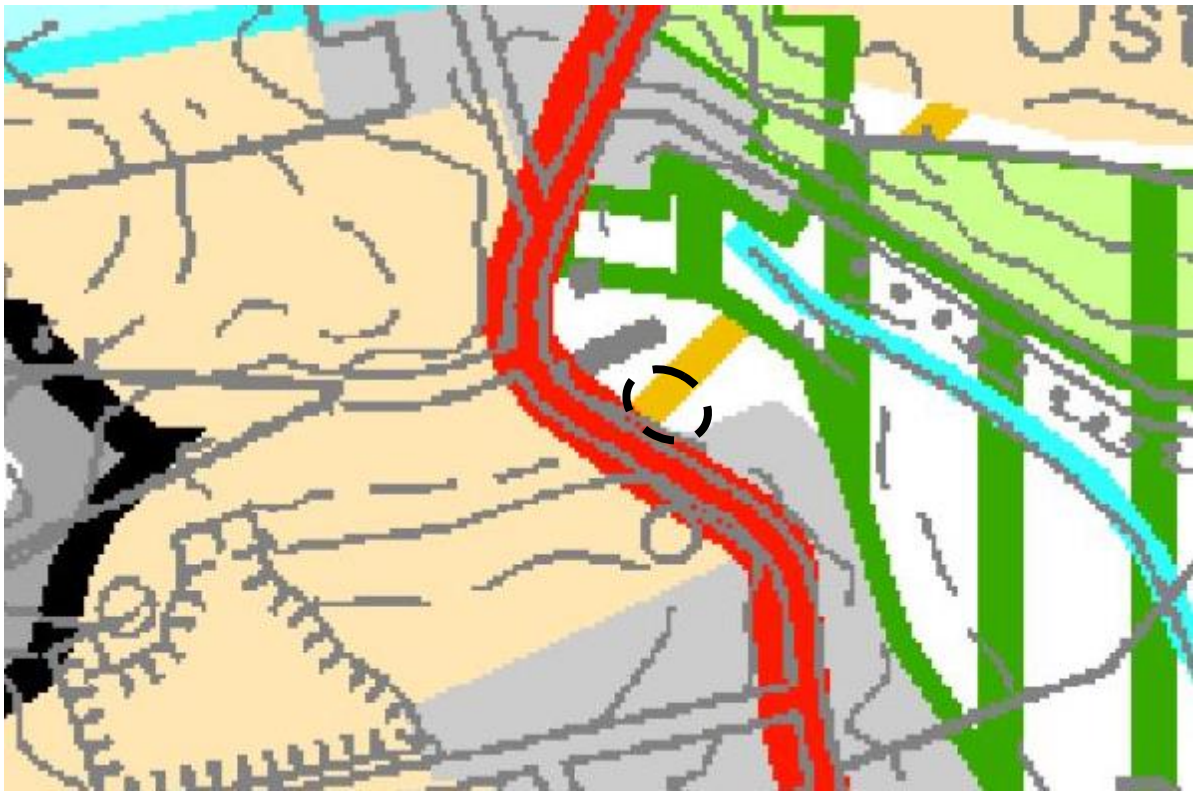

*Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2019*

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2019 wird der Bereich des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund von hohen Ertragspotenzials dargestellt. Die westlich verlaufende Straße (Dorfstraße) ist als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung dargestellt.
Für den Ortsteil Brockhöfe werden keine näheren Funktionszuweisungen getroffen.

Die Gemeinde Wriedel geht davon aus, dass die vorliegende Satzung den Zielen und Grundsätzen des RROP entspricht.

## 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Siedlungsgebiet des Ortsteils Brockhöfe überwiegend Dorfgebiet und Kleinsiedlungsgebiete dar. Die Fläche des Plangebietes (rote Umrandung) wird im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Fläche grenzt nach Süden unmittelbar an das Dorfgebiet an.

Aufgrund der baulichen Prägung wird der Bereich in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist für den Bereich gewährleistet. Mit der Errichtung eines Maschinenschuppens zur Nutzung landwirtschaftlicher Zwecke stehen den Zielen des Flächennutzungsplans nichts entgegen.

