

Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich Grundoldendorf "Im Holze"

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3), des § 34 (4) Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Apensen diese Innenbereichssatzung für den Bereich Grundoldendorf "Im Holze", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Apensen, den 11.04.2019 _____
(Bürgermeister) (Gemeindedirektorin)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 die Aufstellung der Innenbereichssatzung für den Bereich Grundoldendorf "Im Holze" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Apensen, den 11.04.2019 _____
(Gemeindedirektorin)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf / Katasteramt Stade

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den _____
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf der Innenbereichssatzung wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10, Fax 04144-2179 11

Himmelpforten, den 12.04.2019 _____
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 dem Entwurf der Innenbereichssatzung für den Bereich Grundoldendorf "Im Holze" und der Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung entsprechend § 13 (2) Nr. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Innenbereichssatzung sowie der Begründung haben vom 21.01.2019 bis 22.02.2019 entsprechend § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Apensen, den 11.04.2019 _____
(Gemeindedirektorin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apensen hat die Innenbereichssatzung für den Bereich Grundoldendorf "Im Holze" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 04.04.2019 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Apensen, den 11.04.2019 _____
(Gemeindedirektorin)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss der Satzung ist gemäß § 34 (6) i. V. m. § 10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. Die Innenbereichssatzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektorin)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Satzung gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektorin)

Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

Grünordnung (§ 34 (5) i. V. m. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB)

Die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist mit einer 3-reihigen Strauch-Baum-Hecke, bestehend aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, zu bepflanzen.

Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig, von denen mindestens fünf verschiedene Arten zu annähernd gleichen Teilen zu verwenden sind:

Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holzapfel (Malus sylvestris), Schwarzer-Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hartriegel (Cornus sanguinea).

Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Bäume: Heister 2x verpflanzt 150-200 cm, Sträucher: leichter Strauch, 1x verpflanzt 70-90 cm. Die Pflanzungen sind mit einem mindestens 1,60 m hohen Zaun (Knotengeflecht) einzuzäunen. Sträucher sind vor Wildverbiss zu schützen. Der Wildschutzzaun ist nach frühestens drei Jahren zu entfernen.

Hinweise

1. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Archäologische Denkmalpflege, Kreisarchäologie Stade (Daniel Nösler, Tel. 04141/542216; daniel.noesler@landkreis-stade.de) mitzuteilen.

Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2. Ausschlussfrist zur Gehölzbeseitigung

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Planzeichenerklärung

1. Verkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

2. Grünflächen

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

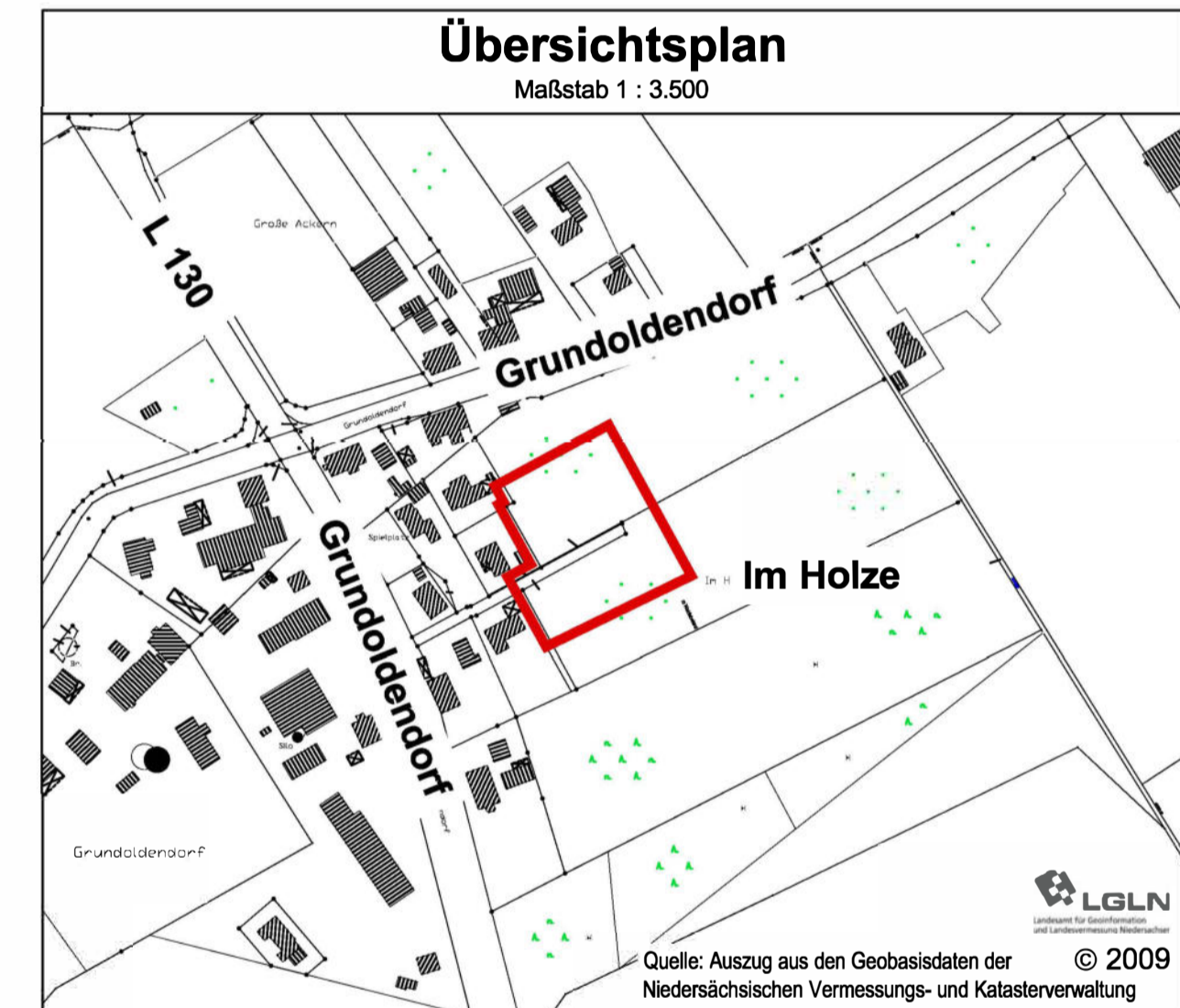
vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern

Waldabstand (35m)



Gemeinde Apensen
Landkreis Stade

Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4
Nr. 3 BauGB für den Bereich Grundoldendorf
"Im Holze"

Satzung April 2019

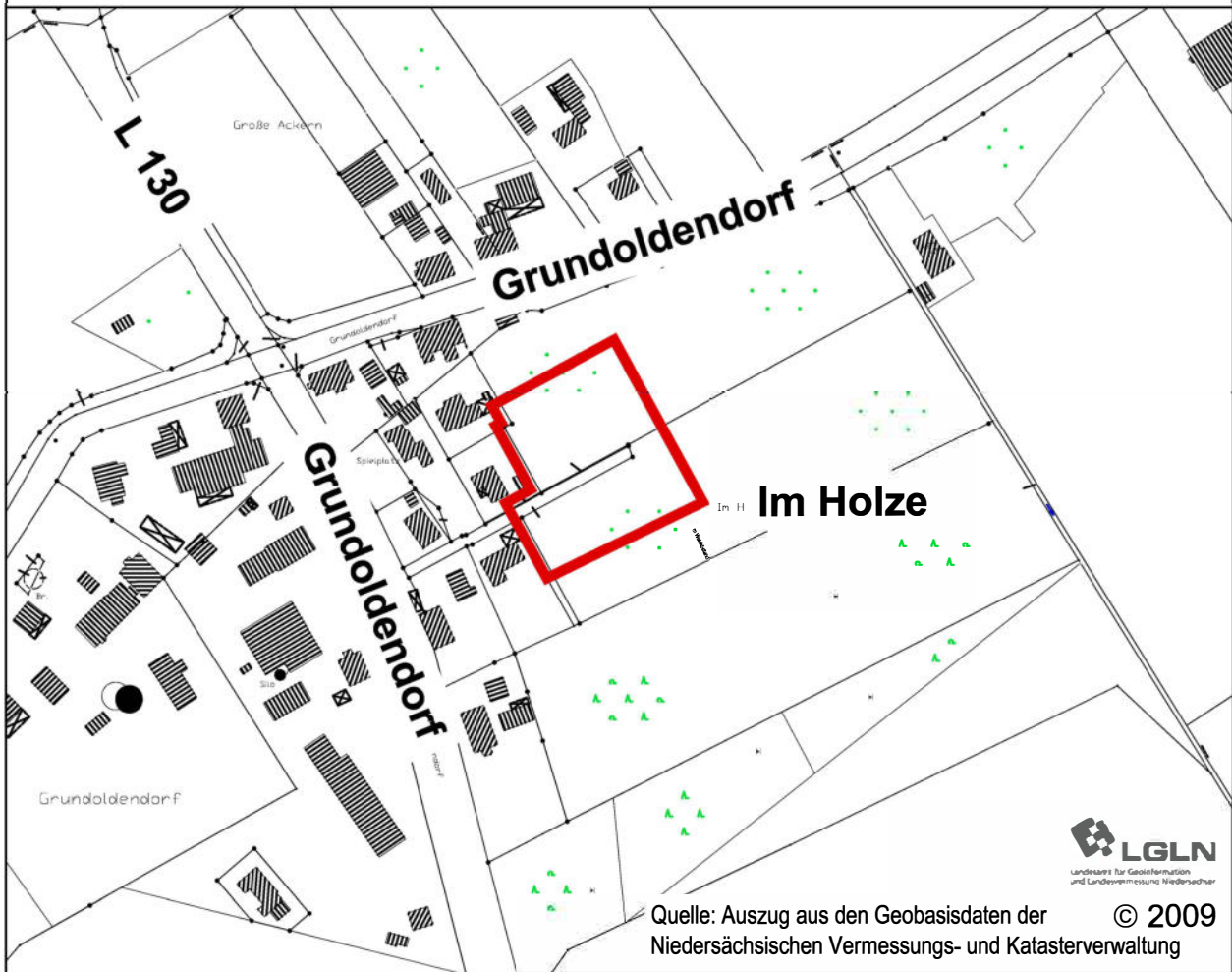
Gemeinde Apensen
Buxtehuder Straße 27
21641 Apensen
Email: info@Apensen.de

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel.: 04144 - 2179 - 10
www.cap-plan.de

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 3.500



Gemeinde Apensen

Landkreis Stade

Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich Grundoldendorf "Im Holze"

Satzung April 2019

Gemeinde Apensen
Buxtehuder Straße 27
21641 Apensen
Email: info@Apensen.de

Planverfasser:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelforten
Tel.: 04144 - 2179 - 10
www.cap-plan.de



