

Ergänzungssatzung
„Sönweg“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
der Gemeinde Brackel
mit Begründung
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Oktober 2023

Susanne **Vogel** ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

Inhaltsverzeichnis

Ergänzungssatzung „Sönweg“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)	1
Begründung zur Ergänzungssatzung „Sönweg“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	4
1. Einleitung	4
2. Ziel und Zweck der Satzung.....	5
3. Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und Ergänzung 5	
a) Abgrenzung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil	5
b) Ergänzung.....	5
4. Geordnete städtebauliche Entwicklung	7
5. Bestandsaufnahme	9
6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	10
a) Grundflächenzahl.....	10
b) Überbaubare Grundstücksfläche	10
c) Erhaltungsbindung, private Grünfläche und Anpflanzungen ...	10
7. Abwägung der betroffenen Belange	11
a) Erschließung	12
b) Wohnbedarf	12
c) Denkmalpflege	12
d) Landwirtschaft.....	12
e) Umweltbelange, Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	13
f) Private Belange.....	15
Verfahrensvermerke	17

Ergänzungssatzung „Sönweg“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), und auf Grund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2023 (Nds. GVBl. S. 250), hat der Rat der Gemeinde Brackel in seiner Sitzung am 20.11.2023 die folgende Ergänzungssatzung „Sönweg“ beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Durch die Satzung wird die „Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ für einen Teilbereich am Ostrand von Brackel, beiderseits des Sönweg festgelegt. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Karte, die dieser Satzung als Anlage beigefügt ist. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung wird für die Baugrundstücke eine Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO von 0,25 festgesetzt.

§ 3

überbaubare Grundstücksfläche

Die Flächen, die in der als Anlage beigefügten Karte durch die eingezeichnete Baugrenze eingegrenzt sind, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

§ 4

private Grünfläche

1. Die Flächen, die in der als Anlage beigefügten Karte als „private Grünflächen“ eingezeichnet sind, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
2. Auf der mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgehölz“ bezeichneten Fläche ist eine standorttypische Gehölzfläche unter Verwendung der Pflanzliste in der Begründung anzulegen:
 - a. Grenzabstände an den Flächenkanten: mindestens 2 m,
 - b. Pflanzung mindestens 5-reihig,
 - c. Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen: 2 m, Pflanzen in den Reihen zueinander versetzt,
 - d. Mindestpflanzgröße: Hochstämme mindestens: 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm / verpflanzte Heister: 125-150 cm / verpflanzte Sträucher: 60-100 cm
3. Auf der mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ bezeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese unter Verwendung der Pflanzliste in der Begründung anzulegen:
 - a. Ansaat mit einer regionaltypischen Saatgutmischung, max. 2-mal jährlich mähen, 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni,
 - b. Pflanzung eines Baumes je angefangene 50 m² private Grünfläche, Mindestpflanzgröße: Hochstämme mindestens: 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

4. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 5 Erhaltungsbindung

Für die als „Fläche mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes“ bezeichneten Flächen, deren Abgrenzung sich aus der als Anlage beigefügten Karte ergibt, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25.b) BauGB „Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung eines Baumes“ festgesetzt. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Ergänzungssatzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Brackel, den 27. Nov. 2023

Siegel

gez. Schierhorn

Bürgermeister

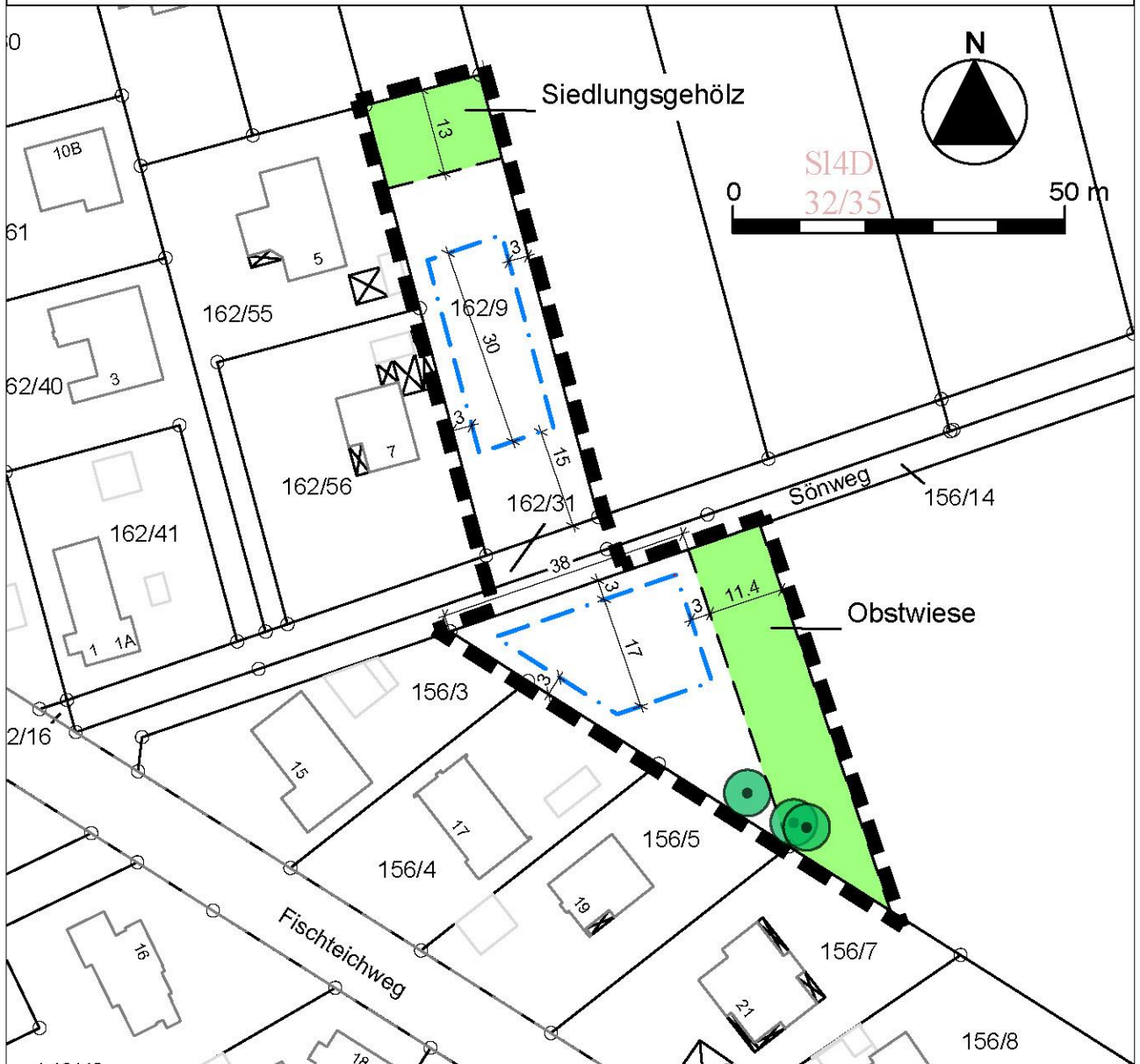
RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Satzung gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Anlage

