



1. Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4, Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Friedeburg die Neufassung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Reepsholt (Innenbereichssatzung Reepsholt), bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Friedeburg, den _____ Siegel _____
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Planunterlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:2000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2016
 - Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 die Aufstellung des Entwurfs der Neufassung der Satzung der Gemeinde Friedeburg über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Reepsholt (Innenbereichssatzung Reepsholt) beschlossen.
 - Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf der Neufassung der Satzung der Gemeinde Friedeburg über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Reepsholt (Innenbereichssatzung Reepsholt) hat zusammen mit der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 06.10.2020 bis 06.11.2020 öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Wähler und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurde in der Zeit vom 06.10.2020 bis 06.11.2020 durchgeführt.
 - Satzungsbeschluss**
Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am _____ die Satzung der Gemeinde Friedeburg über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Reepsholt (Innenbereichssatzung Reepsholt) beschlossen.
- Friedeburg, den _____ Siegel _____
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Aufgrund des § 34 (4) Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom November 2017 (BGBl. I S. 3834) wird nach Beschlussfassung durch den Rat folgende Satzung der Gemeinde Friedeburg erlassen:

Satzung der Gemeinde Friedeburg über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Reepsholt / Wiesede (Innenbereichssatzung Reepsholt / Wiesede)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
(1) Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der befristigten Planzeichnung dargestellten räumlichen Geltungsbereiche
(2) Die nebeneinanderstehende Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) Die auf der festgesetzten Fläche befindliche naturnahe Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die Bepflanzung der Walle mit Zierpflanzen und Ziersträuchern, die Beseitigung der vorhandenen Vegetation auf dem Wall oder die Abdeckung mit Folien ist nicht zulässig.

§ 3 Baumschutz
Der zur Erhaltung festgesetzte Laubbaubestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle zu ersetzen.

§ 4 Inkrustieren
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise & Nachrichtliche Übernahmen

- Bodenkunde**
Im Umfeld und im Planbereich sind archäologische Fundstellen (Kirchhöfe und ehemalige Klosterkirche) bekannt. Daher besteht die Notwendigkeit vor einer Bebauung eine archäologische Untersuchung vorzunehmen. Die Erdarbeiten in diesem Bereich, z.B. Vorbereitungen für die Bebauung, Entleerung von Zwerggängen, Geländebegradigungen, Neuanlage, Befestigung von Mauern, Verlegen der denkmalrechtlichen Grenzmarkierungen, Es wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 139) § 2, 6, 13 und 14 hingewiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landes Wittmund-Länders Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.
- Immissionsenschutz**
Am Klosterweg 7 bzw. 9 in Reepsholt befinden sich zwei kleine ehemalige landwirtschaftliche Betriebe, auf denen eine Tierhaltung (Pferde und Schafe) stattfindet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicher zu stellen, dass die zu den Hotelstellen notwendigen Immissionsgrenzwerte gem. der GfL bei der Errichtung von z. B. Neubauten in der näheren Umgebung eingehalten werden.
- Wallheckenschutz**
Im Planbereich befinden sich mehrere Wallheckenabschnitte. Nach § 22 Abs. 3 NdsG NatSchG sind Wallhecken besonders geschützt. Alle Handlungen, die den Wall verletz oder das Wachstum der Bäume und Sträucher sowie die sonstigen Vegetation beeinträchtigen, sind verboten. Dazu gehören auch eine gärtnerische Gestaltung und Pflege des Walkörpers und seiner Gehölze. Für den ordnungsgemäßen Zustand einer Wallhecke ist der Eigentümer oder der Nutzungsberechtigte verantwortlich. Unter Schutz stehen auch urbewachsene Wälle.
- Altablagerungen / Altstandorte**
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altablagerungen auf dem Baugrundstück schreiben lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landes Wittmund unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Meldepflichtig sind die Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.
- Lage der Versorgungseinrichtungen**
Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsbereitner, dessen Leitung vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Kundengruppendifferenz der Ausbaubereitner). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Gemeinde erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsbereitner zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
- Sichtfelder**
Gemäß § 31 Abs. 2 NdsG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind diese Zutriebe zu entfernen.
- Artenschutz**
Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vögelarten und bestimmte Amphibienarten; vgl. www.flierhangt.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abholz- oder Bauarbeiten an bestehenden Gebäuden, die Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgelder und Strafschweifen (§§ 69 ff. BNatSchG bzw. Umweltstrafgesetze). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzureichende Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten.
- Kampfmittel**
Sollten diese bei Erdarbeiten gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeistation, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen.
- Wasserschutzgebiet**
Im nördlichen Bereich befindet sich ein bereits bebautes Grundstück innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Sandtelemörs“ Schutzzone III A. Der vorübergehende Grundwasserstand hat größte Bedeutung. Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes, die landesweite SchutVO und der vorübergehende Grundwasserstand gemäß den Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich räumlicher Geltungsbereich
 - Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung § 2)
 - Wasserschutzgebiet (Zone IIIA)
 - zu erhaltender Laubbau
- Nachrichtliche Übernahme**
- Ufhierung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



Satzung der Gemeinde Friedeburg über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Reepsholt. (Innenbereichssatzung Reepsholt)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab: 1:20000	Datum: 30.10.2018	Name: H. Joost
Gez.: Bearbeitet:	11.11.2020	H. Joost

weilnert planungsbüro

Norddächer Straße 7 26506 Norden
Tel.: 04931 / 983 66 0 Fax: 04931 / 983 66 29