

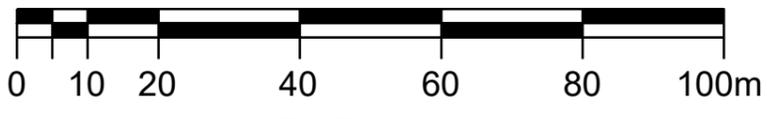
STADT HASELÜNNE

Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Stand:
05.07.2021

Außenbereichssatzung " Lotten "

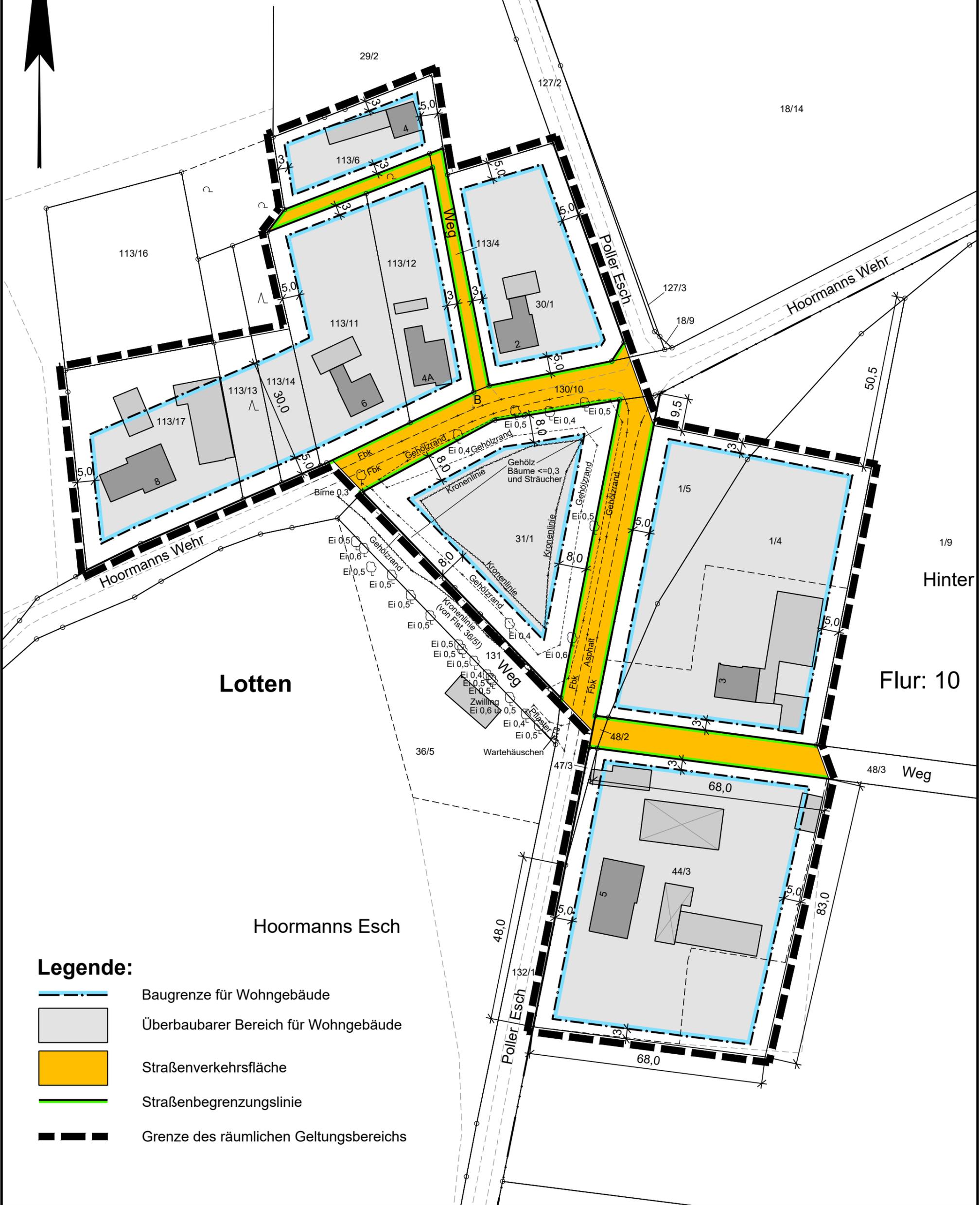
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
- Entwurf -
- Auslegungsexemplar -



