

Ergänzungssatzung „Rohrstorf- Nord“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Entwurf: April 2025

Inhalt

Satzungstext
Anlagen zur Ergänzungssatzung
Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Himbergen durch:

Gemeinde Himbergen
Landkreis Uelzen

Ergänzungssatzung „Rohrstorf- Nord“
Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Himbergen am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in der beigefügten Karte im Maßstab 1: 1.000 festgelegt.
- (2) Die beigefügte Karte mit dem planerischen Inhalt ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt der Satzung

- (1) Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird mit dieser Satzung der in der Karte gekennzeichnete Bereich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen.
- (2) Für Vorhaben innerhalb dieses Geltungsbereiches gilt der § 34 (1 + 2) BauGB, ausgenommen hiervon sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und private Grünflächen.
- (3) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Abgänge sind gleichartig spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- (4) Innerhalb des Geltungsbereiches gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm, pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- (5) Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist extensiv genutztes Grünland herzustellen,
 - es ist durch eine jährliche 1-2 schürige Mahd zu pflegen
(1. Schnittzeitpunkt nach dem 20. Juni, 2.Schnittzeitpunkt frühestens ab 01.09.)
 - auf der Fläche ist ausschließlich die Verwendung von organischen Düngemitteln zulässig.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Himbergen, den

.....

Bürgermeister



Planzeichenerklärung

-  Baugrenze
-  Private Grünfläche
mit der Zweckbestimmung: Hofgehölz
mit der Zweckbestimmung: Baumreihe
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung

Gemeinde Himbergen

Landkreis Uelzen



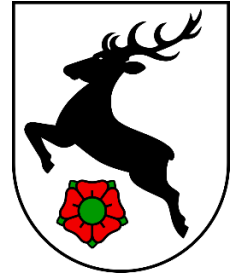
Anlage zur Ergänzungssatzung

„Rohrstorf- Nord“



Stand: April 2025

M. 1 : 1.000



Ergänzungssatzung „Rohrstorf- Nord“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Entwurf: April 2025

Inhalt

Satzungstext
Anlage zur Ergänzungssatzung
Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Himbergen durch:

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel	3
2. Lage und Begrenzung des Geltungsbereichs.....	4
3. Übergeordnete Planungen.....	6
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen (RROP)	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
4. Planung.....	9
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
6. Verfahrensablauf	12

1. Anlass und Ziel

Anlass der Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung ist eine kleinteilige Siedlungserweiterung zwischen den Ortsteilen Kettelstorf und Rohrstorf, entlang der Kreisstraße 4. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 11/1 und das Flurstück 19/8, der Flur 1 der Gemarkung Rohrstorf, insgesamt handelt es sich um eine Fläche von ca. 8.200 m². Das Plangebiet liegt zurzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, sodass eine wohnbauliche Entwicklung bisher nicht umgesetzt werden kann. Der Geltungsbereich soll deshalb gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden.

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile („Innenbereich“) einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Der Bereich der geplanten Ergänzungssatzung ist durch angrenzende Wohnbebauungen nördlich, nordöstlich und südlich baulich vorgeprägt, sodass hier eine kleinteilige Einbeziehung der bisherigen Außenbereichsfläche städtebaulich vertretbar ist. Für die künftige Bebauung gilt das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Im Außenbereich ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten, d.h. der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter von Natur und Landschaft, der durch das Bauvorhaben erfolgt, muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Umwandlung der angrenzenden Ackerfläche in ein extensiv genutztes Grünland vorgesehen. Der innerhalb des Plangebietes gelegene Baumbestand soll erhalten bleiben.

Da die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Europäischen Vogelschutzgebieten und Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB) gegeben sind und auch kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, begründet wird, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

2. Lage und Begrenzung des Geltungsbereichs



Abb. 1 Luftbild, Quelle: Google Earth, 2022, das Plangebiet ist schwarz umrandet.

Das Plangebiet ist zwischen den Ortteilen Rohrstorf und Kettelstorf in der Gemeinde Himbergen gelegen. Es befindet sich westlich angrenzend an die Kreisstraße 4 und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 8.200 m². Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 19/8 und eine Teilfläche des Flurstücks 11/1 der Flur 1 der Gemarkung Rohrstorf.



Abb. 2 Luftbild Zoom, Quelle: Google Earth, 2022, das Plangebiet ist schwarz umrandet.