Gemeinde Apensen

Innenbereichssatzung für den Bereich Grundoldendorf "Im Holze"
 Planzeichnung | Satzung April 2019, M 1:1.000 (A4 quer)

cappel + kranzhoff
 stadtentwicklung und planung gmbh

poststr. 27, 21709 himmelpforten
 tel. 04144-2179-10, mail@ck-stadtplanung.de



LGLN
 Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen



Gemarkung Grundoldendorf
 Flur 1

Im Holze

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
 Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

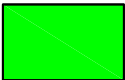
Planzeichenerklärung

1. Verkehrsfläche



Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

2. Grünflächen

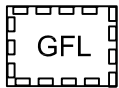


Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

3. Sonstige Planzeichen

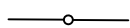


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

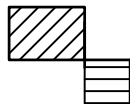
Kennzeichnungen ohne Normcharakter



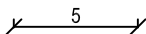
vorhandene Grundstücksgrenzen

$\frac{46}{16}$

Flurstücksnummern



Gebäude mit Nebengebäuden



Bemaßung in Metern



Waldabstand (35m)

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3), des § 34 (4) Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Apensen diese Innenbereichssatzung für den Bereich Grundoldendorf "Im Holze", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Apensen, den 11.04.2019 _____
(Bürgermeister) (Gemeindedirektorin)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am **13.12.2018** die Aufstellung der Innenbereichssatzung für den Bereich Grundoldendorf "Im Holze" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **12.01.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

Apensen, den 11.04.2019 _____
(Gemeindedirektorin)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf / Katasteramt Stade

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den _____
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf der Innenbereichssatzung wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10, Fax 04144-2179 11

Himmelpforten, den 12.04.2019 _____
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am **13.12.2018** dem Entwurf der Innenbereichssatzung für den Bereich Grundoldendorf "Im Holze" und der Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung entsprechend § 13 (2) Nr. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **12.01.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Innenbereichssatzung sowie der Begründung haben vom **21.01.2019** bis **22.02.2019** entsprechend § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Apensen, den 11.04.2019 _____
(Gemeindedirektorin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apensen hat die Innenbereichssatzung für den Bereich Grundoldendorf "Im Holze" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am **04.04.2019** als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Apensen, den 11.04.2019 _____
(Gemeindedirektorin)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss der Satzung ist gemäß § 34 (6) i. V. m. § 10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. Die Innenbereichssatzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektorin)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Satzung gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektorin)

Textliche Festsetzungen

Grünordnung (§ 34 (5) i. V. m. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB)

Die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist mit einer 3-reihigen Strauch-Baum-Hecke, bestehend aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, zu bepflanzen.

Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig, von denen mindestens fünf verschiedene Arten zu annähernd gleichen Teilen zu verwenden sind:

Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schwarzer-Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Bäume: Heister 2x verpflanzt 150-200 cm, Sträucher: leichter Strauch, 1x verpflanzt 70-90 cm. Die Pflanzungen sind mit einem mindestens 1,60 m hohen Zaun (Knotengeflecht) einzuzäunen. Sträucher sind vor Wildverbiss zu schützen. Der Wildschutzzaun ist nach frühestens drei Jahren zu entfernen.

Hinweise

1. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

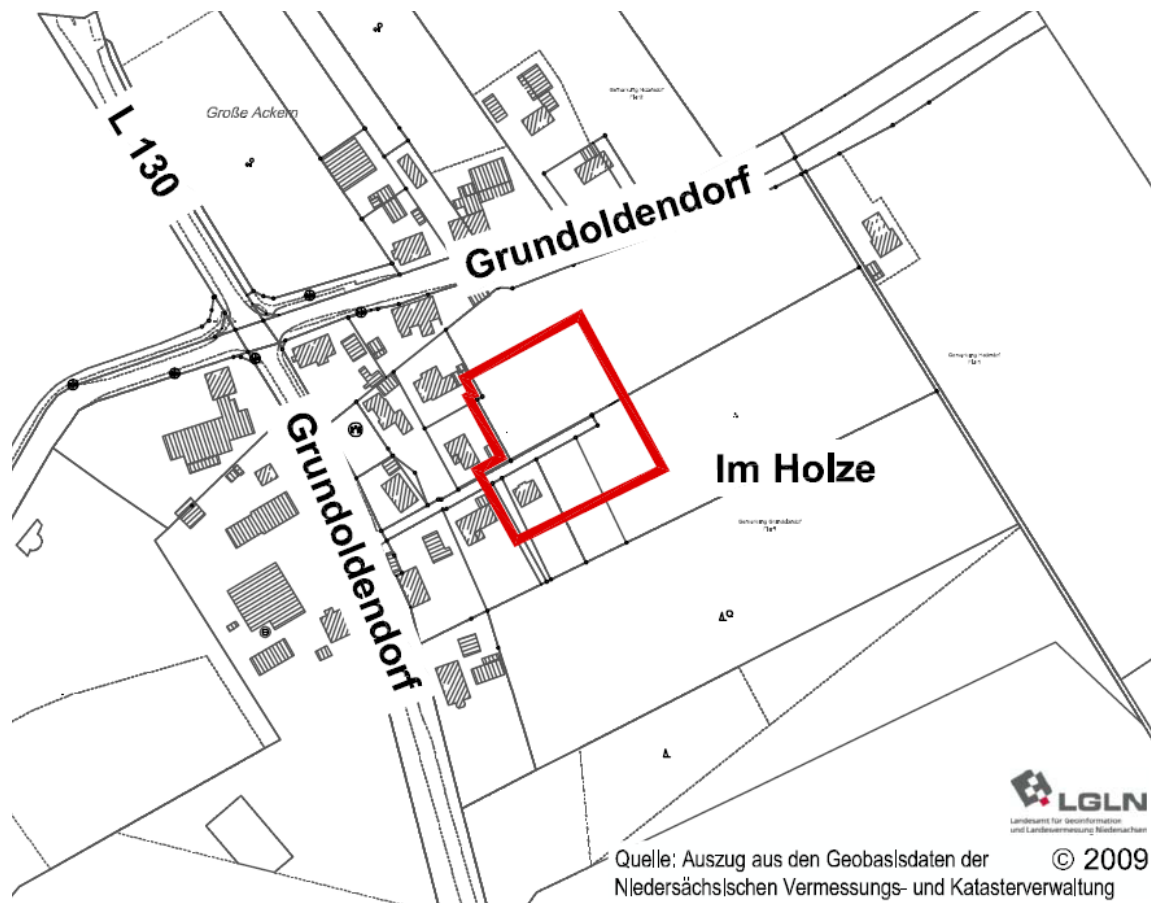
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Archäologische Denkmalpflege, Kreisarchäologie Stade (Daniel Nösler, Tel. 04141/542216; daniel.noeseler@landkreis-stade.de) mitzuteilen.

Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2. Ausschlussfrist zur Gehölzbeseitigung

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Begründung zur
Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für den Bereich Grundoldendorf „Im Holze“



Satzung April 2019

Gemeinde Apensen

Buxtehuder Straße 27, 21641 Apensen
Tel.: 04167 – 9127-0, Fax: 04167 – 9127-99
Email: Info@Apensen.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 14, Fax 21 79 11
Email: mail@ck-stadtplanung.de
www.ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	2
1.4	Aufstellungsverfahren	3
2	Bestandssituation	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Raumordnerische Vorgaben	4
3.2	Aussagen des Flächennutzungsplans	4
3.3	Denkmalschutz / Archäologie	5
3.4	Altlasten und Altablagerungen	5
4	Planung und Abwägung	5
4.1	Erläuterung der Planinhalte	5
4.2	Festsetzungen im Bereich der Ergänzungssatzung	6
4.3	Verkehr	6
4.4	Technische Infrastruktur	6
4.5	Immissionsschutz	7
4.6	Trinkwasserschutz	8
4.7	Landwirtschaft	8
5	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	8
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	12
6.1	Bodenordnung	12
6.2	Kosten und Finanzierung	12
7	Flächenangaben	13

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Satzung wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1509),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 die Aufstellung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Im Holze“ Grundoldendorf beschlossen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen teilweise bebauten, im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellten Bereich am östlichen Ortsrand von Grundoldendorf. Da der überwiegende Bereich des Plangebiets unbebaut ist wird der Bebauungsplan gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

Es sind die Flurstücke 45/10 (teilweise), 46/16 (teilweise), 46/12 (teilweise), 46/13 (teilweise), 46/15 (teilweise), 46/3, 46/8 (teilweise) in der Gemarkung Grundoldendorf der Flur 1, betroffen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und in gewissem Abstand Wald sowie
- im Westen durch Wohngrundstücke.

Die Größe des Satzungsgebiets beträgt ca. 0,526 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist,

- dass diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Bereich der Ergänzungssatzung wird im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Erschließung der bisher noch unbebauten Bereiche kann über eine Erweiterung der südlich liegenden Erschließungsstraße erfolgen. Es werden durch die Planung keine Immissionschutzkonflikte geschaffen.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Satzung. Deren Zulässigkeit ist auch mittelbar nicht zu erwarten.

Es befinden sich keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets bis drei Kilometer Abstand, sodass keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen dieser Gebiete bestehen.

Somit sind alle Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung erfüllt. Zur Aufstellung der Satzung ist die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen. Der Rat der Gemeinde beschließt, den Entwurf dieser Satzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel zur Auslegung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit gleicher Frist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB sind für den Bereich der Ergänzungssatzung auszugleichen. Eine Umweltprüfung ist jedoch nicht erforderlich.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um einen Siedlungsbereich, in welchem sich im größtmöglichen Abstand zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben schon in der Vergangenheit die Eigenentwicklung Grundoldendorfs vollzog. Ausschließlich in diesem Sinne der Eigenentwicklung ist schon vor Jahren die Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan erfolgt, die über den Bestand hinaus vier weitere Grundstücke ermöglicht. Die Gemeinde beabsichtigt nun diesen Bereich durch Aufstellung dieser Satzung als Innenbereich festzulegen. Die Erschließung war bereits für die bestehenden Wohngrundstücke gesichert und ist auch künftig für die Erweiterung als gesichert anzusehen. Diese Auffassung wurde in Vorgesprächen mit dem Landkreis Stade bestätigt. Mit den Anliegern und Bauinteressenten wurde vereinbart, dass Flächen für die Ausbildung einer Wendeanlage am Ende des öffentlichen Weges zur Verfügung gestellt werden. Weder die bestehende Erschließung noch die Wendeanlage sind für die Benutzung durch Müllfahrzeuge konzipiert.

