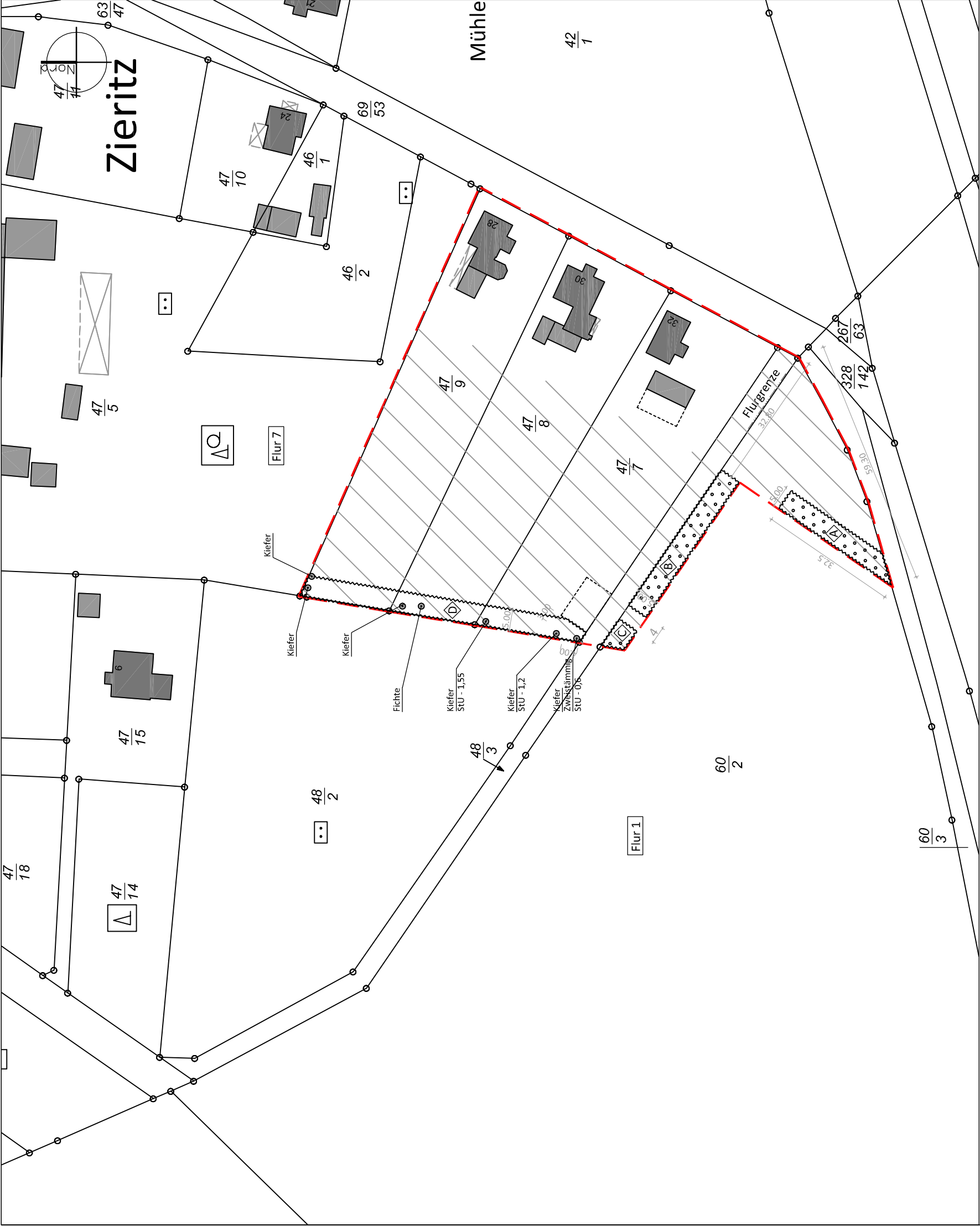




Übersichtsplan M = 1:1000
vom 30.10.12

- Räumlicher Geltungsbereich gem. § 2**
Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
- Ergänzungsflächen**
Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Nicht eingemessener Gebäudebestand**
- Bäume (Bestand)**
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzung / Flächen für den Erhalt von Bäumen**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Samtgemeinde Rosche, Gemeinde Stoetze „Südlicher Bereich Ortsteil Zieritz“**
- §1 Gegenstand der Satzung**
1. Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Zieritz“ der Gemeinde Stoetze hiermit festgelegt.
2. Auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, weil die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.
- §2 Räumlicher Geltungsbereich**
Maßgeblich für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Übersichtsplan (Maßstab 1:1000) vom 30.10.2012. Dieser Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung.
- §3 Sächlicher Geltungsbereich**
Auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- §4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**
Gemäß § 1a (3) und § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB sind für den Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild im Bereich der Ergänzungsflächen Ausgleichsleistungen entsprechend der Eingriffsregelung BNatSchG bzw. NAG BNatSchG zu erbringen. Im Sinne einer Einbettung in das Landschaftsbild und gemäß Punkt 3 der Begründung ergibt sich folgende verbindliche Regelung:
1. Auf den mit den Kennbuchstaben A, B und C gekennzeichneten Bereichen der Ergänzungsfläche, soll der Übergang zur freien Landschaft durch eine Hecke von heimischen Sträuchern oder Wildgehölzen, bzw. Obstbäumen erfolgen. Je 1,5m² ist dabei ein Strauch, Obstbaum oder Wildgehölz folgender Auswahl zu pflanzen:
- Feldhorn / Acer campestre, Wildbirne / Pyrus pyraester, Hainbuche / Carpinus betulus, Roter Hartfrießel / Cornus sanguinea, / Haselnuss-Waldhasel / Corylus avellana, Weißdorn / Crataegus monogyna, Schwarzer Holunder / Sambucus nigra, Schlehe-Schwarzdorn / Prunus spinosa, Brombeere / Rubus fruticosus, Hundrose / Rosa canina
2. Auf dem mit dem Buchstaben D gekennzeichneten Bereich der Ergänzungsfläche, welcher den Übergang zur freien Landschaft nach Nordwesten bildet, sind die vorhandenen und im Plan dargestellten Einzelbäume, waldartigen Gehölzbestände und Hecken zu erhalten. Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, bei Abgang sind standortgerechte und landeschaftstypisches Laubgehölze oder Sträucher zu pflanzen.
3. Die genannten Maßnahmen sind spätestens innerhalb der folgenden Pflanzperiode nach Beginn der baulichen Nutzung vorzunehmen.
- §5 Inkrafttreten**
Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 und 5 BauGB).

VERFAHRENSVERMERKE

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in des Städten und Gemeinden v. 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 10 und § 58 Abs. 1 S. 1 Nr.5 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S.576) geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13. Oktober 2011 (Nds. GVBl. S.353) hat der Rat der Gemeinde Stoetze in seiner Sitzung am **07.12.12** nachfolgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Zieritz beschlossen.

