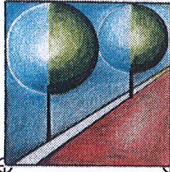


- Urschrift -



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 WELLENDORF

Gemeinde Suhlendorf

Landkreis Uelzen

NOVEMBER 2013



PRÄAMBEL

Aufgrund § 34 (4) Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat in seiner Sitzung am 28.11.2013 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 Planausschnitt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist Bestandteil der Satzung und trägt die Aufschrift

„Anlage zur Ergänzungssatzung im Ortsteil Wellendorf der Gemeinde Suhlendorf vom 28.11.2013“.

Datum, Siegel und Unterschrift Bürgermeister

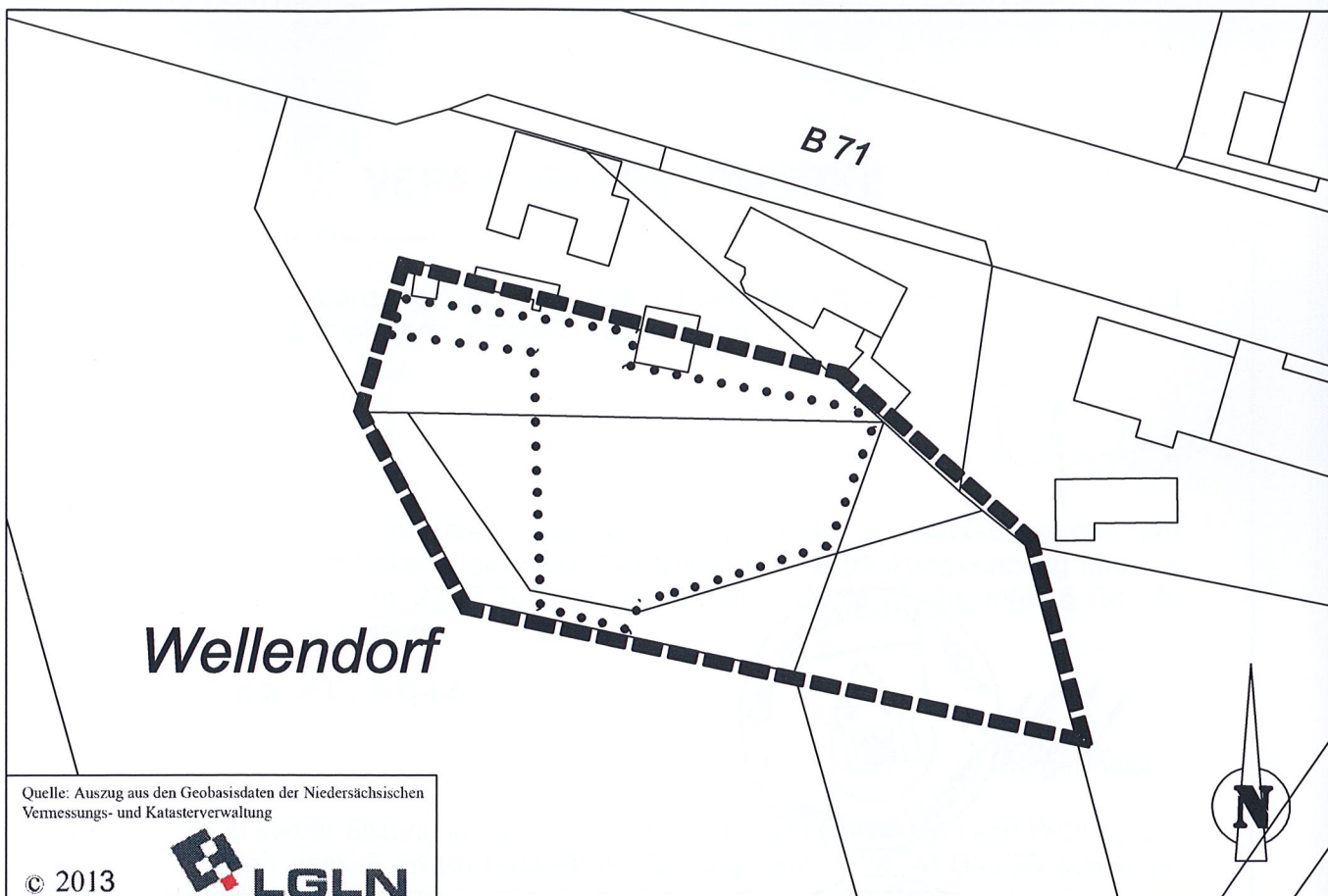
§ 2

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Suhlendorf, 13.12.2013




Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ERHALTUNG VON LAUBBÄUMEN, AUSNAHMEN

Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Laubbäumen sind Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden, zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn von den Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für ausnahmsweise gefälltete Bäume ist je gefälltem Baum als Ersatz wahlweise ein Laubbaum der gleichen Art oder der Baumart Stieleiche (*Quercus robur*) von mindestens 12 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten.

2. ANPFLANZUNGEN BEI BODENVERSIEGELUNGEN

Auf jedem privaten Grundstück ist je angefangene 100 m² Versiegelung ein Laubbaum wahlweise der Arten Stieleiche (*Quercus robur*) oder Hochstamm-Obstgehölze, verschiedene Sorten, Mindestqualität: H, 2xv., m.B. StU 10 - 12, zu pflanzen und zu erhalten.

3. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen werden gleichzeitig als Flächen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen als Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Grundstücken innerhalb des Plangebietes insgesamt zugeordnet.



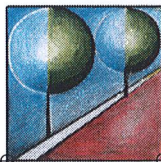
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON LAUBBÄUMEN
siehe textl. Fests. Nr. 1



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHS

ANLAGE ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG IM ORTSTEIL WELLENDORF DER GEMEINDE SUHLENDORF VOM 28.11.2013

13.12.2013 Landkreis
Datum, Siegel und Unterschrift Bürgermeister



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

planungsbüro a. pesel

NOVEMBER 2013

M. 1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE

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

Reitze, 12. DEZ. 2013


A. Pesel

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 34 (6) BauGB wurden am 12.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Ergänzungssatzung und der Begründung haben vom 22.07.2013 bis einschließlich 23.08.2013 gemäß § 34 (6) BauGB öffentlich ausgelegen.

Suhlendorf, 13.12.2013




Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am 28.11.2013 die Ergänzungssatzung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 34 (6) BauGB als Satzung gem. § 34 (4) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Suhlendorf, 13.12.2013

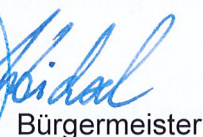



Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung ist gemäß § 34 (6) i. V. m. § 10 (3) BauGB ortsüblich und im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen am 31.01.2014 bekannt gemacht worden. Sie ist damit am 31.01.2014 rechtsverbindlich geworden.

Suhlendorf, 10.02.2014




Bürgermeister

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

Suhlendorf, 11.02.2015




Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung

Südlich der B 71 im nördlichen Bereich der Ortslage Wellendorf hat sich Bebauung angesiedelt, die zur Durchgangsstraße, der Bundesstraße 71, orientiert ist. In diesem Gebiet sind bauliche Anlagen erstellt worden, die sich im Außenbereich befinden. Da eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann, hat die Gemeinde diese Situation zum Anlass genommen, den Bereich entlang der B 71 städtebaulich neu zu ordnen.

Für den westlichen und nördlichen Bereich besteht bereits eine Abrundungssatzung im Ortsteil Wellendorf, die im Jahr 2010 nach Süden durch eine weitere Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung erweitert wurde (siehe Anlage).

