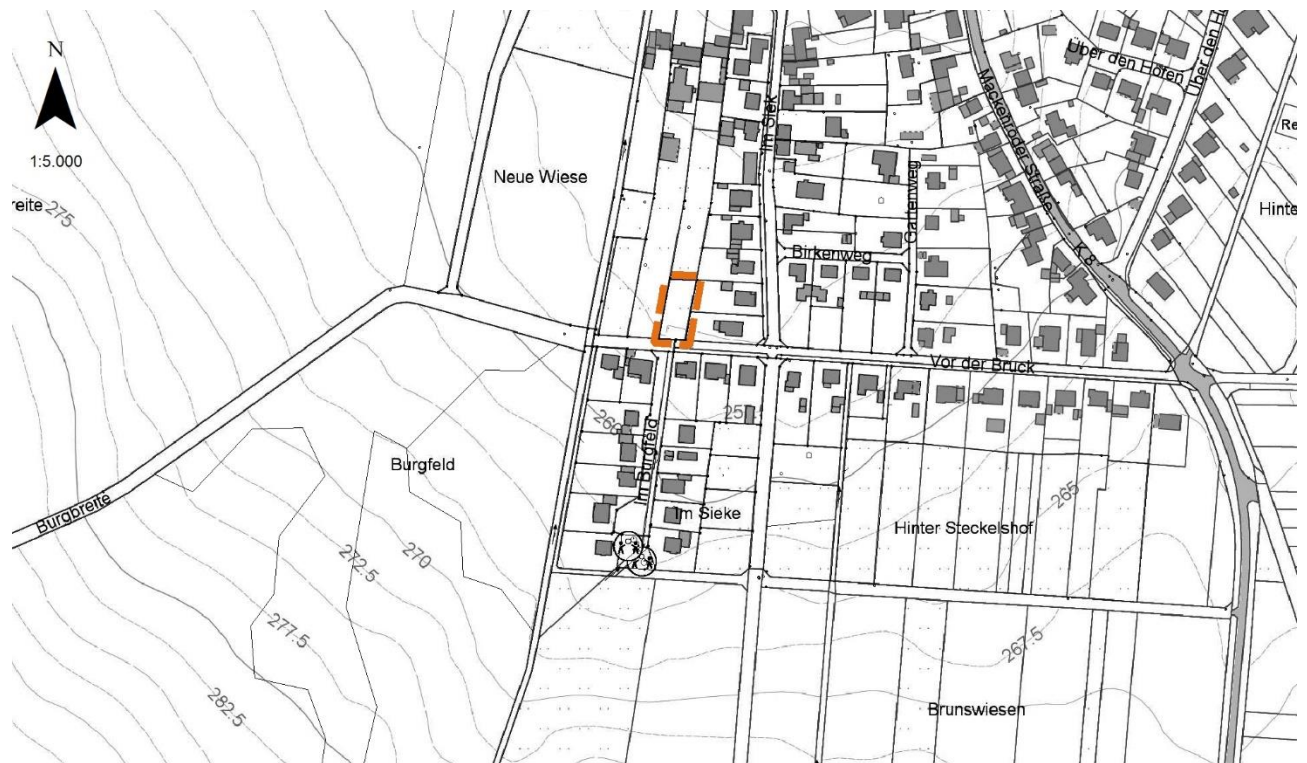


Gemeinde Waake

Ergänzungssatzung „Vor der Bruck“

Ortsteil Waake



Begründung

Entwurf

Stand: 29.03.2019

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

IMPRESSUM:

Projekt: Ergänzungssatzung „Vor der Bruck“, Gemeinde Waake

Projektnummer: 288 SAT Begründung 2-a.docx

Kommune: Gemeinde Waake
Hacketalstraße 5a
37136 Waake

Auftragnehmer:



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter: Patrick Ronnenberg, M.Sc.
Dipl.-Ing. Mathias Flörke, M.Sc.
Dipl.-Ing. Anke Horn

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Rechtsgrundlage	1
1.2	Verfahrensverlauf	1
2	Ziele und Zwecke der Planung	1
3	Plangebiet	2
4	Zulässigkeit von Vorhaben	2
5	Städtebauliche Umgebung	3
6	Geordnete Städtebauliche Entwicklung	3
6.1	Städtebauliche Spannungen	4
6.2	Erschließung	5
6.2.1	Verkehrliche Erschließung	5
6.2.2	Ver- und Entsorgung	5
7	Öffentliche Belange	5
7.1	Raumordnung	5
7.2	Flächennutzungsplan	6
7.3	Schädliche Umwelteinwirkungen	7
7.4	Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz	7
7.5	Eigenart der Landschaft, Landschaftsbild	8
7.6	Agrarstruktur	8
7.7	Wasserwirtschaft	8
8	PRIVATE BELANGE	8
9	NATUR UND LANDSCHAFT	8
9.1	Beschreibung und Bewertung der abiotischen Potenziale	8
9.2	Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion	9
9.3	Beschreibung und Bewertung der biotischen Potenziale	9
9.4	Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf die Belange von Natur und Landschaft	10
9.5	Eingriffs-Ausgleichsregelung / Beurteilung der Eingriffsintensität	11
10	Festsetzungen	12



10.1	Natur und Landschaft	13
10.1.1	Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)	13
10.1.2	Grünland mit Obstbäumen und Einzelsträuchern (P2)	13
10.1.3	Versiegelungsbeschränkungen (M1)	14
10.1.4	Rückhaltung von Niederschlagswasser (M2)	14
11	Hinweise	15
11.1	Gehölzpflanzungen	15
12	Städtebauliche Werte und Kosten	17
12.1	Städtebauliche Werte	17
12.2	Kosten	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Radolfshausen mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)	7

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Bäume / Sträucher	15
------------------------------	----

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Ergänzungssatzung „Vor der Bruck“, OT Waake, ist

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

1.2 Verfahrensverlauf

Der Rat der Gemeinde Waake hat in seiner Sitzung am 21.03.2019 den Aufstellungsbeschluss der Ergänzungssatzung „Vor der Bruck“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 im Ortsteil Waake gefasst.