Stoetze, 27.02.2013 (Siegel)	gez. Musik Gemeindedirektor
Kartengrundlage: Liegenchaftskarte; Maßstab: 1 : 1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung, vom 09.01.2012.  © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Niedersachsen Regionaldirektion Lüneburg	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenchaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Uelzen, 19.02.2013	gez. Heyer Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Lüneburg - Katasteramt Uelzen -
Die Satzung wurde ausgearbeitet von Thomas Freiwald (Dipl. Ing. Architekt), Brunnenstraße 10, 10119 Berlin.	
Berlin, 22.02.2013	gez. Freiwald Planverfasser
Der Rat hat in seiner Sitzung am 11.07.2012 die Aufstellung der Satzung beschlossen.	
Stoetze, 27.02.2013	gez. Musik Gemeindedirektor
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung und der Begründung haben vom 03.09.2012 bis einschließlich 02.10.2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.	
Stoetze, 27.02.2013	gez. Musik Gemeindedirektor
Der Rat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung in seiner Sitzung am 07.12.2012 beschlossen.	
Stoetze, 27.02.2013	gez. Musik Gemeindedirektor
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 15.03.13 bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am 15.03.13 rechtsverbindlich geworden.	
Stoetze, 25.03.2013	gez. Musik Gemeindedirektor
Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Satzung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.	
Stoetze,	Gemeindedirektor

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3
Landkreis Uelzen; Samtgemeinde Rosche, Gemeinde Stoetze,
„Südlicher Bereich Ortsteil Zieritz“

Blatt Nr.: 1 von 1
Stand: 02/2013
Maßstab: 1:1000

Thomas Freiwald (Dipl. Ing. Architekt)
Brunnenstraße 10
10 119 Berlin

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Samtgemeinde Rosche,
Gemeinde Stoetze, Ortsteil Zieritz
(30.10.2012)**

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 10 und § 58 Abs. 1 S. 1 Nr.5 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S.576) geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13. Oktober 2011 (Nds. GVBl. S.353) hat der Rat der Gemeinde Stoetze in seiner Sitzung am 07.12.2012 nachfolgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Zieritz beschlossen.

§1

Gegenstand der Satzung

1. Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Zieritz“ der Gemeinde Stoetze hiermit festgelegt.
2. Auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, weil die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

§2

Räumlicher Geltungsbereich

Maßgeblich für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Übersichtsplan (Maßstab 1:1000) vom 30.10.2012. Dieser Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung.

§3

Sächlicher Geltungsbereich

Auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§4 **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Gemäß § 1a (3) und § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB sind für den Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild im Bereich der Ergänzungsflächen Ausgleichsleistungen entsprechend der Eingriffsregelung BNatSchG bzw. NAG BNatSchG zu erbringen. Im Sinne einer Einbettung in das Landschaftsbild und gemäß Punkt 3 der Begründung ergibt sich folgende verbindliche Regelung:

Auf den mit den Kennbuchstaben A, B und C gekennzeichneten Bereichen der Ergänzungsfläche, soll der Übergang zur freien Landschaft durch eine Hecke von heimischen Sträuchern oder Wildgehölzen, bzw. Obstbäumen erfolgen. Je 1,5m² ist dabei ein Strauch, Obstbaum oder Wildgehölz folgender Auswahl zu pflanzen:

Feldahorn / *Acer campestre*, Wildbirne / *Pyrus pyraeaster*, Hainbuche / *Carpinus betulus*, Roter Hartriegel / *Cornus sanguinea*, Haselnuss Waldhasel / *Corylus avellana*, Weißdorn / *Crataegus monogyna*, Schwarzer Holunder / *Sambucus nigra*, Schlehe Schwarzdorn / *Prunus spinosa*, Brombeere / *Rubus fruticosus*, Hundsrose / *Rosa canina*

2. Auf dem mit dem Buchstaben D gekennzeichneten Bereich der Ergänzungsfläche, welcher den Übergang zur freien Landschaft nach Nordwesten bildet, sind die vorhandenen und im Plan dargestellten Einzelbäume, waldartigen Gehölzbestände und Hecken zu erhalten. Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, bei Abgang sind standortgerechte und landschaftstypisches Laubgehölze oder Sträucher zu pflanzen.

3. Die genannten Maßnahmen sind spätestens innerhalb der folgenden Pflanzperiode nach Beginn der baulichen Nutzung vorzunehmen

§5 **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 und 5 BauGB).

Stoetze, den 27.02.2013

(Gemeindedirektor)

- Urschrift -

Begründung

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

"Südlicher Bereich Ortsteil Zieritz"

gem. §34 Abs. 4 S.1 Nr. 1 und 3 BauGB

Flur 1 Teil aus Flst. Nr. 60/2 und Flur 7 Flst. Nr. 47/7, 47/8, 47/9 und Teil aus 48/3

Gemeinde Stoetze

Landkreis Uelzen

30. Oktober 2012

Begründung

1 Veranlassung – Örtliche Situation

Die die Dorfstruktur des Ortsteils Zieritz prägende Erschließungsstraße führt von Westen in das Dorf, knickt dann nach etwa 300 Metern (ihrer halben innerörtlichen Länge) in einem Winkel von ca. 90° nach Süden ab und verlässt das Dorf nach 300 Metern mittels eines weiteren Knickes nach Südwesten wieder.

Bevor die Straße das Dorf nach Südwesten verlässt, reihen sich westlich Siedlungshäuser aus den fünfziger Jahren auf schmalen Handtuchgrundstücken an ihr auf, während die gegenüberliegende östliche Seite der Straße bewaldet ist. Kurz hinter der letzten Bebauung knickt die das Dorf verlassende Straße in einem Winkel von etwa 45° nach Südwesten ab und verläuft dann weiter entlang der sie südlich begleitenden, stillgelegten, in einem tiefen Graben verlaufenden ehemaligen Bahnstrecke Dannenberg - Uelzen.

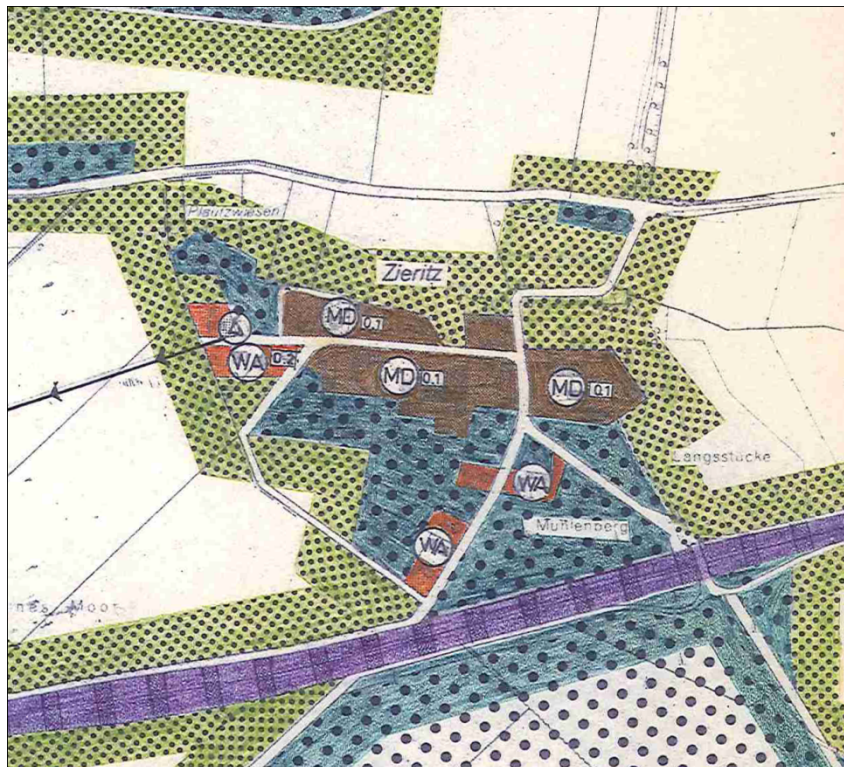


(Luftbild von Zieritz, mit Verortung des Geltungsbereiches der Satzung (unmaßstäbliche Luftaufnahme; Quelle: Google-Maps, Bild nach Angaben von Google-Maps: Frühjahr 2009).)

Somit beschreibt die Dorfstraße einen großen Bogen, entlang dessen, zu beiden Seiten, die Gebäude angeordnet sind. Der das Ortsbild prägende heterogene Gebäudebestand setzt sich aus Gebäuden, die für eine landwirtschaftliche Nutzung errichtet wurden und Wohnhäusern (Siedlungshäuser) mit Nebenanlagen zusammen, was sich auch im zurzeit gültigen FNP von 1978 widerspiegelt.