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Hofstelle mit einem angrenzenden Hofgehölz, welche im Rahmen der Planung gesichert werden. Angrenzend an die östlich verlaufende Kreisstraße, die im Bereich des Plangebietes durch eine Baumreihe geprägt wird ist, ist im nördlichen Bereich, Wohnbebauung vorhanden. Ebenso befinden sich südlich an das Plangebiet angrenzend Wohnbebauungen des Ortsteils Rohrstorf. Im Westen des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg mit angrenzenden Ackerflächen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Norden das erwähnte Hofgehölz der nördlich angrenzenden Hofstelle, dieses soll, ebenso wie die mittig durch das Plangebiet verlaufende Baumreihe gesichert werden.

Die Erschließung erfolgt über die östlich verlaufende Kreisstraße.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen (RROP)

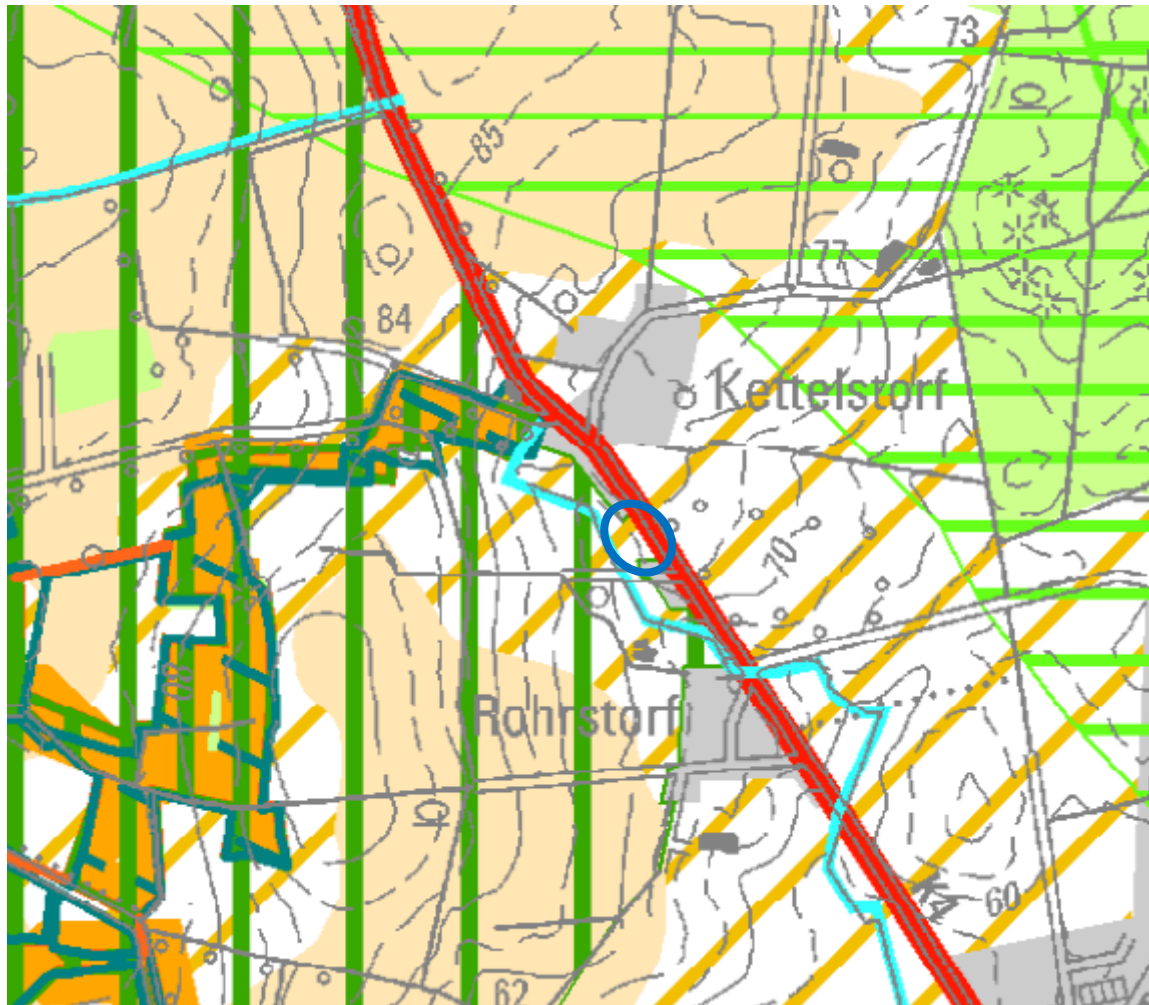


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2019

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2019 des Landkreises Uelzen wird der Bereich des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen – und ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

An seiner östlichen Grenze wird das Plangebiet von einer Straße von regionaler Bedeutung (Hauptstraße) tangiert. Für die Ortsteile Kettelstorf und Rohrstorf werden keine näheren Funktionszuweisungen getroffen.