© 2013
LB LN

M. 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Legende:

-  Baugrenze für Wohngebäude
-  Überbaubarer Bereich für Wohngebäude
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Zeichnerische Festsetzungen:



Baugrenze für Wohngebäude



Überbaubarer Bereich für Wohngebäude



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Außenbereichssatzung "Lotten" gemäß § 35 Abs. 6 BauGB der Stadt Haselünne

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung umfasst mit ihrem Geltungsbereich die in der nebenstehenden Planzeichnung dargestellten Flächen. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Textliche Regelungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung können Wohngebäude oder kleine Handwerks- oder Gewerbebetriebe unter folgenden Bedingungen zugelassen werden:

1. Pro Baugrundstück ist im Satzungsgebiet höchstens ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohnungen zulässig.
Die Mindestgröße eines Baugrundstücks im Satzungsgebiet beträgt 650 qm.
2. Wohngebäude sind nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen und gewerbliche Anlagen können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
3. Es ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig.
4. Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine mit nicht-glänzender Oberfläche in den Farbtönen rot bis rotbraun und anthrazit zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Solaranlagen und Wintergärten.
5. Die Außenwandflächen sind in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Für Gliederungszwecke ist die Verwendung von Holz oder Putz bis zu insgesamt maximal 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil sind Tür- und Fensteröffnungen nicht einzurechnen.
Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile bzw. kleinere Flächen (z.B. Giebeldreiecke, Aufbauten) sowie Carports und Nebengebäude. Ebenfalls ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wandsysteme, die der aktiven Energiegewinnung dienen.
6. Handwerks- und Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit ihre Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

7. Die Errichtung eines Gebäudes oder eine entsprechende Versiegelung des Bodens stellt einen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG dar.
Als Ausgleich ist in der auf die Bebauung folgenden Vegetationsperiode nach der vorgegebenen Pflanzliste eine neue Gehölzfläche anzulegen. Dabei sind pro qm versiegelter Fläche mind. 1 qm Gehölzfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Als Anfangspflanzung ist mindestens ein Gehölz pro 1,0 qm Fläche zu pflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu mindestens 15 % zu verwenden.
Im Rahmen der Bauantragstellung ist die erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten.

Die Anwendung von § 35 BauGB insbesondere § 35 Abs. 4 bleibt im Übrigen von den Regelungen dieser Satzung unberührt. Insbesondere dürfen dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Die ausreichende Erschließung muss gesichert sein.

Hinweise

1. Abwasserbeseitigung

Anfallendes Schmutzwasser ist über dezentrale Kleinkläranlagen entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605 erreichbar.

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3. Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Notwendige Fällungs-, Rodungs- und Rückbauarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn	Fagus sylvatica	Rotbuche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Prunus spinosa	Schlehe
Betula pendula	Sandbirke	Quercus robur	Stieleiche
Corylus avellana	Haselnuss	Rhamnus frangula	Faulbaum
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sorbus aucuparia	Eberesche

Präambel

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haselünne am die Außenbereichssatzung "Lotten" beschlossen.

Haselünne, den

.....
Bürgermeister

Der Entwurf der vorliegenden Satzung wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8 , 49757 Werlte , Tel.: 05951- 95 10 12

Werlte, den

Verfahrensvermerke

Beteiligung gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der vorliegenden Satzung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben.