Mit dieser Innenbereichssatzung verfolgt die Gemeinde Apensen insbesondere die folgenden Ziele:

- Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils,
- Fortentwicklung des Siedlungsbereiches,
- Freihaltung des südlichen Ortsrandes sowie Sicherung des erforderlichen Waldabstands,
- Sicherung der Erschließung sowie
- Ausgleich der neu geschaffenen Eingriffe.

1.4 Aufstellungsverfahren

Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist,

- dass diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft des wirksamen Flächennutzungsplans steht der Satzung nicht entgegen. Die zu einer Bebauung anstehenden Grundstücke liegen innerhalb der dargestellten Baufläche. Die Bebaubarkeit mit Hauptanlagen wird in südlicher Richtung durch den erforderlichen Waldabstand von 35 m definiert.

Die Erschließung der bisher noch unbebauten Bereiche wird durch diese Satzung gesichert. Es werden durch die Planung keine neuen Immissionsschutzkonflikte geschaffen, die bestehende Gemengelage wird nicht verschärft.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Satzung. Deren Zulässigkeit ist auch mittelbar nicht zu erwarten.

Es befinden sich keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets, sodass keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen dieser Gebiete bestehen.

Somit sind alle Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung erfüllt. Zur Aufstellung der Satzung ist die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen. Der Rat der Gemeinde hat daher beschlossen, den Entwurf dieser Satzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel zur Auslegung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit gleicher Frist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB sind für den Bereich der Ergänzungssatzung auszugleichen. Eine Umweltprüfung ist jedoch nicht erforderlich.

2 Bestandssituation

Bei dem am östlichen Ortsrand von Grundoldendorf liegenden Gebiet handelt sich um einen teilweise bebauten Bereich. Über einen bestehenden öffentlichen Weg ist die Anbindung an die Landesstraße 127 gesichert.

Die westlichen Grundstücke sind bereits mit Wohnhäusern bebaut. Östlich und nördlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Im Süden befindet sich in ausreichendem Abstand eine Waldfläche.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Planung nicht entgegenstehen.



Abb.: Auszug des Flächennutzungsplans für den Bereich des Satzungsgebiets (ohne Maßstab)

3.3 Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale oder Bodendenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bekannt.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Archäologische Denkmalpflege, mitzuteilen. Hierfür steht die Kreisarchäologie Stade (Daniel Nösler, Tel. 04141/542216; daniel.noesler@landkreis-stade.de) zur Verfügung. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3.4 Altlasten und Altablagerungen

Angaben oder Hinweise über Altlasten und Altablagerungen sind im Geltungsbereich dieser Satzung nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung besteht kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Es liegen auch keine Hinweise auf mögliche Altlasten oder Altablagerungen bei der Gemeinde vor.

4 Planung und Abwägung

4.1 Erläuterung der Planinhalte

Das Satzungsgebiet wird dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Die Flächen besitzen Baulandqualität und sind bebaubar und teils schon bebaut. Eine gesicherte Erschließung ist gegeben. Für die zusätzlichen Grundstücke wird sichergestellt, dass durch die Aufweitung des öffentlichen Wegs am östlichen Ende, Wendemöglichkeiten geschaffen werden. Eine Nutzung der Erschließungsanlagen durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Die Müllbehälter müssen – wie schon für die bestehenden Wohngebäude - an die Landesstraße gebracht werden.

4.2 Festsetzungen im Bereich der Ergänzungssatzung

Für den Bereich der Ergänzungssatzung wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in die Satzung aufzunehmen.

Der vorhandene öffentliche Weg wird in der erforderlichen Länge als Verkehrsfläche gesichert. Das hintere Ende des Wegs ist künftig für die Öffentlichkeit nicht erforderlich und kann zugunsten einer Verbreiterung als Wendeanlage in einen Flächentausch einbezogen werden. Die Zugänglichkeit der landwirtschaftlichen Flächen liegt in der Verfügungsgewalt der betroffenen Eigentümer und bedarf keiner öffentlich-rechtlichen Absicherung.

Um einen harmonischen Siedlungsabschluss und die ausreichende Einbettung in die freie Landschaft zu sichern, wird im Bereich der bisher unbebauten Bereiche eine Randeingrünung an der nördlichen bzw. östlichen Grenze festgesetzt. Diese Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privater Grünfläche ist mit einer 3-reihigen Strauch-Baum-Hecke, bestehend aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, zu ergänzen. Nach Süden sorgt der bestehende Wald für die notwendige Eingrünung zur freien Landschaft.

Auf die geltende Ausschlussfrist für etwaige Gehölzbeseitigungen wird hingewiesen. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist demnach gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

4.3 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den bestehenden öffentlichen Weg. Der öffentliche Weg mündet in die L130, die leistungsfähig genug ist, den zusätzlich zu erwartenden Verkehr aus vier Wohngebäuden aufzunehmen. Es sind keine Beeinträchtigungen des Verkehrs zu erwarten.

4.4 Technische Infrastruktur

Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird als gesichert angesehen. Die bebauten Grundstücke sind an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen. Noch unbebaute Grundstücke können an dieses Netz ebenfalls angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung wird durch vorhandene Hydranten gesichert.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Im Zuge der Planung wurde ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeholt. Ausweislich der durchgeführten in-situ Versickerungsversuche ist der erkundete Sand im Baugrundhorizont unterhalb des Oberbodens bzw. unterhalb der Schluffschichten an den Bohransatzpunkten an zwei Bereichen im Sinne der für die Untersuchung verwendeten Bearbeitungsunterlage für eine Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. An zwei weiteren Bereichen ist eine Versickerung im Sinne der Bearbeitungsunterlage nicht möglich, da die Wasserdurchlässigkeit des Bodens erfahrungsgemäß zu gering ist. Es kann keine oberflächennahe Versickerung für das gesamte Erkundungsgebiet gewährleistet werden. Im Einzelfall sind genauere Untersuchungen erforderlich.