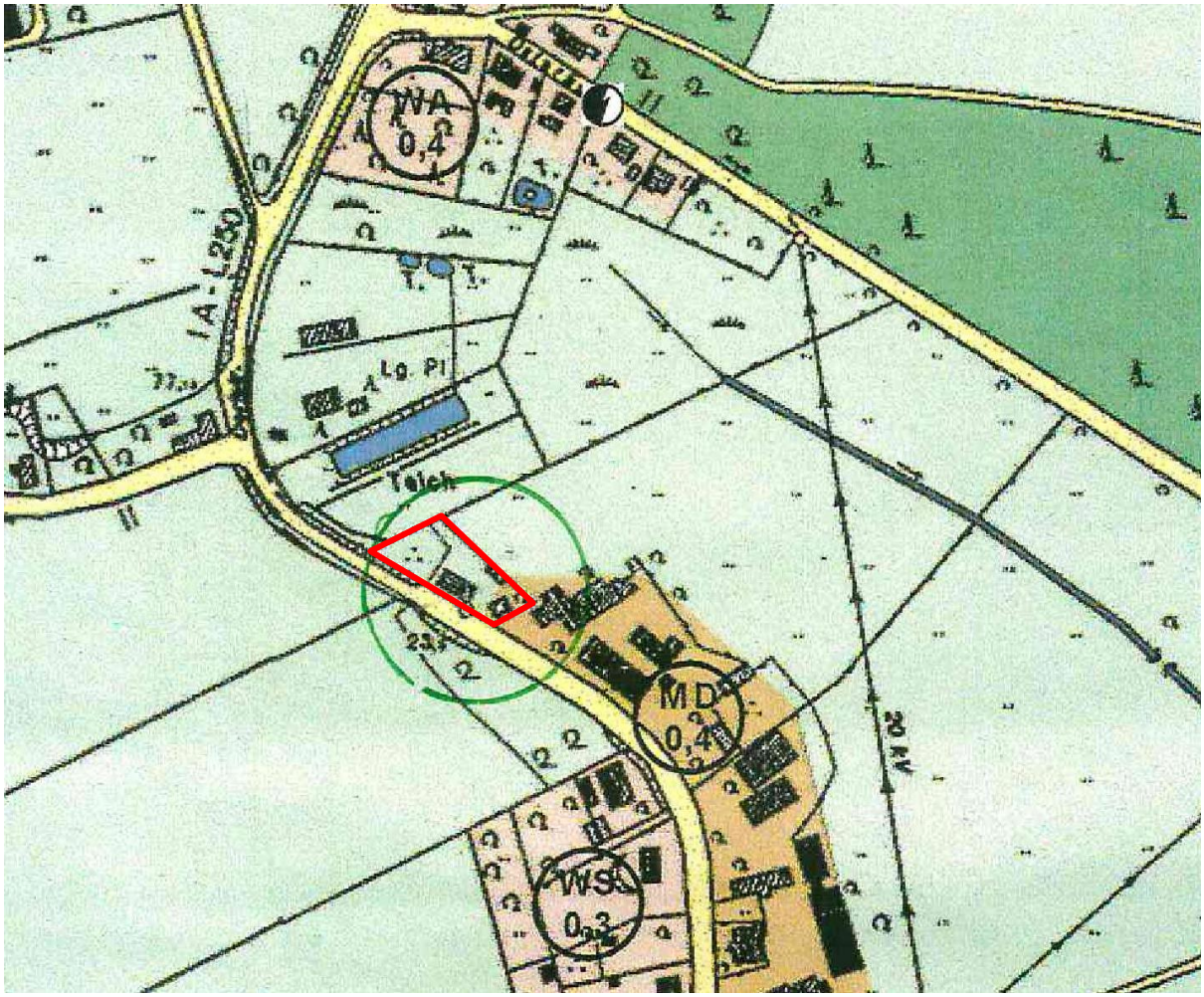


*Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf für den Ortsteil Brockhöfe*

## 4. BESTAND

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 16/3 der Gemarkung Brockhöfe. Das Flurstück 16/3 stellt eine Hofstelle mit Wohnhaus, einer Scheune und 2 weiteren Nebenanlagen dar. Neben den genannten Gebäuden befinden sich vor allem im westlichen Bereich des Plangebietes einzelne Lagerflächen. Entlang der westlichen Flurstückgrenze befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches Baumbestand (Abb. 7).
Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Weide zur Haltung von Rindern. Der Zugang zur Weide erfolgt über das Flurstück 16/3 und soll weiterhin Bestand haben. Die Erschließung der Hofstelle erfolgt von der westlich gelegenen „Dorfstraße“.
Das Gelände weist ein leichtes Gefälle nach Nord-Osten auf.

*Abb. 5: Wohnhaus, Nebengebäude und Zufahrt Flurstück 16/3 (Planungsbüro Patt, Aufnahme: 25.03.2019)*

*Abb.6: Nördlich angrenzende Rinderweide (Planungsbüro Patt, Aufnahme: 25.03.2019)*

*Abb.7: Blick nach Süd-Osten - Baumbestand (Planungsbüro Patt, Aufnahme: 25.03.2019)*

## 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.

Um in der bisherigen Außenbereichsfläche festzulegen, inwieweit hier künftige Bebauung zulässig ist, wird eine Baugrenze festgesetzt. Damit soll eine städtebauliche

Ordnung auf dem Flurstück 16/3 stattfinden und die Möglichkeit zulassen, einen Maschinenschuppen zu errichten. Auch künftige bauliche Anpassungen der Hofanlage werden innerhalb des Baufeldes ermöglicht.

Für die Realisierung von Vorhaben auf den Flächen im Geltungsbereich der Satzung gelten § 34 (1 und 2) BauGB. Danach ist ein Vorhaben grundsätzlich zulässig, wenn es sich 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.

## 6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Ergänzungssatzung wird die Bebauung von vormals im Außenbereich liegenden Flächen 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 sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Schutzgut Mensch zu erkennen. Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen ist von einer gelegentlichen, hinnehmbaren Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen wie Stäube, Gerüche und Lärm auszugehen.

### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten.

Es liegen derzeit keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets derzeit nicht bekannt.

### Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Beanspruchung bisher zum Teil unversiegelter Flächen erfolgt ein Eingriff in den Lebensraum von Tier- und Pflanzenwelt. Zusätzliche Bebauung wird dabei auf bereits genutzten Hofflächen ermöglicht, sodass der Eingriff nicht als erheblich eingestuft wird.

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. Da diese Flächen derzeit als Flächen einer Hofanlage (Wege, Lagerplätze) beansprucht werden, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten.

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 den Bodentyp Kolluvisol handelt, der tendenziell ein sehr hohes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen aufweist.

Die Flächen sind weitgehend 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 auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, zumal künftige Bebauungen auf einem schon baulich geprägten Grundstück möglich sein werden.

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.

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. Denkmal-schutzgesetz - NDSchG)

## 7. VERFAHRENSABLAUF

Am XXX 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 Entwicklungssatzung „Brockhöfe“ beschlossen.

Wriedel, den……

……....

Peter

(-Bürgermeister-)