

Gemeinde Brietlingen

Landkreis Lüneburg



Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Scharnebecker Straße“ mit Aufhebung der Wohnungsbauerleichterungssatzung

Satzung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Stand: Entwurf
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB

Inhalt

Satzungstext mit Planzeichnung, Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken
Begründung

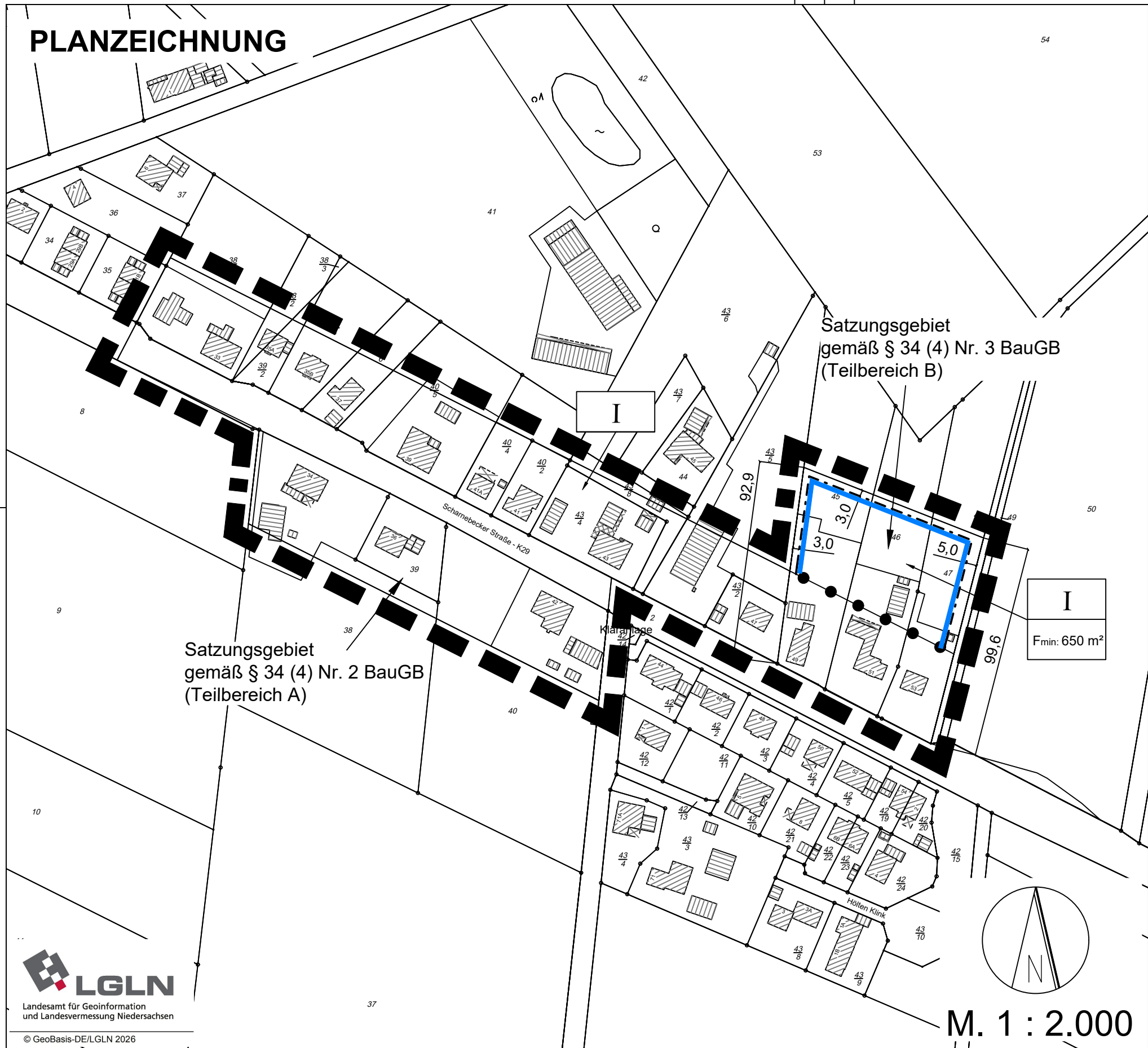
Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Brietlingen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Fmin: 650 m²

Mindestgrundstücksgröße

Baugrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Abgrenzung unterschiedlicher Satzungsgebiete

SATZUNGSTEXT

Präambel
Aufgrund des § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Brietlingen am die folgende Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Scharnebecker Straße“ mit Aufhebung der Wohnungsbauerleichterungssatzung, bestehend aus dem Satzungstext mit Planzeichnung, beschlossen.