Der nordöstliche Teil des Dorfes ist im FNP als Dorfgebiet gekennzeichnet, sowohl im Nordwesten als auch im Süden sind Bereiche als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die im FNP dargestellten Bauflächen beziehen sich im Wesentlichen auf den Gebäudebestand, darüber hinaus sind keine Flächen für eine bauliche Ergänzung ersichtlich. Ein Bebauungsplan oder eine Satzung liegt für Zieritz nicht vor. Die Zulässigkeit eines Vorhabens bemisst sich demzufolge für den Innenbereich nach §34 BauGB und für den Außenbereich nach §35 BauGB.

Abweichend vom FNP hat es in jüngerer Zeit bauliche Ergänzungen über die im FNP dargestellten Bereiche gegeben, worin die Attraktivität von Zieritz als Wohn- und Lebensstandort zum Ausdruck kommt.



(Wirksamer Flächennutzungsplan von 1978, genordet, ohne Maßstab.)

Begründet in der weiteren gezielten Nachfrage aus dem Ort hinsichtlich der Perspektive einer begrenzten landwirtschaftlichen Tätigkeit und um die Attraktivität von Zieritz als Wohn- und Lebensstandort zu erhöhen, ist die Gemeinde Stoetze bemüht die Möglichkeit für eine ortsangepasste kleinräumige bauliche Ergänzung in einem vertretbaren Rahmen zu schaffen. Durch die Aufstellung der Satzung wird der ordnende Rahmen für eine städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Bereits 1996 gab es seitens der Gemeinde Stoetze Bestrebungen für den Ortsteil Zieritz eine Abrundungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB aufzustellen. Der damalige Geltungsbereich umfasste nahezu den gesamten Ortsteil, wodurch unter anderem Flächen einbezogen wurden, die sich als besonders geschützte Biotope erwiesen, deren Bebauung als besonders problematisch betrachtet wurde, bzw. deren Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung als verboten bezeichnet wurde. Gegen die Abrundungssatzung bestanden landschaftspflegerische Bedenken, da „Flächen in die Abgrenzung einbezogen wurden, die aus naturschutzfachlicher Sicht nicht bebaubar sind.“

Unter Berücksichtigung dieser Feststellung beschränkt sich der Geltungsbereich dieser Satzung lediglich auf den erforderlichen südlichen Bereich von Zieritz, innerhalb dessen diese Bedenken nicht zu erwarten sind.

Gemäß §34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB kann die Gemeinde durch eine Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wobei auch einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden können, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Von diesem Recht macht die Gemeinde Gebrauch. Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt im südlichen Teil des Ortes Zieritz und betrifft in der Gemeinde Stoetze die Gemarkung Stoetze Flur 1 östliche Teile des Flurstücks 60/2 und in der Gemeinde Stoetze, Gemarkung Hohenzethen Flur 7 die Flurstücke 47/7, 47/8, 47/9, sowie den südöstlichen Teil des Flurstücks 48/3.

Klarstellungsbereich

Das Gebiet des Klarstellungsbereiches umfasst die östlichen an der Dorfstraße gelegenen Bereiche der Flurstücke 47/7, 47/8 und 47/9 (Flur 7), mit ihrer Bebauungen durch Siedlungshäuser und deren Nebengebäude, sowie den südöstlichen Bereich des Flurstücks 48/3. Insgesamt eine Fläche von rund 2.700 m².

Ergänzungsbereich

Der Ergänzungsbereich teilt sich in zwei Teile auf. Zum einen handelt es sich um eine Fläche von etwa 900 m², welche in Verlängerung der Siedlungsgebäude dorfauswärts vorhanden ist und aus dem östlichen Teilen des Flurstücks 60/2 aus Flur 1 besteht.

Der zweite Teil der Ergänzungsfläche setzt sich aus den nordwestlichen Bereichen Flurstücke 47/9, 47/8 und 47/7 (alle Flur 7), sowie aus einem Teilabschnitt aus Flur 48/3, ebenfalls aus Flur 7, und einem 5 Meter breiten Streifen auf Flur 60/2, parallel und angrenzend an Flur 48/3, zusammen, und umfasst eine Größe von rund 4.900 Quadratmetern.

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von insgesamt rund 0,85 Hektar.

2. Bestand und Neuordnung

Ziel der Satzung ist es, mit der geplanten südlichen Erweiterungsfläche die Aufreihung der Siedlungshäuser bis zu ihrer natürlichen Grenze, die aus der abknickenden Dorferschließungsstraße und der dazu in diesem Bereich parallel verlaufenden stillgelegten Bahntrasse, welche innerhalb eines breiten Grabens mit einem Höhenunterschied von ca. 10 Meter ausgebildet ist, zu ihrem natürlichen Abschluss zu bringen, um somit ein neues Baugrundstück entstehen zu lassen. Im Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche des Flurstücks 60/2 als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen, die betroffene Fläche des Flurstücks 48/3 ist als Weg gekennzeichnet.

Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) können nur solche Flächen einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen den städtebaulichen Rahmen bilden. Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies trifft für die beschriebene Fläche zu.

Die Prägung ergibt sich aus dem Gebäudebestand der sich entlang der nach Süden führenden Dorfstraße befindet und setzt sich aus den weiter nördlich gelegenen Gebäuden für eine landwirtschaftliche Nutzung und den südlich gelegenen Siedlungshäusern und ihrer Nebengebäude zusammen.

Die nordwestliche Begrenzung dieses Teils der Ergänzungsfläche ergibt sich aus der Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Klarstellungsbereiches. Mit diesem Zuschnitt ist gewährleistet, dass die Grundvoraussetzungen für die Nutzung eines zu errichtenden landwirtschaftliches Betriebsgebäude, nämlich die Durchfahrt von der Straße zu der landwirtschaftlichen Fläche im hinteren Bereich, und eine Durchfahrt durch das Gebäude, sichergestellt sind.

Um für den Übergang zur freien Landschaft nach Nordwesten eine Einfügung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, wird ein 5 Meter breiter und ca. 32 Meter langer Streifen für Anpflanzungen mit einheimischen Sträuchern, Obstbäumen oder Wildgehölzen vorgesehen. Dieser Streifen wird unterbrochen von einer Öffnung, welche die Zufahrt von landwirtschaftlichen Maschinen zur angrenzenden westlichen Fläche sicherstellt.

Mit der geradlinigen Erweiterung des Innenbereiches bis zu dem Geländehindernis, findet die im Zusammenhang bestehende Bebauung ihren städtebaulichen Abschluss und stellt somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar. Eine Ausdehnung über das Hindernis hinaus ist nicht zu befürchten.

Weiteres Ziel der Satzung ist es die rückwertigen, westlichen Bereiche der Handtuchgrundstücke der Siedlungshäuser, von den Flurstücken 47/7, 47/8 und 47/9 aus Flur 7, den westlichen Teilbereich des Flurstücks 48/3 aus Flur 7, sowie ein fünf Meter breiten Streifen des Flurstücks 60/2 aus Flur 1 als Ergänzungsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einzubeziehen.

Hierfür gilt ebenfalls, dass nur solche Flächen einbezogen werden können, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen den städtebaulichen Rahmen bilden. Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Die Zulässigkeitskriterien hierfür sind gegeben, da sowohl eine räumliche als auch eine sächliche Prägung vorliegt. Bei dem angrenzenden Bereich an die Ergänzungsfläche, wonach sich die erforderliche Prägung bemisst, handelt es sich um die östlich auf den Flurstücken entlang der Dorfstraße aufgereihten Siedlungshäuser einschließlich ihrer Nebenanlagen, die sich aus unterschiedlichen Gebäudekörpern zusammensetzen, wobei die Hauptgebäude mit vorzugsweiser Wohnnutzung eher straßenseitig orientiert, und die Nebengebäude eher rückwärtig angeordnet sind.

