

Hansestadt Uelzen

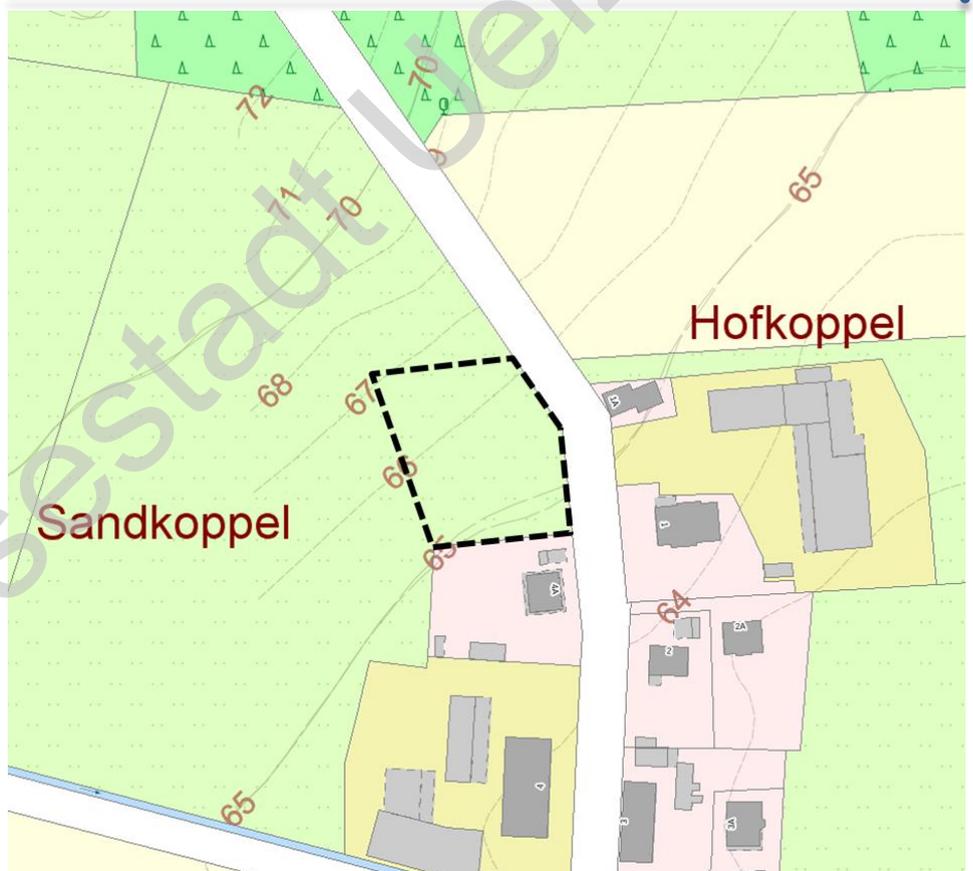
Landkreis Uelzen



Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Innenbereichssatzung Nr. 10 „Westerweyhe Altes Dorf – Sandkoppel“

nach § 34 Abs. 4 BauGB



Bildquelle: Eigene Darstellung auf LGLN Grundlage 2020

Urschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211



Inhalt

1	SATZUNG DER STADT UELZEN.....	3
2	BEGRÜNDUNG DER SATZUNG.....	6
2.1	Geordnete städtebauliche Entwicklung.....	6
2.2	Stadttechnische und verkehrliche Erschließung.....	7
2.3	Belange von Umwelt, Natur und Landschaft.....	7
3	VERFAHRENSVERMERKE.....	9

Hansestadt Uelzen

1 SATZUNG DER HANSESTADT UELZEN

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil – Innenbereichssatzung Nr. 10 „Westerweyhe Altes Dorf – Sandkoppel“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen, hat der Rat der Hansestadt Uelzen am 16.05.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Satzungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das rd. 2.400 m² große Flurstück 106/5, Flur 1, Gemarkung Westerweyhe entlang der Straße *Altes Dorf*.

Die genaue Umgrenzung des Satzungsbereichs ist dem angefügten Lageplan dieser Satzung zu entnehmen. Der beiliegende Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Die Errichtung von Gebäuden ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

(2) Auf dem Baugrundstück ist maximal eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

(3) Die maximal zulässige Grundfläche wird auf 350 m² beschränkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

(4) Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

(1) Im Geltungsbereich der Satzung ist in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eine Baumstrauchhecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen der nachfolgenden Artenliste anzulegen und dauerhaft in extensiver Weise zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Entlang der Straße Altes Dorf kann die Anpflanzung in einer Breite von maximal 5 m für eine Zufahrt unterbrochen werden

Die Gehölze sind in Reihen mit einem Pflanzabstand in und zwischen den Reihen von 1,0 m bis 1,5 m zu setzen. Zu verwenden sind Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität. Der Anteil der Baumartenpflanzungen als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm bis 14 cm hat mindestens 25 % zu betragen. Gegebenenfalls erforderliche Ersatz- bzw. Nachpflanzungen sind spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode vorzunehmen.