Haselünne, den

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haselünne hat diese Satzung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diese Satzung "Lotten" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Haselünne, den

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

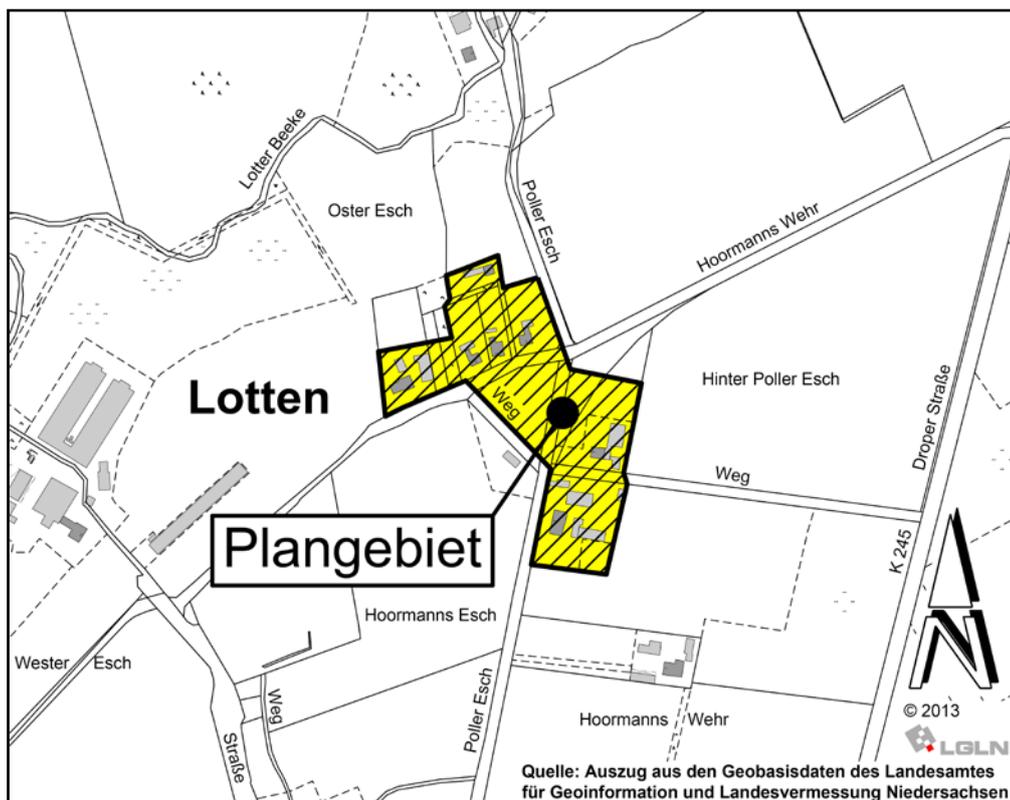
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Satzung sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Haselünne, den

.....
Bürgermeister



Begründung
zur Außenbereichssatzung
gemäß § 35 (6) BauGB
„Lotten“
der Stadt Haselünne
- Entwurf -
- Auslegungsexemplar -



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 - 951012
Fax: 05951 - 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 ANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS	3
2.2 STÄDTEBAULICHE ZIELE	4
2.3 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET HASE	4
3 DAS PLANGEBIET	4
3.1 NUTZUNGEN IM SATZUNGSGEBIET	4
3.2 ANGRENZENDE NUTZUNGEN	5
3.3 IMMISSIONSSITUATION	5
3.4 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	6
3.5 DENKMALSCHUTZ	8
4 FESTSETZUNGEN	9
4.1 NUTZUNGEN	9
4.2 GRUNDSTÜCKSGRÖßE	9
4.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	9
4.4 BAUHÖHE	10
4.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 NBAUO)	10
5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	11
6 ERSCHLIEßUNG	11
7 HINWEIS	12
8 VERFAHREN	13
ANLAGEN	13

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet der vorliegenden Satzung der Stadt Haselünne liegt im Ortsteil Lotten, ca. 3 km südlich des Hauptortes Haselünne und ca. 470 m westlich der Bundesstraße 402. Von Westen nach Osten verläuft die Gemeindestraße „Hoormanns Wehr“ durch das Plangebiet. Die Kreisstraße 245 (Droper Straße), die nächstgelegene überörtliche Straße, hat einen Abstand von ca. 250 m zum Plangebiet und befindet sich östlich des Satzungsgebietes.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Anlass und Planungserfordernis

Der Bereich des Plangebietes liegt abgesetzt vom Hauptort Haselünne in der Bauerschaft Lotten und ist im Flächennutzungsplan der Stadt nicht als Baufläche dargestellt.