Der Rat der Gemeinde Waake hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Auslegungsbeschluss für den Entwurf der Ergänzungssatzung „Vor der Bruck“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 im Ortsteil Waake gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung „Vor der Bruck“ mit Begründung wurde vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel durchgeführt.

Der Rat der Gemeinde Waake hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Ergänzungssatzung „Vor der Bruck“ nach Prüfung der nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Eigentümer des Flurstückes 359/1 an der Straße „Vor der Bruck“ im Ortsteil Waake beabsichtigt, auf seinem Grundstück ein Wohnhaus zu errichten. Bei einem Planungsgespräch beim Landkreis Göttingen wurde seitens des Landkreises empfohlen, eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Die Gemeinde Waake unterstützt und begrüßt das Baubegehren und möchte das Instrument der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB anwenden, um die Genehmigungsfähigkeit konkreter Bauwünsche vorzubereiten.

Daher wird für das Plangebiet eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Sie bezieht die Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebaute Ortslage mit ein.



Das Plangebiet der Satzung hat eine Größe von ca. 0,07 ha und befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, da es weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, noch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Waake liegt. Durch die Ergänzungssatzung wird der Satzungsbereich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Waake einbezogen und im Rahmen der Festsetzungen dieser Satzung und der Vorgaben des § 34 BauGB (Einfügungsgebot) bebaubar.

3 Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,07 ha liegt am westlichen Rand von Waake nördlich der Straße „Vor der Bruck“. Das Plangebiet wird begrenzt von der Bebauung am Ortsrand der Straße „Im Siek“ im Osten, Grünlandnutzung im Norden, dem Übergang in die freie Landschaft im Westen sowie der Straße „Vor der Bruck“ im Süden.

Das Plangebiet ist unbebautes und gehölzfreies Grasland und schließt im Süden und im Osten an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Waake an. Im Norden befindet sich in etwa 120 m Entfernung die Bebauung entlang der Burgstraße.

Betroffen ist das Flurstück 359/1 der Flur 12 in der Gemarkung Waake. Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Im Norden durch das Flurstück 359/2
- Im Süden durch die Flurstücke 356 und 15/1
- Im Westen durch das Flurstück 360
- Im Osten durch die Flurstücke 369 und 368.

4 Zulässigkeit von Vorhaben

Die östlichen bebauten Grundstücke 368 und 369 sowie die Flurstücke 15/1 und 356 (Straße „Vor der Bruck“) werden durch die Ergänzungssatzung dem Innenbereich zugeordnet.

Das bisher unbebaute Grundstück 359/1 welches durch eine Grasland- und Gartennutzung gekennzeichnet sind wird durch die Satzung dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet. Es handelt sich somit um eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Nach der Satzung wäre das Areal demnach als im Zusammenhang bebaute Ortslage zu betrachten.

Nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses richtet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB, Bauen im Innenbereich.

Zulässig sind innerhalb des abgegrenzten Satzungsereiches Vorhaben, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.



Sollten Vorhaben im Plangebiet nach Rechtswirksamkeit der Satzung geplant werden, sind diese im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu bewerten. Eine solche Beurteilung obliegt nicht der Bauleitplanung.

Sollte sich die zur Beurteilung heranzuziehende Umgebung daher tatsächlich so klassifizieren lassen, dass sie einem Baugebiet nach Baunutzungsverordnung zuzuordnen ist, beurteilt sich die Art der baulichen Nutzung allein danach, ob es in dem jeweiligen Baugebiet nach Baunutzungsverordnung allgemein oder ausnahmsweise zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB, faktisches Baugebiet). Bei einer uneindeutigen Ausprägung würde eine Beurteilung der Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB (Gemengelage) in Betracht kommen.

Nur für die übrigen Kriterien in § 34 Abs. 1 BauGB (Maß, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) ist die Beurteilung stets am Maßstab des § 34 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu bewerten. Daher unterliegt jeder Bauantrag der Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren.

5 Städtebauliche Umgebung

Das Satzungsgebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Waake und wird im Osten und Süden durch bauliche Nutzungen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles umgeben und geprägt. Im Westen und Norden grenzen Grünflächen an. Die Grünfläche direkt westlich wird durch einen Landwirt als Grundstückszufahrt genutzt, um die nördlich, an der Burgstraße, gelegene Hofstelle zu erreichen.

Der westliche Siedlungsrand, an dem sich das Satzungsgebiet befindet, ist durch seine Wohnbebauung entlang der Straße „Im Siek“ und „Vor der Bruck“ sowie dem neueren Baugebiet „Im Burgfeld“ geprägt. Die hier bestehenden Gebäude sind ein- bis zweigeschossig und in offener Bauweise errichtet. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der umliegenden Wohnbebauung sind hauptsächlich als Ziergärten zu charakterisieren.

Die umliegenden Gebäude sind sowohl traufständig als auch giebelständig zu der Erschließungsstraße errichtet worden. Recht homogen stellt sich auch die Dachlandschaft dar, die mit roten Dächern bedeckt ist. Nur vereinzelt sind dunkle Dacheindeckungen vorhanden. Es dominiert das Satteldach.

6 Geordnete Städtebauliche Entwicklung

Bedingt durch die Strukturen des näheren Umfeldes ist ein geordneter städtebaulicher Rahmen vorhanden. Die Satzung knüpft daran an. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die einzubeziehende Fläche ist deutlich durch die Bebauung an den Straßen „Im Siek“, „Vor der Bruck“ und „Im Burgfeld“ geprägt. Diese Bereiche sind durch Bebauungspläne überplant.



