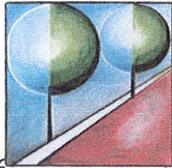


- Urschrift -



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

stadt- und regionalplanung

ABGRENZUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG IM ORTSTEIL WELLENDORF

Gemeinde Suhlendorf

Landkreis Uelzen

FEBRUAR 2010



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 11.02.2010 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die in der Anlage mit einer gestrichelten Linie umrandete Fläche innerhalb der Ortslage von Wellendorf ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wellendorf der Gemeinde Suhlendorf.

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

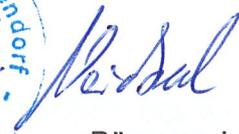
„Anlage zur Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil Wellendorf der Gemeinde Suhlendorf vom 11.02.2010“.

Datum, Siegel und Unterschrift Bürgermeister

§ 2

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Suhlendorf, 22.02.2010

(S)  
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. SCHUTZPFLANZUNG

Innerhalb der 6 m breiten privaten Grünfläche, Schutzpflanzung, ist eine dreireihige Strauchhecke zu pflanzen und zu erhalten. Zulässige Arten: Schlehe (*Prunus spinosa*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Mindestqualität: Str., 3 Tr., h 70-90 cm, Pflanzabstand: 1 m x 1 m. Dem Gehölzbestand ist jeweils ein 2 m breiter Krautsaum vorzulagern und der Sukzession zu überlassen und extensiv zu pflegen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO / PlanzVO 1990



SCHUTZPFLANZUNG, siehe textl. Festsetzung Nr. 1
PRIVATE GRÜNFLÄCHE



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHS

ANLAGE ZUR ABGRENZUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG IM ORTSTEIL WELLENDORF DER GEMEINDE SUHLENDORF VOM 11. 02. 2010



02.04.2010
Datum, Siegel und Unterschrift Bürgermeister



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

planungsbüro a. pesel

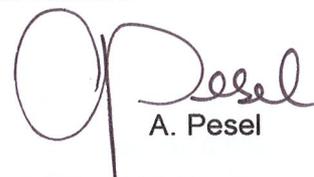
FEBRUAR 2010

M. 1 : 5000

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung wurde mit Begründung ausgearbeitet von Astrid Pesel, Dipl. Ing. Stadtplanerin, Reitze 2, 29482 Küsten.

Reitze, 17. FEB. 2010


A. Pesel

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 34 (6) BauGB wurden am 09.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung und der Begründung haben vom 28.12.2009 bis einschließlich 27.01.2010 gem. § 34 (6) BauGB öffentlich ausgelegen.

Suhlendorf, 22.02.2010



Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am 11.02.2010 die Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 34 (6) BauGB als Satzung gem. § 34 (4) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

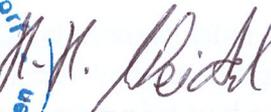
Suhlendorf, 22.02.2010



Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung ist gemäß § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB ortsüblich und im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen am 31.03.2010 bekannt gemacht worden. Sie ist damit am 31.03.2010 rechtsverbindlich geworden.

Suhlendorf, 02.04.2010



Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Suhlendorf, 05.04.2011



Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung

Im südlichen Bereich des Ortsteils Wellendorf soll am Ortsrand ein neues Baugrundstück entstehen. Das gegenüber liegende Grundstück im Osten ist bebaut, so dass zur Abrundung der Ortslage die Fläche innerhalb des Plangebietes in die bebaute Dorflage einbezogen werden kann. Da südlich des Plangebietes eine dichte Hecke steht, ist der Ortsrand an dieser Stelle klar abgegrenzt.

Für den westlichen und nördlichen Bereich besteht bereits eine Abgrenzungssatzung im Ortsteil Wellendorf.

Gemäß § 34 (4) Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch eine Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wobei auch einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Da sich im Norden und Osten der unbebauten Fläche bereits Bebauung befindet, wurde beschlossen, für diesen Teil der Ortslage eine Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen, um das neue Baugrundstück rechtlich abzusichern. Das Dorf erfährt mit der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung 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 stellt einen Teil der bebauten Ortslage im Bereich des Plangebietes als Dorfgebiet (MD) mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 dar. Einige Gebäude stehen außerhalb des dargestellten Dorfgebietes. Die umgebenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



Die unbebaute Fläche in einer Größe von ca. 3.680 m² innerhalb des Geltungsbereiches ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Durch die Einbeziehung der Fläche im Süden wird der Ortsrand eindeutig festgelegt. Von der städtebaulichen Situation der baulichen Nutzung der umgebenden Grundstücke im Norden und Osten wird die unbebaute Fläche geprägt. Die Bebauung erfolgt in einem Zusammenhang, d.h. direkt an bestehende Gebäude angrenzend.

Prägend für das Dorf ist Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken. Da Wellendorf eine überschaubare Ortslage mit dörflich strukturierter Bebauung und entsprechenden Nutzungen ist, muss das Dorf als Einheit betrachtet werden. Das Grundstück nimmt an dem Dorfgebiet teil und fügt 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).