Von Einwohnern aus dem Ortsteil wurde gegenüber der Stadt die Absicht vorgetragen, im Satzungsgebiet eine ergänzende Bebauung mit Wohngebäuden vornehmen zu wollen. Die Stadt steht diesem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber.

Bei einem daraufhin durchgeführten Besprechungstermin mit dem Landkreis Emsland wurde im Ergebnis festgestellt, dass der Bereich des Satzungsgebietes grundsätzlich die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt.

Mit einer Außenbereichssatzung können für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, für bestimmte Vorhaben über die in § 35 Abs. 4 BauGB bezeichneten Vorhaben hinaus, erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden (s.a. Kap. 3.4).

Mit dem vorliegenden Verfahren beabsichtigt die Stadt daher eine entsprechende Satzung aufzustellen und damit die Zulässigkeitsvoraussetzungen für zusätzliche Wohnnutzungen zu schaffen und gleichzeitig die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet zu steuern.

Dabei will die Stadt für die Ortschaft Lotten in erster Linie eine „Eigenentwicklung“ ermöglichen. Das heißt, es soll den jüngeren Einwohnern aus Lotten, die aufgrund ihrer sozialen Bindungen in Lotten dauerhaft verbleiben möchten, ermöglicht werden, sich vor Ort anzusiedeln. Gleichzeitig soll jedoch die bestehende offene dörfliche Bebauung in Lotten grundsätzlich erhalten bleiben und keine verdichtete Bebauung in dem dörflich geprägten Ortsteil Lotten entstehen. Diese Vorgehensweise entspricht auch insgesamt den Vorstellungen der Einwohner von Lotten für ihren Ortsteil sowie den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt für den Ortsteil Lotten.

2.2 Städtebauliche Ziele

Neben der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt, sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, hat sich die Stadt für diese Satzung folgendes besonderes Ziel gesetzt:

Regelung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet unter dem Vorbehalt, dass eine abschließende Prüfung im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

2.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Plangebiet insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.4 Überschwemmungsgebiet Hase

Ca. 850 nordöstlich des Plangebietes verläuft die Hase. Die „Lotter Beeke“, ein Nebengewässer der Hase, verläuft in einem Abstand von ca. 120 m nördlich des Plangebietes. Das dazugehörige Überschwemmungsgebiet der Hase hält im Bereich der Lotter Beeke einen Abstand von ca. 80 m bis 100 m zum Plangebiet ein. Erhebliche Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet sind daher nicht zu erwarten.

3 Das Plangebiet

3.1 Nutzungen im Satzungsgebiet

Im Plangebiet sind nördlich der Straße „Hoormanns Wehr“ eine ehemals landwirtschaftliche Hofstelle und vier Wohnhäuser vorhanden. Die ehemalige Hofstelle und drei Wohnhäuser liegen direkt an der Straße Hoormanns Wehr und sind von Garten- bzw. Hofflächen umgeben. Ein Wohnhaus liegt nördlich der v.g. Wohnhäuser und ist durch eine separate Stichstraße von der Straße Hoormanns Wehr aus erschlossen.

Südlich der Straße Hoormanns Wehr befinden sich östlich der Straße Poller Esch, die im nordöstlichen Randbereich des Satzungsgebietes auf die Straße Hoormanns Wehr einmündet, zwei ehemals landwirtschaftliche Hofstellen. Die hier bestehenden Gebäude werden nur noch zum Wohnen genutzt und sind von ihren Hofflächen umgeben.

Zwischen den letztgenannten Hofstellen und der Bebauung nördlich der Straße Hoormanns Wehr ist eine dreieckige Ackerfläche vorhanden, die eine „Baulücke“ zwischen der Bebauung an der Straße Hoormanns Wehr und den ehemaligen Hofstellen an der Straße Poller Esch bildet. Diese ist von Baumreihen umgeben. Sie ist im Südwesten durch einen Weg bzw. eine hier vorhandene

kleinere Waldfläche von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen abgetrennt.

Die beiden Hofstellen am Poller Esch sind ebenfalls durch einen landwirtschaftlichen Weg, der beidseitig mit Bäumen bestanden ist, voneinander getrennt.