zur Ergänzungssatzung "Sönweg"
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der Gemeinde Brackel



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung

Baugrenze Vgl. § 3 der Satzung!

private Grünfläche, die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt Vgl. § 4 der Satzung!

Fläche mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes Vgl. § 5 der Satzung!

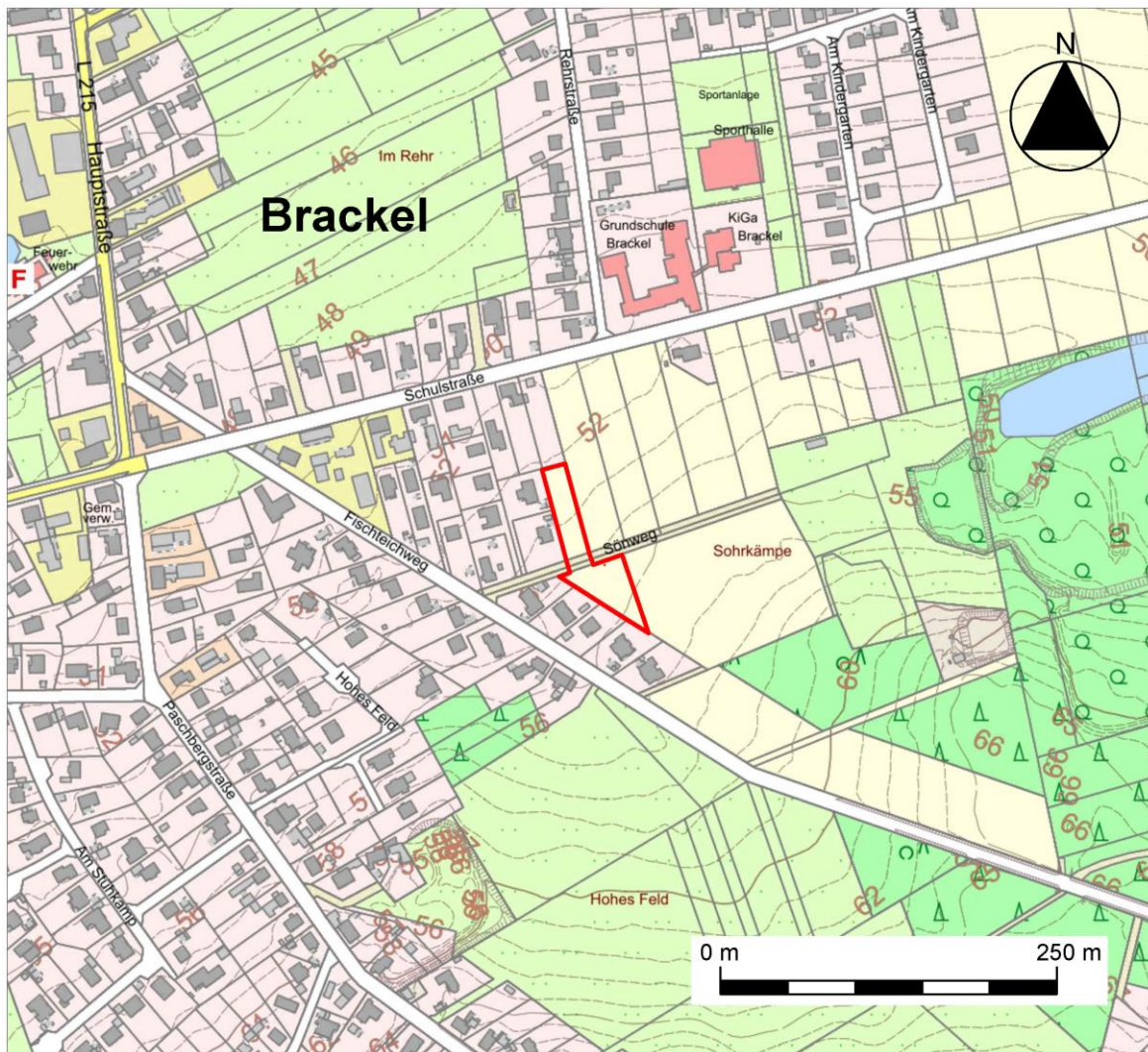
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Begründung

zur Ergänzungssatzung „Sönweg“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

1. Einleitung

Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist die geplante Erweiterung der Ortslage von Brackel um zwei Baugrundstücke. Die betreffende Fläche liegt im Außenbereich von Brackel. Sie umfasst Flächen am südöstlichen Ortsrand von Brackel zwischen der Schulstraße und dem Fischteichweg, beiderseits des Sönwegs (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets

Die planungsrechtliche Beurteilung hat gem. § 35 BauGB zu erfolgen. Aus der Sicht des Landkreises Harburg sind die Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht gegeben, weil das Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt.

