Samtgemeinde Baddeckenstedt
Der Samtgemeindebürgermeister
AZ: 13.16.0

27.10.2025

Bekanntmachung

Aufstellung der Klarstellungs- bzw. Ergänzungssatzung „Heinrich-Kinkel-Straße“ der Gemeinde Baddeckenstedt
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Baddeckenstedt hat in seiner Sitzung am 28.08.2025 die Aufstellung der Klarstellungs- bzw. Ergänzungssatzung „Heinrich-Kinkel-Straße“ beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.
In der Sitzung am 28.08.2025 wurde auch dem Entwurf nebst Entwurfsbegründung für die Klarstellungs- bzw. Ergänzungssatzung „Heinrich-Kinkel-Straße“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziel der Planung ist es eine bisher zum Außenbereich gehörende Fläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen.
Der Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan dargestellt.

Der Entwurf des der Klarstellungs- bzw. Ergänzungssatzung mit Entwurfsbegründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

13.11.2025 bis 15.12.2025

während der Dienststunden in der Samtgemeinde Baddeckenstedt, Heerer Straße 28, 38271 Baddeckenstedt, Zimmer 13 und auf der Internetseite www.baddeckenstedt.de einsehbar. Stellungnahmen können während der Auslegungszeit schriftlich oder zur Niederschrift bei der Samtgemeinde Baddeckenstedt abgegeben werden.

Sollten Sie Fragen zur Einsichtnahme in die Unterlagen und zur Abgabe von Stellungnahmen haben, steht Ihnen hierfür der zuständige Sachbearbeiter Herr Philipp Schulze unter der Telefonnummer 05345/49828 oder unter der E-Mail-Adresse philipp.schulze@baddeckenstedt.de gerne zur Verfügung.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 4 a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind.

Brandt

Ausgehängt: 04.11.2025
Abgenommen: 15.12.2025

Auszug aus der Liegenschaftskarte

15.5.2024, 11:18:27

Flurstücke
Gemeinden
Samtgemeinden
Kreisgrenze

Klassifizierung nach Straßenrecht Flächen
Bundesautobahn
Landes- oder Staatsstraße
Naturschutzgebiet

Böschung, Kliff
Schraffe
Damm, Wall, Deich

Damm, Wall, Deich Linien
2620
Damm, Wall, Deich
Geländekante, Böschungsunterkante

1:1.000

0 0,01 0,01 0,02 mi

0 0,01 0,01 0,03 km

© 2023 LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 LGLN

Author / Freitext

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020. Eine Verwendung ist nur gemäß den Bestimmungen des LGLN zugelassen.

Gemeinde Baddeckenstedt, Ortsteil Oelber am Weißen Wege,
Samtgemeinde Baddeckenstedt, Landkreis Wolfenbüttel

Satzung "Heinrich-Kinkel-Straße"

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und Nr. 3 BauGB
(Klarstellungs- bzw. Ergänzungssatzung)

mit Begründung

© OpenStreetMap-Mitwirkende

05 / 2025
Stand: §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeitung: M.Sc. S. Özkürkçü
Mitarbeit: M. Pfau, A. Hoffmann, A. Körtge

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
Satzung "Heinrich-Kinkel-Straße"		**3**
Begründung zur Satzung "Heinrich-Kinkel-Straße"		**4**
1.0	**Vorbemerkung**	**4**
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2	Rechtslage	6
1.3	Notwendigkeit der Aufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung	8
2.0	**Satzungsinhalt/ Begründung**	**8**
3.0	**Umweltbelange**	**9**
3.1	Immissionsschutz	9
3.2	Natur und Landschaft	9
3.3	Bodenschutz/ Altlasten	11
4.0	**Flächenbilanz**	**11**
5.0	**Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**	**11**
6.0	**Ablauf des Aufstellungsverfahrens**	**11**
7.0	**Verfahrensvermerk**	**12**
Anhang: Pflanzenliste		**13**

Satzung "Heinrich-Kinkel-Straße"

der Gemeinde Baddeckenstedt zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Grenzen (Klarstellungssatzung) **und zur Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil** (Ergänzungs- bzw. Abrundungssatzung) **im Ortsteil Oelber am weißen Wege.**

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes in der aktuellen Fassung in Verbindung mit § 34 Abs. 4 bis 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung hat der Rat der Gemeinde Baddeckenstedt in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Eine einzelne Außenbereichsfläche wird gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Lageplan und die darin enthaltene Festsetzung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Wolfenbüttel in Kraft.