Erstere Straßen gehören zum Bebauungsplan Nr.1 und letztere Straße zum Bebauungsplan Nr. 10. Insofern ist eine Einbeziehung der Flächen in den Zusammenhang bebauten Ort möglich.

Im benachbarten Bebauungsplan Nr.1 ist die überbaubare Fläche durch relativ kleine Baufelder für jedes Baugrundstück einzeln festgesetzt. Eine GRZ und eine Geschossigkeit sind nicht festgesetzt. Da sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsgebiet nach § 34 BauGB regelt (siehe Kapitel 4) und sich somit an der Umgebung orientiert, wird weder mit der Aufstellung dieser Satzung, noch durch die hierdurch ermöglichten Bauvorhaben eine geordnete städtebauliche Entwicklung gefährdet.

Wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird also nicht zu erwarten sein.

Die weiteren planerischen Überlegungen, die zu dem Ergebnis der Möglichkeit zur Einbeziehung der Flächen in den Zusammenhang bebauten Ortsteil geführt haben, werden im Folgenden in Bezug auf die einzelnen Belange dargestellt.

6.1 Städtebauliche Spannungen

Der Altdorfbereich von Waake wird durch die vorhandenen Hofstellen ländlich geprägt. Hierbei handelt es sich um ehemalige wie auch noch aktuell für die landwirtschaftliche Erwerbstätigkeit genutzte Hofanlagen.

Das Satzungsgebiet befindet sich im südwestlichen, vorwiegend durch ländliche Wohnnutzung, geprägten Teil des Dorfes. In der weiteren Umgebung, etwa 120 m nördlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser nutzt das direkt westlich des Plangebiets gelegene Flurstück als rückwärtige Zufahrt zur Maschinenhalle. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle. Tierhaltung ist mit Gänsen in geringem Umfang vorhanden. Hier können Emissionen von dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen. Diese werden jedoch als ortsüblich angesehen und werden aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und des geringen Umfangs ohnehin als unbedenklich angesehen.

Das Satzungsgebiet lässt sich anhand seiner vorhandenen Umgebungsbebauung als ländlich geprägtes Baugebiet bezeichnen, bei dem ein Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen gut möglich erscheint. Westlich und nördlich des Satzungsgebietes werden die Flächen des Siedlungsrandes als Grünland genutzt. Von diesen Flächen können gelegentlich Emissionen durch die Bewirtschaftung ausgehen. Dies ist Bestandteil der ländlichen Prägung der näheren Umgebung. Es wird daher davon ausgegangen, dass auf das Satzungsgebiet keine unzumutbaren Immissionen einwirken, die über das in dieser auch dörflich gewachsenen Lage tolerierbare Maß hinausgehen. Die Immissionen sind zudem dorftypisch und von der Bevölkerung hinzunehmen.

Von dem Plangebiet selber werden keine störenden Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Nutzungen erwartet.

Der baulichen Ausnutzbarkeit des Planbereiches wird durch den prägenden Charakter der angrenzenden Nutzungen und durch das Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung Grenzen gesetzt. Durch die künftige Bebauung im Planbereich werden daher keine



städtebaulichen Spannungen hervorgerufen. Näheres ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu prüfen und zu bewerten.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Vor der Bruck“. Das neu zu bebauende Grundstück kann von dort vom öffentlichen Straßennetz her erschlossen werden.

Die Straße „Vor der Bruck“ ist bis Höhe Hausnummer 31 ausgebaut. Von dieser Straße aus wird auch das südlich gelegene Wohngebiet „Im Burgfeld“ erschlossen. Weiter westlich führt die Straße „Vor der Bruck“ in die Bereiche der umliegenden Landwirtschaftsflächen. Der Endausbau beider Straßen ist noch nicht erfolgt.

Das hinterliegende Flurstück 359/2 kann über das Plangebiet erschlossen werden. Zu diesem Zwecke wurde im Westen des Plangebietes ein Korridor von der grünordnerischen Festsetzung freigehalten (siehe Kapitel 10.1.2). Eine entsprechende Grunddienstbarkeit kann auf das Vorderliegergrundstück eingetragen werden.

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes ist somit gewährleistet. Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsstruktur zu erwarten sein. Auch für die Nutzung durch landwirtschaftlichen Verkehr werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

6.2.2 Ver- und Entsorgung

Die leitungsgebundene Erschließung des Satzungsgebietes mit Energie, Telekommunikation, Trink- und Abwasser kann über die Leitungen in der Straße „Vor der Bruck“ erfolgen. Dort führen die Leitungen entlang, mit denen auch die Ver- und Entsorgung der westlich gelegenen Grundstücke sowie „Im Burgfeld“ abgewickelt wird.

Da das Grundstück direkt an einer öffentlichen Straße gelegen ist, kann das Grundstück von Müllfahrzeugen angefahren werden.

Es wird davon ausgegangen, dass auf Grund der geringen Größe des Plangebietes bzw. der geringen Zahl der Neuanschlüsse keine Kapazitätsprobleme bestehen. Die leitungsgebundene Erschließung des Satzungsgebietes ist somit gewährleistet.

7 Öffentliche Belange

7.1 Raumordnung

Aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen ergibt sich, dass der Satzungsgebiet im dargestellten Siedlungsbereich der Ortschaft Waake liegt.



Auf Grund der Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramm ist bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung kein Widerspruch zur Raumordnung zu erkennen.