Die Gemeinde hat daher die Möglichkeiten geprüft, die planungsrechtliche Zulässigkeit für dieses Vorhaben zu schaffen: Die Prüfung hat ergeben, dass dies am einfachsten über eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB möglich ist. Wie bereits oben ausgeführt, kann bei einer Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB ein Vorhaben nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Demgegenüber entscheidet die

Gemeinde bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Rahmen der Abwägung welches Gewicht den einzelnen Belangen in der konkreten Situation zukommt.

Bei diesem Abwägungsvorgang muss sie sich aufgrund der jeweiligen städtebaulichen Zielsetzung für die Bevorzugung des einen und notwendigerweise für die Zurückstellung anderer Belange entscheiden.

2. Ziel und Zweck der Satzung

Ziel der Satzung ist, in der Gemeinde Brackel eine Ergänzung der Bebauung zuzulassen, die sich harmonisch an die bestehende Bebauung anfügt. Mit der Satzung werden dazu zwei Teilflächen, die dem Außenbereich zuzurechnen sind, zur Abrundung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Zweck der Ergänzungssatzung ist es, einen kleinen Teil des Bedarfs an Baugrundstücken in Brackel zu decken.

Für die Randbereiche von Brackel gelten entweder die Vorschriften über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB). Während innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine Bebauung, die sich „einfügt“, allgemein zulässig ist, ist im Außenbereich eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig. Für die Frage, welche Bebauung in diesem Teil von Brackel noch zulässig ist, kommt es also entscheidend auf die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an. Mit der Ergänzungssatzung wird eindeutig festzulegen, dass in ihrem räumlichen Geltungsbereich die Zulässigkeit der Bebauung nach § 34 BauGB beurteilt wird, und nicht nach § 35 BauGB.

Voraussetzung für die Einbeziehung von Flächen im Außenbereich: Sie müssen „durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt“ sein (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB; vgl. dazu die Erläuterungen in Abschnitt 3.b).

3. Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und Ergänzung

a) Abgrenzung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ergibt sich aus dem Luftbild auf Seite 6. Sie umfasst westlich des Plangebiets die bebauten Grundstücke nördlich des Sönwegs (Sönweg 5 und 7) sowie südlich des Sönwegs die bebauten Grundstücke östlich des Fischteichwegs. Nach Norden wird die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von dem Flurstück 162/8 gebildet, das Bestandteil des Wohngrundstücks „Schulstraße 14“ ist.

Hier gelten die Vorschriften über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Eine Bebauung, die sich „einfügt“, ist dort allgemein zulässig.

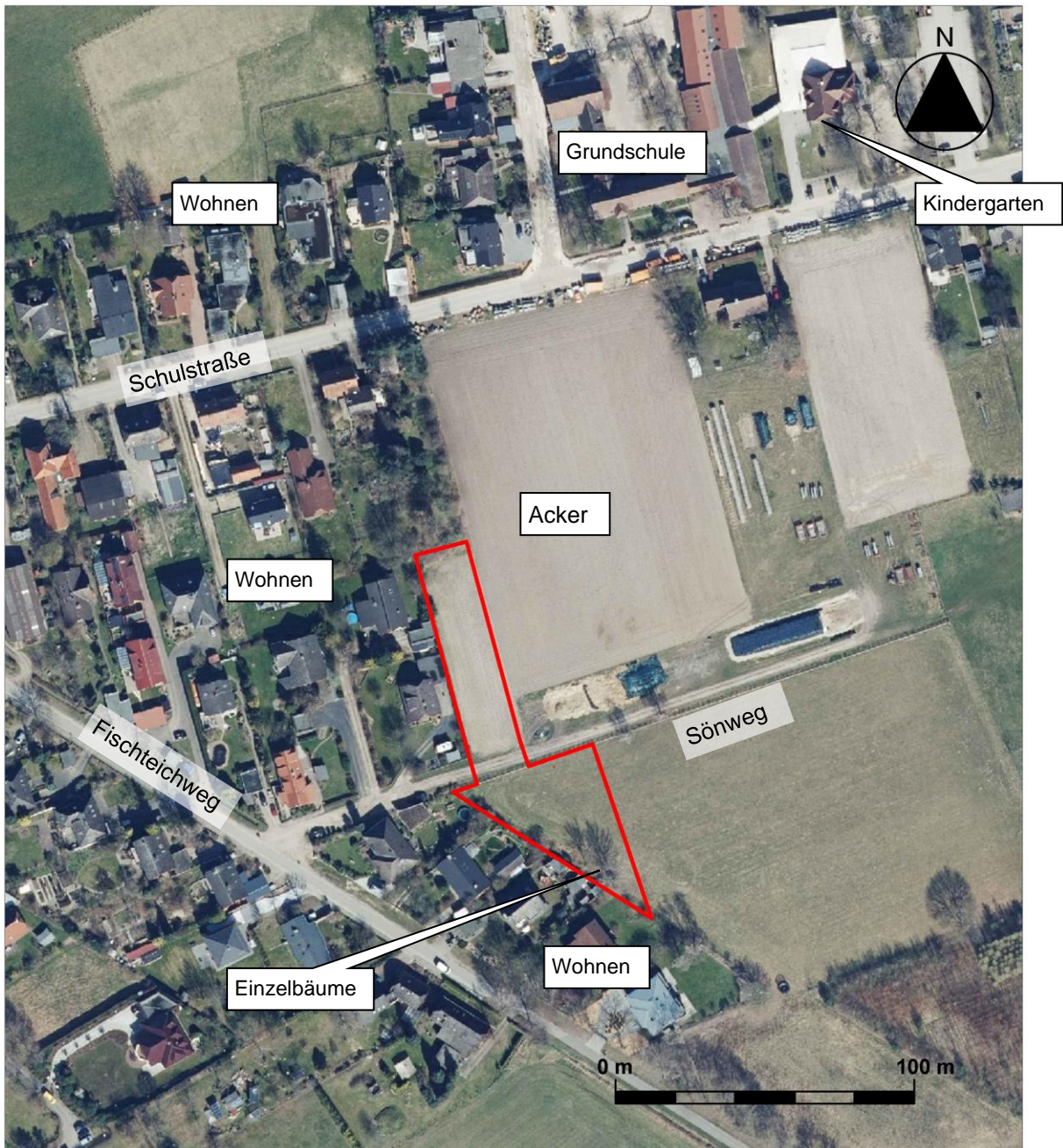
Weiter nördlich und nordöstlich des Plangebiets finden sich auf der Nordseite der Schulstraße mit der Grundschule, dem Kindergarten und der neuen Sporthalle von Brackel wichtige Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde.

