

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,
dass die Abschrift der Satzung mit der
vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Barwedel, den 26.06.18


(Bürgermeister)



Gemeinde Barwedel

**Satzung
Ortsausgang Barwedel**

SATZUNG

der Gemeinde Barwedel zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Klarstellungssatzung) und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzungssatzung) „Ortsausgang Barwedel“

Aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.V.m. § 34 Absatz 4 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Barwedel in seiner Sitzung am 16.04.2018 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Ausgehend von dem vorgefundenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil Barwedel werden die aus der zeichnerischen Darstellung im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1.000) ersichtlichen einzelnen Außenbereichsflächen gem. § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB einbezogen. Der Lageplan und die darin enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

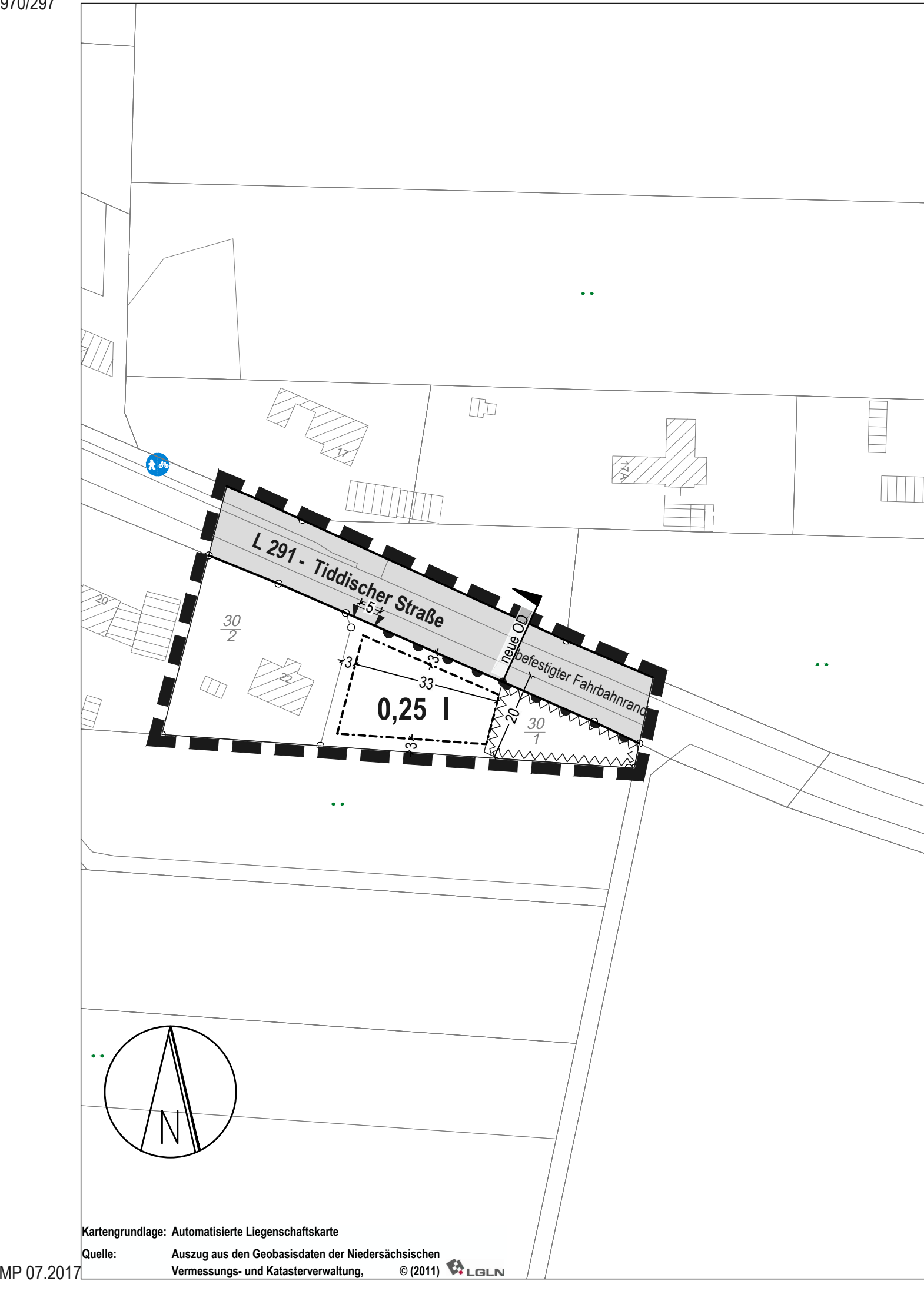
Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sowie auf den nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3

Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn in Kraft.