Durch die vorhandenen Eingrünung wird das wahrnehmbare Erscheinungsbild der Landschaft beibehalten und aufgrund der Umwandlung der angrenzenden Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaftsbild geht die Gemeinde Himbergen davon aus, dass die vorliegende Satzung den Zielen und Grundsätzen des RROP nicht entgegensteht.

Die landwirtschaftliche Ackerfläche wird ebenfalls nur in geringem Umfang beeinträchtigt. Es handelt sich um einen kleinen Teilbereich, welcher sich schon heute nur

schwer bewirtschaften ließ, da er durch Grünstrukturen eingefasst wird. Der betroffene Landwirt ist mit dem Planvorhaben einverstanden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan (ohne Änderungen dargestellt, da diese nicht das Plangebiet betreffen) stellt für die überwiegenden Bebauungen der Ortsteile Kettelstorf und Rohrstorf Dorfgebiete dar. Wie der folgende Ausschnitt bereits zeigt, werden die Flächen der direkt angrenzenden Bebauungen als Landwirtschaftliche Flächen dargestellt, ebenso wie das Plangebiet.

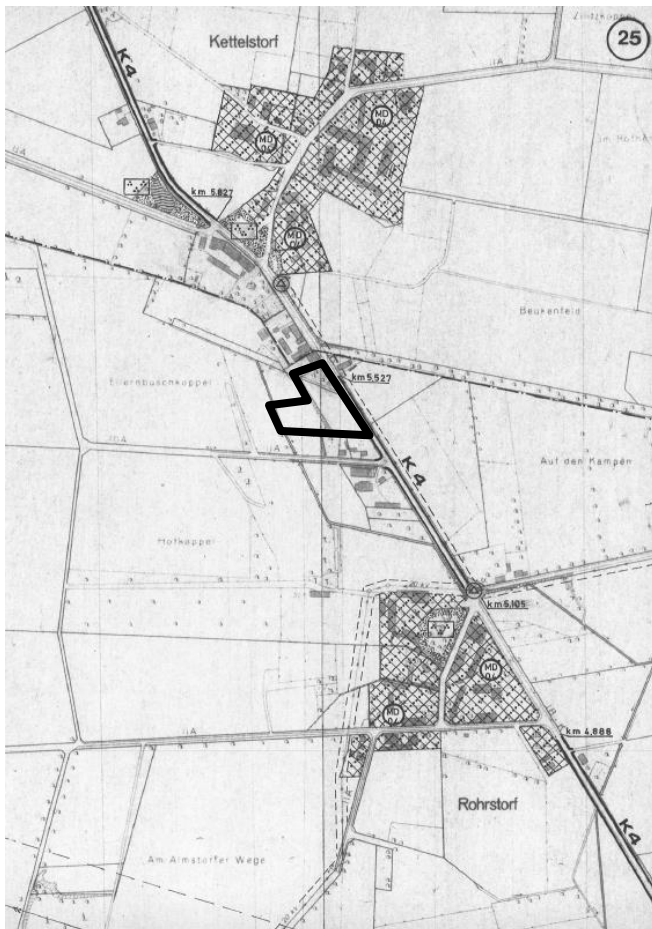


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Himbergen

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bevensen- Ebstorf befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Im Rahmen der Neuaufstellung ist es geplant die im Flächennutzungsplan mit einer Landwirtschaftlichen Fläche überlagerten Gebäude, ebenfalls als gemischte Bauflächen mit aufzunehmen. Die Gehölzstruktur im Norden des Plangebietes wird in diesem Entwurf als Waldfläche dargestellt und das Plangebiet selber als Landwirtschaftliche Fläche.



Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bevensen Ebstorf

4. Planung

Gemäß § 34 (5) BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen werden für Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB. Damit sich zukünftige Bauvorhaben innerhalb des Planbereiches in die Umgebung einfügen, wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Im Bereich der Ergänzungssatzung handelt es sich um eine Baufläche, die durch die textlich festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² 2 Baugrundstücke zulässt. So können durch Teilung keine zusätzlichen Baugrundstücke entstehen. Mit der textlich festgesetzten Begrenzung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude ist auch sichergestellt, dass keine Mehrfamilienhäuser entstehen können.

Um hinsichtlich der Stellung des Gebäudes einen ausreichenden Abstand zu den bestehenden Grünstrukturen zu gewährleisten, werden entsprechende Baugrenzen festgesetzt.

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen, welche mit Umgrenzungen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert werden, sollen das nördlich gelegene Hofgehölz und die vorhandene Baumreihe gesichert werden.