b) Ergänzung

Die Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 162/9 nördlich des Sönwegs, einen kleinen Teil des Flurstücks 156/13 südlich des Sönwegs sowie die Straßenparzelle zwischen den beiden Grundstücken (Teile der Flurstücke 162/31 und 156/14). Die Ergänzungssatzung umfasst insgesamt rd. 2.900 m², wovon auf das Flurstück 162/9 rd. 1.240 m² entfallen und auf die Teilfläche des Flurstücks 156/13 etwa 1.516 m².

Diese Flächen sind derzeit dem Außenbereich zuzurechnen. Hier gelten die Vorschriften über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB). Eine Bebauung ist grundsätzlich nicht zulässig.

Aus der Sicht der Gemeinde können diese Flächen aber in den im Zusammenhang bauten Ortsteil einbezogen werden. Sie sind durch die unmittelbar angrenzende, vorhandene Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern westlich des Plangebiets geprägt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet (rote Umgrenzung) und der Umgebung, Stand 03/2021

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind erfüllt:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (vgl. unten Abschnitt 4).
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte
 - für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder
 - dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4. Geordnete städtebauliche Entwicklung

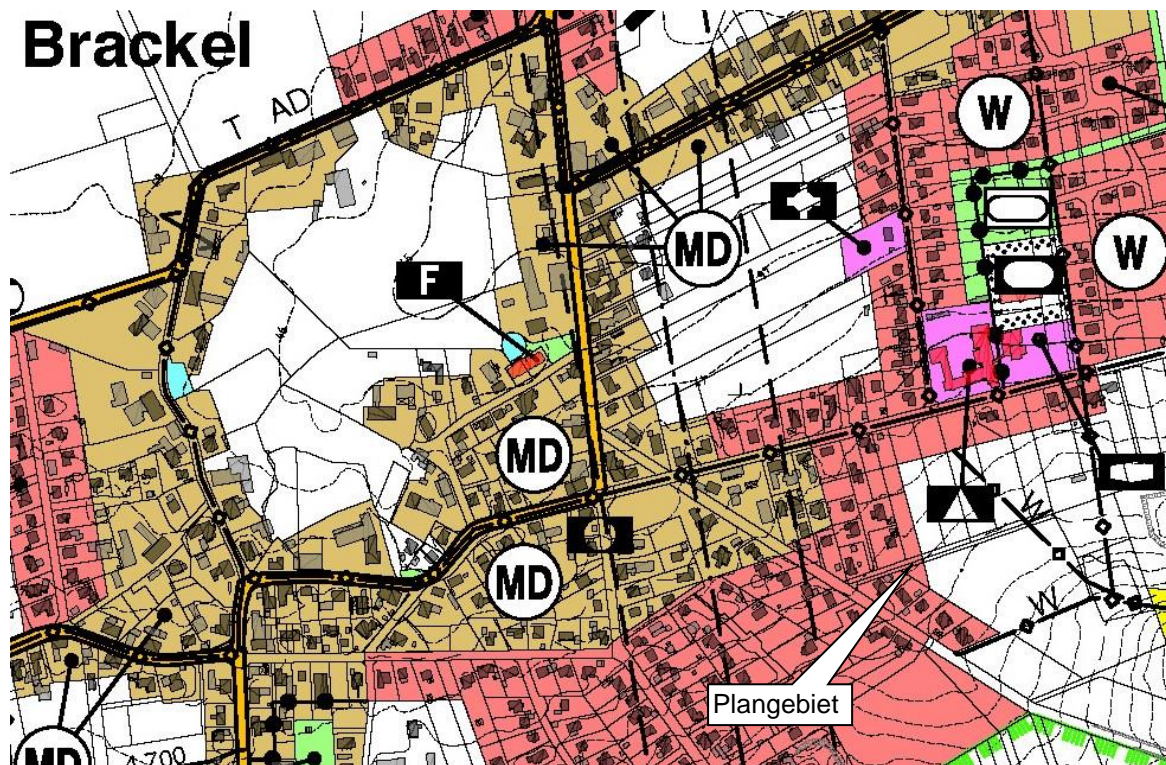
Soweit die Satzung Außenbereichsflächen einbezieht, muss sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Die Vereinbarkeit ist nach den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) zu beurteilen.

Erforderlichkeit

Die Satzung ist erforderlich, um die Ziele und Zweck, die die Gemeinde verfolgt, zu erreichen (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich ein kleiner Teil des einbezogenen Grundstückes südlich des Sönwegs ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Abweichend davon hat die Gemeinde den Geltungsbereich an dieser Stelle größer gefasst, um wegen des ungünstigen dreieckigen Zuschnitts eine sinnvolle Platzierung eines Baukörpers zu ermöglichen und die notwendigen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen bereit stellen zu können.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt ohne Maßstab, genordet

Die Darstellung des Flächennutzungsplans zeigt anschaulich, dass sich mit der Ergänzungssatzung direkt angrenzend an die bestehende Wohnbebauung an drei Seiten eine Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Brackel nach Osten hin ergibt.

