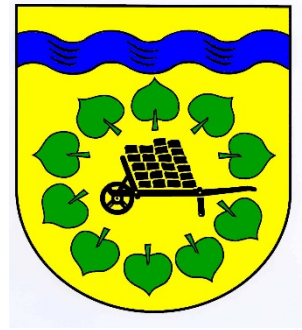


Gemeinde Fredesdorf



Satzung
über die Einbeziehung von Außenbe-
reichsflächen in den im Zusammen-
hang bebauten Ortsteil Fredesdorf für den Be-
reich Dorfstraße-Nord
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung

Inhalt

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Umfang des Satzungsgebietes
- 3 Satzungsanlass und Satzungsziele
- 4 Satzungsinhalte
- 5 Umweltbelange
- 6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 7 Hinweise, Kosten

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Fredesdorf hat in ihrer Sitzung am 14.12.2021 beschlossen, im Bereich der Dorfstraße-Nord Außenbereichsflächen in die rechts-
wirksame Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB aus dem Jahr 1980 einzubeziehen.
Hiermit soll einem aktuellen örtlichen Baulandbedarf Rechnung getragen werden.

Rechtsgrundlagen für die Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Die Gemeinde Fredesdorf verfügt über keine Bauleitpläne, sondern lediglich über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr.1 und 3 BauGB aus dem Jahr 1983, die 1996, 1999 und 2009 ergänzt wurde. Ein Landschaftsplan besteht nicht.

2 Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine teilweise bereits bebaute Fläche am nordöstlichen Rand der Ortslage. Er orientiert sich an der auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße vorhandenen Satzungsausdehnung mit der dort vorhandenen Bebauung. Die Fläche ist im Nordwesten und Südwesten durch die vorhandene Innenbereichsbebauung begrenzt, im Südosten schließen Reitplätze und im Nordosten landwirtschaftliche Flächen an. Die genaue Lage und Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Planzeichnung 1:1000.



Abb. 1: Innenbereichsatzung (grün) mit Lage der Einbeziehungsfläche (rot)

3 Satzungsanlass und Satzungsziele

Bei der Gemeinde Fredesdorf handelt es sich um eine ländliche Gemeinde im Nahbereich des ländlichen Zentralortes Leezen mit 437 Einwohnern und 165 Wohneinheiten in 127 Wohngebäuden (Stand jew. 31.12.2021, Quelle: Statistikamt Nord).

Die Siedlungsstruktur ist entsprechend ländlich geprägt, wobei die Ortslage Fredesdorf den klaren Siedlungsschwerpunkt bildet. Daneben bestehen keine weiteren Siedlungssplitter im Außenbereich.

Bereits im Jahr 1983 hat die Gemeinde für den Ortsteil Fredesdorf eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB erlassen. Diese Satzung soll nunmehr um eine Außenbereichsfläche ergänzt werden, um einem aktuellen örtlichen Baulandbedarf Rechnung zu tragen.

Seit dem Zensus 2011 sind in der Gemeinde 19 zusätzliche Wohnungen entstanden, entsprechend durchschnittlich 1,9 WE/Jahr. Dies zeigt, dass es eine zwar kleine, aber beständige örtliche Wohnraumnachfrage gegeben hat. Für den Zeitraum 2022-2036 lässt der Landesentwicklungsplan eine Entwicklung von bis zu 16 weiteren Wohnungen zu, entsprechend durchschnittlich 1WE/Jahr, wobei Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden (Ziff. 3.6.1 Abs. 3 LEP).

Im Jahr 2023 wurde eine Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale durchgeführt. Diese hat 12 unbebaute Flächen ergeben, die für eine Bebauung mit bis zu 17 Wohneinheiten geeignet wären. Hiervon steht für eine Baulücke kurzfristig eine Bebauung an. Weitere fünf Baulücken werden durch die Eigentümer für eine langfristige Eigennutzung zurückbehalten. Für die verbleibenden Baulücken ist eine Verfügbarkeit absehbar nicht gegeben.

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in eine Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Weitere Voraussetzungen für die Einbeziehung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind, dass

1. diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von dieser Einbeziehungsmöglichkeit wird vorliegend für eine an der nördlichen Dorfstraße im Anschluss an die Bestandsbebauung Nr. 1A und 2 gelegene Außenbereichsfläche Gebrauch gemacht zur kurzfristigen Deckung eines örtlichen Baulandbedarfes.

4 Satzungsinhalte

Die Einbeziehungsfläche erfüllt die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Sie ist in der Planzeichnung abgegrenzt.