3.2 Angrenzende Nutzungen

Nördlich und östlich schließen Ackerflächen an das Plangebiet an.

Ca. 250 m südöstlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 245 (Droper Straße).

Ca. 80 m südöstlich des Plangebietes ist ungefähr 100 m von der Straße Poller Esch abgesetzt eine ehemals landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden.

Südwestlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich direkt angrenzend ein Gehölzbestand mit einer Breite von bis zu ca. 50 m. Dahinter folgt großflächig Ackerland. Weiter westlich in einem Abstand von ca. 130 m befindet sich ein Geflügelstall.

In einem Mindestabstand von ca. 220 m liegt westlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb mit mehreren Tierhaltungsanlagen und einer Biogasanlage.

Nördlich des Plangebietes befindet sich Ackerland, dahinter folgen nördlich der Lotter Beeke größere zusammenhängende Waldflächen.

3.3 Immissionssituation

a) Immissionen aus Tierhaltungsanlagen (Anlage1)

Nach dem gemeinschaftlichen Runderlass d. MU, d. MS, d. ML u.d. MW v. 23.07.2009 (veröffentlicht im Nds. Mbl. Nr. 36/2009) ist zur Immissionsermittlung für den Bereich der Landwirtschaft zunächst die TA-Luft sowie die jeweils maßgebliche VDI-Richtlinie anzuwenden.

Nur sofern sich damit Probleme nicht lösen lassen, kommen die weiteren Verfahrensschritte nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) Niedersachsen zur Anwendung. Bei Untersuchungen nach der GIRL sind dabei grundsätzlich Betriebe im Umkreis von 600 m zu berücksichtigen (Beurteilungsgebiet), da bei weiteren Entfernungen von keinen relevanten Immissionsbelastungen auszugehen ist.

Die Nutzungen im Plangebiet stellen Wohnnutzungen im Außenbereich dar. Es handelt sich nicht um ein Wohn- oder Mischgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Die geplante Satzung ändert formal nichts an der Zugehörigkeit dieser Fläche zum Außenbereich.

Um die Immissionsbelastung mit Gerüchen aus Tierhaltungsanlagen im Bereich des Satzungsgebietes zu ermitteln, wurde von der Firma FIDES Immissi-

onsschutz & Umweltgutachter GmbH ein Messbericht (Nr. G20080.1/01) über die Durchführung von Immissionsmessungen (Rasterbegehung) angefertigt (Anlage 1).

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass eine maximale Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Bereich der westlichen Beurteilungsfläche mit 17% der Jahresstunden ermittelt wurde. Bei dieser Fläche handelt es sich jedoch um eine vorhandene Wohnbebauung, sodass an diesem Standort bereits seit vielen Jahren ein Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben (Tierhaltung) und Wohnbebauung gegeben ist.

Auf den übrigen Beurteilungsflächen wurde eine Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen bis zu 10% der Jahresstunden ermittelt. Der Immissionswert für Dorfgebiete von 15% der Jahresstunden und ebenso der Immissionswert für Allgemeine Wohngebiete von 10% der Jahresstunden wird hier eingehalten.

b) Sonstige Immissionen

Die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße (K 245, Droper Straße) befindet sich ca. 250 m östlich des Plangebietes. Erhebliche Verkehrslärmimmissionen sind aufgrund dieses Abstandes und der relativ geringen Verkehrsbelastung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Gewerbliche Betriebe oder sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen) sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Erhebliche Immissionen von derartigen Betrieben oder Anlagen sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

3.4 Planungsrechtliche Einordnung

Eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist von den Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zu unterscheiden, die Baurechte begründen bzw. klarstellen.

Eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 BauGB kann, in bestimmten bebauten Bereichen im Außenbereich, die nicht zu einem Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB oder einem durch Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiet entwickelt werden sollen, für bestimmte Vorhaben im Rahmen des § 35 BauGB erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen schaffen. Die Satzung nach § 35 Abs. 6 begründet somit ausschließlich eine Begünstigung von im Übrigen nach § 35 Abs. 2 zu beurteilenden Vorhaben. Die Satzung ändert insbesondere nichts an der Zuordnung zum Außenbereich; sie modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen sonstiger Vorhaben (vgl. Kommentar zum BauGB, Battis/Krautzberger/Löhr, 11. Auflage § 35 RN 118).