Baddeckenstedt, den ……..

.....

(Bürgermeister)

Begründung zur Satzung "Heinrich-Kinkel-Straße"

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Samtgemeinde Baddeckenstedt wurde nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Braunschweig, Wolfenbüttel, Helmstedt, Peine und Salzgitter vom 11.02.1974 aus den früheren Samtgemeinden Burgdorf-Assel und Innerstetal gebildet. Die Samtgemeinde umfasst die Gemeinden Baddeckenstedt, Burgdorf, Elbe, Haverlah, Heere und Sehlde. Zurzeit leben rd. 10.412 Personen im Samtgemeindegebiet, Stand Dezember 2023.

Für die Gemeinde Baddeckenstedt gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)[1]). Seine Fortschreibung wurde begonnen[2]). Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren, die auf der Ebene der Regionalplanung festgelegt werden, bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind.

Nach landesplanerischen Vorgaben liegt die Samtgemeinde Baddeckenstedt in den ländlichen Regionen. Schwerpunkte der Entwicklung in diesem Raum sind beispielsweise der Erhalt der gewachsenen Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Besonders attraktiv sind die ländlichen Regionen als Wohnstandort dort, wo sich ein guter Bestand an wohnortnahen Infrastruktureinrichtungen und vielfältigen Erwerbsmöglichkeiten mit relativ günstigen Umweltbedingungen verbindet. Diese Voraussetzungen sind im Bereich der Samtgemeinde Baddeckenstedt durch die Nähe zum Mittelzentrum Goslar und dem Oberzentrum Salzgitter sowie die relative Nähe zu den Oberzentren Braunschweig und Hildesheim gegeben. Die Gemeinde Baddeckenstedt mit ihren Ortsteilen Baddeckenstedt, Binder, Oelber am weißen Wege, Wartjenstedt und Rhene bildet den Siedlungsschwerpunkt in der Samtgemeinde und nimmt deshalb die Funktion des Grundzentrums ein.

- Regionale Raumordnung

Zugleich sind diese verflochtenen Orte im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008[3]) als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten gekennzeichnet. Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen und Versorgungsstrukturen sowie

---

[1]) LROP: Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017

[2]) LROP-ÄNDERUNG: Fortschreibung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen. Sachstand: aktueller Verfahrensstand (frühzeitige Beteiligung bis 13.09.2023): Auswertung der zur Beteiligung des Entwurfs eingegangenen Stellungnahmen.

[3]) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig, 2008 sowie 1. Änderung

Natur und Landschaft sind bei der Energiegewinnung u. a. auch Effizienz und Umweltverträglichkeit zu berücksichtigen. Die Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien soll unterstützt werden. Insofern sollen Raum- und Siedlungsstrukturen entwickelt werden, die der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer dienen, eine Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten sowie u. a. durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsstellen sichern. In den ländlich strukturierten Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der ländlichen Räume für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