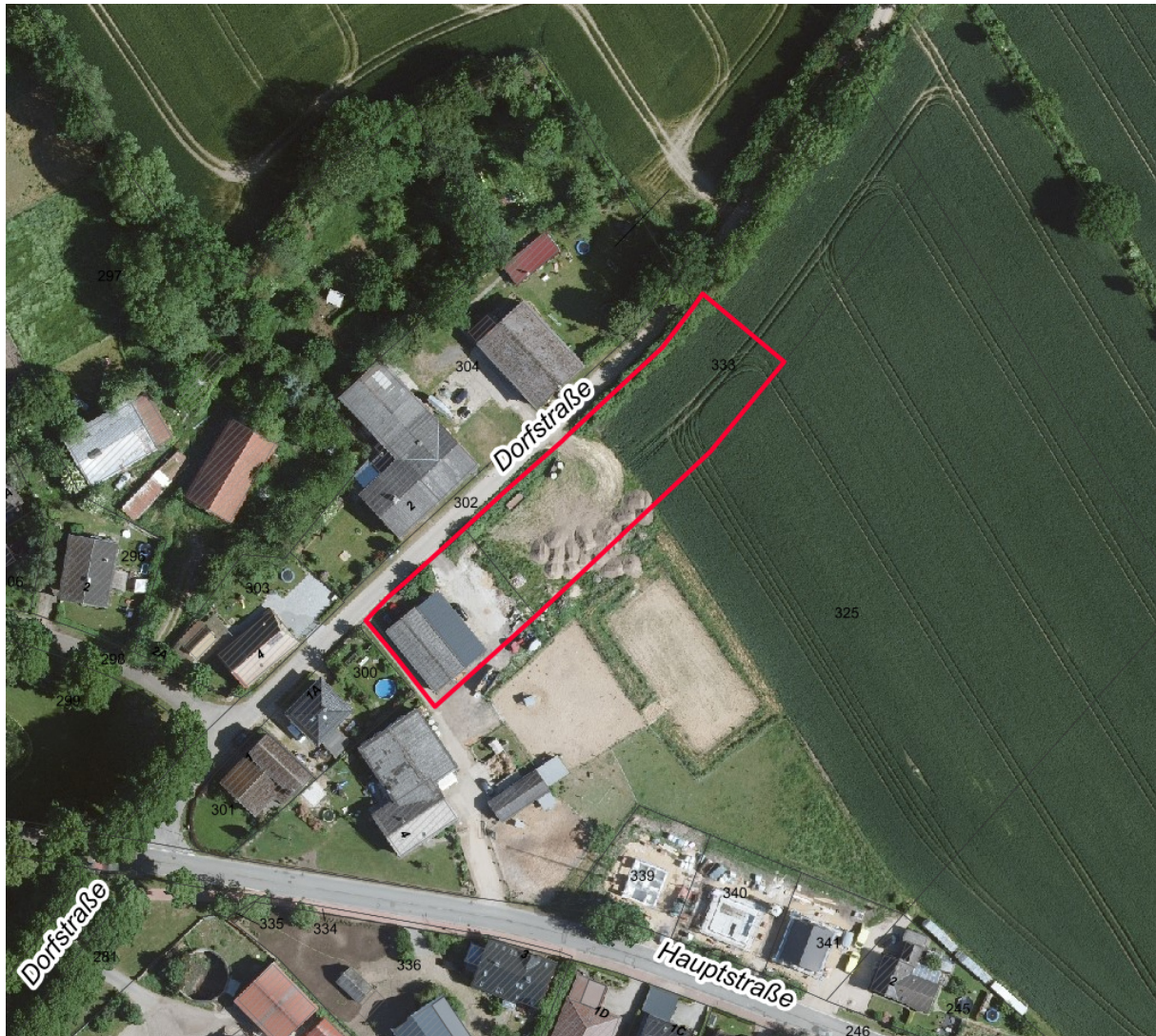


Abb. 2: Einbeziehungsfläche Luftbild

Die Fläche ist im südwestlichen Bereich mit einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude mit einseitig angebautem offenen Maschinenunterstand bebaut und kann unmittelbar über die Dorfstraße erschlossen werden. Das Bestandsgebäude mit Unterstand wird nach wie vor zum Unterstellen landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte für die benachbarte Hobby-Pferdehaltung genutzt, die auf der südlich benachbarten ehemaligen Hofstelle betrieben wird. Auf der gegenüber liegenden Seite der Dorfstraße und südlich der Einbeziehungsfläche befinden sich ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die jedoch schon seit längerem nicht mehr bewirtschaftet werden. Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Emissionsquellen befinden sich südlich der Hauptstraße in einer Entfernung von über 150m.

Mit dem Erlass der Ergänzungssatzung ergibt sich für diese Fläche die Rechtsfolge der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB. Maßstab für die Zulässigkeit ist die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung.