Im Rahmen weiterer Verfahren ist ggfls. die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Hedendorfer Laufgraben optional zu prüfen.

Grundsätzlich ist es wünschenswert, dass auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt in der Samtgemeinde über ein Trennsystem. Die bebauten Bereiche sind an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Die Kapazität der vorhandenen Druckrohrleitung in Richtung Buxtehude ist ausreichend bemessen. Ein Anschluss zukünftiger Bauvorhaben an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist mit der Errichtung eines Pumpwerkes im Bereich der öffentlichen Straße sichergestellt.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen, die entsprechend erweitert werden können, angeschlossen. Die Versorgung ist somit gesichert.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht.

Gasversorgung

Eine entsprechende Gasversorgung ist bereits vorhanden. Ein Anschluss durch Erweiterung des Gasversorgungsnetzes der Stadtwerke Buxtehude ist möglich.

Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist an das örtliche Fernmeldenetz angeschlossen. Die Bereitstellung neuer Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen sind dem zuständigen Netzbetreiber frühzeitig mitzuteilen, um einen rechtzeitigen Anschluss an das Fernmeldenetz zu gewährleisten. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind bei späteren Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Abfallentsorgung/ Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Es fällt ausschließlich Hausmüll an.

Die Abfallbeseitigung im Satzungsgebiet wird als gesichert angesehen. Die bestehende Erschließungsstraße ist nicht für die Benutzung durch Müllfahrzeuge konzipiert. Es müssen also - wie schon bisher bei den bestehenden Gebäuden - Müllbehälter am Tag der Leerung an die Landesstraße gebracht werden.

4.5 Immissionsschutz

Das Verkehrsaufkommen auf der in einiger Entfernung liegenden Landesstraße ruft aufgrund des Abstands und der abschirmenden Bestandsbebauung keine unzumutbaren Lärmimmissionen im Satzungsgebiet hervor.

Westlich des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Hofstellen. Nach vorliegendem Geruchsgutachten wird aufgrund der berücksichtigten landwirtschaftlichen Betriebe in Grundoldendorf im Bereich des Wohnhauses bzw. des Grundstücks eine Geruchsbelastung von maximal 25% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten prognostiziert. An westlich gelegenen bestehenden Wohnhäusern werden zum Teil deutlich höhere Wahrnehmungshäufigkeiten prognostiziert, da diese näher an den nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieben liegen. Die geplanten Baugrundstücke sind somit im Ergebnis nicht schlechter gestellt als die bereits vorhandenen Häuser. Ferner liegen die prognostizierten Wahrnehmungshäufigkeiten von 25% zwar über dem normalen Richtwert von 20% für stark landwirtschaftlich genutzte Dorfgebiete, der vom OVG Lüneburg mindestens zumutbare Wert von 50% und mehr wird jedoch deutlich unterschritten. Es ist davon auszugehen, dass die Grenze zur Gesundheitsschädlichkeit im Plangebiet noch nicht überschritten ist.

Das Bauvorhaben verstößt nicht gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, die betriebliche Entwicklung der benachbarten Betriebe ist bereits durch vorhandene Wohnhäuser eingeschränkt. Durch die Innenbereichssatzung und die damit begründete Anwendung des § 34 BauGB entstehen insofern auch keine neuen Sachverhalte.

Geringfügige, jedoch nicht erhebliche Beeinträchtigungen entstehen zudem durch die Bewirtschaftung der im Norden und Osten liegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von den landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind typisch für den ländlichen Raum und durch die Bewohner bzw. Nutzer des Gebietes zu tolerieren.

Etwa 300 Meter östlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet. Eine Beeinträchtigung des ansässigen Unternehmens wird durch die Planung jedoch nicht vorbereitet, da sich im Umfeld des Gewerbegebietes näher liegende Wohngebäude befinden. Zudem hatte schon bei Errichtung des Gewerbebetriebs die Flächennutzungsplandarstellung auf dem Gebiet der Samtgemeinde Apensen Rechtskraft und war bei der betrieblichen Entwicklung zu berücksichtigen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass durch die Aufstellung der Satzung keinerlei Verschärfung der Situation für das betroffene Gewerbe herbeigeführt wird.

4.6 Trinkwasserschutz

Belange des Trinkwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt, da Schutzgebiete in ausreichender Entfernung zum Plangebiet liegen.

4.7 Landwirtschaft

Mit der Planung werden im Bereich der Satzung landwirtschaftliche Nutzflächen (Obstplantage) überplant und stehen daher für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Da die Bauinteressenten zugleich Eigentümer der betroffenen Flächen sind werden die Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht erheblich beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet.