Barwedel, den 26.04.18

gez. Schink
Bürgermeister



Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Maß der baulichen Nutzung

0,25

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ortsdurchfahrtsgrenze

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird nach den Vorgaben des Fernstraßengesetzes (FStrG) eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Bauverbotszone von 20 m vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn) festgesetzt.
In diesem Bereich dürfen Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.
- Innerhalb des Flurstückes 30/1 der Gemarkung Barwedel ist auf einer Fläche von mind. 250 m² eine Obstwiese anzulegen. Die Anlage ist auch innerhalb der Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, zulässig.
- Zu pflanzen sind Obstbäume als Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, standortgerechter, heimischer Sorten:
Auf der gesamten Fläche sind mind. 12 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander hat rd. 6-8 m zu betragen. Die Gehölze sind durch Pfahlgüste mit je 3 Baumpfählen zu verankern.
Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch neue zu ersetzen.
- Die Freiflächen unter den Obstbäumen sind mit gebietsheimischem Saatgut zur Entwicklung eines Landschaftsrasens einzusäen und extensiv zu pflegen. Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2-malige Mahd, nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres. Das Mähgut ist abzufahren.

HINWEISE:

- Der Geltungsbereich befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet Brackstedt/ Weyhausen (geplante Trinkwasserschutzzone IIIA). Der Grundwasserschutz ist entsprechend zu berücksichtigen.
- Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht abschließend bescheinigt werden. Vor Baumaßnahmen sollte eine Luftbildauswertung bei der zuständigen Behörde (LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover) beantragt werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Barwedel diese Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Barwedel, den 26.04.2018

gez. Schink
(Bürgermeister)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.05.2017 die Aufstellung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Barwedel, den 26.04.2018

gez. Schink
(Bürgermeister)

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-informationssystem (Maßstab: 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Landesvermessung und Geobasisinformation

Planverfasser

Der Entwurf der Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 23/04/2018

gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.01.2018 dem Entwurf der Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB und die Begründung haben vom 12.02.2018 bis 14.03.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Barwedel, den 26.04.2018

gez. Schink
(Bürgermeister)

Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 16.04.2018 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Barwedel, den 26.04.2018

gez. Schink
(Bürgermeister)

Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Beschluss der Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.04.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 4 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Die Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.04.2018 in Kraft getreten.

Barwedel, den 08.05.2018

gez. Schink
(Bürgermeister)

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Barwedel, den

.....
(Bürgermeister)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift der Satzung mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Barwedel, den