Aber auch die nördlich angrenzenden Siedlungsflächen (47/15 und 47/5) sind durch Wohn- und Nutzgebäude in zweiter Reihe geprägt, so dass diese jüngere Siedlungsentwicklung mit der vorliegenden Satzung fortgeführt wird. Der Siedlungskörper des Ortes wird somit kompakter, was einer Verfransung des Ortes entgegenwirkt. Auch die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung wird gem. §1 Abs. 3 BauGB ergänzend und begründend herangezogen.

Als Reichweite der Prägung kann die westliche Grenze des Geltungsbereiches der Flurstücke 47/7, 47/8, 47/9 angenommen werden, da hier bereits eine klare Abgrenzung durch den vorhandenen Grünstreifen in Form von Bestandsbäumen und Sträuchern, zur freien Landschaft vorhanden ist, womit der städtebauliche Eindruck der Geschlossenheit endet.

Während der Flächennutzungsplan das nordwestlich angrenzende Flurstück 48/2 als Fläche für Landwirtschaft ausweist, und diese dementsprechend auch als Weidefläche für Kleintiere genutzt wird, sind im FNP die hinteren Bereiche der Siedlungshäuser als Fläche für Forstwirtschaft gekennzeichnet.

Entgegen dieser Kennzeichnung weist das derzeitige Erscheinungsbild dieses Bereiches keine Merkmale eines Forstgebietes auf. Die vorhandenen Koniferen, die sich im Wesentlichen entlang eines schmalen Streifens der Flurstücksgrenzen von 47/8 zu 47/9 und 47/8 zu 47/7 befinden, sind entsprechend ihres geringen Stammumfanges jüngerem Datums. Die zentralen Bereiche der Flurstücke sind offen gehalten und weisen einen Grasbewuchs auf, vereinzelt sind Obstbäume vorhanden. So ist nach einer Ortsbegehung und Rücksprache mit der zuständigen unteren Waldbehörde des Landkreises davon auszugehen, dass es sich bei dieser Fläche nicht um Wald im Sinne des Landes-Waldgesetzes handelt.

Zur nachhaltigen Sicherung des Ortsbildes und zur Eingrünung von Gebäuden wird in der Satzung der Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher auf einem fünf Meter breiten Streifen zur Grenze zum Flurstück 48/2 in der Satzung festgeschrieben. Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, bei Abgang sind standortgerechte und landschaftstypisches Laubgehölze oder Sträucher zu pflanzen.

Nördlich wird der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungsfläche von dem Flurstück 47/5 begrenzt. Die südwestliche Grenze der Ergänzungsfläche der hinteren Bereiche der Flurstücke 47/7, 47/8, 47/9 bildet eine um fünf Meter nach Südwesten versetzte Linie der nördlichen Abschnittsgrenze des Flurstücks 60/2, womit ein Teilabschnitt des Flurstücks 48/3 in den Ergänzungsbereich fällt.

Der auf dem Flurstück 60/2 liegende fünf Meter breite Streifen ist der Eingrünung, mittels einheimischer Sträucher, Obstbäumen oder Wildgehölzen vorbehalten. Er wird lediglich durch eine 4 Meter breite Zufahrtsmöglichkeit zur südwestlich angrenzenden Fläche für Landwirtschaft unterbrochen.

Der Teilabschnitt des Flurstücks 48/3, der von der südöstlich liegenden Dorfstraße kommend nach Nordwesten führt, ist im FNP als Weg dargestellt. Eine öffentliche Widmung liegt hierfür nicht vor.

Mit dem angesprochenen Ergänzungsbereich der Satzung legt die Gemeinde Stoetze fest, dass die dargestellten Bereiche zum Innenbereich gehören. Von der Einordnung in den Innenbereich zu trennen ist die Frage, welche Vorhaben nach Maßgabe des § 34 in diesem Bereich zulässig sind.

Gerechte Auseinandersetzung mit dem FNP

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Während die vorderen östlichen Bereiche der Flurstücke 47/7, 47/8 und 47/9 im Flächennutzungsplan als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind, sind die westlichen Bereiche der Flurstücke als Fläche für Forstwirtschaft dargestellt.

Mit der Einbeziehung der hinteren Bereiche in den Innenbereich und der damit verbundenen prinzipiellen Bebauungsmöglichkeit, welche sich nach §34 BauGB bemisst, ergibt sich mit der Festlegung der Satzung eine Abweichung zu der Darstellung im FNP.

Es besteht die Möglichkeit der Entwicklung einer Satzung aus dem FNP, auch wenn diese von den Darstellungen und Festsetzungen des FNP's abweicht. Voraussetzung hierfür ist, dass die Grundkonzeption des FNP's nicht berührt wird. Das ist hier der Fall.

Engere Bereiche

Im FNP sind die östlichen Flächen der Flurstücke 47/7, 47/8 und 47/9 als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die Bebauung setzt sich aus den östlich gelegenen Haupthäusern und den westlich gelegenen Nebengebäuden mit ihren typischen ländlichen Nutzungen, wie Gartenhaus, Schuppen, Garage oder kleine Wohngebäude zusammen.

Das Landschaftsbild und die Prägung, sowie die Nutzung der nordwestlichen Bereiche der Flurstücke 47/7, 47/8 und 47/9 sind im oberen Teil der Begründung hinlänglich beschrieben und sollen hier mit dem Begriff „Innenbereichsprägung“ zusammengefasst werden.

Ebenfalls wurde bereits beschrieben, dass es sich bei diesen Flächen nicht um Wald im Sinne des Landes Waldgesetzes handelt und sie ebenfalls keine Anzeichen einer forstwirtschaftlichen Fläche aufweisen.

Durch die Kennzeichnung der Flächen als Ergänzungsfläche und der damit prinzipiell verbundenen Bebaubarkeit, lässt sich keine gravierende Beeinträchtigung der Wertigkeit der Flächen erwarten, da sich Art, Maß und Zulässigkeit eines Vorhabens nach der Eigenart der näheren Umgebung bemessen. Gleichfalls handelt es sich hierbei, entsprechend der Prägung, um einen Bereich, der primär den vorderen Gebäuden zugeordnet ist, und sekundär der nördlich angrenzenden Bebauung.

Unter Abwägung der genannten Argumente kann davon ausgegangen werden, dass mit der Erweiterungsfläche des Innenbereiches lediglich die im FNP dargestellte Nutzungsmöglichkeit einer Fläche für allgemeines Wohnen mit den typischen ländlichen Nebennutzungen auf die direkt angrenzenden hinteren Bereiche weiterentwickelt wird.

Insofern wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes für den engeren Bereich der Satzung nicht angetastet, sondern planerisch durch die Gemeinde entwickelt.

Größeren Bereich

Der 34 Jahre alte Flächennutzungsplan weist für den Bereich Zieritz unterschiedliche Flächen für die bauliche Nutzung, als auch Flächen für Forstwirtschaft aus. Entlang der von West nach Ost verlaufenden nördlichen Straße ist beidseitig der Straße ein Dorfgebiet ausgewiesen. Westlich davon Richtung Dorfende befindet sich ein Bereich für allgemeines Wohnen, entlang der südlichen Ausfallstraße sind weiter vereinzelte Flächen für allgemeines Wohnen gekennzeichnet. Zwischen diesen südlichen Flächen für allgemeines Wohnen und den nördlichen Flächen ist eine Fläche für Forstwirtschaft ausgewiesen.

Die Baustruktur von Zieritz weist, obwohl im Wesentlichen nur entlang der abknickenden Dorfstraße bebaut, eine abgerundete Form auf, ist in ihren Randbereichen nach Westen, Norden und Osten ausgefranst und im Wesentlichen durch Flächen für Landwirtschaft begrenzt. Lediglich östlich der nach Südwesten verlaufenden Ausfallstraße ist die an das Dorf grenzende Fläche als Fläche für Wald im FNP gekennzeichnet.

