



reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel

stadt- und regionalplanung

ERGÄNZUNGSSATZUNG IM ORTSTEIL WETTENDORF

Gemeinde Oberholz

Landkreis Gifhorn

März 2009



PRÄAMBEL

Aufgrund § 34 (4) Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 6 (1) und 40 (1) der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat in seiner Sitzung am 14.03.2009 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die in der Anlage mit einer gestrichelten Linie umrandete Fläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wettendorf der Gemeinde Oberholz einbezogen.

Es werden zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Der Plan-ausschnitt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist Bestandteil der Satzung und trägt die Aufschrift

„Anlage zur Ergänzungssatzung im Ortsteil Wettendorf der Gemeinde Oberholz vom 14.03.2009“.

Datum, Siegel und Unterschrift Bürgermeister

§ 2

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberholz, 2 5. MAR. 2009




Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung

Im Ortsteil Wettendorf plant ein Eigentümer, auf einer derzeit als Acker genutzten Fläche ein Wohnhaus zu errichten. Das benachbarte Grundstück wurde im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Der Landkreis Gifhorn fordert eine zusätzliche rechtliche Absicherung, um eine Bebauung auf diesen Flächen genehmigen zu können.

Gemäß § 34 (4) Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch eine Satzung die einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Da sich im Süden der unbebauten Flächen bereits eine einseitige Straßenrandbebauung befindet, wurde beschlossen, für diesen Teil der Ortslage eine Ergänzungssatzung aufzustellen, um das geplante Wohnhaus rechtlich zu ermöglichen. Das Dorf erfährt damit eine klare Abgrenzung zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft. Die Aufstellung dieser Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Da 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 keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, werden die rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 34 (5) BauGB erfüllt. Das Verfahren über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB wird entsprechend angewendet. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird verzichtet.

2. Bestand und Neuordnung

Der wirksame Flächennutzungsplan, der im Rahmen der 25. Änderung auch in diesem Teilbereich geändert wurde, stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dar.

Die unbebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Das Plangebiet liegt an der Kreuzung der westlich angrenzenden Erschließungsstraße mit der nördlich verlaufenden Kreisstraße 13. Es sind die letzten beiden noch unbebauten Grundstücke östlich der Erschlie-



ßungsstraße. Das Plangebiet wird als Acker genutzt und ist zur westlich angrenzenden Erschließungsstraße höher gelegen und durch Pflanzungen abgeschirmt. An der Kreisstraße 13 schließt sich westlich der Niederung eine Bebauung an. Der Ortsrand erfährt durch die K 13 eine eindeutige Festlegung. Von dieser städtebaulichen Situation der baulichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke wird das Plangebiet geprägt. Die Bebauung erfolgt in einem Zusammenhang, d.h. direkt an bestehende Gebäude angrenzend.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Dorfes Wettendorf. Südlich schließt sich an eine einzeilige jüngere Wohnbebauung an, dessen Gärten überwiegend mit Ziergehölzen, Rasen und Koniferen gestaltet ist und keine dörflich tradierten Struktur- und Grünelemente aufweisen. Nordwestlich neigt sich das Gelände steil in die kleinteilig strukturierte, naturnah wirkende Bottendorfer Bachniederung. Das Plangebiet ist Teil einer größeren, einförmigen Ackerflur, die den nordöstlichen Ortsrand von Wettendorf prägt. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes sind landschaftsuntypische Fichten gepflanzt.

Prägend für das Dorf ist Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken. Da Wettendorf eine kleine Ortslage mit dörflich strukturierter Bebauung und entsprechenden Nutzungen ist, muss das Dorf als Einheit betrachtet werden. Die Grundstücke nehmen an dem Dorfgebiet teil und fügen sich in die bestehende Nutzungsmischung ein. Die Nutzungen sind mit den Nutzungen innerhalb eines Dorfgebietes (MD) vergleichbar.

Die einzelnen Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erfasst zwei unbebaute Grundstücke. Die Festlegung der Grenze des Geltungsbereichs erfolgt unter Berücksichtigung der Bautiefe der südlich angrenzenden Bebauung.