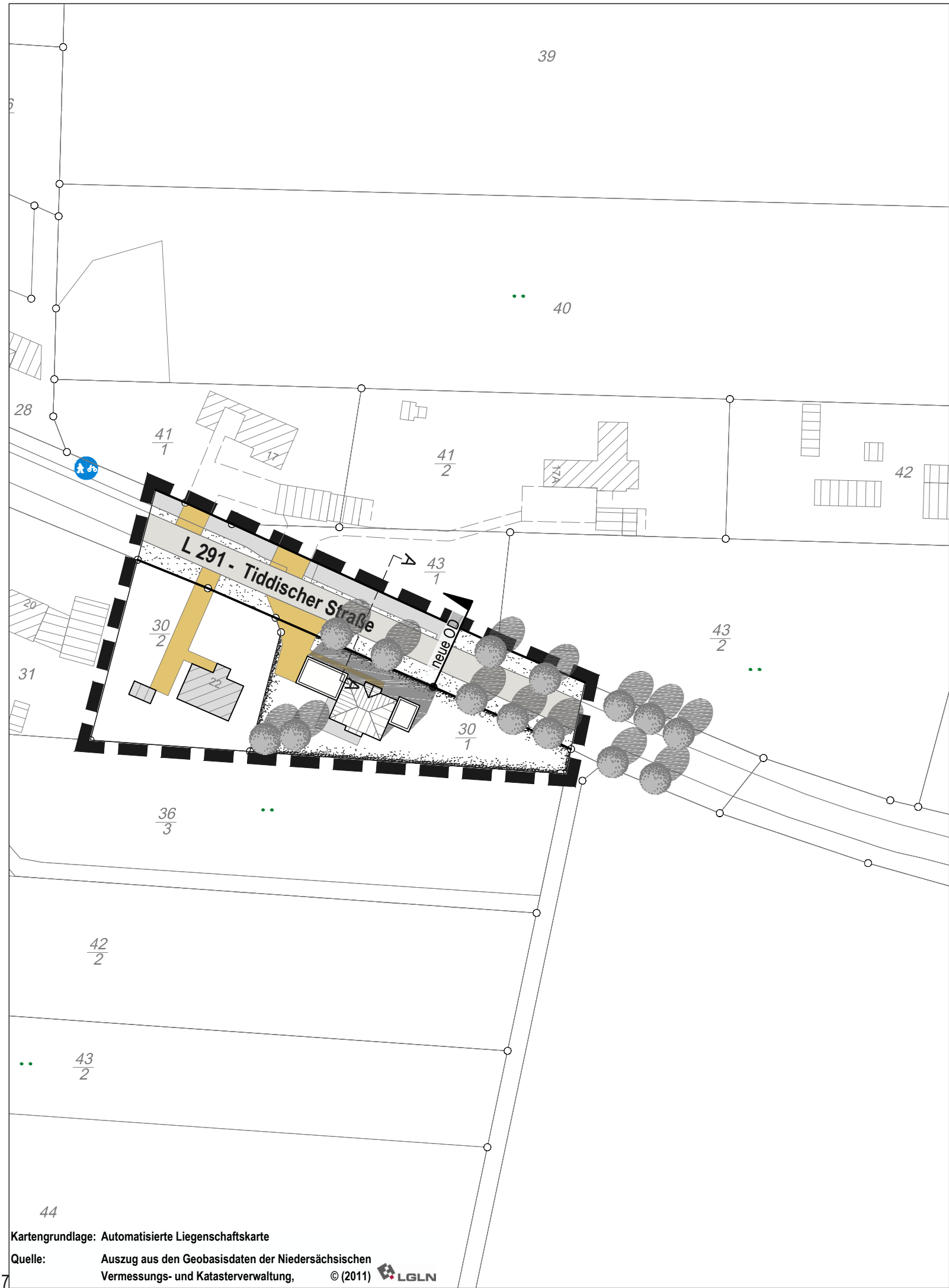
.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Barwedel

Satzung
Ortsausgang Barwedel

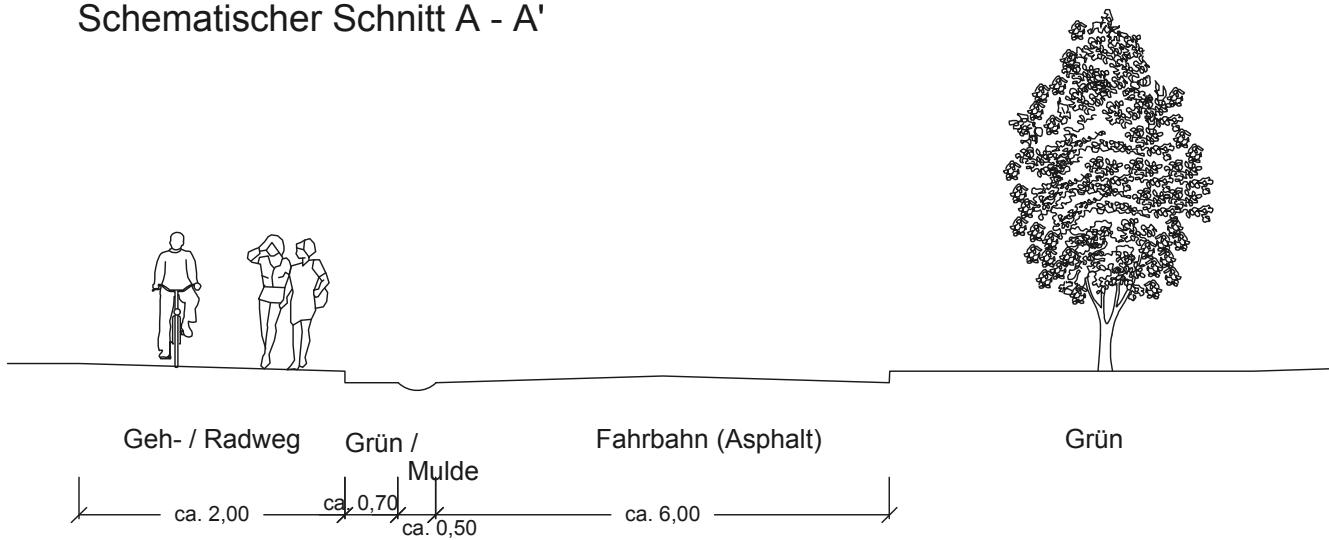
Stand: In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