Der Erlass einer Satzung im Sinne des Abs. 6 bedarf mehrerer wesentlicher Voraussetzungen:

- Zum einen muss es sich um bebaute Bereiche handeln, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist,

- zum anderen dürfen die bebauten Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein. Eine Darstellung der Flächen als Bauflächen im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind weitere Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Von welcher Größe an eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorliegt, ist nicht an konkrete Mindestzahlen von Gebäuden geknüpft, es ist vielmehr auf die konkrete Situation abzustellen. Nach Battis/Krautzberger/Löhr kann „in Einzelfällen diese Voraussetzung entsprechend der Siedlungsstruktur schon bei drei Gebäuden vorliegen“ (siehe oben RN 119).

Ein Urteil des Bayrischen VGH vom 12.08.2003 geht davon aus, dass „ein aus vier Wohnhäusern bestehender Bebauungszusammenhang schon eine Wohnbebauung von einigem Gewicht sein kann“ (1 BV 02.1727, BauR 1/2004).

Im vorliegenden Fall ist mit vier Wohngebäuden und drei ehemaligen Hofstellen im Gebiet eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

„Der bauliche Zusammenhang (der vorhandenen Bebauung) muss dabei den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln, wobei es nicht auf geografisch-mathematische Zusammenhänge ankommt und auch größere Freiflächen unschädlich sein können, da es gerade Zweck der Satzung ist, für zwischen den bebauten Flächen bestehende Baulücken eine Bebauung zu ermöglichen.“ (in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Kommentar, Lfg. 97, Sept. 2010, § 35 Rn 169).

Da im Gebiet kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr vorhanden ist, liegt nach Auffassung der Stadt für das Gebiet keine überwiegende Prägung durch die Landwirtschaft vor.

Die Stadt geht daher davon aus, dass die Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Unter den vorliegenden Umständen kann sich somit die Möglichkeit ergeben, zusätzliche Wohngebäude zu errichten.

Die vorliegende Satzung schafft allerdings noch keine unmittelbaren Baurechte. Die Genehmigungsfähigkeit von zusätzlichen Wohngebäuden kann im Einzelfall weitere immissionsrechtliche Prüfungen erfordern. Dieses Erfordernis kann z.B. gegeben sein, wenn zum Zeitpunkt der Bauantragstellung neue

landwirtschaftliche Vorhaben im Einwirkungsbereich des Satzungsgebietes entstanden sind.

Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Gebiete ergeben sich nicht. Die weiteren Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall somit ebenfalls erfüllt.

Zudem dürfen sonstige öffentliche Belange, wie z.B. das Wasserhaushaltsgesetz, einem Vorhaben nicht entgegenstehen. Dieses ist bei dem vorhandenen Plangebiet ebenfalls nicht der Fall.

Da nicht direkt neue Baurechte geschaffen werden, kann sich die Satzung auch auf privilegierte Vorhaben nicht als entgegenstehender Belang auswirken.

Nach § 35 Abs. 6 Satz 2 kann die Satzung durch entsprechende Festsetzungen auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB ist bei Aufstellung der Satzung § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird daher abgesehen.

3.5 Denkmalschutz

Der Stadt Haselünne sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44 – 0 zu erreichen.

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).“

4 Festsetzungen

4.1 Nutzungen

Durch die vorliegende Satzung werden im Gebiet in eingeschränktem Ausmaß Wohnzwecken dienende Vorhaben, die nicht bereits nach § 35 Abs. 1 oder 4 BauGB begünstigt sind, ermöglicht. Dazu gehören innerhalb des vorhandenen bebauten Bereichs z.B. das Auffüllen von Baulücken durch Neubauten, die Erweiterung von Wohngebäuden sowie die Nutzungsänderung von Gebäuden zu Wohnzwecken (vgl. Söfker: in Ernst-Zinkahn-Bielenberg „BauGB“, Lfg 97, Sept. 2010, Rn 172).