5 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Für den Bereich der Satzung sind die Auswirkungen der Planung auf die Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet vorhanden. Auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

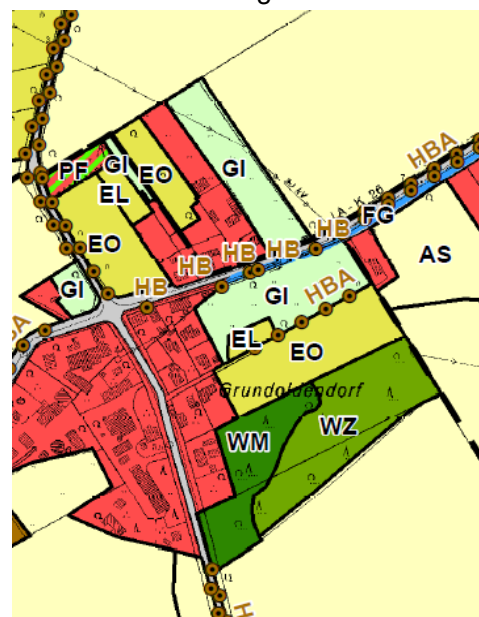
Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich insgesamt wie folgt beschreiben.

Biotope und Arten / Lebensgemeinschaften

Es besteht aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und Bebauung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Die verschiedenen Biototypen sind im Bereich der Ergänzungssatzung gemäß Realnutzungskartierung flächenmäßig wie folgt anzutreffen:

Obstplantage (EO) ca. 2.245 m²



Intensiv Grünland (GI) ca. 500 m²

Landwirtsch. Lagerfläche (EL) ca. 2.000 m²

Von der Obstplantage sind inzwischen jedoch ca. 680 m² als bereits bebautes Wohngrundstück anzusehen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich vereinzelt Gehölzbestand an der Parzellengrenze, der jedoch keine höheren Wertigkeiten aufweist. Innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren, besonders schützenswerten Strukturen vorhanden. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.

Auf die geltende Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen wird hingewiesen. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist demnach gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

Boden

Es liegen keine Hinweise und kein Verdacht auf Altlasten bzw. Altablagerungen vor.

Im Untergrund des Plangebietes befinden sich wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass Schadensfälle aufgrund von Verkarstung weder aktenkundig noch zu erwarten sind. Im Plangebiet besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 1). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich sind keine konstruktiven Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung erforderlich.

Im Plangebiet steht zum Teil setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer Steifigkeit. Bei Baumaßnahmen sind Gründungstechnische Erfordernisse im Rahmen der Baugrunduntersuchung zu prüfen und festzulegen.

Im Plangebiet befinden sich Plaggeneschböden, welche zu den schutzwürdigen Böden mit hoher kulturhistorischer Bedeutung zählen. Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der überwiegende Teil der Fläche hinsichtlich des Funktionselementes Boden als eingeschränkt wertvoll anzusehen. Es ist davon auszugehen, dass durch die intensive Bewirtschaftung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt, und die Vielfalt und Zahl der Bodenlebewesen eingeschränkt sind. Die Bodenbearbeitung führt darüber hinaus durch stoffliche Einträge zur Störung der natürlichen Bodenfunktion. Daher wird von einer bestehenden Beeinträchtigung ausgegangen. Durch die Planung wird im Bereich der Ergänzungssatzung eine Bodenversiegelung durch die zulässigen Terrassen, Nebenanlagen sowie Zuwegung vorbereitet. Im Bereich der Anpflanzungen kommt es zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen. Durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung ist ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen unvermeidbar, der auszugleichen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei nachfolgenden Baumaßnahmen die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) anzuwenden ist.

Wasser

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Fließgewässer vorhanden. Das Schutzgut ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet. Im Zusammenhang mit der zukünftigen Versiegelung werden die Flächen für Versickerung und Verdunstung verringert, sodass Böden und Grundwasserbildung beeinträchtigt werden. Es ist mit einem geringfügig erhöhten Wasserabfluss zu rechnen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der zu erwartenden Versiegelung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Luft und Klima

In seiner Grundausrprägung ist das Klima durch die Lage des Plangebietes im Norden von Niedersachsen in der Nähe der Nordsee als ozeanisch zu bezeichnen. Das Klima ist geprägt durch kühle und relativ regnerische Sommer und relativ milde Winter.

Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Gebiet trotz regional generell guter Luftqualität keine besondere Bedeutung.

Vorbelastungen für das Klima im Bereich des Plangebietes bestehen aufgrund der vorhandenen Bebauung. Durch die naheliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen sowie der umgebenden Nutzflächen können Gerüche auftreten. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringfügigen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten sind keine erheblichen Veränderungen des Mikroklimas aufgrund dieser Planung zu erwarten. Die Anpflanzungen im südlichen Bereich wirken sich eher positiv aus.

Orts- und Landschaftsbild

Baudenkmäler sind im Plangebiet und unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden. Das Orts- und das Landschaftsbild sind durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, da in Richtung Norden und Osten eine entsprechende Randeingrünung vorgesehen ist und im Süden eine bestehende Waldfläche für Abschirmung sorgt.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

Gemäß § 13 BNatSchG sind vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden.

Durch die vorgesehene Randeingrünung und die weitestgehende Freihaltung des Bereichs der Ergänzungssatzung von baulichen Anlagen können Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden bzw. minimiert werden.