Schematischer Schnitt A - A'



Gemeinde Barwedel

Satzung Ortsausgang Barwedel Nutzungsbeispiel

Stand: In Kraft getretene Fassung

Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Ortsausgang Barwedel"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 04/ 2018
In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, M. Sc. Ing. L. Siedler;
A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Satzungsbereich / Raumordnung	3
2.0 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
3.0 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung / Begründung	5
4.0 Eingriffsregelung / Umweltbelange	6
5.0 Flächenbilanz	8
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	9
7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	11
7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	11
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	11
7.3 Öffentliche Auslegung	11
8.0 Verfahrensvermerk	11

1.0 Satzungsbereich / Raumordnung

Die Gemeinde Barwedel ist der Samtgemeinde Boldecker Land zugehörig und liegt im Osten des Landkreises Gifhorn, rd. 10 km von Wolfsburg entfernt. Wolfsburg ist als Oberzentrum wichtiger Beziehungspunkt der Gemeinde. So sind beispielsweise die Arbeitspendlerbeziehungen überwiegend dorthin ausgerichtet.

Die Mitgliedsgemeinde ist Teil der Samtgemeinde Boldecker Land, die im Zuge der Gebietsreform im Jahre 1972 aus den Gemeinden Barwedel, Bokensdorf, Jembke, Osloß, Tappenbeck und Weyhausen gebildet wurde.

Die Gemeinde Barwedel stellt mit 1.004 Einwohnern (Stand: 01.06.2017) als die kleinste Gemeinde der Samtgemeinde dar.

Nach landesplanerischen Vorgaben¹⁾ liegt die Gemeinde Barwedel innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Nach den aktuellen regionalplanerischen Vorgaben²⁾ für den Großraum Braunschweig ist Barwedel unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Dabei kann nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes pro Jahr je 1.000 Einwohner von einem Bedarf für 3,5 Wohneinheiten ausgegangen werden. Infolgedessen besteht für die Gemeinde Barwedel in fünf Jahren der Bedarf für 17 Bauplätze.

Die Gemeinde Barwedel ist insgesamt gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Als Hauptverbindungen fungieren dabei die Landesstraße L 291, die das Gemeindegebiet von Westen nach Osten durchquert, sowie die Bundesstraße B 248 in Nord-Süd- Richtung. Über die Bundesstraße leicht erreichbar liegt in kurzer Entfernung bei Wolfsburg die Autobahn A 39, über die die A 2 kurzfristig zu erreichen ist. Künftig ist der weitere Ausbau der A 39 nach Norden vorgesehen, womit sich die Einbindung sowohl der Gemeinde Barwedel als auch der Samtgemeinde noch weiter verbessern wird. Eine Zustiegsmöglichkeit zum schienengebundenen, öffentlichen Personennahverkehr besteht im Gemeindegebiet nicht. Die Einbindung in den öffentlichen Nahverkehr auf Ebene der Gemeinde erfolgt durch zwei Buslinien.

Der Geltungsbereich der Satzung "Ortsausgang Barwedel" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) befindet sich östlich der bebauten Ortslage von Barwedel an der L 291 und umfasst eine Fläche von rd. 0,41 ha. Dabei sollen rd. 0,12 ha des Plangebietes für die erstmalige Bebauung einbezogen werden. Davon stehen rd. 0,03 ha aufgrund der festgelegten Bauverbotszone nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Weitere 0,12 ha sind bereits bebaut und sollen im Geltungsbereich herangezogen werden, um die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung zu definieren. Auch hinsichtlich eines harmonischen Ortsbildes ist der bereits bebaute Bereich in der Nachbarschaft maßgeblich.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, in gültigen Fassung (LRÖP)

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, in der aktuellen Fassung

Der neu zu bebauende Satzungsbereich befindet sich in der bisherigen zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) innerhalb der Siedlungsfläche bzw. des bauleitplanerisch gesicherten Bereichs. Die Gemeinde sieht die Planung insofern als an die Ziele der Raumordnung angepasst an (gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

2.0 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die vorliegende Satzung wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Boldecker Land entwickelt. Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes weist für den Planbereich eine gemischte Baufläche aus. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird insofern gewährleistet.

Der Geltungsbereich liegt östlich der bebauten Ortslage von Barwedel, direkt angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB. Gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB wird der Planbereich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen. Im Westen wird eine Grundstücksparzelle zur Beurteilung der neu geplanten Bebauung herangezogen. Auf der Baufläche selbst ist die Errichtung von einem zusätzlichen Wohnhaus geplant. Entsprechend der in der Nachbarschaft vorhandenen, dörflichen Grundstücksnutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,25 für eine Fläche von 0,12 ha festgesetzt. Mit Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Garagen, etc. von bis zu 50 vom Hundert wird erstmalig eine maximale Versiegelung von 0,045 ha ermöglicht.

Eine Bebauung ist z. Zt. aufgrund der planungsrechtlichen Situation sowie der bestehenden Ortsdurchfahrtsgrenze unmittelbar östlich des Flurstückes 30/2 nicht möglich. Das Flurstück 30/1 wird derzeit als Wiese genutzt. Hier wird eine Baugrenze definiert, um dort für die Zukunft die Bauflucht eindeutig zu bestimmen und gleichzeitig angemessene Spielräume bei der konkreten Standortwahl zu gewährleisten. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird festgelegt, wo künftig gebaut werden darf. Hinsichtlich der zulässigen Art der Bebauung werden keine weiteren Regelungen getroffen. Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird lediglich die Zulässigkeit eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus werden Vorhaben künftig zulässig sein, wenn sie sich in Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zur Beurteilung sind dabei die bereits bebauten Bereich im Geltungsbereich der Satzung heranzuziehen.

Satzungen sind keine Bauleitpläne im Sinne des § 1 Abs. 2 BauGB, sondern besitzen einen eigenständigen Charakter. Insofern wird –für den vorliegenden Fall– in dem § 34 BauGB explizit geregelt, welche Regelungen des Baugesetzbuches Anwendung finden.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB angewendet.

Zusätzlich ist bei der gewählten Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der § 1 Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Die Erstellung einer Eingriffsregelung wird erforderlich; eine Anfertigung der Umweltprüfung, des Umweltberichts sowie der zusammenfassenden Erklärung ist nicht benannt und folgerichtig auch nicht erforderlich.

Aufgrund von Art und Maß der geplanten Wohnbebauung besteht nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1

Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie eine Gefährdung durch Unfälle gem. § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz bestehen nicht.

3.0 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung / Begründung

Mit der vorliegenden Satzung soll im Osten von Barwedel auf einer unmittelbar an den Ortsrand angrenzenden, bisher weidewirtschaftlich genutzten Fläche von rd. 0,12 ha (Flurstück 30/1) eine zusätzliche Bebauung vorrangig zu Wohnzwecken ermöglicht werden. Im östlichen Plangeltungsbereich wird die Bauverbotszone entlang der L 291 festgesetzt, so dass eine Fläche von rd. 0,04 ha für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung steht. Dieses setzt voraus, dass die vorhandene Ortsdurchfahrts-grenze (OD) um rd. 35 m nach Osten verschoben wird.

Für die mögliche Verschiebung der OD muss sichergestellt sein, dass eine Erschließung des Grundstückes direkt von der Landesstraße erfolgt, sowie der sog. Innerörtliche Charakter hergestellt wird. Für den Innerortscharakter sind der Gehweg sowie die Entwässerungseinrichtung nördlich der L 291 bis zu der neuen OD Grenze zu verlängern. Dieses beträfe eine Länge von rd. 33 m. Durch den Gehweg im Norden sowie die neue Bebauung im Süden der Landesstraße kann die Mindestanforderung für eine Verlegung der OD geschaffen werden.

Die Einbeziehung dieser Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil dient dazu, dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit zu bieten, die gut erschließbare Fläche im Nahbereich der Straße für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes zu nutzen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt. Durch die Nutzung dieser Fläche wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

Damit die Zu- und Abfahrt zu dem neu zu bebauenden Grundstück eindeutig geregelt wird, erfolgt die Festsetzung der zulässigen Zufahrt im z.Zt. innerhalb der OD liegenden Bereich auf einer Länge von 5 m. In den übrigen Bereichen wird das Zu- und Abfahren ausgeschlossen.

Um das bebaubare Grundstück möglichst flexibel ausnutzen zu können, werden die Baugrenzen großzügig mit Bezug auf die vorhandene Bebauung gefasst und an drei Seiten mit dem Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) festgelegt. Im Osten grenzt der zukünftige Rand der Bauverbotszone (20 m vom befestigten Fahrbahnrand) an.

Durch die Satzung werden zukünftig Bauvorhaben zulässig, wenn sie gem. § 34 Abs. 1 BauGB in ihrer Art und dem Maß der baulichen Nutzung der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen (Einfügungsgebot) und wenn die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Maßgebend zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist über die Festsetzungen hinaus der bauliche Bestand im Geltungsbereich.

Auf dem Flurstück 30/1 der Gemarkung Barwedel im Osten des Planbereiches wird eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Auf einer Fläche von mind. 250 m² soll eine Obstwiese entwickelt werden. Die übrigen Bereiche sind Einzugrünen und max. zweimal jährlich zu mähen. Die Maßnahme wird im Osten des Plangebietes innerhalb der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, umgesetzt; die Festsetzung regelt deren Zulässigkeit. Die getroffenen Festsetzungen dienen der fachlichen Absicherung der Maßnahme.

Durch die angrenzende vorhandene verkehrliche Erschließung an der Landesstraße wird ein Beitrag zur effizienten Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen geleistet. Die notwendig werdenden Stellplätze müssen in angemessenem Umfang auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss und Erweiterung an die örtlich bestehenden Netze vorgenommen werden. Bereits für das unmittelbar westlich angrenzende Grundstück mit der Nummer 22 findet eine Versickerung des Niederschlagswassers statt. Entsprechend der dort vorliegenden Erkenntnisse stehen locker bis mitteldicht gelagerte Sande, durchzogen von schluffigen Schichten an. Der Grundwasserstand liegt hier bei mind. 3,00 m u.GOK (August 2016), welcher den jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen ist. Diese Werte sind näherungsweise auf die neu in die Bebaubarkeit aufgenommene Fläche übertragbar, so dass auch hier von einer Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden kann.

Immissionen, insbesondere von den angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen, sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Die Beeinträchtigungen können saisonal auftreten und sind von den Anwohnern im ortsüblichen Umfang zu tolerieren. Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund des Verkehrslärms der Landesstraße werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen sein. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Landesstraße kann von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit resp. Wohnnutzung ausgegangen werden.

Da durch die Planung lediglich die Errichtung von einem Gebäuden zu Wohnzwecken ermöglicht wird, ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

4.0 Eingriffsregelung / Umweltbelange

Die Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Ortsausgang Barwedel" umfasst eine Fläche von rd. 0,41 ha. Neben der bestehenden Straßenverkehrsfläche sowie dem westlichen bereits bebauten Flurstück 30/2 wird im Umfang von rd. 0,12 ha erstmalig eine Fläche am östlichen Ortsrand von Barwedel in den Innenbereich einbezogen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung neben dem Klarstellungsanteil eines bestehenden Bereiches, um eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt, ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB abzuhandeln. Ein Ausgleich im Hinblick auf den Eingriff in Natur und Landschaft ist für den Klarstellungsanteil im Rahmen der vorliegenden Planung dem Grunde nach nicht erforderlich, da die Eingriffe unabhängig von der vorliegenden Planung bereits zulässig waren oder bereits erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB). Lediglich für die bisherige Außenbereichsfläche, die mit der vorliegenden Planung erstmalig in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird, ist die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Der erstmals bebaubare Bereich der Satzung umfasst 0,12 ha und stellt sich aktuell als artenarmes Intensivgrünland (GI) dar. Die Landesstraße begleitend stehen überwiegend Eichen mit Stammdurchmessern von 20- 35 cm innerhalb der Straßenparzelle.

Durch die vorliegende Planung und im Zusammenhang mit dem Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung wird auf dem Flurstück 30/1 eine Versiegelung durch eine Einzelhausbebauung ermöglicht, deren Umfang dem Versiegelungsgrad in der Nachbarschaft entsprechen sollte. Um hier eine eindeutige Regelung treffen zu können, setzt die Satzung eine Grundflächenzahl von 0,25 fest, welche eine Versie-

gelung von 0,03 ha mit Hauptanlagen zulässt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen, etc. gem. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht ausgeschlossen, so dass für derartige Anlagen eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % zulässig ist. Insofern ist eine maximale Versiegelung von 0,045 ha möglich. Um hier eine angemessene Kompensation zu gewährleisten und für den Bauherren Eingriff und Ausgleich unmittelbar miteinander zu verknüpfen, wird eine an den Versiegelungsgrad geknüpfte Ausgleichsmaßnahme als notwendig und angemessen erachtet. Die Bilanzierung erfolgt ausschließlich für den erstmalig bebaubaren Bereich des Flurstückes 30/1.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde auf Grundlage des sog. "NLÖ-Modells" ³ durchgeführt. Auf Grundlage der rechtlichen Situation ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell die folgenden Biotoptypen, denen eine Wertstufe zugeordnet werden kann:

Biotoptyp Bestand	Wertstufe	Fläche ha
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	II	0,12
Plangebiet		0,12

Die Bewertung basiert auf den "Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen"⁴) und der darin enthaltenen Kategorisierung in 5 Wertstufen. Bei Biotopen der Wertstufen I (von geringer Bedeutung) und II (von allgemeiner bis geringer Bedeutung) ist gemäß Modell davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut entstehen. Biotope der Wertstufe III (von allgemeiner Bedeutung) sind im Falle ihrer erheblichen Beeinträchtigung gleichwertig auszugleichen. Biotope der Wertstufen IV (von besonderer bis allgemeiner Bedeutung) und V (von besonderer Bedeutung) sollten vorzugsweise erhalten werden bzw. sind möglichst gleichartig zu ersetzen. Im vorliegenden Fall werden ausschließlich Biotope der Wertstufe II in Anspruch genommen.

Bei der Versiegelung von Böden mit besonderen Werten sind unabhängig vom Versiegelungsgrad Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 1 durchzuführen. Bei den übrigen Böden (allgemeiner Bedeutung) gilt das Verhältnis 1 : 0,5. Für die Kompensation wird vorrangig die Entsiegelung von Flächen erforderlich. Soweit keine entsprechenden Entsiegelungsmöglichkeiten bestehen, können alternativ auch Flächen der intensiven Landwirtschaft genutzt und entsprechend entwickelt werden.

Die Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung sind auf den Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Biotope nicht anrechenbar. Da bereits die Zerstörung eines Biotops kompensationspflichtig ist, müssen die zusätzlichen Beeinträchtigungen, die mit der Versiegelung von Boden einhergehen, zusätzlich kompensiert werden.⁵⁾

³ Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/1994, Fortschreibung 1/2006, 2/2015

⁴ v. Drachenfels; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2012

⁵⁾ Aktualisierung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"; Breuer, Wh.; in: Beiträge zur Eingriffsregelung V, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2006

Die von vollständiger Beseitigung betroffenen flächenhaften Biotope sind ausschließlich der Wertstufe II zugeordnet.

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf der überwiegenden Fläche weiter versickern können; es wird zeitlich verzögert dem Naturhaushalt zugeführt werden und steht somit weiterhin dem Naturhaushalt zur Verfügung. Der Kompensationsbedarf bzgl. des Schutzgutes Wasser wird mit der Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden erreicht.

Die Planung sieht eine maximale Versiegelung von 0,045 ha vor. Die übrigen Bereiche des Grundstückes werden als Hausgarten angelegt und sind der Wertstufe I zuzuordnen.

Die südlich angrenzenden Flurstücke besitzen gem. Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) eine Boden- und Ackerzahl von 22, 23. Diese ist auf das Plangebiet übertragbar. Für Bodenversiegelungen auf ca. 0,045 ha ist nach dem Kompensationsmodell ein zusätzlicher Ausgleich mit dem Faktor 0,5 erforderlich. Der Ausgleichsbedarf beträgt insofern 0,0225 ha resp. 225 m². Für die Verlängerung des Gehweges werden zusätzlich rd. 70 m² versiegelt, welche einer Kompensation von 35 m² bedürfen.

Um den Eingriff zu kompensieren, wird unter Abwägung des städtebaulich bedingten Eingriffs, auf einer Fläche von mind. 250 m² im Osten des Plangebietes die Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt. Die Unterpflanzung erfolgt mit Landschaftsrasen, welcher einer extensiven Pflege unterzogen werden soll.