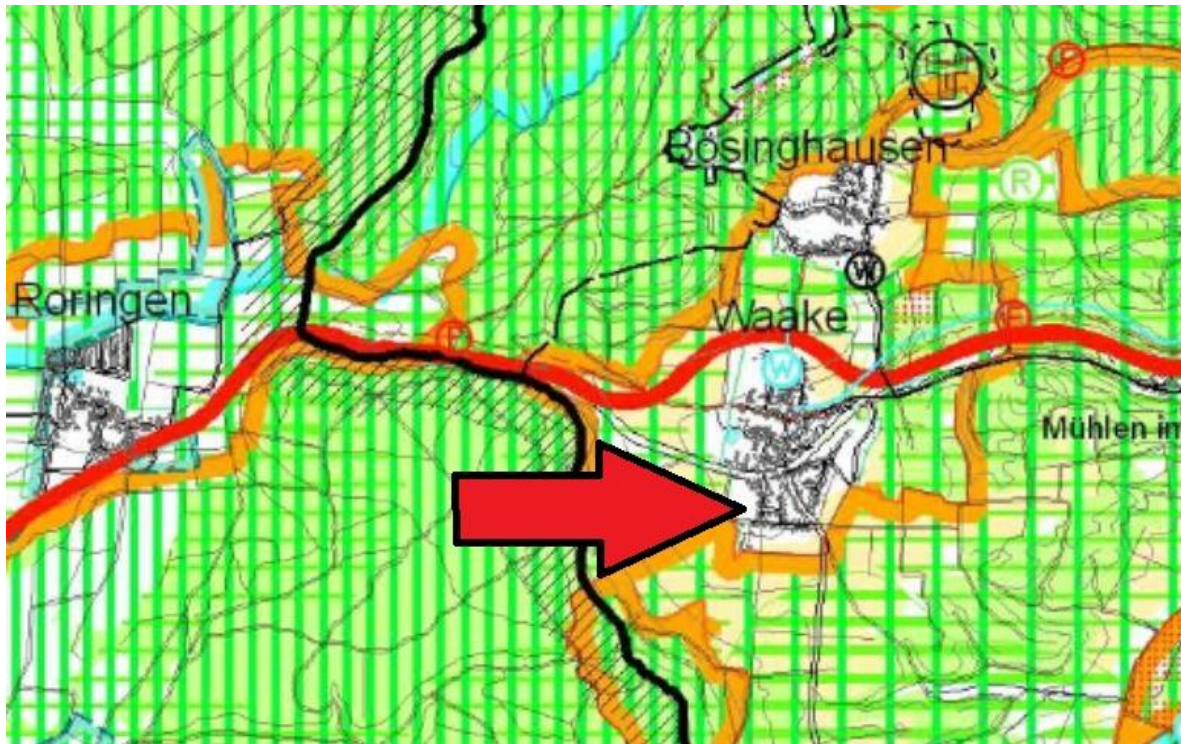


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)

7.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Radolfshausen ist das Satzungsgebiet größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Der Norden des Plangebietes ist als südlicher Teil einer kleinen innerörtlichen Grünanlage dargestellt.

Die Flächen westlich östlich und südlich des Plangebietes werden als Wohnbaufläche dargestellt. Die Wohnbauflächen werden in der Darstellung durch Grünanlagen bzw. lineare Wasserflächen von den als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Gebieten und der Gewerbefläche getrennt.

Mit Aufstellung dieser Ergänzungssatzung soll die Bebaubarkeit planungsrechtlich abgesichert werden. Hinsichtlich des Einfügungsgebotes schreibt § 34 BauGB eine Orientierung an den Bestandsnutzungen des Umfeldes vor.

Im nördlichen Bereich des Satzungsgebietes ist eine Grünfestsetzung vorgesehen, die der Darstellung des Flächennutzungsplanes folgt und die Fläche vor Versiegelung und Bebauung schützt.

Die beabsichtigte Entwicklung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Es werden keine Konflikte mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gesehen.

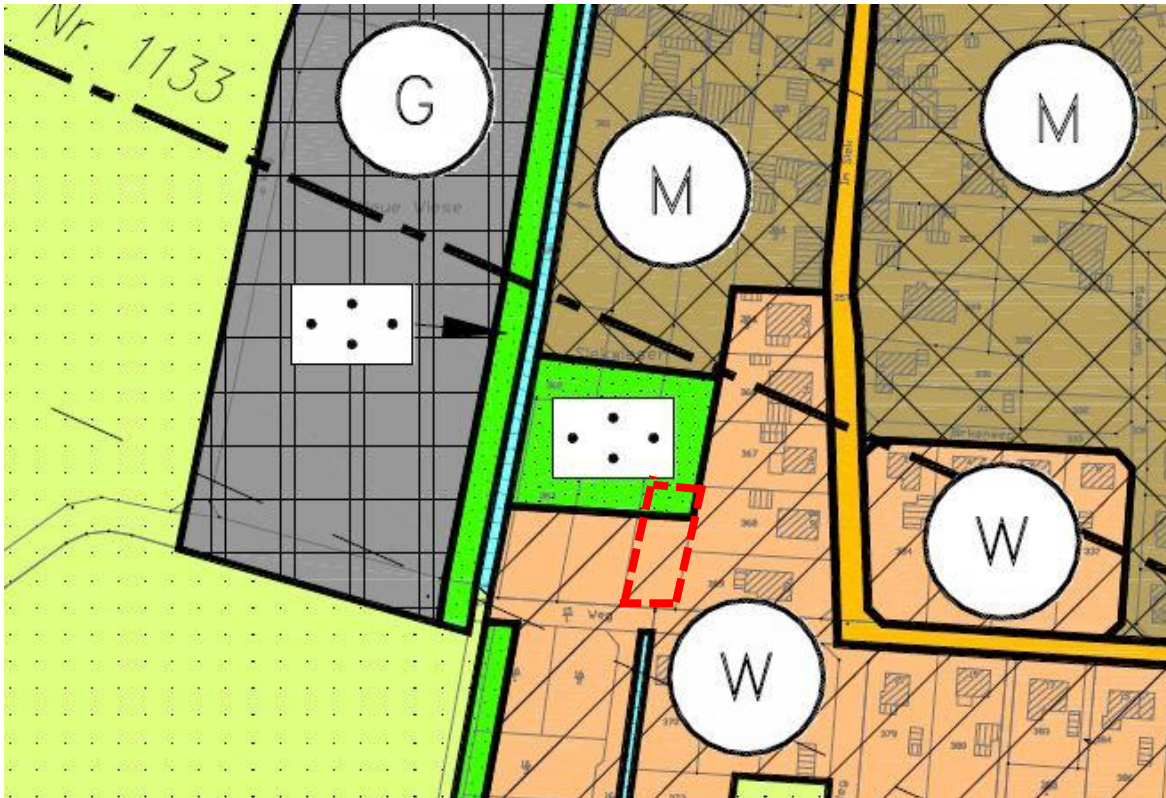


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Radolfshausen mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)