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- (1) Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Scharnebecker Straße“ mit Aufhebung der Wohnungsbauerleichterungssatzung im Maßstab 1:2.000 festgesetzt und durch eine durchbrochene schwarze Linie gekennzeichnet. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Der Geltungsbereich beinhaltet Satzungsgebiete nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB (Teilbereich A) und nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Teilbereich B). Die Abgrenzung dieser unterschiedlichen Satzungsgebiete ist in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

- § 2 Inhalt**
- (1) Die am 12.12.1990 in Kraft getretene Satzung der Gemeinde Brietlingen zur Erleichterung des Wohnungsbaus (Wohnungsbauerleichterungssatzung) wird aufgehoben.
- (2) Das Satzungsgebiet nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB (Teilbereich A) wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Teilbereichs A richtet sich nach dem § 34 BauGB sowie den planzeichnerischen Festsetzungen.
- (3) Das Satzungsgebiet nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB (Teilbereich B) wird in dem Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben in innerhalb des Teilbereichs B richtet sich nach § 34 BauGB sowie nach den nachfolgenden textlichen und ergänzend planzeichnerischen Festsetzungen.

- (4) Innerhalb des Satzungsgebiets im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Teilbereich B) sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 3 Inkrafttreten
Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg in Kraft.

Brietlingen, den

Helmut Kowalik
Bürgermeister

Hinweis Bodendenkmalpflege
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 Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Brietlingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Scharnebecker Straße“ mit Aufhebung der Wohnungsbauerleichterungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Brietlingen, den.....
Bürgermeister

Plangrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte,
Gemarkung Brietlingen, Flur 7 und Flur 8
Maßstab 1:2000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 14.01.2026.

Planverfasser
Der Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Scharnebecker Straße“ mit Aufhebung der Wohnungsbauerleichterungssatzung wurde ausgearbeitet von

Lüneburg, den
Planverfasser

Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Rat der Gemeinde Brietlingen hat in seiner Sitzung am den Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Scharnebecker Straße“ mit Aufhebung der Wohnungsbauerleichterungssatzung gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Scharnebecker Straße“ mit Aufhebung der Wohnungsbauerleichterungssatzung inkl. Begründung wurde vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben in diesem Zeitraum die veröffentlichten Unterlagen öffentlich ausgelegen.

Brietlingen, den.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Brietlingen in seiner Sitzung am die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Scharnebecker Straße“ mit Aufhebung der Wohnungsbauerleichterungssatzung als Satzung und die zugehörige Begründung beschlossen.

Brietlingen, den.....
Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Scharnebecker Straße“ mit Aufhebung der Wohnungsbauerleichterungssatzung wurde am im Amtsblatt Nr. .../..... für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Scharnebecker Straße“ mit Aufhebung der Wohnungsbauerleichterungssatzung wurde damit am rechtsverbindlich.

Brietlingen, den.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Scharnebecker Straße“ mit Aufhebung der Wohnungsbauerleichterungssatzung sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Scharnebecker Straße“ mit Aufhebung der Wohnungsbauerleichterungssatzung nicht geltend gemacht worden.

Brietlingen, den.....
Bürgermeister

Gemeinde Brietlingen
Landkreis Lüneburg



Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
„Scharnebecker Straße“
mit Aufhebung der Wohnungsbauerleichterungssatzung

Gemeinde Brietlingen

Landkreis Lüneburg



Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Scharnebecker Straße“ mit Aufhebung der Wohnungsbauerleichterungssatzung

Satzung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Stand: Entwurf
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB

Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Brietlingen durch:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhaltsverzeichnis Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Lage und Nutzung der Satzungsflächen	3
3. Übergeordnete Planungen	4
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg 2003 in der Fassung der 2. Änderung	5
3.3 Flächennutzungsplan	7
3.4 Landschaftsrahmenplan – Zielkonzept.....	7
3.5 Satzung der Gemeinde Brietlingen zur Erleichterung des Wohnungsbaus (Wohnungsbauerleichterungssatzung)	8
4. Festsetzungen	9
4.1 Höchstzulässige Anzahl von Vollgeschossen	9
4.3 Mindestgrundstücksgröße.....	10
4.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude	10
4.5 Erschließung	10
4.6 Aufhebung der Wohnungsbauerleichterungssatzung	10
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	10
5.1 Mensch und Gesundheit.....	10
5.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	11
5.3 Luft und Klima	11
5.4 Landschaftsbild	12
5.5 Boden.....	12
5.6 Wasser und Oberflächenentwässerung.....	12
5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	13
5.8 Sonstige Auswirkungen.....	13
6. Eingriff- und Ausgleichsmassnahmen	13
7. Planverfahren	14

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Brietlingen verfolgt mit der Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Scharnebecker Straße“ mit Aufhebung der Wohnungsbauerleichterungssatzung das Ziel, für den Bereich der östlichen Scharnebecker Straße (im Bereich Hölzerne Klinken), sowohl die bestehenden (Wohn)Nutzungen planungsrechtlich zu sichern sowie im Rahmen des § 34 BauGB Nachverdichtungsmöglichkeiten zu ermöglichen als auch im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, im Sinne einer städtebaulich geordneten Arrondierung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinteilige Wohnbebauung zu schaffen.