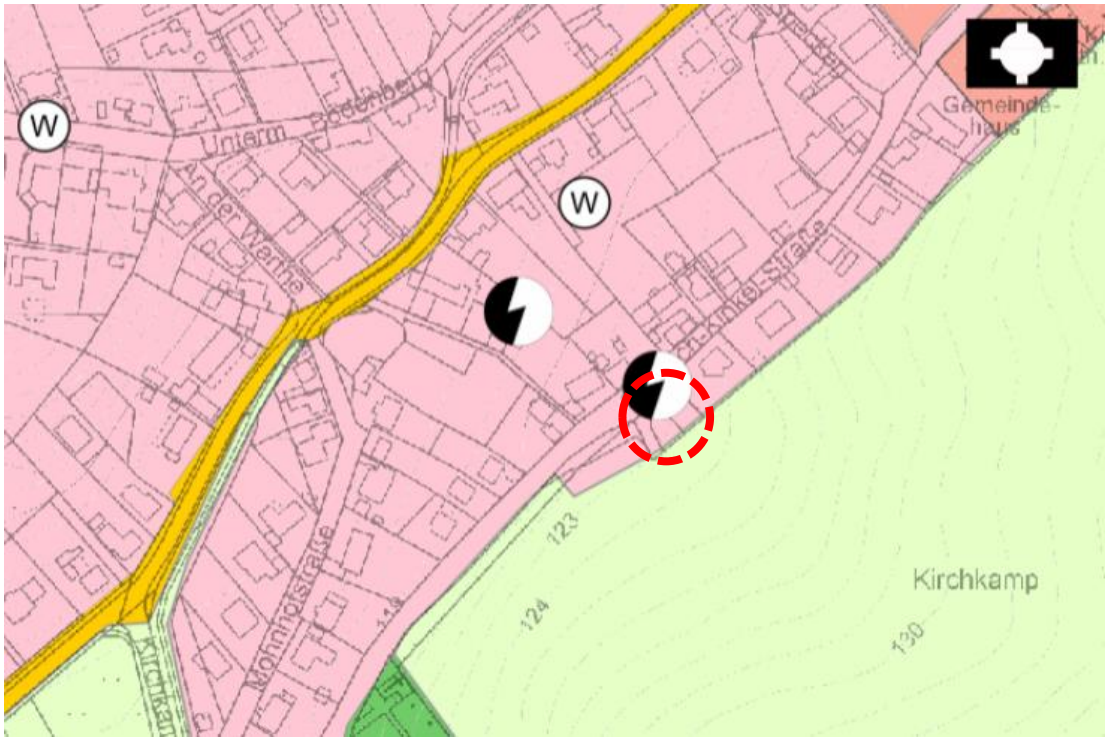
Der weitaus größte Teil des Samtgemeindegebietes liegt, mit Ausnahme der Siedlungsbereiche, in einem "Vorbehaltsgebiet" für die Landwirtschaft und. Die Waldgebiete auf dem Hainberg und dem Lichtenberg sowie des Asseler Holzes und des Berelries (sogenanntes Hohenasseler und Nordasseler Holz) sind als "Vorbehaltsgebiete" für Wald dargestellt. Aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturschutz sowie für die Erholung sind diese Gebiete zugleich "Vorbehalts- und z. T. Vorranggebiete" für die Natur und Landschaft bzw. für die Erholung. Der Verlauf der Innerste ist in weiten Teilen ebenfalls als Vorbehalts- und Vorranggebiet für die Natur und Landschaft bzw. als Vorbehaltsgebiet für Erholung gekennzeichnet und führt südöstlich von Baddeckenstedt an Heere vorbei. Entlang der Innerste finden sich zudem "Vorbehalts- und Vorranggebiete" für die Rohstoffgewinnung, die sich hier auf den Kiesabbau beziehen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind außerdem in der Innersteaue "Vorranggebiete" für den Hochwasserschutz festgelegt.

Die Satzung bereitet den Bau von Garagen vor. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Eigenentwicklung gem. III. 1.3 Beschreibende Darstellung zum RROP 2008 sind somit nicht berührt. Die Planung beachtet insofern die Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB.

1.2 Rechtslage

Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB oder § 35 Abs. 6 BauGB oder ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB bestehen für den Satzungsbereich nicht.

Nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Baddeckenstedt ist der Satzungsbereich gem.§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (W) als Wohnbauflächen dargestellt.



Ausschnitt aus dem aktuellen Stand des Flächennutzungsplans

<u>Ergänzungssatzung</u>

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB, dass

"1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
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 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b 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."

Die von der Satzung im Süden einbezogenen Flächen (Flurstücke 107 und 108) ist eigentumsrechtlich Teil der nördlich bestehenden Wohnbebauung (Flurstück 106) und klar gegenüber den südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt. Ordnungskriterien, wie beispielsweise die Vermeidung eines ungeordneten Hineinwachsens in die freie Landschaft oder die Zerstörung für den Naturschutz wertvoller Bereiche, werden insofern offensichtlich nicht verletzt (1).

Durch die Vorprägung der für das Wohnen genutzten Grundstücksteile im Norden des Satzungsbereichs bereitet die Satzung auch keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (2).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen dem Fehlen entsprechender Schutzgebiete im näheren oder weiteren Umfeld ebenfalls offensichtlich nicht (3).

Klarstellungssatzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Dieses betrifft den nordöstlichen Teil der Satzung, der durch das Wohnen vorgeprägt ist.

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB können die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB miteinander verbunden werden.