Festsetzungen

Für Einbeziehungsflächen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Da das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB nur auf wenige städtebauliche Kriterien abstellt, werden ergänzende Festsetzungen zu der Zahl der Vollgeschosse, der Stellplätze und zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen, um eine für die Ortsrandlage angemessene dorftypische Bebauung sicher zu stellen.

5 Umweltbelange

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans 2020 für den Planungsraum III liegt Fredesdorf insgesamt in einer großräumigen Knicklandschaft, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als LSG erfüllt und die eine besondere Erholungseignung aufweist. Entlang der Dorfstraße verläuft ein Knick der jedoch am Ortsrand endet. Die Fläche wird aktuell ackerbaulich sowie als unbefestigte Lager- und Verkehrsfläche genutzt. Weitere geschützte oder erhaltenswerte Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Die Darstellung der Umweltbelange beschränkt sich räumlich auf die Einbeziehungsfläche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und inhaltlich auf die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sowie die geschützten Arten und Biotope.

Eingriffe: Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Die Ausweisung zusätzlicher Baugrundstücke ist vor dem Hintergrund fehlender verfügbarer Baugrundstücke innerhalb der Ortslage zur kurzfristigen Deckung eines örtlichen Baulandbedarfs unvermeidbar.

Die Einbeziehungsfläche umfasst insgesamt ca. 2.800 m², wovon ca. 800 m² bereits baulich in Anspruch genommen sind. Bei den bislang unbebauten Flächen (ca. 2.000 m²) handelt es sich zur Hälfte um Lager- und Rangierflächen für den benachbarten Betrieb, ca. 1.000m² werden intensiv ackerbaulich genutzt. Im nördlichen Bereich der Einbeziehungsfläche beginnt der straßenbegleitende Knick, der auf einer Länge von ca. 40m noch im Satzungsbereich liegt. Weitere berücksichtigungswürdige Landschaftsbestandteile mit Biotopfunktionen oder mit besonderer Bedeutung für geschützte Arten sind nicht vorhanden. Die Einbeziehungsfläche ist als Fläche mit geringer Bedeutung für den Naturschutz einzustufen. Südlich schließt die Bebauung der Ortslage an, im Nordosten schließt intensiv bewirtschaftetes Ackerland an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf die Fläche einwirken.



Abb. 3: Einbeziehungsfläche

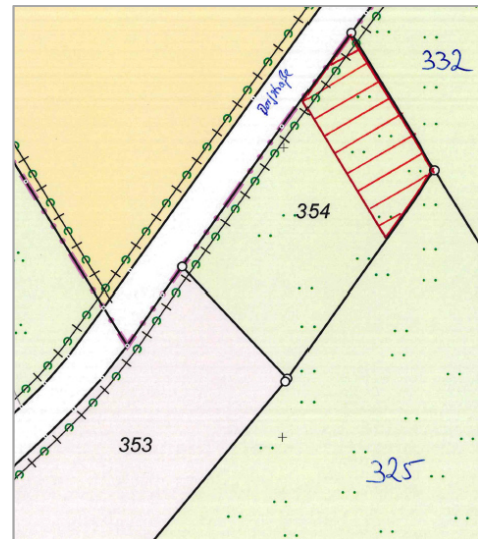
Eine Bebauung würde aufgrund der damit verbundenen Versiegelung zu erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie das Landschaftsbild führen. Der Eingriffsumfang wird begrenzt über das Gebot des Sich-Einfügens nach § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossigkeit, Höhe) wobei die Umgebungsbebauung als Zulässigkeitsmaßstab dient.

Zum Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild ist entlang der südöstlichen und der nordöstlichen Satzungsgrenze eine Hecke 1-reihig mit heimischen standortgerechten Gehölzen, Pflanzqualität Heister, zweimal verschult, Pflanzgröße mind. 1,50 m, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind gleichartig zu ergänzen. Folgende Gehölze können insbesondere gepflanzt werden:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Weißdorn (*Crataegus div. spec.*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Unter Berücksichtigung der rahmensetzenden Umgebungsbebauung und der ergänzenden Festsetzungen ist nach Abzug des Knicks mit Schutzstreifen (ca. 240 m²) und der geplanten Heckenpflanzung (ca. 100 m²) sowie unter Hinzurechnung von Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten (+50%) eine Versiegelung von bis zu ca. 750 m² möglich. Für das Schutzgut Boden erfordert ein angemessener Ausgleich im Verhältnis 1:0,5 eine ca. 400 m² große Ausgleichsfläche.