Hierzu werden über die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung die bereits bebauten Bereiche entlang der Scharnebecker Straße als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt (Entwicklungssatzung) sowie die nordöstlichen bisher unbebauten Flächen im Außenbereich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen (Ergänzungssatzung). Die für Teilflächen des Satzungsgebietes bestehende Wohnungsbauerleichterungssatzung, die die Flächen noch als Außenbereich definiert, wird in diesem Zuge aufgehoben.

Anlass der Planung ist das konkrete Anliegen zum Bau von Wohnhäusern im nordöstlichen Bereich des Satzungsgebietes. Die Nachfrage erfolgt aus dem Dorf heraus.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB sind gegeben. Für den Bereich der Entwicklungssatzung entlang der Scharnebecker Straße liegen bebaute Bereiche vor, die im Flächennutzungsplan als Baugebiet (hier: Dorfgebiet) dargestellt sind. Die Flächen für den Bereich der Ergänzungssatzung (im Nordosten des Plangebietes) sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs – insbesondere durch die Bebauung entlang der Scharnebecker Straße, aber auch westlich – entsprechend geprägt.

Auch die Anwendungsvoraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt. Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Darüber hinaus wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Im Übrigen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder das bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Planung, hier den Bereich der Ergänzungssatzung betreffend, stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Demnach ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten, d.h. der Eingriff in den Naturhaushalt und in die verschiedenen Schutzgüter von Natur und Landschaft muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Von einer umfassenden Umweltprüfung mit der Erstellung eines Umweltberichtes kann bei einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung hingegen abgesehen werden.

2. LAGE UND NUTZUNG DER SATZUNGSFLÄCHEN

Der Geltungsbereich der Satzung erfasst den östlichen Bereich der Gemeinde Brietlingen entlang der Scharnebecker Straße.

Der Teilbereich A (siehe auch Planzeichnung) umfasst bereits bestehende Bebauungsstrukturen beidseitig der Scharnebecker Straße mit vorwiegend Wohnnutzungen.

Der Teilbereich B (siehe auch Planzeichnung) umfasst weitgehend unbebaute, jedoch bereits genutzte Gartenlandflächen. In Abgrenzung zu den östlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen befinden sich dichte Hecken- und Baumstrukturen.



Orthofoto, Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN, 2025

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

Die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) ergibt sich aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 im Vergleich.

Gemäß zeichnerischer Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes erfolgen für das Plangebiet keine Darstellungen. Die durch Brietlingen verlaufende B209 ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Derzeit befindet sich das Landes-Raumordnungsprogramms in Fortschreibung. Gemäß Entwurf (März 2025) erfolgen ebenfalls keine Darstellungen für das Plangebiet.

Die kleinteilige Planung, mit dem Ziel der Sicherung des Bestandes sowie der kleinteiligen Arrondierung dieses, steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (sowohl beschreibende als auch zeichnerische Darstellung) nicht entgegen.