Die westlich der Baumreihe gelegene Fläche wird als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.

Neben den beschriebenen Festsetzungen richtet sich die baulich zulässige Nutzung auf allen Flächen des Geltungsbereichs nach dem § 34 (1 und 2) BauGB. Danach ist ein Vorhaben grundsätzlich zulässig, wenn es sich neben den beschriebenen Festsetzungen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Ausbau der vorhandenen Leitungen. Die Erschließung ist somit als gesichert anzusehen.

Mit den geplanten Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich die Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wird nicht erwartet.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Ergänzungssatzung wird die Bebauung einer vormals im Außenbereich liegenden Fläche vorbereitet. Die Planung lässt eine Versiegelung und somit den Verlust des belebten und wasserdurchlässigen Bodenraumes zu. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter stellen sich wie folgt dar:

Mensch

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung weiteren Wohnraums geschaffen. Dies erfolgt in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen. Daher ist von einer gelegentlichen, hinnehmbaren Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen wie Stäube, Gerüche und Lärm auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erkennen. Insbesondere wird auch die Erholungsfunktion des Landschaftsareals durch diese Planung nicht beeinträchtigt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Innerhalb des Plangebietes liegt kein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG vor.

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Beanspruchung bisher unversiegelter und belebter Flächen erfolgt ein Eingriff in den Lebensraum von Tier- und Pflanzenwelt. Zusätzliche Bebauung wird dabei auf einer vormaligen Ackerfläche ermöglicht. Durch die festgesetzten privaten Grünflächen, welche zum Teil mit einem Erhaltungsgebot überlagert werden, werden Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt erhalten. Hierzu trägt ebenso die Umwandlung der westlichen Ackerfläche in ein extensiv genutztes Grünland bei. Gleichzeitig dienen die vorhandenen Strukturen als Bodenfestiger und Windschutz. Die Maßnahmen tragen zur Artenvielfalt und Biotopvernetzung bei und gleichen den Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften aus.

Es liegen derzeit keine Hinweise für eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten, auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, streng geschützter Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie europäische Vogelarten gemäß den Bestimmungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, der EG-Artenschutzverordnung und der Bundesartenschutzverordnung vor.

Boden, Wasser und Oberflächenentwässerung

Mit der Ergänzungssatzung werden die Voraussetzungen für eine Neuversiegelung bisher unbebauter Fläche geschaffen. In den Bereichen, in denen eine Neuversiegelung erfolgt, kann der Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Es erfolgt damit eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Durch die geplante Bebauung und damit einhergehende Versiegelung ist mit dem teilweisen Verlust des belebten und wasserdurchlässigen Bodenraumes zu rechnen. Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt ergeben sich insofern, als dass es sich bei der vorliegenden Fläche um Boden Podsol-Braunerde handelt, der tendenziell ein mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen aufweist.

Bislang wird das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht. Auch zukünftig sollen die anfallenden, unbelasteten Niederschlagswässer über die belebte Bodenzone vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Landschaft

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Durch das Erhaltungsgebot der vorhandenen Grünstrukturen wird ein behutsamer Übergang von Bebauung zur Natur und Landschaft sichergestellt.

Luft und Klima

Mit der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten. Weder Frisch- oder Kaltluftschneisen noch Leitbahnen für den Luftaustausch werden von der Planung berührt. Mit dem Anpflanzgebot wird das Mikroklima gefördert.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale sind aus dem Plangebiet derzeit nicht bekannt. Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG)

Eingriff/ Ausgleich

Gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB sind für Ergänzungssatzungen (Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB) die Eingriffsregelung gemäß § 1a Absatz 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Dabei ist festzustellen, dass durch eine Bebauung des Plangebiets Eingriffe in Boden und Natur erfolgen werden. Derzeit zeigt sich das Plangebiet als nicht versiegelte Ackerfläche. Mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter ist teilweise zu rechnen (siehe vorangegangenen Ausführungen). Daher ist ein Ausgleich erforderlich.

Dieser erfolgt mit der Umwandlung der Ackerfläche in eine extensiv genutzte Grünfläche in Form einer Weide/Wiese, welcher die bestehende Struktur aufwertet und für Insekten, Tier- und Vogelarten von Bedeutung ist. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Rahmen der Bebauung.

6. Verfahrensablauf

Am hat der Rat der Gemeinde Himbergen die Aufstellung und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB für die Ergänzungssatzung „Rohrstorf- Nord“ beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch Auslegung in der Zeit vom bis einschließlich Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom und Frist bis zum

Am fasste der Rat der Gemeinde nach vorheriger Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Satzungsbeschluss.