Darüber hinaus sollten im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben folgende Aspekte berücksichtigt werden:

Boden und Wasser

- Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und -auftrag soll angestrebt werden.
- Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann, Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB
- Sammlung des unverschmutzten, auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers und Versickerung bzw. Verrieselung auf den Grundstücken oder Zuführung in hausinterne Brauchwasserkreisläufe (Grundwasser, Wasserverbrauch)
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitestgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken (Grundwasserschutz)

Biotope und Arten

- Erhalt der vorhandenen Gehölze, soweit möglich
- Bei allen Bauarbeiten sind die Bäume gemäß den Regeln der Technik, insbesondere DIN 18920 zu schützen.
- Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fassaden- und Dachbegrünung und auch z.B. Carportberankung wird angeregt

- Beachtung der Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen

Klima und Luft

- s. auch Boden und Wasser
- Nutzung regenerativer Energien durch z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik wird empfohlen

Orts- und Landschaftsbild

- Verwendung regionaltypischer Gestaltungen bei Neubauten in Materialien, Formen, Farben und Maßstäben, Wandbegrünungen
- Verwendung regionaltypischer Einfriedungen, z.B. Hecken, Feldsteinmauern, Holzstaketenzäune
- Anpflanzen standortgerechter, heimischer Laubbäume auf den Grundstücken, wie z.B. auch alte Obstsorten, Nadelgehölze nur als Einzelgehölze pflanzen

Kultur- und Sachgüter

- Meldepflicht von Bodenfunden

Eingriffsbewertung

Im Rahmen der Eingriffsregelung ist die zusätzliche Bodenversiegelung für den Bereich der Satzung auszugleichen. Durch die Planung wird im Bereich der Satzung die erstmalige Versiegelung von Boden vorbereitet. Der betroffene Bereich ist teilweise als landwirtschaftlicher Lagerplatz, teilweise als Obstplantage und teilweise als Intensivgrünland anzusehen. Es sind neben Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Erschließungswege zulässig. Die Errichtung dieser Anlagen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden, die auszugleichen sind. Aufgrund der Bebauung mit vier Einfamilienhäusern wird eine über den Bestand hinausgehende Versiegelung von maximal ca. 1.000 m² landwirtschaftlicher Fläche (Wertstufe II) ermöglicht. Bei einer Anpflanzung standortgerechter Gehölze (Wertstufe IV) ergibt sich hieraus ein Ausgleichserfordernis von ca. 500 m². Die Straße ist als Bestand anzusehen, lediglich eine geringfügige Erweiterung in Form einer Wendeanlage ist als zusätzliche Versiegelung anzusehen. Zugleich wird die öffentliche Verkehrsfläche eingekürzt.

Kompensationsmaßnahme

Innerhalb des Satzungsgebiets ist ein Grundstück bereits bebaut. Die Ausgleichserfordernisse für die Bodenversiegelung auf den zusätzlichen vier Grundstücken von geschätzt ca. 1.000 m² zuzüglich einer geringfügigen Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Wendeanlage werden auf Flächen für Anpflanzungen innerhalb des Satzungsgebiets erbracht.

Für die Bodenversiegelung und den Eingriff in das Landschaftsbild kann somit innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ein Ausgleich durch Ortsrandeingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen geschaffen werden. So wird neben der ökologischen Aufwertung durch Schaffung eines neuen Lebensraumes für die Tier- und Pflanzenwelt zugleich die Integration der zukünftigen Bebauung in das Landschaftsbild gesichert.

Auf der ca. 620 m² großen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3-reihige Strauch-Baum-Hecke, bestehend aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, zu ergänzen. Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Bäume: Heister 2x verpflanzt 150-200 cm, Sträucher: leichter Strauch, 1x verpflanzt 70-90 cm. Die Pflanzungen sind mit einem mindestens 1,60

m hohen Zaun (Knotengeflecht) einzuzäunen. Sträucher sind vor Wildverbiss zu schützen. Der Wildschutzzaun ist nach frühestens drei Jahren zu entfernen.

Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig, von denen mindestens fünf verschiedene Arten zu annähernd gleichen Teilen zu verwenden sind: Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schwarzer-Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

In der Summe kann der Eingriff aus Bebauung und Erweiterung der Erschließungsanlagen mit der Randeingrünung, die insgesamt ca. 620 m² umfasst, ausgeglichen werden

Sicherung der Kompensationsmaßnahme

Eine ausreichende Sicherung erfolgt durch die Festsetzung innerhalb der Satzung und ggf. ergänzend im Rahmen der Baugenehmigungen. Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen, bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

Die Durchführung der Maßnahmen sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert werden.

Durchführung der Maßnahmen (Zeitpunkt)

Die Maßnahmen sollten innerhalb eines Jahres nach Baubeginn umgesetzt werden.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2 Kosten und Finanzierung

Durch die Aufstellung dieser Innenbereichssatzung entstehen zunächst lediglich Planungskosten, die durch die privaten Vorhabenträger getragen werden. Die Erschließungsmaßnahmen erfolgen durch die Vorhabenträger auf eigene Kosten.

7 Flächenangaben

Bereich der Satzung gem. § 34 Abs. Nr. 2 BauGB ca.	5.265	m ²
<i>davon private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Randeingrünung“</i>	620	m ²
<i>davon GFL (nicht überbaubar)</i>	350	m ²
<i>davon Verkehrsfläche</i>	520	m ²
<i>verbleibende Baufläche (davon bereits bebaut 676 m²)</i>	3775	m ²

Anlagen:

- Geruchsimmissionen, Gutachten zur Ausweisung von 4 Baugrundstücken in 21641 Apensen am Standort in der Gemarkung Grundoldendorf (Apensen), Flur 1, Flurstück 45/10, 46/15 und 46/16 vom 10. Juli 2018 von Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg
- Baugrunduntersuchung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit „Im Holze“ vom 26. März 2019 von Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH Beratende Ingenieure

Der Plan und die Begründung wurden ausgearbeitet von



Büro Himmelpforten

im Einvernehmen mit der Gemeinde Apensen.