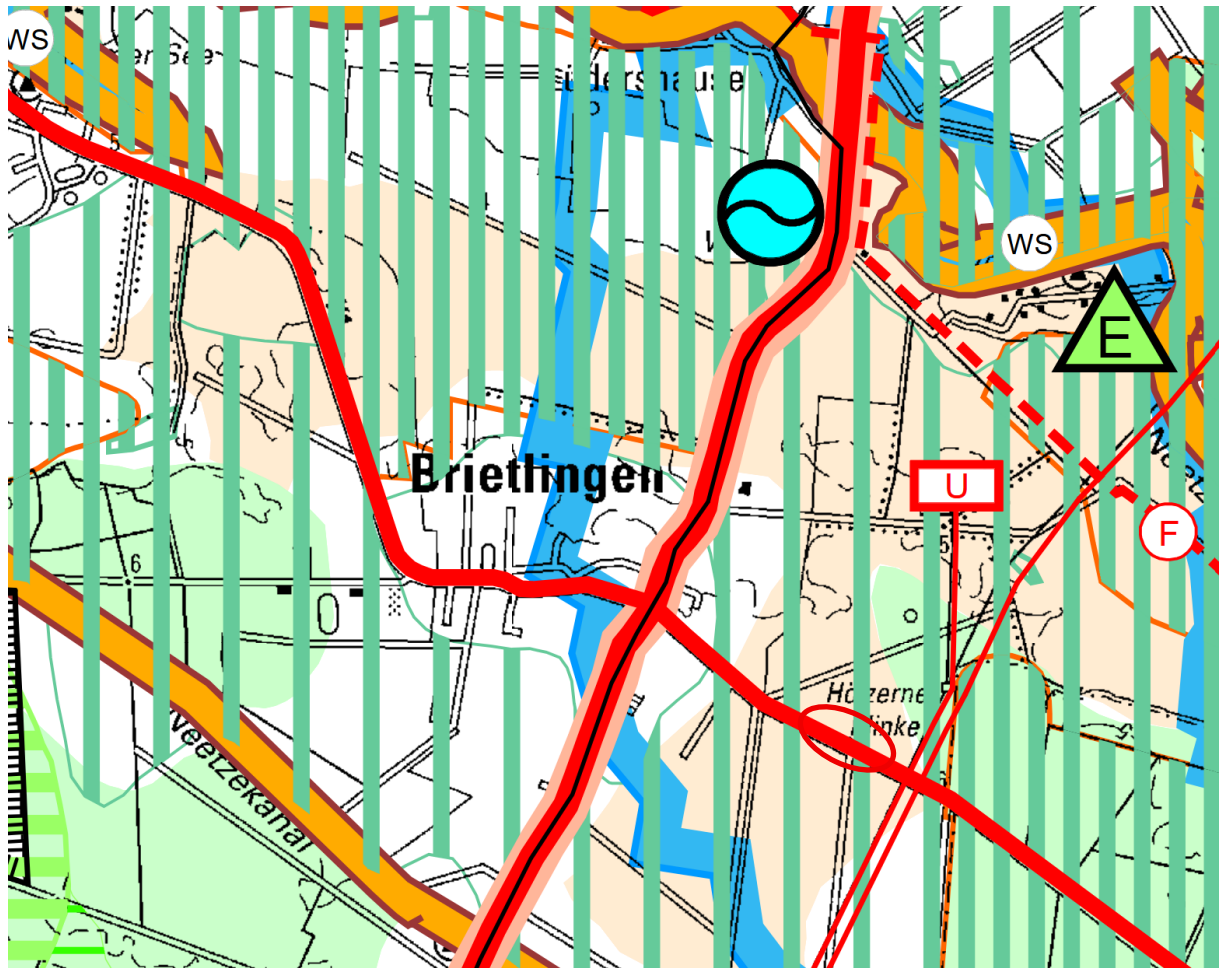
Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 in der aktuellen Fassung mit ungefähre Verortung des Plangebietes (siehe rote Umrandung)¹

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg 2003 in der Fassung der 2. Änderung

Gemäß zeichnerischer Darstellung des geltenden Regionalen Raumordnungsprogramms wird die Plangebietsfläche betreffend ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (siehe Abb., grüne senkrechte Linien), ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials (siehe Abb., braune Flächen) sowie eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (siehe Abb., rote Linie) dargestellt.

Die Funktionen der Vorbehaltsgebiete werden aufgrund der anthropogenen Prägung des Gebietes sowie durch die geringe Flächeninanspruchnahme für ermöglichte Neubebauung nicht wesentlich berührt. Die neugeschaffenen überbaubaren Flächen werden aktuell als Gartenfläche genutzt. Erhaltenswerte Gehölzstrukturen werden durch die Planung nicht berührt. Auch sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen. Das Landschaftsbild wird durch die bereits bestehenden Gehölzstrukturen im Norden und Osten (Baum-Strauchhecke) bewahrt.

¹ Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.) (2022): Nachrichtliche Lesefassung Zeichnerische Darstellung LROP 2022. URL: https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/raumordnung_landesplanung/landes_raumordnungsprogramm/geltende-fassung-des-landes-raumordnungsprogramms-158596.html



Auszug aus dem regionalen Raumordnungsprogramm des LK Lüneburg mit ungefährer Verortung des Plangebietes (siehe rote Umrandung) ²

Zudem liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (siehe Abb., blaue Linien). Es handelt sich um das Wasserschutzgebiet „Lüdershausen“. Die Satzungsbe-
reiche liegen in der Schutzzone IIIB. Bei der Bebauung sind die Schutzbestimmungen der
Schutzzone IIIB gemäß der Verordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes für
die Wassergewinnungsanlage Lüdershausen des Wasserbeschaffungsverbandes Elbmarsch
im Landkreis Lüneburg zu beachten. Da die Bestandsbebauung in diesem Bereich nur gering-
fügig durch Neubau erweitert wird, sind unter Beachtung der Schutzbestimmungen, keine er-
heblichen Auswirkungen zu erwarten.

Ca. 60 m östlich des Geltungsbereichs befindet sich eine 110kV Stromtrasse (siehe rote dünne
Linie). Im Zuge der Planungen bezüglich der Aufstellung des B-Plan Nr. 21 „Ritzkamper Weg“
mit ÖBV unmittelbar süd-östlich des Geltungsbereiches wurde eine Messung auf Grundlage
der 26. BImSchV durchgeführt. Diese befand, dass Grenzwerte elektromagnetischer Strah-
lung eingehalten bzw. weit unterschritten werden. Auf Grundlage dessen und einem größeren
Abstand der geplanten Bauflächen des Teilbereiches B (Ergänzungssatzungsgebiet gemäß
§34 (4) Nr. 3 Bau GB) zu der Trasse als im südöstlichen Neubaugebiet sind keine erheblichen
Auswirkungen zu erwarten.