Der Geltungsbereich der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung erfasst einen Teilbereich der südwestlichen Ortslage von Wellendorf. Im Norden und im Südwesten ist der Bereich bereits bebaut. Die Festlegung der Grenze des Geltungsbereichs erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung mit den Grundstücksgrenzen und einer klaren Abgrenzung. Wellendorf gehört von der ursprünglichen Anlage her zu den Rundlingsdörfern. Diese Struktur ist in der Landschaft noch klar ablesbar. Allerdings hat die Ortslage zahlreiche bauliche Erweiterungen erfahren. Der Geltungsbereich nimmt daher die bestehende Bebauung mit den Grundstücksgrenzen zwischen der Zufahrtsstraße zum Rundling und der Kreisstraße 5 auf und legt die im Zusammenhang bebaute Fläche der Ortslage an dieser Stelle damit fest. Die Rundlingsform wird mit dieser Festlegung nicht zusätzlich geschwächt. Der bisher unbebaute Bereich im Süden des Geltungsbereichs wird als Bestandteil des Dorfes in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen. Der Ortsrand wird an dieser Stelle eindeutig gefasst.

Konflikte mit den umgebenden Nutzungen sind derzeit nicht zu erkennen. Zusätzliche Einschränkungen für die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung werden durch die Satzung nicht hervorgerufen. Wohnbebauung ist in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden. Aktive landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in ausreichender Entfernung. Die bestehende Situation wird somit nicht verschlechtert. Wellendorf ist ein dörflich geprägter Ort mit landwirtschaftlich genutzter Umgebung. Die Bewohner/innen müssen in dieser landwirtschaftlichen Struktur mit dieser Nutzung und den damit verbundenen Geräuschen und Emissionen rechnen.

Die private Grünfläche, Schutzpflanzung, im Westen des unbebauten Grundstücks dient der Einbindung des bisher unbebauten Bereichs in die umgebende Land-



schaft. Sie kann gleichzeitig für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft herangezogen werden.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein gemäß § 28 a NNatG geschützter Biotop (GB 3030/92 Verlandungszone stehender Gewässer). Es handelt sich um einen rechteckigen Teich mit flächendeckendem Rohrkolbenröhricht. Eine Beeinträchtigung dieses geschützten Bereiches muss ausgeschlossen werden. Südlich des Plangebietes schließt sich eine dichte Hecke an, die als Pufferzone gelten kann. Eine zusätzliche Schutzpflanzung innerhalb des Geltungsbereiches erscheint daher nicht notwendig.

Die Erschließung der Grundstücke ist über das vorhandene Straßensystem gewährleistet. Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Östlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 5. Das unbebaute Grundstück im Süden des Geltungsbereiches liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Zur K 5 muss der erforderliche Mindestabstand von 20 m, gemessen von der Fahrbahnkante der Kreisstraße, eingehalten werden, der die gesetzlich vorgeschriebene Anbaufreiheit außerhalb von Ortsdurchfahrten berücksichtigt. Bauliche Anlagen im Sinne der Nds. Bauordnung, auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, dürfen nicht errichtet werden. Städtebaulich erstrebenswert und auch gesetzlich erforderlich gemäß § 34 BauGB ist jedoch, dass die Bebauung entlang der Kreisstraße sich in die Eigenart der näheren Bebauung einfügt und daher straßenorientiert errichtet werden sollte. Eine Verschiebung der Ortsdurchfahrt sollte daher angestrebt werden.

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung werden durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Mit der neuen Bebauung des südlichen Grundstücks werden Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild gemäß § 21 (1) BNatSchG vorbereitet. Die Fläche wird derzeit als intensive Pferdeweide genutzt. 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 Weiden und Ackerflächen, die mit Gehölzgruppen strukturiert sind. Durch die neue Bebauung kann es zu einer Landschaftsüberformung des Bereiches kommen. Diese Beeinträchtigungen können auf dem Grundstück selber vollständig ausgeglichen werden. Als Ausgleichsfläche ist die private Grünfläche, Schutzpflanzung, im Westen des Baugrundstücks festgelegt. Innerhalb der 10 m breiten Schutzpflanzung ist eine dreireihige Hecke mit Sträuchern aus Schlehe



(*Prunus spinosa*) oder Weißdorn (*Crataegus monogyna*) zu pflanzen und zu erhalten, Mindestqualität: Str., 3 Tr., h 70 – 90 cm. Die Gehölze sind in einem Rasterabstand von 1 x 1 m zu setzen. Dem Gehölzbestand sind jeweils 2 m breite Krautsäume vorzulagern. Die Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen ggf. ist eine sporadische Mahd im mehrjährigen Turnus zur Entkusselung ratsam. Die Pflanzungen dienen einer landschaftsgerechten Einbindung und beinhalten eine kleinklimatische Verbesserung. Sie sind als (Teil-)Habitat für die heimische Flora und Fauna anzusehen. Anrechenbare Kompensationsfläche: 350 m². Der Eingriff ist damit vollständig ausgeglichen. Im Süden des Grundstücks übernimmt die bestehende Hecke die Einbindung in die umgebende Landschaft.

Vermeidungen und Minimierungen der Beeinträchtigungen können erreicht werden durch die Wiederverwendung des belebten Bodens auf dem Grundstück. 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 Grundwassers vor Verunreinigungen darf Wasser nur über die belebte Bodenzone versickert werden. Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen.

Suhlendorf, Februar 2010


Bürgermeister