Eine Bestandsaufnahme hat keine Hinweise auf mögliche nachhaltige Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten ergeben. Für Brutvogelarten des Offenlandes wie z.B. Feldlerche besitzt die Fläche eine eingeschränkte Eignung. Feldlerchen weisen ein signifikantes Meidungsverhalten gegenüber vertikalen Strukturen auf (60 m – 120 m Abstand). Da sich die Fläche deutlich im räumlichen Einflussbereich der Bebauung, Gehölzstrukturen und Landesstraße befindet (Abstände < 60 m), können Vorkommen von Feldlerchen ausgeschlossen werden. Dem Verlust des intensiv bewirtschafteten Grünlandes, welches aufgrund seiner Lage und Größe eingeschränkt Lebensraum für Offenlandtierarten bietet, steht die Anlage eines Bauplatzes gegenüber. Mittels Festsetzung wird eine Streuobstwiese auf Extensivgrünland errichtet, welche zumindest für Tiere des Siedlungsbereichs resp. Gehölzbrüter den Lebensraum erweitert. Baubedingte Beeinträchtigungen können hingenommen werden, da sich in der Umgebung des Planbereiches die gleichen Biotoptypen und damit vergleichbare Lebensräume befinden. Da sich der neu zu bebauende Bereich derzeit als artenarmes Intensivgrünland darstellt, stellt er auch einen potentiellen Lebensraum z.B. für verschiedene Brutvögel dar. Insofern ist vorgesehen, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen soll. Grundsätzlich gilt das Artenschutzrecht unmittelbar und ist auch in Zukunft zu beachten.

Die Gemeinde erachtet die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG als angemessen erfüllt.

5.0 Flächenbilanz

Der Plangeltungsbereich umfasst 0,41 ha, von denen 0,12 ha erstmals für eine Überbauung freigegeben werden sollen; 0,04 ha hiervon sind weiterhin als Bauverbotszo-

ne festgesetzt und insofern nicht bebaubar. Weitere 0,12 ha entfallen auf die westlich angrenzende, bebaute Fläche. Der übrige Bereich betrifft die Straßenverkehrsfläche der Landesstraße.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Stellungnahme des Landkreises Gifhorn vom 19.12.2017

- Brandschutz

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundsatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

Gegen die Satzung bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

Zum Grundsatz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante Gebiet mit min. 48 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserenteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

- Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Gegen die beabsichtigte Planung bestehen aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Sollten bei Erkundungsarbeiten (z. B. bei Baugrunduntersuchungen) oder Tiefbauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist der Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB), Stellungnahme vom 06.03.2018

Für Niederschlagswasser ist keine Anschlussmöglichkeit gegeben, es muss auf dem Grundstück versickert werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 07.11.2017

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beige-fügendem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

LSW Netz GmbH & Co. KG, Stellungnahme vom 02.11.2017

Wir haben den oben genannten Bebauungsplan aus Sicht unserer Gesellschaft geprüft. Innerhalb der Nutzungsfläche befinden sich NS-, Fernmelde- und Gasleitungen entlang der Tiddischer Straße, die besonderen Schutzes und Beachtung bedürfen.

Zu Ihrer Information haben wir einen aktuellen Auszug aus unserem Planwerk beige-fügt.

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister Herr Helmut Arlet (05371 802-2321) zu informieren. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten. Sofern Kabel freigelegt und freigeschaltet werden, empfehlen wir dringend, diese im Zuge der Maßnahme mit Halbschalen zu verrohren.

Eine weitere Planauskunft erhalten Sie unter: <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> für unsere vorhandenen Medien.

7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde vom 06.11. bis 24.11.2017 durchgeführt.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 27.10.2017 zur Stellungnahme bis zum 24.11.2017 aufgefordert.

7.3 Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren nach § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung für die Dauer einer von der Gemeinde als angemessen erachteten Frist vom 12.02.2018 bis zum 14.03.2018 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.02.2018 über die öffentliche Auslegung informiert.

Wesentliche Stellungnahmen, welche eine erneute Auslegung erforderten, sind nicht eingegangen.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2018 bis 14.03.2018 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 16.04.2018 durch den Rat der Gemeinde Barwedel unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren beschlossen.

Barwedel, den 26.04.2018

gez. Schink
(Bürgermeister)