7.3 Schädliche Umwelteinwirkungen

Da sich ein Bauvorhaben im Plangebiet an der Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung orientieren muss, werden von dem Planbereich selbst keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft ausgehen. Die abschließende Beurteilung wird im Baugenehmigungsverfahren anhand des Einfügungsgebotes durchgeführt.

Westlich und südlich des Satzungsgebietes werden die Flächen des Siedlungsrandes als Grünland genutzt. Von diesen Flächen können gelegentlich Emissionen durch die Bewirtschaftung ausgehen. Dies ist Bestandteil der ländlichen Prägung der näheren Umgebung. Es wird daher davon ausgegangen, dass auf das Satzungsgebiet keine unzumutbaren Immissionen einwirken, die über das in dieser dörflich gewachsenen Lage tolerierbare Maß hinausgehen. Die Immissionen sind zudem dorftypisch und von der Bevölkerung hinzunehmen (siehe Kapitel 6.1).

7.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz

Schutzgebietsausweisungen sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorhanden. Durch die zu erwartende Bebauung des Satzungsgebietes im Rahmen des Einfügungsgebotes werden nur begrenzt Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes erwartet. Um die Auswirkungen zu minimieren werden Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich getroffen (vgl. Kapitel 9).

7.5 Eigenart der Landschaft, Landschaftsbild

Es sind keine erheblichen Auswirkungen bezüglich dieser Belange zu erwarten. Im Satzungsgebiet sind keine entsprechenden Vorrang- oder Vorsorgefunktionen vorhanden. Aufgrund der topografischen Lage stellt sich der Satzungsgebiet als zur Ortslage gehörig dar (vgl. Kapitel 3 und 5).

7.6 Agrarstruktur

Das Satzungsgebiet der Ergänzungssatzung wird derzeit zum überwiegenden Teil als Grünland und Gartenflächen genutzt. Eine Beeinträchtigung der westlich liegenden ackerbaulich genutzten Landwirtschaftsflächen wird durch das Satzungsgebiet nicht gesehen. Das Plangebiet selber steht nach der Entwicklung nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Um die Erschließung des hinterliegenden, als Grünland genutzten Flurstücks zu ermöglichen, wird ein 3m breiter Korridor an der westlichen Plangebietsgrenze von der Pflanzfestsetzung freigehalten (siehe Kapitel 10.1.2).

7.7 Wasserwirtschaft

Das Satzungsgebiet wird von keinen Schutzgebietsausweisungen überlagert. In der Nähe verlaufen offene Gräben. Es handelt sich um einen Graben, der vom Süden aus der Straße „Im Burgfeld“ nach Norden bis zur Straße „In der Bruck“ verläuft. Dort verläuft eine Verrohrung unterhalb der Straße bis etwa 50 m westlich und führt das Wasser wieder in den dort nach Norden führenden Graben. Die genannten Gräben liegen außerhalb des Plangebietes und werden durch die Planung nicht tangiert. Zur Regelung des Niederschlagswasserabflusses werden Festsetzungen getroffen. (siehe Kapitel 10.1.4)

8 PRIVATE BELANGE

Durch die Ergänzungssatzung werden private Belange nicht unmittelbar berührt. Ein angemessener Nachbarschutz wird durch die Baugenehmigungsverfahren auf Vollzugsebene gewährleistet. Die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten.

9 NATUR UND LANDSCHAFT

9.1 Beschreibung und Bewertung der abiotischen Potenziale

Das Satzungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Waake. Es ist derzeit durch Grünland gekennzeichnet. Während östlich, südlich und mit etwas Abstand auch nördlich die Ortslage von Waake anschließt, öffnet sich im Westen die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen.



Die naturräumlichen Eigenschaften sind charakteristisch ausgeprägt. Die Fläche ist weitgehend eben, wobei die topographische Höhenlage bei ca. 255 m NHN liegt.

Die geologischen Strukturen sind durch den Mittleren Buntsandstein geprägt. Die anstehenden Böden sind Braunerden mit einer sehr hohen Bodenfruchtbarkeit. Aufgrund der Grünlandnutzung sind nur mäßige Vorbelastungen der Bodenfunktionen zu verzeichnen. Es ist davon auszugehen, dass hier ein überwiegend natürlicher Bodenaufbau besteht und eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers stattfindet.

Oberflächengewässer sind im Satzungsgebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Die klimatischen Verhältnisse werden durch die Ortsrandlage bestimmt. Es findet ein lokaler Luftaustausch zwischen den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem Satzungsgebiet statt. Das Satzungsgebiet übernimmt jedoch keine klimatische Schlüsselfunktion für den angrenzenden Siedlungsbereich hinsichtlich der Frischluftversorgung etc. Bezüglich der Lufthygiene bestehen bereits geringe, dorftypische Vorbelastungen.

9.2 Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion

Das Satzungsgebiet ist Teil einer größeren Grünlandfläche im Übergangsbereich von Ortsrand und ackerbaulich bewirtschafteten Flächen. Gliedernde Elemente in Form von Einzelbäumen oder Hecken sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden.