² Quelle: Landkreis Lüneburg (Hrsg.) (2017): 2. Änderung RROP zeichnerische Darstellung URL: <https://www.landkreis-lueneburg.de/fuer-unsere-buergerinnen-und-buerger/bauen-und-planen/regionalplanung/2-aenderung-des-rrop-2003-fassung-2016.html>

3.3 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich stellt der geltende Flächennutzungsplan mit Ausnahme der Scharnebecker Straße ein Dorfgebiet dar. Dargestellte Flächen für die Landwirtschaft grenzen im Norden und Osten an den Geltungsbereich an. In Richtung Westen wird das Satzungsgebiet von Wohnbauflächen gefasst. Auch die bereits bebauten Flächen südöstlich des Plangebiets sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Die beabsichtigte Planung steht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck mit ungefähre Verortung des Plangebietes (siehe rote Umrandung)³

3.4 Landschaftsrahmenplan – Zielkonzept

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Lüneburg von 2017 sind Teile des Geltungsbereiches als Flächen mit Zielen, Erfordernissen und Maßnahmen für den Klimaschutz gekennzeichnet. Diese befinden sich im Teilgeltungsbereich A (gemäß §34 (4) Nr. 2 BauGB) und haben das konkrete Ziel der Erhaltung von Dauergrünland in den THG-Senken. Diese Flächen sind schon heute überbaut, wodurch sie ihre Funktion nur eingeschränkt erfüllen können. Durch die von der Planung angestrebte Sicherung des Bestandes in diesem Teilbereich wird die Funktion der Flächen nicht weiter eingeschränkt. Im Teilbereich B (gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB) sind keine Funktionen verortet.

³ Quelle: Landkreis Lüneburg (Hrsg.) (o. J.) Geoportal. URL: <https://geoportal.lklg.net/geoportal/login-ol.htm?login=geoportal>.



Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg Zielkonzept 2017 mit ungefähre Verortung des Plangebietes (siehe rote Umrandung)⁴

3.5 Satzung der Gemeinde Brietlingen zur Erleichterung des Wohnungsbaus (Wohnungsbauerleichterungssatzung)

Für den Teilbereich A der vorliegenden Satzung gilt bisher die sog. Wohnungsbauerleichterungssatzung. Über diese Satzung wird insb. bestimmt, dass Wohnzwecken und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass diese einer Darstellung im Flächennutzungsplan für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Zudem wird geregelt, dass nur eingeschossige Gebäude zulässig sind.

Die Satzung ist 1990 in Kraft getreten. Aufgrund der mittlerweile erfolgten Darstellung von gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan ist die Satzung obsolet und wird mit der vorliegenden Satzung aufgehoben.

⁴ Quelle: Landkreis Lüneburg (Hrsg.) (o. J.) Geoportal. URL: <https://geoportal.lkg.net/geoportal/login-ol.htm?login=geoportal>.

SATZUNG
der Gemeinde Brietlingen
zur Erleichterung des Wohnungsbaus
(Wohnungsbauerleichterungssatzung)

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 22.06.1982 in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 4 Abs. 4 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes vom 29.05.1990 (BGBl. I S. 926) hat der Rat der Gemeinde Brietlingen in seiner Sitzung am 27.11.1990 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs bestimmt die Gemeinde Brietlingen, daß für den in § 2 näher bestimmten bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, das Wohnzwecken und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches nicht entgegengehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splitteriedlung befürchten lassen.

§ 2

Im einzelnen umfaßt dieser Bereich folgende Grundstücke (siehe Planausschnitt):

Flur.....	Flurstück.....	279/170	Flurstück.....	94/12	Flurstück.....
Flur.....	Flurstück.....	278/170	Flurstück.....	93/12	Flurstück.....
Flur.....	Flurstück.....	261/4	Flurstück.....	93/19	Flurstück.....
Flur.....	Flurstück.....	261/6	Flurstück.....	93/11	Flurstück.....
Flur.....	Flurstück.....	261/8	Flurstück.....		Flurstück.....

§ 3

Zulässig sind:

1. eingeschossige Gebäude
2. kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 der BauNVO

Die Bauvorhaben müssen sich im übrigen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

§ 4

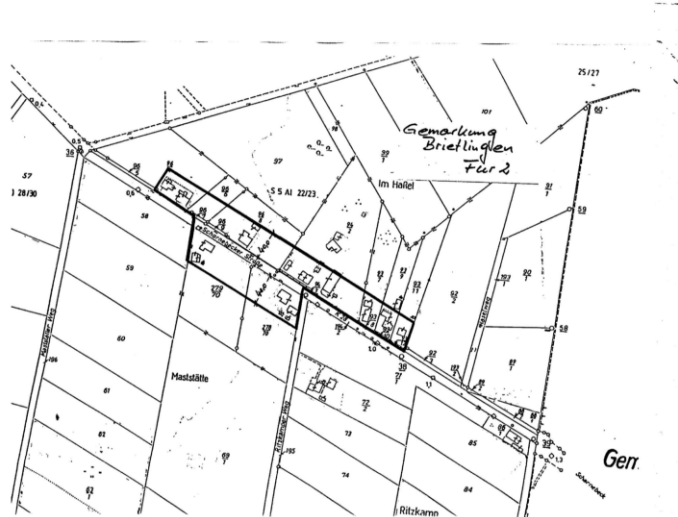
Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg in Kraft.

Brietlingen, den

Mayor of Brietlingen

Mayor of Brietlingen

Satzung der Gemeinde Brietlingen zur Erleichterung des Wohnungsbaus (Wohnungsbauerleichterungssatzung)⁵



4. FESTSETZUNGEN

In den Planzeichnungen wird jeweils durch eine Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen (Planzeichen 15.14 der PlanZV) der Bereich der Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB von dem Bereich der Entwicklungssatzung (§ 34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB) definiert.

Innerhalb dieser Bereiche regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB sowie ferner den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden Entwicklungs- und Ergänzungssatzung. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, 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.

Gemäß § 34 (5) BauGB können für Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB zusätzlich einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 BauGB getroffen werden. Für beide Satzungsgebiete wird eine höchstzulässige Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt. Ergänzende textliche und planzeichnerische Festsetzungen betreffen darüber hinaus den Bereich der Ergänzungssatzung (Teilbereich B), um in diesem bisher unbebauten Bereich eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu sichern.

4.1 Höchstzulässige Anzahl von Vollgeschossen

Für den gesamten Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung erfolgt die Festsetzung über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, die mit eins festgesetzt wird. Die Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der bereits bestehenden eingeschossigen

⁵ Quelle: Landkreis Lüneburg (Hrsg.) (o. J.) Geoportal. URL: <https://geoportal.lkg.net/geoportal/login-ol.htm?login=geoportal>.

Bauweise, die derart erhalten und weitergeführt werden soll, sowie der Festsetzung der originären Wohnungsbauerleichterungssatzung, die ebenfalls max. ein Vollgeschoss zugelassen hat.

4.3 Mindestgrundstücksgröße

Den Teilgeltungsbereich B betreffend erfolgt die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 650 m². Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße erfolgt zur Sicherung einer ortsgerechten Dichte. Auch in dem südöstlich angrenzenden Neubaugebiet wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m² für Einzelhäuser festgesetzt. Unter Berücksichtigung einer Mindestgrundstücksgröße von 650 m² ist die Teilung der bestehenden Flurstücke in bis zu sechs neuen Grundstücken möglich.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den planzeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sowie dem Gebäudeabstand zu Grundstücksgrenzen (siehe Teilbereich B). Gleichzeitig ermöglichen die Baugrenzen, unter Berücksichtigung der Standorte der westlich befindlichen Bebauung, eine ausreichende Flexibilität im Hinblick auf die konkrete Lage der beabsichtigten Wohnbebauung. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung, hinsichtlich des Standortes der Hauptnutzungen, wird entsprechend gesichert. Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen aufgrund von ausreichenden Abständen ferner, dass kein Eingriff in die plangebietsrahmenden Gehölzstrukturen im Norden und Osten begründet wird.

4.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude

Textlich wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind (bezogen auf den Teilbereich B). Es wird eine den dörflichen Strukturen angemessene Wohnbebauung damit ermöglicht, jedoch keine Mehrfamilienhäuser mit einhergehenden erhöhten Verkehrsbewegungen etc.

4.5 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Ergänzungssatzungsgebiet mitsamt der Anbindung an die Versorgungsstrukturen erfolgt von der Scharnebecker Straße über die südlich gelegenen Grundstücke und ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.6 Aufhebung der Wohnungsbauerleichterungssatzung

Die für den Teilbereich A geltende Wohnungsbauerleichterung ist obsolet und wird aufgehoben (vgl. Kap. 3.5).

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wird die Bebauung einer vormals im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegenden Fläche vorbereitet. Die Planung, und hier insbesondere den Bereich der Ergänzungssatzung betreffend, lässt eine Neuversiegelung zu. Im Folgenden werden die Auswirkungen, ausgehend der Planung auf die Schutzgüter, beschrieben und bewertet.

5.1 Mensch und Gesundheit

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit.

Das Satzungsgebiet liegt in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen. Daher ist von einer gelegentlichen, hinnehmbaren Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen, wie Stäube, Gerüche und Lärm auszugehen.