Artenliste: Stieleiche, Gemeine Esche, Hainbuche, Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehdorn, Hundsrose, Holunder, Vogelbeere, Gewöhnlicher Schneeball, niedrige Weiden, Apfelbeere, Felsenbirne, Heidelbeere

(2) Die private Grundstücksfläche (exklusive der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) ist wie folgt zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

- Auf mindestens 260 m² sind einheimische und standortgerechte Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität.
- Auf mindestens 190 m² ist ein Blühwiese anzulegen und extensiv zu unterhalten.
- Auf dem Baugrundstück sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm bis 14 cm zu pflanzen. Die Verwendung heimischer Obstbaumarten wird dabei empfohlen. Abgängige Exemplare sind in Jahresfrist zu ersetzen



§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Uelzen, den 31.5.2022



Hansestadt Uelzen

Jürgen Markwardt, Bürgermeister

Hansestadt Uelzen

2 BEGRÜNDUNG DER SATZUNG

Der Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich am nördlichen Eingang des Uelzener Ortsteils Westerweyhe westlich der Straße *Altes Dorf* und wird derzeit als Pferdeweide genutzt.

Mit dieser Innenbereichssatzung soll eine städtebauliche Arrondierung im Anschluss an die vorhandene Bebauung sowie eine Erweiterung der Bauflächen am gewachsenen Standort ermöglicht werden. Geplant ist die Errichtung eines selbstgenutzten Einfamilienwohnhauses. Die Bebauung soll straßenbegleitend im östlichen Teil des ca. 2.400 m² großen Grundstücks erfolgen. Ebenso sind aber auch andere, in einem Dorfgebiet zulässige Nutzungen möglich. Der durch eine Nutzungsmischung von Landwirtschaft und Wohnen geprägte Standort am Ortseingang Westerweyhe bietet sich aus städtebaulicher Sicht optimal für eine Bauflächenarrondierung an, um damit auch die Eigenentwicklung von Westerweyhe zu stützen.

Der planungsrechtlich vorbereitete Eingriff in Grünlandflächen / Weideflächen und den Boden erfordert einen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Hierfür wird die Ausbildung eines neuen Siedlungsrandes im Geltungsbereich der Satzung in Gestalt eines eingrünenden Gehölzsaumes als Ausgleich vorgesehen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und als Außenbereich zu qualifizieren. Es ist ein an den Ortsrand von Westerweyhe grenzender Teil der landwirtschaftlichen Flächen an der Straße *Altes Dorf*.

2.1 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Um die städtebaulich vertretbare Bebauung, die in erster Linie eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung der Siedlungsstruktur unter Rückgriff auf die vorhandene Infrastruktur darstellt, planungsrechtlich zu ermöglichen, ist es erforderlich, eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Mit Hilfe dieser Satzung kann die Stadt einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt werden. Im vorliegenden Fall besteht eine Prägung durch die sowohl südlich als auch östlich des Plangebiets bereits vorhandene, innenbereichstypische Bebauung.

Das Satzungsgebiet fügt sich ergänzend der Bebauung mit vorwiegend einzeln stehenden Gebäuden am gegebenen Standort an. Die Fläche befindet sich an städtebaulich prägnanter Stelle, an der nördlichen Spitze einer gewachsenen Siedlungslage im Übergangsbereich zwischen Ortschaft und Landschaft. Der Einbezug der Fläche ermöglicht den Anschluss an die auf der anderen Straßenseite liegende Bebauung östlich des Plangebiets und die Reihe der Grundstücke im Süden. Die Siedlungsfläche wird dergestalt arrondiert.

Die Hansestadt trifft hierfür planungsrechtliche Maßgaben für die zukünftige Bebauung, die sich an den örtlichen Gegebenheiten in Westerweyhe orientieren. Die Festsetzungen werden angesichts des gewachsenen Druckes zur Ausnutzung der Grundstücke dahingehend komplettiert, dass eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf eine Einheit aufgenommen wird. Größere Mehrparteienhäuser fügen sich in der betrachteten Lage nicht in das gewachsene, kleinstrukturierte Umfeld ein.