Der Ortsrand ist durch gemischte, dorftypische Bebauung sowie Gärten mit unterschiedlichem Gehölzbestand gekennzeichnet. Richtung Westen öffnet sich die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Hintergrundkulisse wird durch bewaldete Flächen bestimmt.

Die Einsehbarkeit ist auf das nähere Umfeld begrenzt. Die vorhandene Bebauung im Norden, Osten und Süden fungiert als Sichtbarriere. In Richtung Westen und Süden öffnen sich weitere Blickhorizonte.

Vorbelastungen des Landschaftsbildes liegen nicht vor.

Eine Erholungsfunktion innerhalb des Satzungsgebietes ist derzeit nicht gegeben. Außerhalb des Satzungsgebietes werden die bestehenden Wegeverbindungen für wohnungsnahe Freizeitaktivitäten wie Spazieren gehen, Hund ausführen oder Reiten genutzt.

9.3 Beschreibung und Bewertung der biotischen Potenziale

Das Satzungsgebiet wird derzeit als Grünland (Schafweide) genutzt und ist Teil eines größeren Grünlandkomplexes, der den Ortsrand von der angrenzenden Agrarlandschaft trennt. Hier sind vorwiegend Nährstoff liebende Grünlandarten mit großer Konkurrenzstärke anzutreffen.

Gehölze sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden, auch nicht auf den angrenzenden Grünlandbereichen. Lediglich im Osten sind im Bereich der Gärten einige Gehölze anzutreffen.



Zur Erfassung und Bewertung der vorhandenen Arten im Satzungsgebiet wurde von Herrn Dipl. Ing. Michael Schmitz, Umweltplanung Lichtenborn, eine faunistische Untersuchung erstellt¹. Da jahreszeitlich bedingt eine Bestandsaufnahme der Fauna weitgehend unmöglich war, wurde mittels einer einmaligen Inaugenscheinnahme eingeschätzt, welches Potential die Fläche selbst hinsichtlich des möglichen Arteninventars aufweist.

Die naturschutzfachliche Einschätzung kommt zu folgendem Ergebnis:

"Selbstverständlich sind die vorhandenen Strukturen in der Umgebung, für einige Vogelarten (z.B. Hausrotschwanz, Star) und Fledermausarten (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) von potentieller Bedeutung.

Insgesamt spielt die Fläche aber im Funktionsgefüge der Vögel und Fledermäuse aber aufgrund ihrer geringen Größe für sich betrachtet potentiell keine Rolle.

Die anderen zu prüfenden Artengruppen sind mit Sicherheit nur sehr gering oder gar nicht auf der Fläche vertreten, oder nur mit nicht geschützten Arten."

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Einschätzung ist das Artenschutzrecht nach § 44 (1) BNatSchG anzuwenden. Gegenstand der Prüfung sind in diesem Fall alle besonders geschützten Arten. Das Artenschutzrecht ist im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Für die übrigen potentiell vorkommenden Arten wurde dargelegt, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Sachverhalte nicht zu erwarten ist, bzw. unwahrscheinlich ist."

9.4 Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf die Belange von Natur und Landschaft

Mit der Realisierung von Baumaßnahmen werden die oben beschriebenen Potenziale in ihrer Struktur und Funktion verändert. Durch das Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung ist mit einem Bauvorhaben und einer Freiflächengestaltung zu rechnen, welche sich an den vorhandenen Strukturen im Umfeld orientieren. Die Beeinträchtigungen der einzelnen Potentiale werden wie folgt bewertet:

Im Bereich von baulichen Anlagen wird eine vollständige Bodenversiegelung stattfinden. Die übrigen Bereiche werden als Gartenflächen unversiegelt bleiben.

Durch die zu erwartende Versiegelung geht Boden verloren und steht weder für eine landwirtschaftliche Nutzung noch für eine potenzielle Biotopentwicklung zur Verfügung. Gleichzeitig werden die Bodenfunktionen in den versiegelten Bereichen vollständig zerstört. Dadurch werden auch Bodenorganismen und Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt, die in Wechselwirkungen zueinander stehen. Auch die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium geht in den versiegelten Bereichen vollständig verloren.

Obwohl es sich um relativ kleinflächige Versiegelungen handelt, müssen die Auswirkungen auf das Bodenpotenzial durch den Bodenverlust insgesamt als erheblich eingestuft werden.

¹ Umweltplanung Lichtenborn, Dipl. Ing. M. Schmitz: Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Bereich einer Baufläche in Waake, Lichtenborn, Nov. 2018.

Weiterhin wird durch die Versiegelung die Speicherfunktion des Bodens für Niederschlagswasser beeinträchtigt, womit auch eine Beeinträchtigung der allgemeinen Bedeutung für die Grundwasserneubildung einhergeht.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Pflanzfläche im Norden kann auch in Zukunft eine Versickerung und zum Teil auch eine ungestörte Bodenentwicklung stattfinden. Die Pflanzfestsetzungen unterstützen dies. Auch die Versiegelungsbeschränkung für Zufahrten und Stellplätze haben positive Auswirkungen auf den Boden- und Bodenwasserhaushalt.

Auswirkungen auf die klimatische Situation sind auf Grund der geringen Flächengröße des Satzungsgebietes nicht zu erwarten. Des Weiteren führt das aus der näheren Umgebung abgeleitete geringe Maß der Überbauung in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu einer auf das Kleinklima ausgleichend wirkenden Funktion. Eine merkliche Veränderung der lufthygienischen Situation ist auf Grund der Kleinflächigkeit des Satzungsgebietes in Verbindung mit den Festsetzungen nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes werden wegen der geringen Flächengröße und der Einfügung in die Umgebung keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Die Charakteristik des Gebietes kann in seiner Gesamtheit betrachtet erhalten bleiben. Durch die Pflanzfestsetzungen wird eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Aufgrund des Einfügungsgebotes bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine dem Umfeld angepasste dorftypische Gestaltung erwartet.