Zudem umgibt der Teilbereich A die Scharnebecker Straße (K29). Da mit der Planung kein näheres Heranrücken von Bebauung an die Straße als bisher begründet wird, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die im Teilbereich B ermöglichte Neubebauung befindet sich mit einigem Abstand in der zweiten Gebäudereihe, wodurch dort ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Ca. 60 m östlich des Geltungsbereichs befindet sich eine 110kV Stromtrasse. Im Zuge der Planungen bezüglich der Aufstellung des B-Plan Nr. 21 „Ritzkamper Weg“ mit ÖBV unmittelbar süd-östlich des Geltungsbereiches wurde eine Messung auf Grundlage der 26. BImSchV durchgeführt. Diese befand, dass Grenzwerte elektromagnetischer Strahlung eingehalten bzw. weit unterschritten werden. Auf Grundlage dessen und einem größeren Abstand der geplanten Bauflächen des Teilbereiches B (Ergänzungssatzungsgebiet gemäß §34 (4) Nr. 3 BauGB) zu der Trasse als im südöstlichen Neubaugebiet sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Es handelt sich überwiegend um eine Planung im Bestand. Die Flächen des Ergänzungssatzungsgebietes sind durch Gartennutzung vorgeprägt. Es handelt sich um heterogene Gartenflächen (PHH) mit einer geringen Biotopbewertung.

Es liegen 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.

Zudem wird mit der Planung, und hier das Ergänzungssatzungsgebiet betreffend, darauf geachtet, dass durch die Planung keine Eingriffe in die Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen erfolgen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen entsprechend einen ausreichenden Abstand zu den Gehölzstrukturen.

Im Bereich des Ergänzungssatzungsgebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinteilige Neuversiegelung geschaffen. Durch die Beanspruchung bisher unversiegelter Flächen erfolgt ein Eingriff in den Lebensraum von Tier- und Pflanzenwelt. Dieser ist aufgrund der Vorprägung der Flächen, es handelt sich um anthropogen vorgeprägte Gartenflächen, als gering einzustufen, da kein Eingriff in wertvolle Biotoptypen (III-V, gemäß v. Drachenfelds 2021) erfolgt. Der Eingriff in den Naturhaushalt soll extern auf Ökopoolflächen der Naturschutzstiftung Landkreis Lüneburg ausgeglichen werden. Dies soll im Vorfeld des Satzungsbeschlusses über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Weitere bzw. erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt“ sind nicht zu erwarten. Auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG wird ferner verwiesen.

5.3 Luft und Klima

Innerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber Luft- und Klimasituationen bekannt. Es handelt sich überwiegend um eine Planung im Bestand. Im Bereich der Ergänzungssatzung wird eine kleinteilige Überbauung und damit

einhergehende Versiegelung ermöglicht. Die versiegelten Flächen tragen zukünftig nicht mehr zu einer Abkühlung der Umgebungstemperatur bei. Aufgrund der Tatsache, dass die Beanspruchung bisher unversiegelter Flächen nur auf einer kleinteiligen Fläche ermöglicht wird, sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten. Ebenso werden keine Frisch- oder Kaltluftschneisen noch Leitbahnen für den Luftaustausch von der Planung berührt. Weitere bzw. erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft und Klima“ sind nicht zu erwarten.

5.4 Landschaftsbild

Es handelt sich um eine Planung im Bestand. Entsprechend ist das Landschafts- bzw. Ortsbild geprägt. Die Scharnebecker Straße (K29) verläuft durch den Teilbereich A und ist beidseitig von Bestandsbebauung geprägt. Im Osten sowie im Norden grenzt die offene Feldmark an. Im Plangebiet befinden sich keine bedeutenden Blickachsen.

Die durch die Ergänzungssatzung ermöglichte Neubebauung befindet sich in zweiter Reihe entlang der Scharnebecker Straße. Die Grundstücke der neuüberbaubaren Flächen sind bereits durch Hecken und Gehölzreihen von der offenen Landschaft abgegrenzt. Dementsprechend werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet.

5.5 Boden

Es handelt sich um eine Planung im Bestand mit entsprechenden anthropogenen Eingriffen. Das Ergänzungssatzungsgebiet ist durch Gartenlandflächen geprägt. Gemäß Bodenübersichtskarte (vgl. Geoportal Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg) handelt es bei dem Boden im Plangebiet um den Typ Gley sowie als bodenartlicher Profiltyp Reinsand. Dieser kommt in der Umgebung häufig vor. Mit der Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wird – insbesondere den Bereich der Ergänzungssatzung betreffend – eine zusätzliche Überbauung und die damit einhergehende Versiegelung ermöglicht. Auf diesen Flächen kann der Boden seine natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr wahrnehmen. Aufgrund der Tatsache, dass die Beanspruchung bisher unversiegelter Flächen nur auf einer kleinteiligen Fläche ermöglicht wird und keine wertvollen Böden von der Planung betroffen sind, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten bzw. erhebliche Auswirkungen werden ausgeglichen. Weiterführend wird auf die Beschreibung des Eingriffes in den Naturhaushalt und dessen Ausgleich verwiesen (siehe Kap. 6, Begründung).