Über die Festsetzung von Baugrenzen in einer Tiefe von 20 m wird zudem dafür Sorge getragen, dass bei einer Erweiterung der Bebauung die Gebäudestellung entlang der Straße aufgegriffen und in gleicher Art fortgesetzt wird. Es wird ein Abstand von mindestens 6,5 m zur angrenzenden Straße *Altes Dorf* gehalten (Abstand von 3 m zum 3,5 m breiten Grünsaum). Die Arrondierung und die Herstellung eines geschlossenen Grünsaums schaffen am nördlichen Ortseingang Westerweyhes ein „Grünes Tor“ zur Dorflage. Der erweiterte Zuschnitt der Siedlungsfläche und die zukünftige Bebauung fügen sich somit städtebaulich vorteilhaft in das Siedlungsgefüge ein.

Mit den getroffenen Bestimmungen kann aus Sicht der Hansestadt eine städtebaulich ausgewogene Arrondierung des Siedlungsraumes von Westerweyhe gewährleistet werden.

2.2 Stadttechnische und verkehrliche Erschließung

Die Anbindung der Erweiterungsfläche an die stadttechnische Versorgungsinfrastruktur ist über das vorhandene Leitungsnetz, über das bereits die angrenzende Wohnbebauung bedient wird, möglich. Das Leitungsnetz verläuft im öffentlichen Straßenraum.

Daneben sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, das unbelastete Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern bzw. gedrosselt abzuleiten. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landkreis Uelzen, UWB, einzuholen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße *Altes Dorf*. Wesentliche Veränderungen im Verkehrsaufkommen sind durch die Siedlungserweiterung nicht zu erwarten. Die Erschließung ist somit gesichert.

Die Grundstückszufahrt wird festgelegt und auf 5m Breite beschränkt, um den Baumbestand nicht zu beeinträchtigen.

2.3 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Innenbereichssatzung wird in keiner Weise eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es wird keine Ansiedlung eines Vorhabens vorbereitet, das gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) und/oder der Anlage 1 des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) einer Vorprüfung bzw. obligatorisch einer Umweltprüfung zu unterziehen ist.

Weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzziele bestehen (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Entsprechende Schutzziele bzw. Gebiete sind im näheren Umfeld des Satzungsbereiches nicht vorhanden, insofern sind diesbezüglich Belange der Umwelt und des Naturschutzes nicht betroffen.

Die Gebietsentwicklung im Satzungsbereich wird zur Überbauung und Versiegelung von bisherigen Grünlandflächen – artenarmes Intensivgrünland (GI) – führen. Daneben handelt es sich, sowie auch bei angrenzenden Bereichen, um Überschwemmungsbereiche mit Dauervegetation¹. Am Standort herrscht mittlerer Pseudogley vor. Das ackerbauliche Ertragspotenzial der Flächen ist als mittel zu bewerten. Der Satzungsbereich liegt in einem, das Stadtgebiet von Uelzen umgebenden Frischluftentstehungsgebiet mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten. Die Durchlüftungssituation ist als gut bewertet worden.²

Mit der Aufsiedlung können entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter Teile der Grundstücksfläche von einer Überbauung bzw. Versiegelung betroffen sein. Verloren gehen damit natürliche Bodenfunktionen und -wertigkeiten und damit auch die Möglichkeit einer ungehinderten Versickerung sowie Grünland als bisheriger Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten. Daneben sind auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglich. Dieser Verlust an ökologischen Wertigkeiten bedarf eines Ausgleichs bzw. muss vermindert werden. Auf das Klima werden aufgrund der geringfügigen Erweiterung der Bauflächen und der vorgesehenen Anpflanzungen keine Beeinträchtigungen erwartet. Ebenfalls die umgebenden Nutzungen, insbesondere die genehmigten Tierplatzzahlen in benachbarten Stallungen, wirken sich nicht negativ auf den Satzungsbereich bzw. das Schutzgut Mensch aus.

Um den zuvor genannten Eingriff zu kompensieren, wird vorgesehen, dass ein neuer Gehölzsaum entlang des nach Norden bzw. Westen verschobenen, neuen Siedlungsrandes sowie entlang der

1 BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung (Juli 2012), Karte 3b: Wasser- und Stoffretention

2 BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung (Juli 2012), Karte 4: Klima und Luft

Straße *Altes Dorf* und im Bereich des südlich angrenzenden Grundstücks im Satzungsgebiet herzustellen ist. Der Gehölzsaum wird in Richtung Norden in einer Breite von 5,5 m erstellt. In Richtung Westen und Osten sind Breite von 2,5 m bzw. 3,5 m vorgesehen.

In der Planzeichnung wird der Gehölzsaum als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bindung zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen (HSE) festgesetzt. Ausgebildet werden soll damit ein ausreichend hoher und (blick-) dichter Gehölzsaum, der der Eingrünung des Siedlungsrandes und damit dem Landschaftsbild dient sowie als Gehölzbiotop Lebensraum für wildlebende Arten bietet. In Richtung Westen wird der Gehölzsaum in einer geringeren Breite festgesetzt, um insbesondere eine übermäßige Verschattung des Grundstückes zu verhindern.