Flächennutzungsplan

Die Einbeziehung der südlichen Teilfläche in den Geltungsbereich der Satzung schafft Nutzungsmöglichkeiten für das dem Wohnen zuzuordnende Nebenanlagen sowie dem Bau von Garagen und Stellplätzen. Die Satzung weicht damit nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungs- bzw. Abrundungssatzung) die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 u. 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. Demnach erfolgt keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Eine Umweltprüfung wird nicht vorgenommen. Die Begründung zur Satzung enthält daher keinen Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Unabhängig davon werden die betroffenen Umweltbelange abgehandelt und ein Eingriffs-und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen nach dem niedersächsischen Städtetagsmodell.

1.3 Notwendigkeit der Aufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung

Die Flurstücke 6/107 und 6/108 an der Heinrich-Kinkel-Straße im Ortsteil Oelber am weißen Wege wurde von dem Grundstückseigentümer erworben und sollen für das angrenzende Einfamilienhaus genutzt werden. Der Grundstückeigentümer möchte Garagen auf dem Grundstück bauen.

Diese Nutzungsabsicht steht der Darstellung des Flächennutzungsplans mit Wohnbauflächen nicht entgegen. Um den Neubau der Garagen auf dem Grundstück zu ermöglichen, greift die Gemeinde die gesetzlich gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegebene Möglichkeit auf und bezieht das Grundstück über eine Klarstellungs- bzw. Abrundungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil (§ 34 BauGB) von Oelber am weißen Wege ein. Vorhaben im Satzungsbereich sind dann auf Grundlage des Satzungsinhaltes i. V. m. § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Ziel der Satzung, die Grenzen des Innenbereichs im Sinne von § 34 BauGB an dieser Stelle eindeutig zu formulieren, trägt dem Ansinnen der Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung.

Auswirkungen auf die Umsetzungsstrategie "Gender Mainstreaming" ergeben sich nicht. Partizipationsmöglichkeiten aller Bevölkerungsgruppen sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit einer Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

2.0 Satzungsinhalt/ Begründung

Die Satzung bezieht ein unbebautes Grundstück in den im Zusammenhang von dem bebauten Gemeindeteil von Oelber am weißen Wege ein, um den privaten Eigentümer eine neue Nutzung zu ermöglichen. Das Grundstück soll die Möglichkeit für den Bau von Garagen als Erweiterungsfläche für das Grundstück nebenan zulassen. Das unbebaute Grundstück weißt gartenähnliche Strukturen mit bewachsenen Grün- und Baumstrukturen auf. Gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB wird der bisher unbebaute Planbereich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen.

Die Umgebung des Satzungsbereichs ist durch die unmittelbar nordwestlich gelegene bebaute Ortslage zugunsten des Wohnens vorgeprägt. Im Südosten grenzt die Fläche an landwirtschaftliche Flächen an, an der die Siedlungsentwicklung abschließen. Im Nordosten befinden sich neben dem Wohnen die historische Schlossanlage Oelber mit einem Mausoleum, der Schlosskirche sowie einer ehemaligen Rittergutanlage, welche im Osten der Gemeinde mit einer großen Grünanlage und dem angrenzenden Wald entlang endet. Das nähere Umfeld der Planungsfläche ist stark geprägt durch das Wohnen. Dabei finden sich sowohl die typischen Ein- und Zweifamilienhäuser wie auch größere, die offene Bauweise überschreitende Mehrfamilienhäuser und/oder sonstige Gebäude. In Bezug auf die Höhe der baulichen Anlagen finden sich im nahen Umfeld und im Ortskern von Oelber am weißen Wege sowohl I-geschossige wie auch II-geschossige Gebäude.

Erschlossen können die künftigen Garagen über die Heinrich-Kinkel-Straße. Die überbaubare Grundstücksfläche wird zugunsten der Flexibilität bei der Ausnutzung des Baugrundstückes großzügig durch Baugrenzen bestimmt. Das vorgesehene Baufenster gem.§ 23 BauNVO hat im Norden zur Straße einen Mindestabstand von 3,00 m.

Oelber am weißen Wege ist geprägt durch das Landschaftsschutzgebiet "Lichtenberge – Oelber Tal – Elberberg - Höhenzug" welches nördlich der B 6 mit der Gemeinde parallel in Richtung Nordosten verläuft und weiter nördlich die Gemeinde bis nach Wartjenstedt einfasst. Das Landschaftsschutzgebiet verläuft somit vom Norden bis in den Südosten von Oelber am weißen Wege. Im Norden grenzt zudem unmittelbar an die bebaute Ortslage das geschützte Landschaftsbestandteil "Ziegeleiteich", welches sich mit einem wertvollen Bereich 2010 für Brutvögel mit der Kenn-Nr.: 3927.1/3 nach niedersächsischen Umweltkarten überlagert.