5.6 Wasser und Oberflächenentwässerung

Still- oder Fließgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Mit der Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wird eine kleinteilige Überbauung und die damit einhergehende Versiegelung ermöglicht (insbesondere den Bereich der Ergänzungssatzung betreffend). Innerhalb der Flächen, auf denen eine Versiegelung erfolgt, kann der Boden demnach kein anfallendes Oberflächenwasser aufnehmen. Das anfallende Oberflächenwasser ist möglichst am Ort des Anfalls zurückzuhalten und zur Versickerung und Verdunstung zu bringen. Die abschließende Erschließung, inklusive der Entwässerung, ist im Rahmen des Bauantragverfahrens nachzuweisen.

Ferner liegt das Plangebiet in dem Wasserschutzgebiet „Lüdershausen“ und hier in der Schutzzone IIIB. Bei der Bebauung sind die Schutzbestimmungen der Schutzzone IIIB gemäß der Verordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Lüdershausen des Wasserbeschaffungsverbandes Elbmarsch im Landkreis Lüneburg zu beachten.

Da die Bestandsbebauung in diesem Bereich nur geringfügig durch Neubau erweitert wird, sind unter Beachtung der Schutzbestimmungen der Verordnung zum Wasserschutzgebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Im Plangebiet selbst sind keine Denkmale bekannt. Daher ist von keinem besonderen Schutzbedarf auszugehen. Mit der Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wird die kleinteilige Überbauung ermöglicht, die wiederum mit Bautätigkeiten verbunden ist. Da im Plangebiet und dessen direkter Umgebung keine Denkmale bekannt sind und Bodendenkmale mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ zu erwarten.

Hinweis: 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).

5.8 Sonstige Auswirkungen

Sonstige Auswirkungen, zum Beispiel auf die soziale Infrastruktur oder die bestehenden Erschließungsanlagen, sind aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung nicht zu erwarten.

6. EINGRIFF- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

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

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bezieht sich auf den Teilbereich B, da sich die geplante Neubebauung auf diesen Teilgeltungsbereich beschränkt.

Nachfolgend werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und der notwendige Ausgleich beschrieben und bilanziert. Die Biotoptypenbewertung erfolgt nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag (2013).

Die Fläche im Bestand weist Heterogene Hausgärten sowie eine bestehende Nebenanlage (versiegelte Fläche) auf.

Die Gesamtfläche des Teilbereichs B (Ergänzungssatzung gemäß §34 (4) Nr. 3 BauGB) beläuft sich auf ca. 4.524 m². Zur Bilanzierung des Ausgleichsbedarfes wurde für die potenzielle Neubebauung von Wohnhäusern die Gebäudegröße respektive -Grundfläche von umliegenden Bestandsgebäuden herangezogen. Es wird unter Berücksichtigung einer maximal zulässigen Bebauungsdichte von der Schaffung von sechs neuen Baugrundstücken mit einer Hauptanlage von jeweils 140 m² ausgegangen. Mit zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen beläuft sich die Versiegelung auf ca. 180 m² pro Grundstück. Somit ergibt sich eine ge-

samte Neuversiegelung von ca. 1.080 m². Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nebenanlage zugunsten einer Neubebauung abgängig ist.

Es ergibt sich folgende Bilanzierung:

Bestand:

Ausgangsbiotop	Fläche in m²	Wertstufe	Flächenwert
Heterogenes Hausgartengebiet	4.403	1	4.403
versiegelte Fläche	121	0	0
Gesamt	4.524		4.403

Planung:

Planungsbiotop	Fläche in m²	Wertstufe	Flächenwert
heterogenes Hausgartengebiet	3.444	1	3.444
versiegelte Fläche	1.080	0	0
Gesamt	4.524		3.444

Es ergibt sich ein Defizit von 959 Wertpunkten. Dieses Defizit soll im Gesamten extern über die Ökopoolflächen der Naturschutzstiftung Landkreis Lüneburg ausgeglichen werden. Der verpflichtende Ausgleich soll im Vorfeld des Satzungsbeschlusses über einen städtebaulichen Vertrag mit den Begünstigten gesichert werden.

7. PLANVERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Brietlingen hat in seiner Sitzung am beschlossen, die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Scharnebecker Straße“ mit Aufhebung der Wohnungsbauerleichterungssatzung für Teilflächen des Ortsteils Brietlingen aufzustellen. Außerdem hat der Verwaltungsausschuss dem vorliegenden Entwurf der Satzung zugestimmt und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand statt vom bis zum statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Am hat der Rat der Gemeinde Brietlingen nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Scharnebecker Straße“ mit Aufhebung der Wohnungsbauerleichterungssatzung als Satzung sowie die Begründung beschlossen.