Der besonders im Luftbild deutlich zu erkennende nicht homogene Siedlungskörper wird durch die Satzung vor allem zu den Außengrenzen klar abgegrenzt und unterstützt eine kompakte Struktur. Die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende städtebauliche Intention ist durch die Satzung nicht beeinträchtigt.

3. Grünordnung / Anwendung der Eingriffsregelung

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Schutzgebiete nach §1 (6) Nr. 7b BauGB sind nicht betroffen.

Für den Klarstellungsbereich ändert sich der Gebietscharakter nicht, wohingegen für die Ergänzungsflächen (die hinteren Bereiche der Flurstücke 47/7, 47/8 47/9, den Teil des Flurstücks 48/3 und den östlichen Teil des Flurstücks 60/2, inkl. Fünf Meter breitem Streifen) der § 1a Abs. 3 BauGB, die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, zu berücksichtigen ist. Hieraus ergibt sich, dass in der Abwägung die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten ist.

Entsprechend der Eingriffsregelung wird der Eingriff in den Naturhaushalt betrachtet, beurteilt und Maßnahmen zur Verminderung bzw. zum Ausgleich benannt. Gegenstand der Betrachtung sind die einzelnen Erweiterungsflächen, nämlich a entlang der Straße und b die rückwertigen Bereiche der Siedlungshäuser.

Bereich A

Mit dem in der Verlängerung der Straße neu geschaffenen Baugrundstück, dem östlichen Teil des Flurstücks 60/2, wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet.

Das Landschaftsbild des Flurstücks 60/2, welches im FNP als Fläche für Landwirtschaft gekennzeichnet ist, ist durch eine Weide und Ackernutzung geprägt, wobei der Erweiterungsteil der Satzung als Weide/Auslauf für die Kleintierhaltung genutzt wird. Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftsbuch handelt es sich um sandigen Boden, die Bodenzahl liegt bei 17, die Ackerzahl bei 19, der Boden wird als trocken mit zu wenig Wasser beschrieben. Entlang der südlichen Flurstücksgrenze wird das Flurstück durch eine Gehölzgruppe, die dahinter befindliche Straße und den anliegenden Graben der Bahnstrecke eingefasst.

Durch die geplante Versiegelung kommt es zu einem Verlust von belebtem Boden und zu einer Änderung des Lebensraums für Flora und Fauna. Durch die geplante Bebauung kann es zu einer Überformung des Landschaftsbilds, vor allem im Übergang von der Erweiterungsfläche zu der freien Landschaft, der westlichen Wiesen und Ackerfläche, kommen.

Die genannten Beeinträchtigungen können auf dem Grundstück selber vollständig ausgeglichen werden.

Als Ausgleichsfläche für eine zu erwartenden Bebauung ist ein fünf Meter breiter Grünstreifen entlang der nordwestlichen Grenze der Erweiterungsfläche zur freien Landschaft (Kennbuchstabe A), als auch ein weiterer fünf Meter breiter, ebenfalls innerhalb des Satzungsbereiches befindlicher Streifen, entlang der nördlichen Flurgrenze des Flurstücks 60/2, vorgesehen (Kennbuchstabe B und C).

Die Bepflanzung übernimmt zwei Funktionen, zum einen dient sie als Einbindung der zu erwartenden Bebauung, sowohl des Teils von Flurstück 60/2, als auch einer möglichen Bebauung des Flurstück 47/7. Mit einer Kompensationsfläche von 380qm ist sie zum anderen anrechenbare Kompensationsfläche für die zu erwartende Bebauung auf der Erweiterungsfläche des Flurstücks 60/2 und des Bereiches B.

Mit der ausgewiesenen Kompensationsfläche ergibt sich ein Ausgleich für rund 380m² versiegelte Fläche.

Als Maß der Kompensation ist folgendes Verhältnis festgelegt:

- | | |
|--|--------|
| a) Versiegelte Flächen im Sinne einer Überbauung;
(Versiegelte Fläche zu Ausgleichsfläche) | 1 zu 1 |
| b) Teilversiegelte Flächen im Sinne einer gepflasterten Zuwegung;
(Teilversiegelung zu Ausgleich) | 2 zu 1 |

Geht man bei einem Bauvorhaben von einer auszugleichenden Fläche von 300m² aus;

a) 200m ²	Hauptanlage	im Verhältnis 1 zu 1	=	200,00 m ²
b) 200m ²	Teilversiegelung	im Verhältnis 2 zu 1	=	100,00 m ²
Gesamt				= 300,00 m ²

erhält man für die Erweiterungsfläche A eine Überkompensation aus den Ausgleichsflächen A, B und C von 80 m². Dieser Flächenanteil steht der Erweiterungsfläche B zur Verfügung.

Hiermit ist ein zu erwartender Eingriff auf der Erweiterungsfläche A vollständig ausgeglichen.

Gehölze

Innerhalb dieser Grünstreifen ist dabei je 1,5m² ein einheimischer Strauch, Obstbaum oder Wildgehölz folgender Auswahl zu pflanzen:

Feldahorn	Acer campestre
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss / Waldhasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe / Schwarzdorn	Prunus spinosa
Brombeere	Rubus fruticosus
Hundsrose	Rosa canina

Das Anpflanzen hat in der Pflanzperiode zu erfolgen, die auf den Beginn der baulichen Nutzung der Ergänzungsfläche folgt.

Bereich B

Mit der Einbeziehung der nordwestlichen Bereiche der Flurstücke 47/7, 47/8 und 47/9, sowie eines Teilbereiches des Flurstücks 48/3 und einem Teil des Flurstücks 60/2 in den Innenbereich und deren damit verbundenen prinzipiellen Bebaubarkeit, wird ebenfalls ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne einer Veränderung der Gestalt und Nutzung vorbereitet.

Das Landschaftsbild der Flächen, welche im FNP als Flächen für Forstwirtschaft dargestellt sind, wird von der anliegenden Bebauung der Siedlungshäuser, deren Nebengebäude und der damit verbundenen ländlichen Nutzung geprägt.

Als Anpflanzungen sind größere Rasenflächen und Beete vorhanden. Entlang der inneren Flurstücksgrenzen sind Koniferen jüngerer Datums gepflanzt. Vereinzelt befinden sich Kiefern und Obstbäume auf den Flächen. Es ist ein sandiger Boden vorhanden.

Entgegen der Kennzeichnung im FNP weist das derzeitige Erscheinungsbild dieses Bereiches keine Merkmale einer Fläche für Forstwirtschaft auf. So ist, wie bereits oben erwähnt, nach Ortsbegehung und Rücksprache mit der zuständigen unteren Waldbehörde davon auszugehen, dass es sich bei dieser Fläche nicht um Wald im Sinne des Landes-Waldgesetzes handelt.

Durch die Einbeziehung in den Innenbereich und die damit verbundene Möglichkeit einer Bebauung kann es zu einem Verlust von belebtem Boden und zu einer Einschränkung, bzw. Änderung des Lebensraumes für Flora und Fauna kommen. Gleichfalls kann es durch eine Bebauung zu einer Beeinflussung des Landschaftsbildes, vor allem im Übergang zur angrenzenden nordwestlichen freien Landschaft (Flurstück 48/2) und zur südöstlich angrenzenden freien Landschaft (Flurstück 60/2) kommen.

Die genannten Beeinträchtigungen können innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung vollständig ausgeglichen werden.

Zur Gestaltung des Landschaftsbildes, im Sinne eines angemessenen Überganges zu freien Landschaft nach Südwesten, bei einer Bebauung zu erwartenden strukturell/ästhetischen Beeinträchtigung, ist eine fünf Meter breite und rund 48 Meter lange Eingrünung mit einheimischen Sträuchern, Obstbäumen und Wildgehölzen (Kennbuchstaben B und C) vorgesehen (genauere Beschreibung siehe oben). Dieser Streifen wird lediglich durch eine ca. 4 Meter breite Zufahrt zu der südlich angrenzenden Fläche für Landwirtschaft unterbrochen.

Zur Einbettung und Gestaltung des Landschaftsbildes nach Nordwesten (zum Flurstück 48/2) sind die vorhandenen und die im Plan dargestellten Einzelbäume und Hecken innerhalb der mit dem Kennbuchstaben D gekennzeichneten Fläche zu erhalten.

Die gleiche Fläche kann durch eine Verdichtung mittels der oben genannten Bepflanzung als Ausgleichsfläche für eine Bebauung auf den Flurstücken herangezogen werden.

Da die Fläche mit dem Kennbuchstaben D (rund 332,5m²) bereits in Teilen Bepflanzungen aufweist, wird der auf ihr anzurechnende Anteil eines Ausgleiches für versiegelte Flächen mit lediglich 0,5 angerechnet, woraus sich eine Ausgleichsfläche von 166,25m² ergibt. Prinzipiell müssen Ausgleichsflächen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Als Maß der Kompensation ist folgendes Verhältnis festgelegt:

- | | |
|--|--------|
| a) Versiegelte Flächen im Sinne einer Überbauung;
(Versiegelte Fläche zu Ausgleichsfläche) | 1 zu 1 |
| b) Teilversiegelte Flächen im Sinne einer gepflasterten Zuwegung;
(Teilversiegelung zu Ausgleich) | 2 zu 1 |

Auf den Flurstücken 47/8 und 47/9 sind vor dem Hintergrund des §34 BauGB und des darin enthaltenen Einfügungsgebotes nur noch kleinere Nebenanlagen zu erwarten, die mit den auf den jeweiligen Grundstücken zur Verfügung stehenden anteiligen Ausgleichsflächen aus D ausgeglichen werden können.

Geht man in diesem Bereich von Bauvorhaben mit einer auszugleichenden Fläche von 50m² pro Grundstück aus, erhält man eine auszugleichende Fläche von ca. 100m². Der Flächenanteil der Ausgleichsfläche D auf den Grundstücken 47/8 und 47/9 beläuft sich auf ca. 212m². Hiervon sind 50% also 106 anzurechnen. Damit ist ein zu erwartender Eingriff ausgeglichen.

Aufgrund der eingangs erwähnten gezielten Nachfrage ist für das Flurstück 47/7 mit einer intensiveren Bebauung zu rechnen als für die Flurstücke 47/8 und 47/9. Gleichfalls unterliegt auch dieses Grundstück dem Einfügungsgebot aus dem §34 BauGB woraus sich eine Deckelung der zu erwartenden Bebauung ergibt.

Geht man in diesem Bereich von Bauvorhaben mit einer auszugleichenden Fläche von 130m² aus, stehen zur Kompensierung folgende Flächen zur Verfügung;

Anteil aus Überkompensation:	80m ²
Anteil aus anteiliger Ausgleichsfläche des Flurstücks 47/7 an D ca.	59m ²
Summe:	139m ²

Hiermit ist ein zu erwartender Eingriff auf der Erweiterungsfläche B vollständig ausgeglichen.

Vermeidung und Minderung

Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

Die genannten Gebote würdigend beschränkt sich die dargestellte Ergänzungsfläche auf den östlichen Teil des Flurstücks 60/2 und auf die hinteren Bereiche der Siedlungsbebauung.

Der östliche Teil des Flurstücks 60/2 stellt sowohl in seiner Größe, als auch in seinem Standort einen schonenden Umgang mit Grund und Boden dar, da er lediglich eine minimale Größe für ein funktionstüchtiges zu errichtendes Gebäude aufweist, und die Verortung (direkt an der Dorfstraße) einen schonenden Standort darstellt, der bereits erschlossen ist.

Zur Minderung der mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes sind die auf den Dächern anfallenden Niederschläge auf den Grundstücken zu versickern (§ 55 WHG). Die Versickerung des Niederschlagswassers muss breitflächig über die belebte Bodenschicht erfolgen. Die Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind als teilversiegelte Flächen auszuführen. Damit wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser weitestgehend vermieden. Ebenfalls können Beeinträchtigungen durch die Wiederverwendung des belebten Bodens auf dem Grundstück vermieden, bzw. vermindert werden.

Bilanz

Die mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden durch Teilversiegelung gemindert. Zur Kompensation des Eingriffs in die Flora und Fauna, sowie in das Landschaftsbild sind Ausgleichsflächen festgesetzt. Um die Beeinträchtigung des Grundwassers infolge der Bodenversiegelung zu minimieren ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken zu beachten (§55 WHG).

Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gewährleisten in der Summe, dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt.

4. Auswirkung der Planung auf die Landwirtschaft

Durch die Einbeziehung der östlichen Teilfläche des Flurstückes 60/2 in den Innenbereich ist ein Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzung des Flurstückes 60/2 verbunden, womit die Frage nach dessen Auswirkungen auf die Landwirtschaft aufgeworfen wird.

Die allgemeine Bedeutung der östlichen Teilfläche aus dem Flurstück 60/2 für die Landwirtschaft ist als gering einzuschätzen, da es sich hierbei sowohl von der Größe (ca. 1100qm einschließlich der als Ausgleichsflächen vorgesehenen Bereiche A, B und C), als auch von der Wertigkeit (laut Liegenschaftsbuch: sandiger Boden mit zu wenig Wasser, Ackerzahl 17, Bodenzahl 19) um keinen bedeutenden Bereich handelt.

Ebenfalls kann von keiner einzelbetrieblichen Beeinträchtigung ausgegangen werden, da der Eigentümer sowohl der östlichen Teilfläche 60/2, als auch der größeren Restfläche des Flurstückes 60/2 der gleiche ist, und somit von einer eher positiven Einflussnahme auf die Bewirtschaftung und Pflege der größeren Teilfläche ausgegangen werden kann.

5. Verkehr

Das Planungsgebiet ist über die bestehende Dorfstraße ausreichend erschlossen. Ein Neu-oder Ausbau von Straßen ist nicht erforderlich. Stellplätze sind ggf. auf den Grundstücken nachzuweisen.

6. Technische Infrastruktur

Der Anschluss der Trinkwasserversorgung ist im Straßenraum vorhanden, die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Ortserweiterung der bestehenden technischen Infrastruktur.

Zieritz ist nicht an eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Ggf. anfallendes Schmutzwasser wird über eine geeignete Anlage entsorgt. Eine Regenwasserkanalisation ist im Straßenraum nicht vorhanden; entsprechend muss das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Die Energieversorgung mit Elektrizität ist im Straßenraum vorhanden und erfolgt über den zuständigen Versorger.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes schließen die Gemeinde Stoetze und der Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB. Der Gemeinde Stoetze entstehen durch die Aufstellung der Satzung keine Kosten.

8. Immissionsschutzes

Durch die innerhalb der Erweiterungsfläche A ermöglichte Bebauung ergibt sich grundsätzlich die Problematik des „Heranwachsens“ der Bebauung an bestehende Betriebsbereiche, nämlich an die Bahnstracke Uelzen – Dannenberg, wonach die neue Nutzung auf dem Teilgrundstück 60/2 einer möglichen Immission der Bahnstrecke ausgesetzt sein kann.

Nach Aussage des Eisenbahn-Bundesamtes ist die Bahnstrecke zurzeit stillgelegt. Gleichsam ist ein Rechtsstreit anhängig nach dessen Abschluss sich erst entscheidet ob die Bahnstrecke freigestellt (entwidmet) werden kann.