Bezüglich der Biotoptypen kann durch die Pflanzmaßnahmen und das Einfügungsgebot eine ähnliche Charakteristik wie in den benachbarten, bebauten Bereichen erzielt werden.

Hinsichtlich der Arten- und Lebensgemeinschaften ist eine Umstrukturierung möglich. Die Artenverschiebung ist zwar von der individuellen Gestaltung der Freiflächen abhängig, erhebliche negative Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf Fauna oder Flora zu erwarten. Artenschutzrechtliche Konflikte, die eine Realisierung des Vorhabens in Frage stellen könnten, sind nicht zu erkennen. Populationen besonderer Tier- und Pflanzenarten werden durch die Maßnahme nicht im Bestand bedroht.

9.5 Eingriffs-Ausgleichsregelung / Beurteilung der Eingriffsintensität

Die möglichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung von Baumaßnahmen im Satzungsgebiet sind insgesamt gering. Eine Begrenzung der Auswirkungen ist schon dadurch gegeben, dass sich ein potenzielles Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Dadurch findet gleichzeitig eine Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft statt.

Unterstützt wird dieses Einfügungsgebot durch die nachfolgend genannten Festsetzungen, die dazu dienen, die Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen:



- Pflanzmaßnahmen auf dem Baugrundstück
- 10 m breite Pflanzmaßnahme im Norden
- Versiegelungsbeschränkung

Durch die geringe zu erwartende Überbauung ist der Anteil nicht überbaubarer Flächen entsprechend hoch und schafft die Möglichkeit einer großzügigen, dorftypischen Grüngestaltung mit potenzialübergreifender Wirkung.

Die geringe Flächengröße des Satzungsgebietes führt in Zusammenhang mit den Pflanzmaßnahmen und der Versiegelungsbeschränkung dazu, dass die prognostizierten erheblichen Auswirkungen auf das Bodenpotenzial in der Gesamtheit betrachtet unter die Erheblichkeitsschwelle gedrückt werden können.

Durch die Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken und die Bepflanzung im Norden werden auch die Potenziale Landschaftsbild, Biototypen, Fauna und Flora gewürdigt, so dass eine dorftypische, dem momentanen Siedlungsrand entsprechende Entwicklung realisiert werden kann.

10 Festsetzungen

In § 34 Abs. 5 BauGB werden die Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen (hier: Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) benannt. Im gleichen Absatz wird ferner u. a. angeführt, dass in Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden können.

In Bauleitplänen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) sind gemäß § 9a BauGB die Baunutzungsverordnung und die Planzeichenverordnung anzuwenden. Diese Verordnungsermächtigung umfasst nicht die Aufstellung von Innenbereichssatzungen. Zum leichteren Verständnis und zur einfacheren Lesbarkeit erfolgen die zeichnerischen Festsetzungen angelehnt an die Systematik der Planzeichenverordnung.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Sobald für einen Teil des festgelegten Innenbereiches ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten der Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

Da das Satzungsgebiet durch die Eigenart der näheren Umgebung geprägt wird, sind keine städtebaulichen Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise erforderlich. Die bauliche Ausnutzung des Satzungsgebietes muss sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (vgl. Kapitel 4 und 5).

Allerdings soll der nördliche Teil des Plangebietes, entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch entsprechende Festsetzungen als Grünland gesichert werden.

10.1 Natur und Landschaft

Da das Satzungsgebiet direkt am Ortsrand liegt sind Maßnahmen zur landschaftsgerechten Eingrünung erforderlich. Außerdem wird durch die künftige Bebauung ein Eingriff verursacht, der minimiert bzw. ausgeglichen werden muss. Aus diesen Gründen werden folgende grünordnerische Festsetzungen und Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16a, 20, 25a und b BauGB getroffen:

10.1.1 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)

Maßnahme

Auf dem Baugrundstück sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche folgende Gehölze anzupflanzen:

- mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage,
- mindestens 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz abgängiger Gehölze.

Ziele und Begründung

Die Pflanzvorschriften dienen dazu, eine gute Durchgrünung des Satzungsgebietes zu erreichen und eine optische Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora dienen. Der persönliche Freiraum zur individuellen Gehölzwahl aus gestalterischen Gründen bleibt bestehen.

Die Anordnung der Gehölze auf dem Grundstück ist frei wählbar. Die in Kapitel 11.1 aufgeführten Baumarten und heimischen, altbewährten Obstbaumsorten haben sich bewährt. Für die Strauchpflanzung sollen ebenfalls einheimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste verwendet werden.

10.1.2 Grünland mit Obstbäumen und Einzelsträuchern (P2)

Maßnahme

Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist extensives Grünland mit Obstbäumen und Einzelsträuchern zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von mind. 3 Obstbäumen unter Verwendung altbewährter Obstbaumsorten als Hochstamm, gezogen auf Sämlingsunterlage, StU 8-10 cm,
- Pflanzung von mind. 6 standortgerechten, heimischen Sträuchern, 2xv, 100-150 cm, unregelmäßig auf der Fläche verteilt,
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung der Gehölze,
- In den verbleibenden Restflächen Einsaat einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2, Standard mit Kräutern bzw. Erhalt des bestehenden Grünlandes und extensive Pflege.



Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zum Aufbau eines gliedernden Landschaftsbestandteils im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Mit den Obstbäumen und Sträuchern wird eine Ortsrand typische, dynamische und Landschaft prägende Struktur entwickelt, die einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft bildet. Im Gegensatz zu einer dichten Heckenstruktur stellen die Obstbäume hier dem Umfeld angepasste, offene Elemente dar.

Die Pflanzmaßnahme stellt einen Beitrag zur Vernetzung von Grünstrukturen dar. Insbesondere für die Fauna sind derartige Elemente im Randbereich von Siedlungen wichtig.