Aufgrund der Randlage und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet wird für den Satzungsbereich auf eine adäquate Ortsrandeingrünung geachtet. So soll unter Erhalt der schon vorhandenen Grünstrukturen die neuen Garagen in Richtung Nordost-Südwest auch weiterhin zur freien Feldfläche mit standortheimischen Gehölzen abgeschlossen werden. Die 3,00 m breiten Anpflanzungen sind durch die privaten Grundstückseigentümer zu pflegen, da diese ein Eigeninteresse besitzen ihre Grundstücke nach außen zur freien Feldflur hin abzuschirmen. Zu den Anpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,0 m für die Baugrenzen vorgesehen.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB wird das Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Durch die Aufstellung der Satzung wird sich die Zulässigkeit des Maßstabes, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht verändern.

Aufgrund der geringen Größe von weniger als 2 ha neu versiegelbare Fläche besteht nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Das Baugesetzbuch sieht im vereinfachten Verfahren vor, von der Anfertigung der Umweltprüfung, des Umweltberichts sowie der zusammenfassenden Erklärung abzusehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

3.0 Umweltbelange

3.1 Immissionsschutz

Verkehrsimmissionen

Einflüsse durch Lärm auf das Satzungsgebiet bestehen durch die unmittelbare Lage zu der Straße Heinrich-Kinkel-Straße nicht. Daneben bereitet die Satzung keine Veränderungen für diese Situation vor, da mögliche schutzwürdige Bereiche (Wohnräume, Terrassen oder Balkone) innerhalb des Ergänzungsbereichs nicht ermöglicht werden.

Landwirtschaft

Die Satzung bereitet innerhalb des Geltungsbereiches keine schutzwürdigen Bereiche vor. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass insbesondere beim Bestellen der Felder bzw. in der Erntezeit mit einer Häufung von Störungen des Wohnens durch die Landwirtschaft zu rechnen ist. Diese Störungen sind Teil des allgemeinen ländlichen Wohnens und insbesondere am unmittelbaren Feldrand deutlich zu spüren, allerdings als ortsadäquat anzusehen.

3.2 Natur und Landschaft

Bestand

Der Satzungsbereich ist ein unbebautes Grundstück, welches gartenähnliche Strukturen mit bewachsenen Grün- und Baumstrukturen aufweist.

Eingriffsregelung

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der § 1a Abs. 2 u. Abs. 3 BauGB anzuwenden. Insoweit sind sowohl die sog. Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) wie auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Vermeidung/Minimierung

Die Nutzung von Flächen im Siedlungsbereich für Maßnahmen der Nachverdichtung vermeidet/minimiert im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB die Inanspruchnahme von unbelasteten Flächen im Außenbereich.

Bilanzierung

Im Rahmen ihrer Bauleitplanung orientiert sich die Gemeinde Baddeckenstedt bei der Abhandlung der Eingriffsregelung am Modell des Niedersächsischen Städtetages[4]), das sog. "Städtetagsmodell", dessen Verwendung in Niedersachsen gängig ist. Die Bewertung der naturräumlichen Schutzgüter im "Städtetagsmodell" erfolgt durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Maßgeblich für die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich im Satzungsbereich sind folgende Biotoptypen:

Nr.	Biotoptyp mit Kürzel	Wertfaktor
12.3.2	Ziergehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BNZ)	2
12.4	Einzelbaum/Neupflanzung (HE) je 10 m²	2
12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	1
13.3	Unversiegelte Fläche (TF)	1
13.4	Versiegelte Flächen (X)	0

Legt man für das unbebaute Grundstück den Biotoptyp Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) und Unversiegelte Fläche (TF) zugrunde ergibt sich ein Wertfaktor 1. Folglich können Eingriffe (Versiegelungen) an dieser Stelle durch Aufwertungen in Form von Einzelbaumpflanzungen (HE) oder flächigen Ziergehölzen aus standortheimischen Arten im Verhältnis 2:1 (Eingriffsfläche zu Ausgleichsfläche) ausgeglichen werden.