In seiner Stellungnahme zu dieser Satzung erachtet das Eisenbahn-Bundesamt die Reaktivierung der Bahnstrecke als unwahrscheinlich. Gleichzeitig weist das Eisenbahn-Bundesamt darauf hin, dass ein Lärmschutz gegenüber der den Eisenbahnen bei einer Reaktivierung nicht verlangt werden kann.

Der Einschätzung des Eisenbahn-Bundesamtes folgend wird von etwaigen Immissionen auf die zukünftige Nutzung des Bereiches A der Erweiterungsfläche nicht ausgegangen.

9. Abwägung / Beschlussvorschlag

Stellungnahmen gem. §13 (2) Nr. 3 BauGB i.V. mit §4 (2) BauGB.

I Behörden

	Stellungnahmen		Abwägung / Beschlussvorschlag
1	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen		
	Stellungnahme vom 01.10.2012 zum Entwurf vom 24.04.2012		
	<u>Fachdezernat 3.2, Amt für Landentwicklung Lüneburg – Flurbereinigung u. Landmanagement</u>		
	Aus Sicht der Flurbereinigung und des Landmanagements gibt es keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise.		Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Fachdezernat 5.3, Katasteramt Uelzen</u>		
	1. Die Amtliche Liegenschaftskarte ist in diesem Bereich geometrisch sehr ungenau. Um die von der geplanten Satzung betroffene Fläche rechtssicher zu beschreiben, sind zusätzliche Maße zur Festlegung der betroffenen Dreiecksfläche aus Flur 60/2 nötig. Hier ist insbesondere die Angabe der Breite der betroffenen Dreiecksfläche entlang dem Wegegrundstück 48/3 bis zum 5 m breiten Grünstreifen erforderlich. Auch die Angabe eines Maßes für die Spitze des Dreieckes an der Einfahrtstraße (Flur 60/3) wäre sinnvoll, etwa die Entfernung der Spitze vom nächsten Grenzpunkt.		Die Anregungen werden berücksichtigt. Die Breite der betroffenen Dreiecksfläche entlang dem Wegegrundstück 48/3 bis zum 5m breiten Grünstreifen wird bemaßt. Zusätzlich ist ein Maß vom südlichen Grenzpunkt der Flurstücks 48/3 zur südlichen Spitze des Bereiches A eingefügt worden.
	2. Bei der Benutzung von Luftbildern aus Google-Earth oder Google-Maps wie in der Begründung der Satzung sollte nicht das Datum des Abrufes dieses Luftbildes Abgegeben werden, sondern das Datum der Aktualität der Luftbilder. Dieses wird bei Google-Earth normalerweise am unteren Bildrand angegeben. In diesem Fall sind die Luftbilder vom Frühjahr 2009. Sie sind übrigens identisch mit den Luftbildern, die die Landkreise von der Katasterverwaltung erworben hat, da auch Google seit einiger Zeit seine Luftbilder von der deutschen Vermessungs- und Katasterverwaltung bezieht.		Die Anregung wird berücksichtigt. Für die Einordnung der Aktualität des Luftbildes wird das von Google angegebene Datum der Erstellung angegeben.

2	Landkreis Uelzen, Amt für Bauordnung und Kreisplanung		
	Stellungnahme vom 25.09.2012 zum Entwurf vom 24.04.2012		
	a) Untere Naturschutzbehörde		
	Folgende Punkte sind aus naturschutzfachlicher Sicht bei der Umsetzung der Satzung unbedingt zu berücksichtigen bzw. zu ergänzen:		
	Die Darstellung der nicht eingemessenen Gebäudebestände (Schuppen) auf dem Grundstück Hohenzethen, Flur 7, Flurstück 47/7, überschneidet sich mit der Darstellung der für den Ausgleich vorgesehenen Fläche D. Dies ist zeichnerisch in der Plandarstellung und flächenmäßig in der Bilanzierung zu berücksichtigen.		Die Anregungen werden berücksichtigt. Hierdurch ergibt sich eine geometrische Veränderung der mit dem Kennbuchstaben D bezeichneten Ausgleichsfläche dahingehend, dass sie sich an ihrem südwestlichen Ende von 5 auf 3 Meter verjüngt. Insgesamt verringert sich die Fläche D von 340m² um 7,7m² auf 332,3 m². Durch die Satzung sind „zur Einbettung und Gestaltung des Landschaftsbildes (zum Flurstück 48/2) die vorhandenen und die im Plan dargestellten Einzelbäume und Hecken innerhalb der mit dem Kennbuchstaben D gekennzeichneten Fläche zu erhalten“. Diese Maßnahme wird durch die Verjüngung nicht beeinträchtigt, da sich in dem Bereich, um den die Fläche D verkleinert wird, keine Einzelbäume und Hecken befinden. Zudem befinden sich am südlichen Ende der mit dem Kennbuchstaben D bezeichneten Fläche eine zweistämmige Kiefer (StU 0,6m) und eine Kiefer (StU 1,2m), die die Einbettung und Gestaltung des Landschaftsbildes nach Nordwesten (zum Flurstück 48/2) gewährleisten. Die Verkleinerung der Fläche D um 7,7m² wird als unwesentlich erachtet.

	Die Pflanzenauswahl muss überarbeitet werden. Da nur einheimische Arten verwendet werden sollen, sind die nicht heimischen Arten wie <i>Syringa vulgaris</i> (Flieder), <i>Amelanchier lamarckii</i> (Felsenbirne), <i>Hippophae rhamnoides</i> (Sanddorn), <i>Ribes alpinum</i> (Alpen-Johannisbeere), <i>Pyrus communis</i> (Kultur-Birne) und <i>Caragana arborescens</i> (Erbsenstrauch) aus der Pflanzenliste zu streichen. Statt der Kulturbirne kann z.B. die Wildbirne <i>Pyrus pyraeaster</i> verwendet werden. Außerdem sind einige Arten ausgesucht worden, die nicht standortgerecht sind. Es müssen Pflanzen ausgewählt werden, die auf den trockenen Bodenverhältnissen wachsen können. Die Pflanzliste sollte sich daher an der beiliegenden Pflanzliste „einheimische Gehölze des Landkreises Uelzen“ orientieren. Die geeigneten Gehölze sind mit einem Kreuz gekennzeichnet.		Die Anregungen werden berücksichtigt. Die Arten <i>Syringa vulgaris</i> (Flieder), <i>Amelanchier lamarckii</i> (Felsenbirne), <i>Hippophae rhamnoides</i> (Sanddorn), <i>Ribes alpinum</i> (Alpen-Johannisbeere), <i>Pyrus communis</i> (Kultur-Birne) und <i>Caragana arborescens</i> (Erbsenstrauch) werden aus der Pflanzliste gestrichen. Zusätzlich werden die Arten <i>Salix alba</i> (Silberweide), <i>Sambucus nigra</i> (Fliederbeere / Schwarzer Holunder), <i>Salix viminalis</i> (Korbweide / Flechtweide / Hanfweide), <i>Lonicera xylosteum</i> (Gemeine Heckenkirsche / Rote Heckenkirsche), <i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder, Hirschholunder), <i>Viburnum opulus</i> (Gemeiner Schneeball), <i>Prunus cerasifera</i> (Wildpflaume / Wilde Mirabelle), <i>Prunus padus</i> (Frühe Traubenkirsche), <i>Salix caprea</i> Salweide / Palmweide, <i>Malus sylvestris</i>, Wild-/ Holzapfel aus der Pflanzliste gestrichen. Damit orientieren sich die ausgewählten Pflanzen an der Pflanzliste „einheimische Gehölze des Landkreises Uelzen“.
	In der Begründung fehlt eine Bilanzierung des Eingriffs für den Bereich B der Ergänzungsflächen. Außerdem wird die Ausgleichsfläche mit dem Kennbuchstaben B und C bereits für den Eingriff im Bereich A der Ergänzungsfläche angerechnet. Bisher wäre somit nur der Eingriff auf einer Fläche von 380 m² durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen.		Die Anregungen werden berücksichtigt. Die Begründung wird um eine Bilanzierung des Eingriffs für den Bereich B der Ergänzungsfläche erweitert. Gleichfalls wird die Bilanzierung für den Bereich A überarbeitet. In Folge der Überarbeitung enthalten die Kennbuchstaben B und C eine Überkompensation für den Bereich A, welche auf den Bereich B angerechnet werden kann. Die festgeschriebene Ausgleichsfläche bleibt gleich.