Das Plangebiet liegt in der Bauerschaft Lotten.

Nach Auffassung der Stadt sollen im Gebiet zusätzlich zu den vorhandenen Wohnnutzungen zusätzliche Wohngebäude und auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sein, soweit von Ihnen keine Emissionen ausgehen, die das Wohnen stören. Die Satzung wird daher auch auf Vorhaben erstreckt, die derartigen Betrieben dienen (§ 35 Abs. 6, Satz 2 BauGB).

Die übrigen einzelnen Festsetzungen der vorliegenden Satzung dienen im Wesentlichen dazu, den Umfang der baulichen Entwicklung zu begrenzen.

4.2 Grundstücksgröße

Die Bebauung im Satzungsgebiet ist durch größere Grundstücke von bis zu mehreren 1.000 qm gekennzeichnet. In jüngerer Zeit entstandene Wohngebäude im nördlichen Satzungsgebiet wurden dagegen auf geringeren Grundstücksgrößen von ca. 1.000 qm realisiert. Um im rückwärtigen Bereich der kleineren vorhandenen Wohngrundstücke eine zusätzliche Bebauung möglich zu machen, sollen im Satzungsgebiet auch Grundstücke mit einer geringeren Größe möglich sein. Für das Gebiet wird daher eine Mindestgrundstücksgröße von 650 qm festgesetzt. Damit soll ebenfalls sichergestellt werden, dass sich die Bebauungsmöglichkeiten mit zusätzlichen Wohnhäusern hinsichtlich ihrer Art und ihres Umfangs in die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen.

4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen bestimmt. Der Abstand der Baugrenzen zu den Straßenparzellen wurde, ausgenommen im Bereich vorhandenen Baumbestandes, einheitlich mit 5 m gewählt.

Im Bereich mit vorhandenem Baumbestand entlang der Straßen (im mittleren Plangebiet) beträgt der Abstand der Baugrenzen 8 m zum Straßengrundstück. Damit soll sichergestellt werden, dass der vorhandene Baumbestand überwiegend erhalten wird.

4.4 Bauhöhe

Im Bereich des Satzungsgebietes sind derzeit nur eingeschossige Gebäude vorhanden. Die übrige Bebauung von Lotten ist ebenfalls durch eingeschossige Gebäude geprägt. Die zukünftige Höhenentwicklung im Satzungsgebiet wird daher auf das Maß von einem Vollgeschoss begrenzt.

4.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Das Satzungsgebiet ist Teil der Bauernschaft Lotten, welche wesentlich von einer ursprünglichen Dörflichkeit geprägt ist. Neubauten sollen in ihrem Erscheinungsbild deshalb weitgehend an die ursprüngliche ortstypische Bebauungsstruktur angepasst werden. Besondere Elemente dieser ursprünglich ortstypischen Bebauung sind eine massive Bauweise in rotem Ziegelmauerwerk und Dächer aus roten Dachziegeln. Die Neben- und ehemaligen Stallgebäude sind zum Teil in Holzbauweise errichtet.

Um dieses Ortsbild auch auf Dauer zu erhalten, werden für das Satzungsgebiet gestalterische Festsetzungen für die Fassaden und Dacheindeckungen vorgesehen.

Für das Satzungsgebiet wird daher festgesetzt, dass die Dacheindeckung der Dächer nur mit Dachziegeln mit nichtglänzender Oberfläche in roten und rotbraunen Farbtönen sowie in anthrazithen Farbgebung auszuführen ist, da diese Farbgebung im Plangebiet vorhanden ist. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Solaranlagen und Wintergärten.

Neben der Dachlandschaft wird als zweites prägendes Element die Fassade in ihrer Struktur festgelegt. Da ortsübliche Materialien für die Umfassungswände von Gebäuden Ziegelsichtmauerwerk darstellen, soll dieses Erscheinungsbild auch im vorliegenden Satzungsgebiet gestalterisch gesichert werden.

Für Gliederungszwecke wird zudem die Verwendung von Holz oder Putz auf bis zu insgesamt max. 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten ermöglicht. In den zulässigen Anteil sind Tür- und Fensteröffnungen nicht einzurechnen.

Mit Ausnahme von Holz und Putz sollen keine weiteren Materialien hinzutreten, um soweit wie möglich ein der historischen Bebauungsstruktur entsprechendes Erscheinungsbild zu erhalten. Von dieser Regelung ausgenommen sein sollen nur Wandsysteme, die der aktiven Energiegewinnung dienen.

Um den Bauwilligen darüber hinaus einen größeren Gestaltungsrahmen zu ermöglichen, sollen bei untergeordneten Gebäudeteilen bzw. kleineren Flächen (z.B. Giebeldreiecken, Aufbauten), Carports, Wintergärten und Nebengebäuden, generell auch andere Materialien, wie Glas- oder Holzverkleidungen, zulässig sein.

5 Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um z.T. bebaute Grundstücke im Außenbereich. Mit der Realisierung weiterer Gebäude mit zusätzlicher Bodenversiegelung entsteht ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft. Über dessen Zulässigkeit sowie über den erforderlichen Ausgleich ist nach § 15 BNatSchG im Rahmen der Bauantragsstellung zu entscheiden. Zuständig ist die Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland.

Zur besseren Handhabung der Eingriffsregelung hat die Stadt Regelungen über den Mindestumfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in die vorliegende Satzung aufgenommen. Danach sind pro Quadratmeter versiegelter Fläche mindestens 1,0 qm Laubgehölzfläche anzulegen.

6 Erschließung

Gemäß § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist. Die Errichtung neuer oder zusätzlicher Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen. Sofern neue Erschließungsanlagen erforderlich werden, sind diese durch die jeweiligen privaten Bauträger herzustellen.

Verkehrerschließung

Das Satzungsgebiet ist von den Straßen „Hoormanns Wehr“, der Straße „Poller Esch“ sowie unbenannten Verkehrsflächen durchzogen. Mögliche bauliche Ergänzungen können direkt an diese Straßen bzw. Wege angebunden werden.

Die Straße „Hoormanns Wehr“ und die Straße „Poller Esch“ haben Anschluss an die überörtlichen Verkehrswege.

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Durch die vorliegende Planung wird eine mögliche Genehmigungsfähigkeit von zusätzlichen Gebäuden und damit eine mögliche Versiegelung von Flächen in geringem Umfang vorgesehen.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird derzeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert.

Die Stadt geht davon aus, dass das im Bereich der ergänzend geplanten Bebauung anfallende Oberflächenwasser ebenfalls problemlos versickert werden kann, da in Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur relativ große Grundstücke vorgesehen sind und großzügige Freiflächen verbleiben. Sofern die Bodenverhältnisse dem entgegenstehen, ist durch Regenrückhalteanlagen

(z.B. Sickermulden) sicherzustellen, dass die Entwässerungssituation nicht verschärft wird, sondern dem natürlichen Abfluss entspricht.

Geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigungen umgesetzt werden. Die Genehmigungen und/oder Erlaubnisse sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist derzeit nicht an die zentrale Schmutzwasserentsorgung der Stadt angeschlossen. Anfallendes Schmutzwasser ist daher, wie bereits für die bestehende Bebauung, über dezentrale Kleinkläranlagen entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Hierfür sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Niedersächsischen Wassergesetz, in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Satzungsgebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Die Abfallbehälter sind an den von den Sammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden öffentlichen Straßen zur Abfuhr bereitzustellen.

7 Hinweis

Artenschutz

Im Rahmen von konkreten Baumaßnahmen ist der besondere Artenschutz entsprechend den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können sicher ausgeschlossen werden, soweit der folgende, in der Satzung gegebene Hinweis, beachtet wird.

Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden. Notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren und die Herrichtung des Baufelds darf nur außerhalb der Brutzeit potenziell auftretender bodenbrütender Vogelarten, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli erfolgen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen.

8 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 35 (6) Satz 4 in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 und 3 und § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Entwurfs der Satzung sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieser Satzung hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Rathaus von Haselünne ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Haselünne, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Messbericht (Rasterbegehung)