Zusätzlich gewährleistet die extensive Bewirtschaftung eine Bereicherung hinsichtlich der Habitat- und Lebensraumvielfalt. Vielen Tieren und Pflanzen dient die Maßnahme als Reproduktionsraum, z. B. für Kleinsäuger und Vogelarten, sowie als Rückzugs- und Überwinterungshabitat. Die Maßnahme ermöglicht weiterhin eine ungestörte Bodenentwicklung und wirkt sich insgesamt positiv auf den Bodenwasserhaushalt sowie das Kleinklima aus.

Pflegemaßnahmen beschränken sich auf einen sporadischen Obstbaumschnitt sowie eine ein- bis zweijährige Mahd des Grünlandes. Ein kurz gemähten Zierrasenaspekt sollte vermieden werden.

10.1.3 Versiegelungsbeschränkungen (M1)Maßnahme

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

Ziele und Begründung

Die wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern. Die Wasserspeicherkapazität des vorhandenen Bodenvolumens hat eindeutig positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Satzungsgebietes und leistet einen Beitrag dazu, den allgemeinen Oberflächenabfluss zu reduzieren, so dass auch nachgeschaltete Fließgewässer profitieren können. Besonders bei Rasengittersteinen und Schotterrasen wird auch gewährleistet, dass oberflächlich anfallende Verschmutzungen durch besondere Mikroorganismen und auch Pflanzen der Pflasterritzenvegetation abgebaut oder zumindest gebunden werden können.

Je nach Beanspruchung und Nutzung der Flächen stehen unterschiedliche wasserdurchlässige Materialien zur Verfügung, die meistens auch eine wichtige gestalterische Funktion übernehmen. Die positiven Effekte einer solchen Flächengestaltung können nur dann gewährleistet werden, wenn die entsprechende Ausführung fachgerecht durchgeführt wird. Besonders von Bedeutung ist neben der Fugenweite auch der geeignete Unterbau, da dieser zusätzliches Speichervolumen bereitstellt und entsprechende Drucklasten abfängt.

10.1.4 Rückhaltung von Niederschlagswasser (M2)

Für die Entwässerung künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keiner Erhöhung der Menge des abfließenden Ober-



flächenwassers kommt. Der Abfluss künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen ist auf 1,5 l/s je 1000 m² Grundstücksfläche zu begrenzen.

11 Hinweise

11.1 Gehölzpflanzungen

Für Neuanpflanzungen wird empfohlen, dass grundsätzlich nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortgerechte, heimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich. Auf die Verwendung von einzelnen Zuchtformen, insbesondere auch Krüppelwuchs und sonstigen artfremden Wuchsformen, sollte verzichtet werden. Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten standortgerecht sind, mag die folgende Liste geben:

Tabelle 1: Bäume / Sträucher

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		Bäume 2. Ordnung (bis 20 m)	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica	Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior	Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur	Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata	Traubenkirsche	Prunus padus
Ulme	Ulmus (in Arten)	Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Silberweide	Salix alba
		Speierling	Sorbus domestica
Bäume 3. Ordnung (bis 12 m)			
Holzapfel	Malus sylvestris		
Salweide	Salix caprea		
Eberesche	Sorbus aucuparia		



Großsträucher (bis 7 m)		Mittelsträucher (bis 3 m)	
Kornelkirsche	Cornus mas	Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Schwarze Weide	Salix nigricans
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea		
Liguster	Ligustrum vulgare	Kleinsträucher (bis 1,5 m)	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Grauweide	Salix cinerea
Korbweide	Salix viminalis	Purpurweide	Salix purpurea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus		

Standortgerechte und altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen

Apfelsorten:		
Alkmene	Graue Herbstrenette Grabensteiner	Prinzenapfel
Ananasrenette	Harberts Renette	Prinz Albrecht v. Preußen
Baumanns Renette	Horneburger Pfannkuchen	Rheinischer Bohnapfel
Biesterfelder Renette	Jakob Fischer	Rheinischer Krummstiel
Boikenapfel	Jakob Lebel	Roter Berlepsch
Boskoop, Roter	Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel
Charlamowsky (Augustapfel)	Kasseler Renette	Rote Sternrenette
Danziger Kantapfel	Klarpfel (Weißer)	Schöner aus Herrnhut
Geheimrat Dr. Oldenburg	Krügers Dickstiel	Schöner v. Nordhausen
Gelber Edelapfel	Landsberger Renette	Winterrambour
Gelber Richard	Maunzenapfel	Zuccalmaglio Renette
Goldparmäne	Ontario	
Goldrenette v. Blenheim		



Birnsorten:		
Clapps Liebling	Neue Poiteau	
Gellerts Butterbirne	Nordhäuser Winterforellenbirne	
Gute Graue	Oberösterreichische Weinbirne	
Gute Luise	Pastorenbirne	
Köstliche von Charneaux		
Kirschsorten:		
Süßkirschen	Sauerkirschen	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Heimanns Rubinweichsel	
Gr. Schwarze Knorpelkirsche	Morellenfeuer	
Hedelfinger Riesenkirsche	Schattenmorelle	
Zwetschen- und Pflaumensorten:		
Hauszwetsche (div. Typen)	Mirabelle von Nancy	
Bühler Frühzwetsche	Ontariopflaume	
Wangenheimer Frühzwetsche		

12 Städtebauliche Werte und Kosten

12.1 Städtebauliche Werte

Das Satzungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,07 ha.

12.2 Kosten

Der Gemeinde Waake entstehen keine Kosten.

Die im Zusammenhang mit der verkehrlichen und leitungsgebundenen Erschließung des Satzungsgebietes (Herstellung der Zufahrten, Führung von Leitungs- und Kanalinfrastruktur) entstehenden Kosten werden von den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren getragen.

Waake, den _____.____.

Gemeinde Waake

Der Bürgermeister

(Vietor)