Der flächenhafte Ausgleich für die Bodenversiegelung im Umfang von 400 m² wird extern auf dem benachbarten Flurstück 354 der Flur 2, Gemarkung Fredesdorf erbracht. Die Ausgleichsfläche grenzt unmittelbar an einen Knick an und wird bislang intensiv ackerbaulich genutzt. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Fläche aus der ackerbaulichen Nutzung genommen und als Blühwiese angelegt. Eine Mahd ist zweimal im Jahr zulässig, das Mahdgut ist abzufahren. Die Fläche mit der Ausgleichsmaßnahme wird vertraglich dauerhaft gesichert.



Artenschutz, geschützte Biotop

Das Satzungsgebiet wurde im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Dezember 2021 und im März 2023 in Augenschein genommen. Bei der Einbeziehungsfläche handelt es sich um überwiegend unbebaute Flächen, die als Lager- und Rangierflächen für den benachbarten Betrieb und im Übrigen intensiv ackerbaulich genutzt werden. Wertgebende Strukturen für geschützte und gefährdete Arten sind im Plangebiet nur in Gestalt des kurzen Knickabschnittes vorhanden. Dieser gehört zu den naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotopen.

Überhälter sind hier nicht vorhanden und Haselsträucher wurde bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Aufgrund seiner siedlungsnahen Randlage und der angrenzenden intensiven ackerbaulichen Nutzung sind hier vorrangig gebüschbrütende Arten mit geringen Lebensraumansprüchen zu erwarten wie



Abb. 4: teilw. zu beseitigender Knick

z.B. Amsel, Gartengrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Zaunkönig oder Heckenbraunelle. Sie sind allgemein aufgrund ihrer relativ geringen Störungsempfindlichkeit weit verbreitet.

Das Plangebiet ist bis auf den bestehenden Knick für den Artenschutz ohne Bedeutung. Für die notwendige Grundstückszufahrt zum nordöstlichen Grundstück ist eine Reduzierung des Knicks an seinem südwestlichen Ende um ca. 6m erforderlich. In diesem Bereich ist der Knick ohnehin bereits leicht degeneriert und enthält keinen wertvollen Pflanzen- oder Tierbestand (Abb.4). Für die notwendige Knickrodung ist nach Satzungsbeschluss eine Genehmigung bei der UNB zu beantragen. Die UNB hat die Erteilung der Genehmigung in Aussicht gestellt. Der notwendige Ausgleich wird durch Zahlungen auf ein Knick-Ökokonto geleistet. Ökopunkte können vom Antragsteller beim Eigentümer eines Ökokontos erworben werden. Der UNB ist bei Antragstellung einer Knickrodung ein unterzeichneter Gestattungsvertrag zwischen Ökokontobetreiber und Antragsteller über die erforderlichen Ökopunkte vorzulegen.

Der im Satzungsbereich verbleibende Knickabschnitt wird einschließlich Schutzstreifen als zu erhalten festgesetzt. Durch die künftige Wohnnutzung auf dem nördlichen Plangrundstück sind potentiell Beeinträchtigungen des Knicks möglich. Daher wird über den festgesetzten Schutzstreifen ein Mindestabstand für bauliche und sonstige Anlagen zu dem Knick sichergestellt. Größere Gebäudehöhen sind aufgrund der festgesetzten Eingeschossigkeit nicht zu erwarten.

Darüber hinaus sind keine geschützten Biotop vorhanden. Daher kann festgestellt werden, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nicht berührt werden.

Die Sickerwasserrate des Boden ist als hoch, die bodenfunktionale Gesamtleistung dagegen als gering einzustufen¹. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des Anschlusszwangs der gemeindlichen Abwasserbeseitigungssatzung nicht möglich.

6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Satzungsgebiet wird vollständig und ausschließlich über die Dorfstraße erschlossen. Aufgrund der beengten Straßenbreite sind auf den Baugrundstücken jeweils zwei Stellplätze vorzuhalten.

Die Strom- und ggf. auch Gasversorgung erfolgt zentral über den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze. Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an die örtliche Wassergenossenschaft sichergestellt werden. Gegenüber den neuen Bauplätzen befindet sich ein Unterflurhydrant, der Dorfteich ist eben-

¹ <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>

falls nicht weit entfernt und ein Bohrbrunnen befindet sich am anderen Ende der Dorfstraße. Somit ist eine Löschwasserversorgung von min. 48m³/ Stunde gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) erfolgt entsprechend der gemeindlichen Abwasserbeseitigungssatzung zentral zu den gemeindlichen Klärteichen.

7 Hinweise, Kosten

Für die im Zuge der Satzungserstellung entstehenden Verfahrenskosten besteht eine Kostenübernahmeregelung mit dem Eigentümer. Darüber hinaus entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Gemeinde Fredesdorf
Der Bürgermeister

Fredesdorf, den

(Bürgermeister)