Daneben ist vorgesehen, die Gartenbereiche des Grundstücks (PH) weitergehend zu bepflanzen. Zum einen sind auf mindestens 260 m² einheimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu erhalten, zum anderen ist eine Blühwiese in einer Größe von mindestens 190 m² anzulegen. Zudem sind mindestens 6 heimische Laubbäume – empfohlen werden Obstbäume – zu pflanzen und zu erhalten. Dementsprechend kann in der Bilanzierung der Wertfaktor für den unbebauten Bereich (Gartenbereich) erhöht werden.

Die nachfolgende Bilanzierung legt den Ist- und den Plan-Zustand dar. Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die Bewertung erfolgt nach dem niedersächsischen Städtetagsmodell aus dem Jahr 2013.

Abb 1 Biotoptypen und Wertpunkte vor geplantem Baurecht
(Ermittlung des Eingriffsflächenwertes)

Biotoptypen derzeit - Bestand	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Artenarmes Intensivgrünland	GI	2,0	2.320	4.640
Summe Bestand			2.320	4.640

* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen

** Bewertungsrahmen der Biotoptypen gemäß Osnabrücker Modell, Empfindlichkeit der Bereiche: 0= wertlos;

0,-0,5 = unempfindlich; 0,6-1,5 = weniger empfindlich; 1,6-2,5 = empfindlich; 2,6-3,5 = sehr empf.; 3,6-5,0 extrem empf.

Abb 2 Biotoptypen und Wertpunkte nach geplantem Baurecht
(Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche)

Biotoptypen nach geplantem Baurecht	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Baufläche (1.670 m ²)				
- Versiegelt	X	0	340	0
- Unversiegelt	PH	2,0	1.330	2.660
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten***	HSE	3,0	650	1.950
Summe Bestand			2.320	4.610

* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen

** Bewertungsrahmen der Biotoptypen gemäß Osnabrücker Modell, Empfindlichkeit der Bereiche: 0= wertlos;

0,-0,5 = unempfindlich; 0,6-1,5 = weniger empfindlich; 1,6-2,5 = empfindlich; 2,6-3,5 = sehr empf.; 3,6-5,0 extrem empf.

*** Die Zufahrt mit einer Breite von 5 m wurde abgezogen.

Abb 3 Saldo der Bewertung

	Ebene Flächennutzungsplan Wertpunkte
Vor der Planung	4.640
Nach der Planung	4.610
	- 30

Unter Berücksichtigung der plangebietsinternen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein von der Planung ausgelöstes geringes Defizit von 30 Wertpunkten, welches aufgrund von Geringfügigkeit vernachlässigbar ist. Eine weitere Kompensation ist damit nicht erforderlich. Mit den bestimmten Maßnahmen trägt die Hansestadt den naturschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung.



3 VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Uelzen hat am 16.11.2020 beschlossen, für den Bereich Westerweyhe im bezeichneten Gebiet des Lageplanes die Innenbereichssatzung „Westerweyhe Altes Dorf – Sandkoppel“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Uelzen, den 23.05.2022


.....
Hansestadt Uelzen, im Auftrag

Beteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Uelzen hat dem Entwurf der Innenbereichssatzung „Westerweyhe Altes Dorf – Sandkoppel“ und der Begründung sowie ihrer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung und der Begründung haben vom 17.02.2022 bis 18.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Uelzen, den 23.05.2022


.....
Hansestadt Uelzen, im Auftrag

Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 16.05.2022 die Innenbereichssatzung „Westerweyhe Altes Dorf – Sandkoppel“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

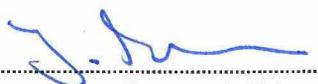
Uelzen, den 23.05.2022


.....
Hansestadt Uelzen, im Auftrag

In-Kraft-Treten

Im Amtsblatt Nr. 10 des Landkreises Uelzen vom 31.5.2022 ist bekannt gemacht worden, dass die Innenbereichssatzung „Westerweyhe Altes Dorf – Sandkoppel“ beschlossen worden ist. Die Satzung ist damit am 31.5.2022 rechtsverbindlich geworden. Auf diese Bekanntmachung ist ortsüblich hingewiesen worden.

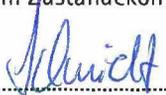
Uelzen, den 01.06.2022


.....
Hansestadt Uelzen
Jürgen Markwardt, Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung der Satzung

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Innenbereichssatzung „Westerweyhe Altes Dorf – Sandkoppel“ sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung und Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Uelzen, den 01.06.2023


.....
Hansestadt Uelzen, im Auftrag



Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den 20.05.2022

Hansestadt Uelzen, den 20.05.2022

Unterschrift

Hansestadt Uelzen