Die Festlegung einer Laubbaum- und -strauchhecke im Nord- und Südosten des Plangebietes hat das Ziel, das Plangebiet in die umgebende Landschaft einzubinden. Die Eingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen ist ein typisches Element in der freien Landschaft. Die Pflanzungen bilden einen angemessenen Rahmen zur Einfügung der baulichen Anlagen in die Landschaft. Die Pflanzungen dienen gleichzeitig dem Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an denkmalgeschützte Bauten oder Anlagen an. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Eine Beeinträchtigung der denkmalpflegerischen Belange durch die Planung ist nicht zu erkennen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für



archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Zuwiderhandlungen können nach § 35 NDSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 € belegt werden.

Die Erschließung ist durch die Anbindung an die bestehende Straße im Westen gewährleistet, die in die K 13 einmündet. An dieser Stelle besteht die an Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt vorgeschriebene Anbaufreiheit von 20 m, gemessen von der Fahrbahnkante der K 13. Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Die zentrale Ver- und Entsorgung ist sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück selber zu versickern. Die Löschwasserversorgung ist gewährleisten. Die erforderliche Löschwassermenge als Grundschutz kann aus Löschwasserhydranten mit einer Wasserbereitstellung als abhängige Löschwasserversorgung mit 13 Ltr. / Sek. abhängig von der baulichen Nutzung sichergestellt werden.

Zusätzliche Einschränkungen für die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung werden mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung nicht hervorgerufen. Wohnbebauung ist in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden, die bestehende Situation wird nicht verschlechtert. Wettendorf ist ein dörflich geprägter Ort mit landwirtschaftlich genutzter Umgebung. Die künftigen Bewohner/innen müssen mit der landwirtschaftlichen Nutzung und den damit verbundenen Geräuschen und Emissionen rechnen.

Mit der neuen Bebauung werden Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet. Durch die geplante Versiegelung kommt es zu einem Verlust von belebtem Boden und einem Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna wegen der Beseitigung und dem Umbau von Vegetation. Das Landschaftsbild wird geprägt von den sich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Durch die neue Bebauung kann es zu einer Landschaftsüberformung kommen. Diese Beeinträchtigungen können auf dem Baugrundstück selber vollständig ausgeglichen werden.

Vermeidungen und Minimierungen der Beeinträchtigungen können erreicht werden durch die Wiederverwendung des belebten Bodens auf den Grundstücken. Vor den Baumaßnahmen sollte er abgeschoben und zwischengelagert werden, um nach Beendigung der baulichen Maßnahmen als Deckschicht auf die Pflanzstandorte aufgebracht zu werden. Dadurch lässt sich der Eingriff auf den Lebensraum Boden mindern. Die Versickerung von Oberflächenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Grundstücksflächen auf dem Grundstück selbst kann dazu beitragen, die Grundwassersituation im Gebiet beizubehalten. Zum Schutz des Grund-



wassers vor Verunreinigungen darf Wasser nur über die belebte Bodenzone versickert werden.

Im Nord- und Südosten des Plangebietes sind standortgerechte Laubbäume und –sträucher in der Reihe zu pflanzen und erhalten, Laubbäume wahlweise der Arten: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Rotbuche (*Fagus silvatica*), Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Mindestqualität: Hei., 2xv., o.B., h = 200 – 250 cm, Pflanzabstand in der Reihe: 10 m, Laubsträucher wahlweise der Arten: Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Mindestqualität: Str., 3 Tr., h 70 – 90 cm, 1 Stück / 1,5 qm.

Bei den Pflanzungen ist das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Da die neuen Bebauungsmöglichkeiten sehr eingeschränkt ist, kann der mögliche Eingriff als geringfügig bewertet werden.

Mit Durchführung der landschaftspflegerischen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff als ausgeglichen. Sonstige Belange, die mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgewogen werden müssen, sind für dieses Plangebiet nicht ermittelt worden.

Obernholz, März 2009


Bürgermeister