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 des Plangebietes bereits Bebauung befindet, wurde beschlossen, für diesen Teil der Ortslage die Abrundungssatzung durch eine Ergänzungssatzung zu erweitern, um die neuen baulichen Anlagen rechtlich abzusichern. Das Dorf erfährt mit der Erweiterung der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung eine klare Abgrenzung zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft an dieser Stelle. 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 die gesamte westliche Bebauung entlang der B 71 als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Bebauung liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Durch die Einbeziehung der Fläche im Süden werden die bestehenden Grundstücksgrenzen berücksichtigt und der Ortsrand eindeutig festgelegt. Von der städtebaulichen Situation der baulichen Nutzung der umgebenden Grundstücke im Norden und Osten wird das Plangebiet 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 Plangebiet 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 Ergänzungssatzung südlich der B 71 erfasst einen Teilbereich der nordwestlichen Ortslage von Wellendorf. Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Im Norden nimmt die Plangebietsgrenze die Grenze der bereits bestehenden Abrundungssatzung auf. Die südliche Grenze orientiert sich an der vorhandenen südwestlichen Grundstücksgrenze und verlängert sie nach Osten bis zur Grenze der bestehenden Abrundungssatzung. Die Siedlung ist damit durch die Ergänzungssatzung erfasst.

Die historische Ortslage in Wellendorf ist als Rundling ausgebildet, der von seiner Siedlungsstruktur eindeutig ablesbar ist. Mit der Erweiterung der Abrundungssatzung durch die Ergänzungssatzung wird die Rundlingsform nicht zusätzlich geschwächt. Der Geltungsbereich 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 einer solchen Nutzung und den damit verbundenen Geräuschen und Emissionen rechnen.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die bestehenden Laubbäume, überwiegend Stieleichen, als zu erhalten festgelegt. Sie prägen den Ortsrand von Wellendorf an dieser Stelle und sind daher wesentlich für den Übergang von Bebauung zur freien Landschaft.

Auf jedem privaten Grundstück ist je angefangene 100 m² Versiegelung ein Laubbaum, wahlweise der Arten Stieleiche (*Quercus robur*) oder Hochstamm-Obstgehölze, verschiedene Sorten, Mindestqualität: H, 2xv., m.B. StU 10 - 12, zu pflanzen und zu erhalten. Die Neuanpflanzungen können gleichzeitig für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft herangezogen werden. Die Einbindung in die umgebende Landschaft wird mit diesen Pflanzungen zusätzlich gewährleistet.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über das vorhandene Straßensystem von Norden aus über die B 71. Die bestehende Bebauung liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

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 Einbeziehung des Plangebietes in die im Zusammenhang bebaute Ortslage werden Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild gemäß § 21 (1) BNatSchG vorbereitet. Das Plangebiet umfasst die Gartenanlagen der nördlich angrenzenden Grundstücke. Sie sind überwiegend durch Vielschnittrassenflächen geprägt, die mit altem Laubbaumbestand mit Stieleichen und einzelnen Koniferen überstellt sind. Einige Obstbäume sind in den Randbereichen zu finden. Am westlichen Rand des Plangebietes ist eine Hainbuchenhecke angepflanzt. Zwei kleine Teiche sind ebenfalls im westlichen Teil des Plangebietes angelegt. Einzelne Schuppen und ein Gartenhäuschen sind bereits im östlichen Teil des Gebietes erstellt worden.

Durch die mögliche 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 alten Eichen und den sich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch eine neue Bebauung kann es zu einer Landschaftsüberformung des Bereiches kommen. Diese Beeinträchtigungen können auf dem Grundstück selber vollständig ausgeglichen werden. Als Ausgleich sind ergänzend zu der bestehenden Bepflanzung auf jedem privaten Grundstück je angefangene 100 m² Versiegelung ein Laubbaum, wahlweise der Arten Stieleiche (*Quercus robur*) oder Hochstamm-



Obstgehölze, verschiedene Sorten, Mindestqualität: H, 2xv., m.B. StU 10 - 12, zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzungen dienen einer landschaftsgerechten Einbindung und beinhalten eine kleinklimatische Verbesserung. Sie sind als (Teil-) Habitat für die heimische Flora und Fauna anzusehen. Der Eingriff ist damit vollständig ausgeglichen.

Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen (BauGB § 1a, BNatSchG § 19 Absatz 1 und § 21 Absatz 1). Zur Reduzierung der vorhabensbedingten Beeinträchtigungen sind die nachfolgend skizzierten Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens gilt ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) 25b BauGB für die alten Laubbäume (überwiegend Eichen), die einen Stammdurchmesser von mehr als 20 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden) aufweisen. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist als Ersatz ein Laubbaum der Art des gefällten Laubbaums oder wahlweise der Baumart Stieleiche (*Quercus robur*) von mindestens 12 cm Stammumfang innerhalb des Grundstücks, auf dem der Baum gefällt wurde, zu pflanzen und zu erhalten.



Foto: Westlicher Ortsrand von Wellendorf südlich der B 71

Der belebte Boden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Vor den Bau- maßnahmen 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.

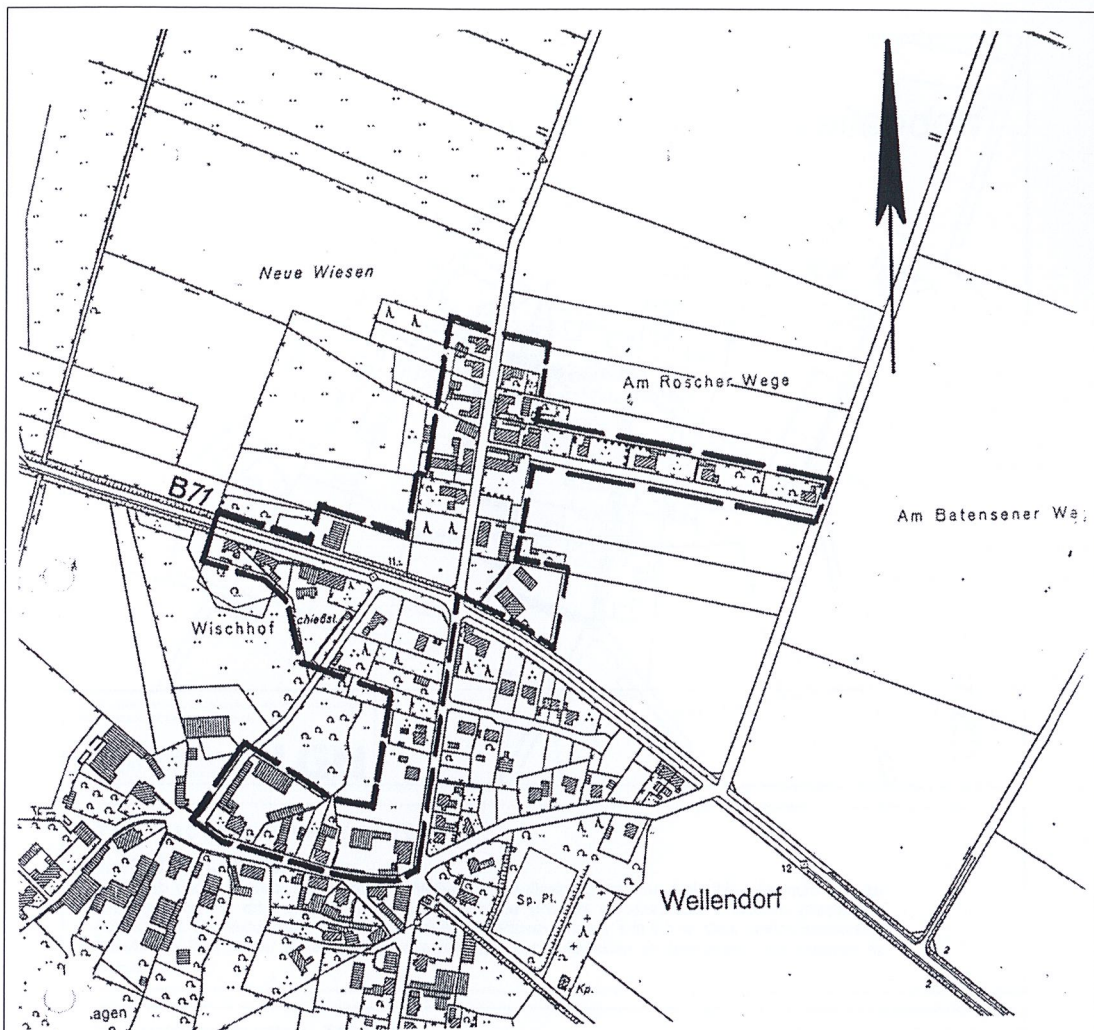
Suhlendorf, November 2013


Bürgermeister





ANLAGE



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000 Nr. 3030/15 - Wellendorf -

Herausgeber: Katasteramt Uelzen

Vervielfältigungserlaubnis ist durch den Herausgeber erteilt.

Die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich

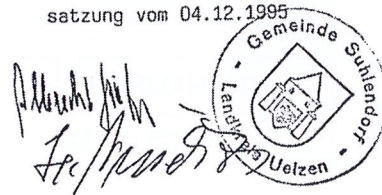
Uelzen, den 11. SEP. 95

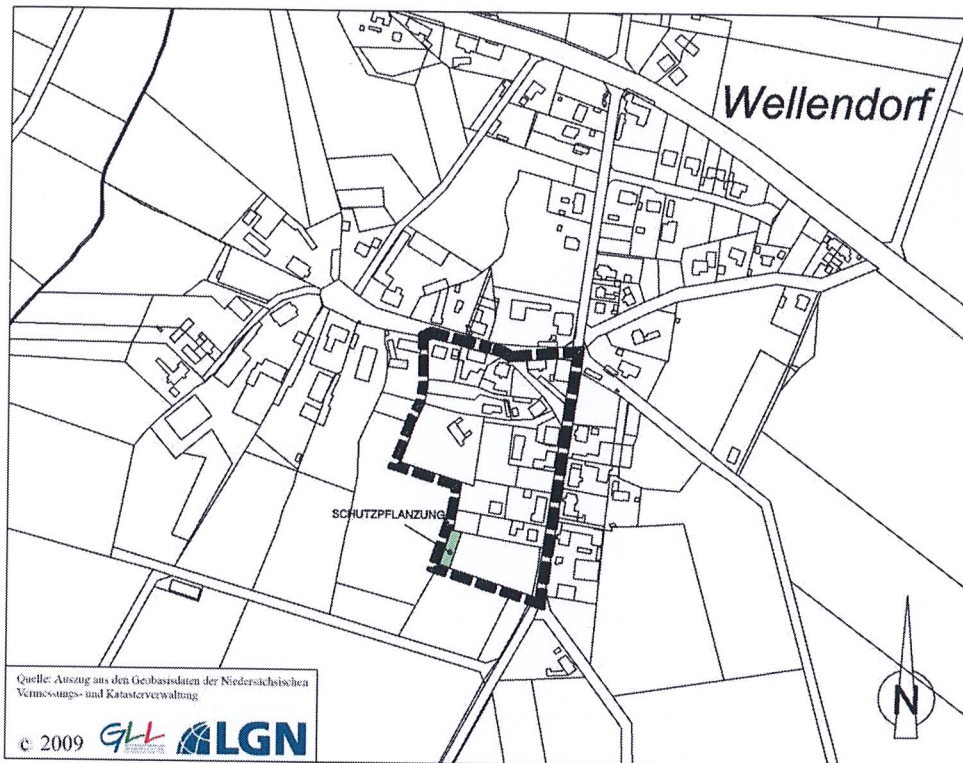
Katasteramt Uelzen
Im Auftrage

Strey



Anlage zur Abrundungs-
satzung vom 04.12.1995





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 gez. Weichsel
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