Den Vorgaben des Modells folgend wird entsprechend bestimmt, dass je angefangener 20 m² Fläche Bodenversiegelung die Pflanzung eines "großen" Laubbaumes bzw. die Pflanzung zweier "mittlerer" oder "kleiner" Bäume, wie bspw. auch Obstbäume zu erfolgen hat.

Die festgesetzten Maßnahmen sind geeignet, den mit der Satzung ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gehölzpflanzungen so zu unterhalten sind, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen durch die Gehölze nicht beeinträchtigt wird.

[4]) Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG ergibt sich aufgrund der im Satzungsbereich bis vor kurzer Zeit bestehenden Nutzung als Wohngrundstück/neuzeitlicher Hausgarten und dessen naturferner Ausprägung nicht. Für Hausgärten sind die sogenannten häufigen bzw. ubiquitären Vogelarten anzunehmen, die sehr häufig vorkommen und deren Erhaltungsstand durch die Wiederinanspruchnahme des Grundstücks nicht gefährdet ist. Auf eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung wurde daher verzichtet.

Bezogen auf die wenigen Brutmöglichkeiten und unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, nach der in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und anderer Gehölze nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden dürfen, kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 Abs. 1 u. Abs. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden. Über die Ausgleichsfestsetzung besteht zudem ein Anreiz, den verbliebenen Gehölzbestand zu erhalten bzw. die Festsetzung, diesen im Zuge von Neuversiegelungen zu ergänzen.

3.3 Bodenschutz/ Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde für den Satzungsbereich nicht bekannt, im NIBIS©-Informationssystem des Landesamtes für Bergbau und Energie nicht verzeichnet und aufgrund der Vornutzung als Wohngrundstück nicht zu erwarten. Sollten bei Eingriffen in den Boden ungewöhnliche Bodenverhältnisse angetroffen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen. Hierzu besteht auch ein Merkblatt der Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde.

Bei Bodenarbeiten sind die Vorsorgepflichten nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu beachten. Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und nachweislich einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

4.0 Flächenbilanz

Der Satzungsbereich umfasst die Flurstücke 6/107 und 6/108 der Flur 1 in der Gemarkung Oelber am weißen Wege in einer Größe von zusammen rd. 1.200m².

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

(wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt)

6.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

7.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zur Satzung wurde mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis zum ..... im Internet veröffentlicht.

Sie wurde in der Sitzung am …… durch den Rat der Gemeinde Baddeckenstedt unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu dem Verfahren beschlossen.

Baddeckenstedt, den .....

.....…….....

(Bürgermeister)

Anhang: Pflanzenliste

Um eine möglichst große Gestaltungsbreite für die Eigentümer zuzulassen, enthält die Liste eine Vielzahl heimischer Arten. Ein großer Teil der Pflanzen ist jedoch nicht bzw. nur bedingt standortgerecht. Zur Vergrößerung des ökologischen Wertes und zur Einsparung von Kosten für Pflege und Ersatz sollte deshalb auf die mit * gekennzeichneten standortgerechten Arten zurückgegriffen werden; feuchte Standorte treten in den Bauflächen nicht auf und werden daher nicht berücksichtigt. Die besonders empfohlenen Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation sind zusätzlich mit + gekennzeichnet.
Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass die genannten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkennbar an Namenszusätzen) geliefert werden.
Die angegebenen Größen sind Endmaße bei freiem Stand und guter Entwicklung. Sie werden z.B. bei Gehölzgruppen und Hecken nicht erreicht.
Die Pflanzqualität für Bäume hat mindestens einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu entsprechen; die für Sträucher mindestens 3 x verpflanzt, 60 bis 100 cm.

Pflanzenliste 1 Baumartige Gehölze

Große Laubbäume:		Höhe/Breite in m
Spitzahorn *	Acer platanoides	30/10
Bergahorn *+	Acer pseudoplatanus	40/15
Schwarzerle *	Alnus glutinosa	25/08
Sandbirke *	Betula pendula	25/06
Rotbuche *+	Fagus silvatica	40/25
Esche *+	Fraxinus excelsior	40/15
Walnuß *	Juglans regia	30/15
Schwarzpappel	Populus nigra	30/20
Zitterpappel *	Populus tremula	30/15
Traubeneiche *+	Quercus petraea	30/20
Stieleiche *+	Quercus robur	30/20
Silberweide	Salix alba	25/10
Winterlinde *+	Tilia cordata	25/20
Feldulme *	Ulmus carpinifolia	30/15
Bergulme	Ulmus glabra	30/20
Sommerlinde *+	Tilia platyphyllos	25/20