Die Ergänzungssatzung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Ziele der Raumordnung

Zur Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gehört auch die Beachtung des § 1 Abs. 4 BauGB. Danach darf die Satzung den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Wie oben ausgeführt, steht die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang, da die Flächen im Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2025 (RROP) ergeben sich keine darüber hinaus gehenden Ziele der Raumordnung für das Plangebiet. In der zeichnerischen Darstellung sind werden Vorranggebiete noch Vorbehaltsgebiete festgelegt:



Abb. 4: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2025

Nach der beschreibenden Darstellung des RROP 2025 ist die weitere Siedlungsentwicklung außerhalb der zentralen Orte und der Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur auf die Eigenentwicklung gem. Ziffer 2.1.2 03 beschränkt. Die Planung bewegt aufgrund des geringen Flächenumfangs mit der Entwicklung bestehender Bauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung.

Darüber hinaus führt der Landkreis derzeit die 1. Änderung des RROP 2025 durch. Wesentliche Inhalte der geplanten 1. Änderung des RROP 2025 basieren auf der Änderung des Landesraumordnungsprogramms 2022 (LROP). Sich daraus ergebende neue Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden von der Planung nicht berührt. Die Planung steht daher in Einklang mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.

Der Landkreis hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass mit Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsichten 02.08.2023 im Nds. Ministerialblatt eine weitere Änderung des LROP eingeleitet wurde. Auswirkungen aus der LROP-Änderung werden seitens des Landkreises aufgrund der angekündigten Themen nicht erwartet.

5. Bestandsaufnahme

Das Gelände innerhalb des Plangebiets hat Gefälle in nördlicher Richtung von ca. 56 m am Südrand bis auf ca. 52 m am Nordrand.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser versickert auf den Flächen.

Die Böden im Geltungsbereich der Satzung weisen nördlich des Sönwegs eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Die Wertigkeit der Böden wird im Niedersächsischen Bodeninformations-System (NIBIS) mit 45/ 48 angegeben (Acker/ Grünland). Südlich des Sönwegs ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit gering und die Acker-/ Grünlandzahlen mit 32/ 35 ebenso.

Das Grundstück auf der Nordseite des Sönwegs wurde bisher ackerbaulich genutzt. Das Grundstück auf der Südseite dient als Pferdeweide. In der Südspitze stehen drei Laubbäume.

Im Plangebiet gibt es außerdem noch Teile der Wegeparzelle des Sönweg. Es handelt sich um einen nicht befestigten Feldwirtschaftsweg, der im Eigentum der Gemeinde ist.

Rund 200 m südlich des Geltungsbereichs, durch mehrere Wohngrundstücke und den Fischteichweg getrennt befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“ (LSG WL 00017), das in diesem Bereich nahezu deckungsgleich ist mit einem Ausläufer des Naturparks „Lüneburger Heide“ (NP NDS 00001).

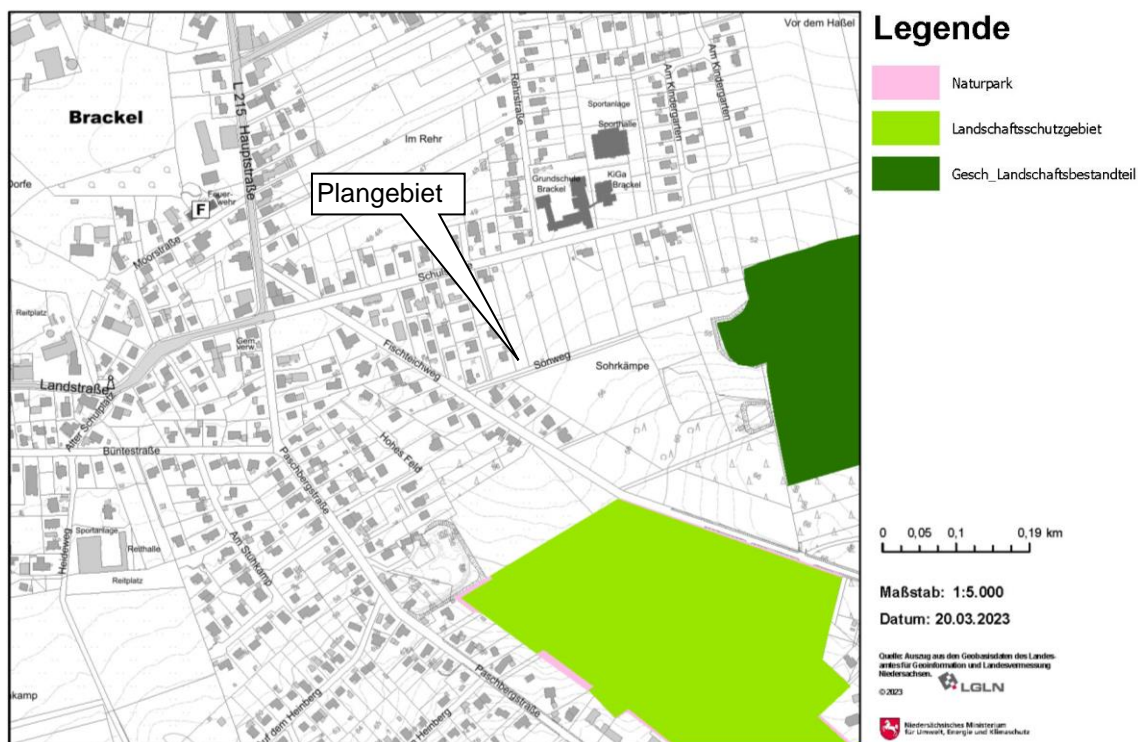


Abb. 5: Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht in der Umgebung des Plangebiets

Östlich des Geltungsbereichs findet sich ebenfalls in etwa 200 m Entfernung vom Geltungsbereich der Geschützte Landschaftsbestandteil „Lehmkuhlen“ (GLB WL 00009).

Aufgrund der Abstände, der dazwischen liegenden Bebauung und Nutzungen und der sehr geringen Wirkungen, die von der zusätzlichen Bebauung am Ortsrand von Brackel ausgehen wird, ist nicht mit Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu rechnen.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Harburg (2013) weist für keines der betrachteten Schutzgüter im Geltungsbereich eine mehr als geringe bzw. durchschnittliche

Wertigkeit aus. Dementsprechend ist in Karte 5 des Zielkonzepts für den Geltungsbereich der Satzung die Zielkategorie mit der geringsten Wertigkeit dargestellt (vgl. den Kartenausschnitt auf S. 10).

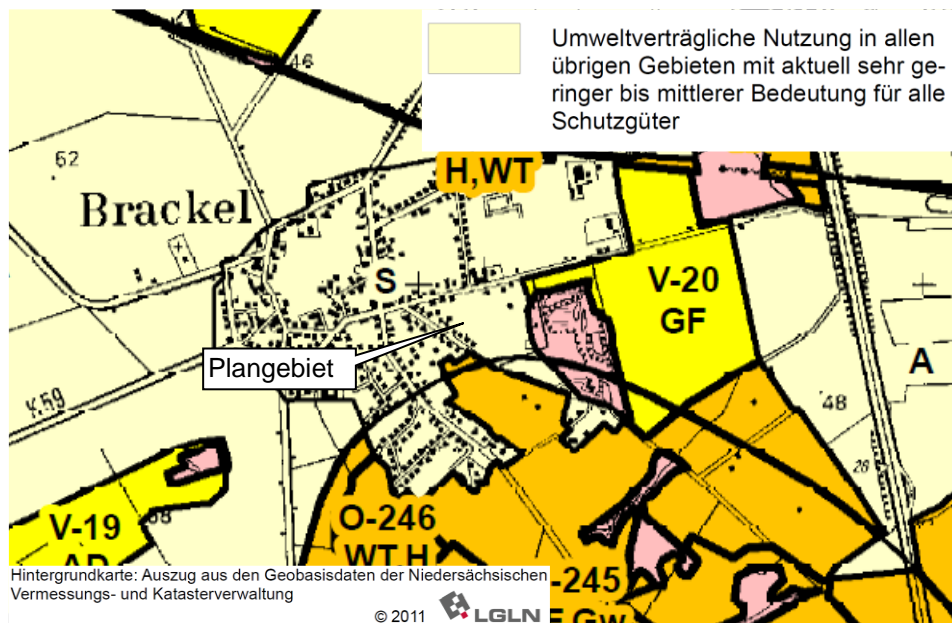


Abb. 6: LRP Landkreis Harburg 2013: Karte 5 „Zielkonzept“

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB können in der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Gebrauch, um die Ziele der Satzung zu erreichen:

a) Grundflächenzahl

Entsprechend den Zielen der Gemeinde soll im Plangebiet eine lockere Bebauung entstehen, wie auf den angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken. Daher wird in der Ergänzungssatzung das zulässige Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen Bebauung westlich des Plangebiets wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Das ermöglicht unter Berücksichtigung der Überschreitungen durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 eine maximale Versiegelung von 37,5 % der Baugrundstücke.

b) Überbaubare Grundstücksfläche

Um die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zu begrenzen, werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

c) Erhaltungsbindung, private Grünfläche und Anpflanzungen

Die drei Einzelbäume auf der Südseite des Sönwegs werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

Am Nordrand der Ergänzungssatzung wird auf dem Flurstück 162/9 eine 13 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgehölz“ festgesetzt. Am Westrand der Ergänzungssatzung wird auf dem Flurstück 156/13 ebenfalls eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ festgesetzt. Beide Flächen dienen dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die bei der Durchführung der Satzung entstehen. Die Obstwiese dient außerdem der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Bei der Bepflanzung der Obstwiese sind entsprechend den Vorgaben von § 4 der Satzung folgende Arten und Sorten zu verwenden:

- *Äpfel*: Holzapfel (*Malus domestica*), Boskop, Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch.
- *Birne*: Holzbirne (*Pyrus communis*), Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.
- *Kirschen*: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.

Für das Siedlungsgehölz auf der Nordseite sind unter Berücksichtigung der Vorgaben von § 4 der Satzung folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume

Botanischer Name

Acer campestre
Alnus glutinosa
Betula pendula
Betula pubescens
Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus padus
Quercus petraea
Sorbus aucuparia

Deutscher Name

Feldahorn
Roterle
Sandbirke
Moorbirke
Hainbuche
Vogelkirche
Frühe Traubenkirsche
Traubeneiche
Vogelbeere

Sträucher

Botanischer Name

Amelanchier lamarckii
Berberis vulgaris
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Potentilla fruticosa
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Rubus fruticosus
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Deutscher Name

Kupfer-Felsenbirne
Berberitze
Hasel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Fingerstrauch
Schlehe
Faulbaum
Hundsrose
Brombeere
Öhrchenweide
Salweide
Grauweide
Purpurweide
Mandelweide
Korbweide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

7. Abwägung der betroffenen Belange

Mit der Satzung wird die Ortslage von Brackel durch Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile geringfügig erweitert.

Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung müssen die Festsetzungen dieser Satzung einhalten. **Sie werden im Übrigen künftig nach § 34 BauGB beurteilt**, d. h. sie sind nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Eigenart der näheren Umgebung ist geprägt durch die angrenzende Wohnbebauung in Brackel.

Außerdem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Ob ein Vorhaben diese Voraussetzungen erfüllt, kann erst im Baugenehmigungsverfahren abschließend beurteilt werden.

Betroffen sind von der Aufstellung der Satzung folgende Belange:

a) Erschließung

Die beiden geplanten Baugrundstücke können direkt vom Sönweg erschlossen werden. Die Wegeparzelle ist Eigentum der Gemeinde. Der Sönweg ist bislang nur als Feldwirtschaftsweg hergestellt. Wann ein Ausbau des Sönwegs erfolgt, bleibt der Entscheidung des Rates vorbehalten.

Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Schmutzwasser- und der Abfallentsorgung sind berücksichtigt. Die Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich der Satzung können an die vorhandenen Versorgungsleitungen und den Schmutzwasserkanal im Sönweg angeschlossen werden.

Aufgrund der Nähe zum Wasserwerk Brackel rd. 300 m östlich des Plangebiets ist eine Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden nur stark eingeschränkt möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Vor der tatsächlichen Durchführung eines Ausbaus des Gebietes wird seitens der Deutschen Telekom eine Prüfung bezüglich einer Ausbauentscheidung veranlasst. Erst nach Abschluss der Prüfung kann eine Aussage getroffen werden, ob dort ausgebaut wird und mit welchem Medium.

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit muss der Müll, wie bei der Bestandsbebauung, an den Abholtagen am Fischteichweg bereitgestellt werden. Dies ist bei der geringen Entfernung zumutbar.

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist möglich: Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser kann wie bisher an Ort und Stelle versickern.

b) Wohnbedarf

Die Satzung erleichtert das Bauen auf den beiden unbebauten Grundstücken am östlichen Rand des Gemeindegebietes von Brackel. Sie dient damit der **Deckung der Wohnbedürfnisse** der ortsansässigen Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Das ist das wesentliche Ziel der Satzung.

c) Denkmalpflege

Der Landkreis hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass Bodendenkmale im Plangebiet und der Umgebung nicht bekannt sind. Unabhängig davon sind bei der Durchführung der Planung die Vorschriften des § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz zu beachten.

d) Landwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Dadurch entsteht trotz des geringen Flächenumfangs eine Beeinträchtigung der

Belange der Landwirtschaft. Um die Ziele der Planung zu erreichen, ist diese Beeinträchtigung nicht zu vermeiden.

Die Gemeinde räumt in diesem Fall dem Belang der Deckung des Wohnbedarfs Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft ein.

e) Umweltbelange, Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind auf die Satzungen nach Abs. 4 Nr. 3 ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a anzuwenden. Der vom Eingriff betroffene Raum (Untersuchungsraum) sind die bislang im Außenbereich liegenden Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung (Flurstück 162/, Teilfläche des Flurstücks 156/13).

Vorrangiges Anliegen im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung ist zunächst die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot, fachlich - technisches Optimierungsgebot). Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern. Zudem werden Maßnahmen benannt, die über die Anforderungen der Eingriffsregelung hinaus zur Minimierung nachteiliger Umweltwirkungen vorgesehen sind.

Hervorzuheben ist als primäre Vermeidungsmaßnahmen hierbei die Überplanung von Flächen mit relativ geringer Bedeutung für Natur und Landschaft und die niedrige Grundflächenzahl (GRZ).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigung ist das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern. Weiterhin wird für die Einzelbäume im Süden des Plangebiets eine Erhaltungsbindung festgesetzt.

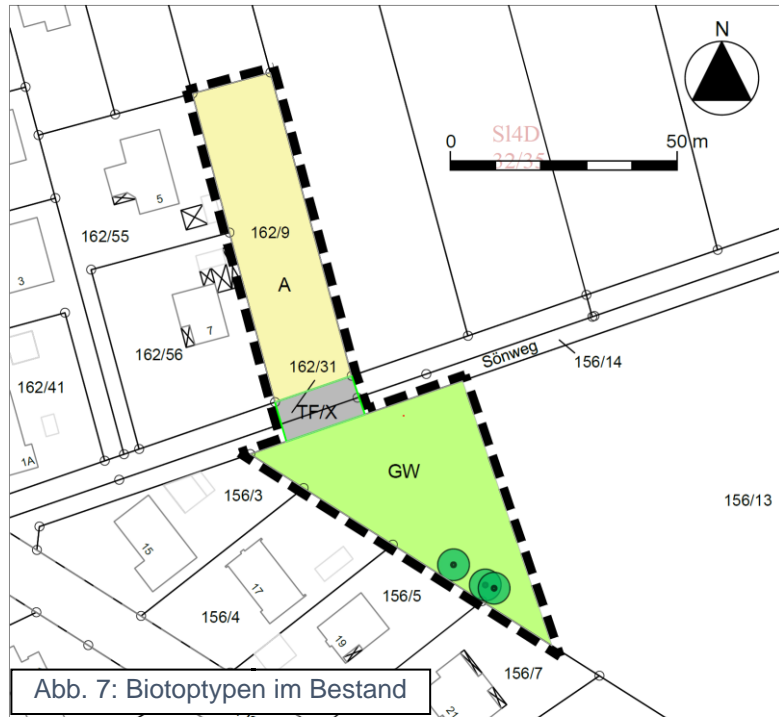
Eine Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten von einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen.

Trotz der oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung beeinträchtigt die Umsetzung des Bebauungsplans die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Es werden Freiflächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Die Beeinträchtigung ist ein Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG, der ausgeglichen werden muss.

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Gemeinde an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, Hannover, 7. überarb. Aufl. 2013). Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der im Zuge der Durchführung der Satzung entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung maßgeblich auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung: Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff wird mit der geplanten Situation nach dem Eingriff verglichen.

Die Flächenbilanz auf Basis der Biotoptypen im Bestand bzw. für den geplanten Zustand unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Satzung ergeben sich aus den Abb. 6 und 7 mit den Biotoptypen im Bestand und der Planung sowie den nachfolgenden Tabellen:



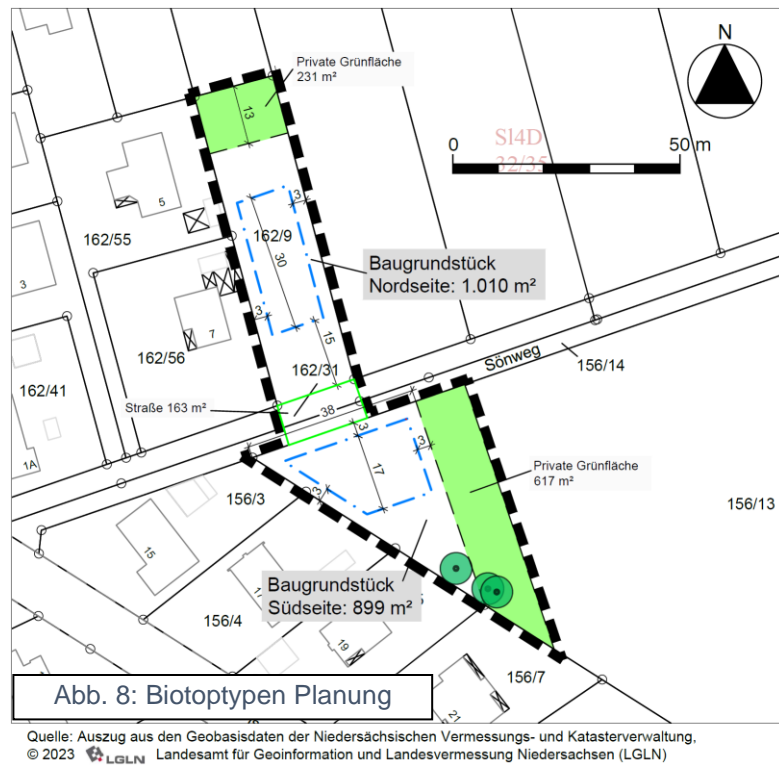
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bestand (tatsächliche Nutzung/Biotoptypen)					
Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp Code		Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
11.1	A	Acker	1.241	1	1.241
9.8	GW	Sonstige Weidefläche	1.516	2	3.032
13.3 / 13.4	TF/X	Feldwirtschaftsweg	163	0,5	82
Summe Bestand			2.920		4.355

Geplante Nutzung					
Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp		Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
Feldwirtschaftsweg (Bestand)					
13.4	X	Feldwirtschaftsweg	163	0	0
Baugrundstücke (GRZ 0,25), 1.909 m²					
13.4	X	Versiegelte Fläche, 37,5% Flächenanteil	716	0	0
12.6.4	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten, 62,5% Flächenanteil	1.193	1	1.193
Private Grünfläche					
12.3.1	HSE	Gehölz der Siedlungsbereiche	231	3	693
2.15	HO	Streuobstwiese	617	4	2.468
Planung gesamt			2.920		4.354
Kompensationsdefizit					-1

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz kann der Eingriff im Plangebiet durch die Pflanzung eines Siedlungsgehölzes und einer Obstwiese ausgeglichen werden.

Gemäß der Definition des Kartierschlüssels¹ fallen unter Biotoptyp „Streuobstbestand“ (HO) „Obstbaumbestände aus Hochstämmen (Stammhöhe über 160 cm) innerhalb von landwirtschaftlichen Nutzflächen oder deren Brachestadien sowie Obstbaumreihen entlang angrenzender Wege“. Anforderungen an die Größe der Fläche gelten nur für Obstbaumwiesen, die gem. § 24 Abs. 2 Nr. 4 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) geschützt sind.



Das Entstehen einer Streuobstwiese (HO) mit einer entsprechenden Wertigkeit wird von der Gemeinde durch § 4 Nr. 3 der Ergänzungssatzung rechtlich abgesichert. Aufgrund dieser Vorschrift ist die Bodenvegetation der Streuobstwiese mit einer regionaltypischen Saatgutmischung herzustellen, die max. 2-mal jährlich gemäht werden darf, und damit keinen Hausgarten oder ein Scherrasen darstellt. Die Gemeinde geht daher weiterhin davon aus, dass sich nach einer angemessenen Entwicklungszeit die in der Bilanzierung angenommene Wertigkeit einstellen wird (vgl. zur Einstufung die Arbeitshilfe des Städtetags und auch den Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 1/2012, S. 28, 2. korr. Auflage 2019).

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Obstwiese auf der Südseite des Sönwegs vermieden. Auf der Nordseite ist eine Eingrünung aus der Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Hier soll mittelfristig eine Erweiterung der Ortslage erfolgen.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen und der Ortsrandlage nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

f) Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und

¹ DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021, 13. korr. Auflage 2022

- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird von der Satzung nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, das Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die an die Satzung grenzenden Baugrundstücke mussten aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplans damit rechnen, dass hier eine bauliche Nutzung stattfindet.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch die Satzung gefördert.

Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Die Ergänzungssatzung „Sönweg“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Brackel und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Oktober 2023

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss und Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.08.2023 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Sönweg“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen, dem Entwurf der Ergänzungssatzung und der Begründung dazu zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 22.08.2023 durch Aushang bis zum 10.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Sönweg“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und die Begründung dazu wurden von Mittwoch, den 06.09.2023 bis einschließlich Montag, den 09.10.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde ebenfalls in das Internet eingestellt.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.08.2023 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Brackel hat in seiner Sitzung am 20. November 2023 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Ergänzungssatzung „Sönweg“ und die Begründung dazu beschlossen.

Brackel, den 27. Nov. 2023

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Schierhorn

Inkrafttreten

Der Gemeinde Brackel hat gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verb. mit § 10 Abs. 3 BauGB am 7.12.2023 im elektronischen Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekannt gemacht, dass die Ergänzungssatzung „Sönweg“ beschlossen worden ist.

Die Ergänzungssatzung „Sönweg“ ist damit am 7.12.2023 rechtsverbindlich geworden

Brackel, den 7.12.2023

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Schierhorn

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung „Sönweg“ sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Brackel, den _____

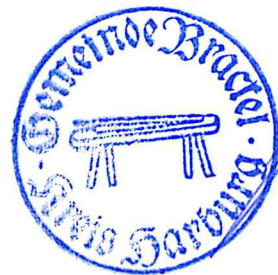
Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Ergänzungssatzung „Sönweg“ mit Begründung der Gemeinde Brackel mit der Urschrift wird beglaubigt.

Brackel, den 18. Dez. 2023

Der Bürgermeister



[Handwritten signature in blue ink]