	Es ist für die Erhaltung des Landschafts- und Ortsbild empfehlenswert, alle Bäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, festzusetzen.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Abgänge von Bäumen als Folge einer Baumaßnahme im Bereich A sind insofern nicht zu erwarten, als das im Bereich A keine Bäume vorhanden sind. Abgänge von Bäumen als Folge einer Baumaßnahme im Bereich B sind insofern nur eingeschränkt zu erwarten, als das die zu erwartende Bebauung im Bereich B in ihrem Umfang beschränkt ist. Gleichfalls wird durch die zu schaffenden Ausgleichsflächen A-D und deren Bepflanzung das Landschafts- und Ortsbild bereits gestärkt. Von einer weiteren Festsetzung aller Bäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, wird daher abgesehen.
	b) Untere Waldbehörde	
	Die Beurteilung der Belange des Waldrechtes erfolgt durch die untere Waldbehörde (Hinweise auf Seite 6 und 12 in der Begründung) und nicht durch die untere Naturschutzbehörde. (Da es sich in diesem Fall um die gleiche Person handelt, scheint dies zu diesem Missverständnis geführt zu haben). Die untere Waldbehörde ist zu der Ansicht gekommen, dass es sich nicht um Wald im Sinne des Gesetzes handelt, da schon auf Luftbildern von 1992 kein Wald mehr zu erkennen war. Der heutige Zustand der Fläche wäre alleine nicht ausschlaggebend für diese Entscheidung gewesen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Bezeichnung untere Naturschutzbehörde ist durch die Bezeichnung untere Waldbehörde ersetzt worden. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
	Aus Sicht des Immissionsschutzes wird folgender Hinweis gegeben:	
	Die Entwidmung der Bahnstrecke Uelzen-Dannenberg ist rechtsanhängig. Solange hierüber keine bestandskräftige Entscheidung vorliegt, kann zukünftig der Bahnbetrieb auf dieser Trasse wieder aufgenommen werden. Diese Sachlage sollte daher in der Planung erörtert und ggf. berücksichtigt werden.	Der Hinweis wird erörtert. Durch die innerhalb der Erweiterungsfläche A ermöglichte Bebauung ergibt sich grundsätzlich die Problematik des „Heranwachsens“ der Bebauung an bestehende Betriebsbereiche, nämlich an

		die Bahnstracke Uelzen – Dannenberg, wonach die neue Nutzung auf dem Teilgrundstück 60/2 einer möglichen Immission der Bahnstrecke ausgesetzt sein kann. Nach Aussage des Eisenbahn-Bundesamtes ist die Bahnstrecke zurzeit stillgelegt. Gleichsam ist ein Rechtsstreit anhängig nach dessen Abschluss sich erst entscheidet ob die Bahnstrecke freigestellt (entwidmet) werden kann. In seiner Stellungnahme zu dieser Satzung erachtet das Eisenbahn-Bundesamt die Reaktivierung der Bahnstrecke als unwahrscheinlich. Gleichzeitig weist das Eisenbahn-Bundesamt darauf hin, dass ein Lärmschutz gegenüber den Eisenbahnen bei einer Reaktivierung nicht verlangt werden kann. Der Einschätzung des Eisenbahn-Bundesamtes wird gefolgt, von etwaigen Immissionen durch die Wiederaufnahme des Bahnbetriebes, auf die zukünftige Nutzung des Bereiches A der Erweiterungsfläche, wird daher nicht ausgegangen.
	Aus städtebaulicher Sicht bitte ich folgende Hinweise zu beachten:	
	§ 10 Abs. 3 Satz 4 und 5 BauGB verdrängen die landesrechtlichen Regelungen zum Inkrafttreten von Satzungen. Daher ist in § 5 der vorgelegten Satzung auf die Regelungen des BauGB hinzuweisen.	Der Anregung wird gefolgt. Die bestehenden Hinweise sind durch den Hinweis auf § 10 Abs. 3 Satz 4 und 5 BauGB ersetzt worden.
	Die Begründung der Satzung macht deutlich, dass der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche von 1978 für die Ortslage von Zieritz an vielen Stellen nicht mehr der derzeitigen Nutzung entspricht. Er sollte den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Samtgemeinde angepasst werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und der Samtgemeinde weitergeleitet.

7	Eisenbahn-Bundesamt		
	Stellungnahme vom 29.08.2012 zum Entwurf vom 24.04.2012		
	Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die o. g. Satzung bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes grundsätzlich keine Bedenken. Ob die stillgelegte Bahnstracke endgültig freigestellt (entwidmet) werden kann, wird sich erst nach Abschluss des bekannten Rechtsstreites entscheiden. Für den unwahrscheinlichen Fall, dass die Bahnstrecke reaktiviert werden würde, weise ich bereits jetzt darauf hin, dass Lärmschutz gegenüber den Eisenbahnen bei einer Reaktivierung nicht verlangt werden kann. Ein solcher Anspruch entstünde erst bei dem Bau oder der Änderung von Eisenbahnstrecken.		Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen, der Hinweis wird erörtert. Siehe Abwägung zur Stellungnahme des: „ Landkreis Uelzen, Amt für Bauordnung und Kreisplanung “ unter Immissionsschutz .
8	Landwirtschaftskammer Niedersachsen		
	Stellungnahme vom 29.08.2012 zum Entwurf vom 24.04.2012		
	Aus forstfachlicher Sicht bestehen gegen die geplante Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken.		Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
9	Wasserversorgungszweckverband Landkreis Uelzen		
	Stellungnahme vom 24.08.2012 zum Entwurf vom 24.04.2012		
	Durch Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes kann das im südlichen Bereich des Ortsteiles Zieritz ausgewiesene Grundstück an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Löschwasserversorgung wird gesichert über einen vorhandenen Unterflurhydranten. Der Einbau eines weiteren Unterflurhydranten in südlicher Richtung ist nicht möglich, da der vorhandene Querschnitt des Wasserversorgungsrohres die Abgabe von Löschwasser nicht ermöglicht. Im Übrigen bestehen keine Bedenken gegen die oben genannte Satzung.		Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

10	Celle-Uelzen Netz GmbH		
	Stellungnahme vom 11.09.2012 zum Entwurf vom 24.04.2012		
	Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Stromversorgung keine Bedenken und Anregungen gegen die Planung der o.g. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bestehen.		Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

II. Nachbargemeinden

Folgende Nachbargemeinden wurden zum Entwurf vom 24. April 2012 „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Samtgemeinde Rosche, Gemeinde Stoetze, Ortsteil Zieritz“ beteiligt und gebeten, Stellungnahmen abzugeben:

Samtgemeinde Rosche
Samtgemeinde Aue
Gemeinde Rosche
Gemeinde Suhlendorf
Gemeinde Oetzen
Gemeinde Rätzlingen
Gemeinde Stoetze

Von allen Gemeinden wurden Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten dieser Gemeinden gibt es weder Anregungen noch Bedenken.

III. Öffentlichkeit

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Gemeinde Stoetze beschließt die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Südlicher Bereich Ortsteil Zieritz“ in der Fassung 30.10.12 als Satzung gemäß §10 BauGB sowie Begründung.