Mittelgroße und kleine Laubbäume:	Höhe/Breite	
Feldahorn *+	Acer campestre	15/06
Hainbuche *+	Carpinus betulus	20/10
Vogelkirsche *+	Prunus avium	20/10
Mehlbeere *	Sorbus aria	10/06
Eberesche (Vogelbeere) *+	Sorbus aucuparia	15/06
Elsbeere	Sorbus torminalis	15/06
hochstämmige heimische Obstbäume *+		

Pflanzenliste 2 Strauchartige Gehölze

Sträucher:		Höhe/Breite
Roter Hartriegel *+	Cornus sanguinea	4,0/3,0
Hasel *+	Corylus avellana	6,0/4,0
Weißdorn *+	Crataegus monogyna	7,0/4,0
Liguster *	Ligustrum vulgare	5,0/3,0
Heckenkirsche *+	Lonicera xylosteum	5,0/3,0
Schlehe *+	Prunus spinosa	6,0/4,0
Faulbaum *+	Rhamnus frangula	5,0/3,0
Hundsrose *+	Rosa canina	3,0/3,0
Brombeere *	Rubus fruticosus	3,0/3,0
Ohrweide	Salix aurita	3,0/3,0
Salweide *	Salix caprea	6,0/3,0
Schwarzer Holunder *+	Sambucus nigra	7,0/5,0
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	5,0/3,0
Purpurweide *+	Salix purpurea	
Hanf(Korb-)weide *+	Salix viminalis	
Kornelkirsche *	Cornus mas	8,0/5,0

590/297

M 1:1.000

Liegenschaftskarte
Quelle: OpenDaten Portal
Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

LGLN
© (2025)

AH 05.2025

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

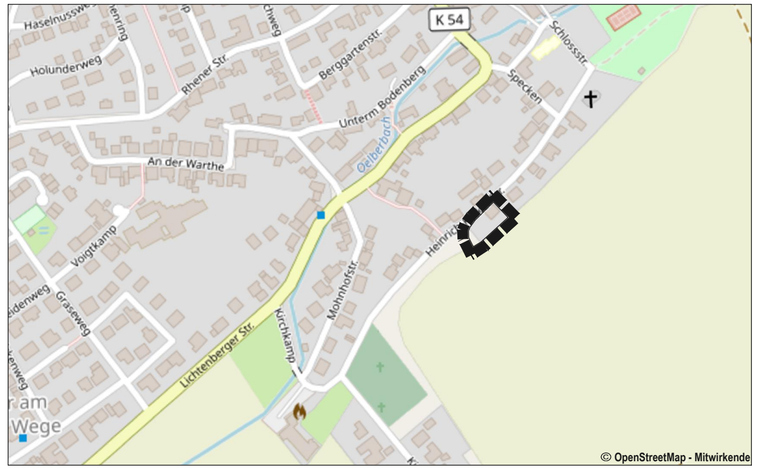
Textliche Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Für die Flurstücke 107/6 und 108/6 gilt:
   Je angefangener 20 m² Fläche Bodenversiegelung ist ein großer Laubbaum oder zwei mittelgroße/kleine Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind die Vorgaben der Pflanzenliste (siehe Anhang der Begründung) zu beachten.
2. Innerhalb der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:
   a) Innerhalb der Flächen mit Anpflanzfestsetzungen ist eine zweireihige Strauchhecke ohne Lücken aus standortheimischen Laubgehölzen zu entwickeln.
   b) Hinsichtlich der Anpflanzungen sind gebietseigene Laubgehölzarten zu verwenden
   c) Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze und sonstige Grünordnungsmaßnahmen im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges entsprechend des Erstbesatzes zu ersetzen.

Hinweis

Baugrundstück/Gärten
Bezüglich der Gartengestaltung wird auf die gesetzlichen Regelungen gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hingewiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Dem zufolge ist eine Gestaltung der anderweitig nicht genutzten Flächen mit Schotter oder als sog. „Steingarten“ unzulässig. Darüber hinaus sind solche Flächen auf die Bodenversiegelung anzurechnen und gemäß der textlichen Festsetzung auszugleichen.



Gemeinde Baddeckenstedt
Ortsteil Oelber am weißen Wege

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB
(Klarstellungs- bzw. Ergänzungssatzung)
Heinrich-Kinkel-Straße

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig