



Stadt Haselünne

Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG „ANDRUP“

GEM. § 35 ABS. 6 BAUGB

ENTWURF

Stand: Auslegung

Fassung vom: 16.01.2024

1. Lage des Plangebietes, sachlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt im Ortsteil Andrup etwa 3 km südöstlich des Stadtkerns von Haselünne. Er wird von der „Schützenstraße“ und von der „Steinbohlenstraße“ durchkreuzt. Etwa 900 m südwestlich verläuft die „Fürstenauer Straße“ B402. Rund 500 m östlich befindet sich die Siedlung Andrup-Lage. Die genaue Abgrenzung und die Lage ergeben sich aus der Planzeichnung.

Diese Satzung dient einer räumlich eng begrenzten Eigenentwicklung eines bebauten Bereichs im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Flächen innerhalb der Satzung bleiben weiterhin dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Durch die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung werden keine unmittelbaren Baurechte auf den Grundstücken geschaffen.

Die Satzung „begünstigt“ die Wohnzwecken dienende Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäude sowie die Entwicklung von kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben und erleichtert damit ihre Zulassungsfähigkeit. Denn ihnen kann nicht entgegengehalten werden, dass sie im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans hinsichtlich Flächen für die Landwirtschaft oder Flächen für Wald stehen oder dass sie dem öffentlichen Belang Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung entgegenstehen. Alle weiteren öffentlichen Belange des § 35 BauGB sind im bauordnungsrechtlichen Einzel-Genehmigungsverfahren zu prüfen und können dem Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu zählen u.a.: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

2. Anlass und Erfordernis

Das Plangebiet liegt abseits vom Hauptort Haselünne und anderen Ortsteilen. Es ist im Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Für die unbebauten Grundstücke bzw. bestehenden Baulücken im Satzungsbereich besteht derzeit kein Baurecht; weder auf der Grundlage eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) noch nach § 34 BauGB („Innenbereich“) oder § 35 BauGB (z.B. als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich). Um eine wohnbauliche Nachverdichtung und die Schließung von Baulücken zu ermöglichen beabsichtigt die Stadt Haselünne die Aufstellung einer Außenbereichssatzung. Durch eine geringfügige Entwicklung der Ortslage kann einseitigen Bevölkerungsstrukturen entgegengewirkt werden, da vorwiegend junge Familien die Altsiedlungsbereiche beziehen. Weiterhin kann durch die Planung der Ausweisungsbereichs neuer Baugebiete in der „offenen“ Landschaft reduziert und zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtung beitragen werden.

Aufgrund von konkreten Anfragen aus dem Ortsteil ist daher vorgesehen, eine ergänzende Bebauung mit Wohnhäusern im Plangebiet zuzulassen. Damit soll die Bebauung von Grundstücken zur Eigenentwicklung der Ortschaft ermöglicht werden. Der Bereich dieses Satzungsgebietes erfüllt grundsätzlich die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.

Die Stadt Haselünne kann mit einer Außenbereichssatzung 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 schaffen.

Mit dieser Außenbereichssatzung beabsichtigt die Stadt Haselünne die Zulässigkeitsvoraussetzungen für zusätzliche Wohnen zu schaffen und gleichzeitig die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet zu steuern. Die städtebaulichen Absichten der das Befriedigen der konkreten lokalen Nachfrage, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt, sowie der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sind für die Stadt Haselünne Anlass, diese Satzung aufzustellen. Gleichzeitig ergeht diese Außenbereichssatzung unter dem Vorbehalt, dass eine abschließende Prüfung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

3. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Satzung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 – VORIS 20300 -); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2023 (Nds. GVBl. S. 250)

Außenbereichssatzungen können unter Anwendung des § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, erlassen werden. Diese Satzungen können auch auf Vorhaben ausgeweitet werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Eine Außenbereichssatzung darf einzelne Baulücken umfassen.

Wesentlicher Hintergrund einer Außenbereichssatzung ist, dass hier Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.

4. Sonstige planerische Rahmenbedingungen und Hinweise

Flächennutzungsplan:

Das Satzungsgebiet ist dem derzeitigen Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne zufolge als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Hochwasserschutz:

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) und sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen.

Naturschutz/Schutzgebiete:

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungs-/Planbereich keine wertvollen Bereiche dargestellt. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der angrenzenden Umgebung nicht vorhanden.

Artenschutz:

Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben sind außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben), d. h. nicht zwischen dem 01. März und 31. Juli, vorzunehmen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Landwirtschaftliche Immissionen:

Der Satzungsbereich befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Denkmalschutz/Bodenfunde:

In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Suchräumen schutzwürdiger Böden. 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). 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).

Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, dass ab dem 01.01.2024 geltende „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)“ (Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020, BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023, BGBl. 2023 I Nr. 280) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Diese Satzung trifft keine Festlegungen/-setzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

Altlasten

Im Nordwesten außerhalb des Plangebietes befindet die Altablagerung Andrup / Anruper Feld mit der Anlagennummer 454 019 415. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Müllhalde der früheren Gemeinde Andrup, die in der Zeit von etwa 1960-1970 betrieben wurde und in der Hausmüll, Garten- und Parkabfälle, Sperrmüll, Schrott und Bauschutt eingelagert wurden. Das Volumen wird auf 900 m³ eingeschätzt. Sicherheitshalber wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig sind, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht wird und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Bodenschutz

Nach bodenkundlichen Aussagen (<https://nibis.lbeg.de>) liegt das Plangebiet innerhalb der Bodenlandschaft (BL) Talsandniederungen, Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler und ist der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp wird dort ein mittlerer Gley-

Podsol beschrieben. Gley-Podsol zeichnet sich aus durch ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Er ist beregnungsbedürftig, besitzt eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden sowie eine geringe bis mittlere Pufferkapazität. Weiterhin ist er weniger verdichtungsempfindlich und erosionsgefährdet durch Wind. Schutzwürdige Böden oder Suchräume sind nicht zu beschreiben.

Vorhandener Mutterboden soll aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

5. Planungsrechtliche Einordnung

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
1. 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
2. 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.

Diese Voraussetzungen und Rahmenbedingungen sieht die Stadt Haselünne für das Satzungsgebiet als gegeben an.

Einem Urteil des Bayrischen VGH vom 12.08.2003 zufolge kann „ein aus vier Wohnhäusern bestehender Bebauungszusammenhang schon eine Wohnbebauung von einigem Gewicht sein (1 BV 02.1727, BauR 1/2004). In diesem Fall ist mit vier Wohn- und Nebengebäuden eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Und da im Plangebiet kein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist, liegt nach Auffassung der Stadt Haselünne keine überwiegende Prägung durch die Landwirtschaft vor.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht begründet. Das Plangebiet liegt außerhalb von Vogelschutz- oder FFH-Gebieten. Geschützte Biotop sind im und am Plangebiet nicht zu beschreiben.

Diese Außenbereichssatzung schafft noch kein unmittelbares Baurecht. Die Genehmigungsfähigkeit von zusätzlichen Wohngebäuden kann im Einzelfall immissionsrechtliche Prüfungen erfordern.

Da der Eingriff bei der Außenbereichssatzung nicht bereits durch die Satzung (wie beim Bebauungsplan), sondern erst mit dem Baugenehmigungsverfahren erfolgt, ist in diesem der naturschutzrechtliche Ausgleich abschließend zu behandeln. Da die naturschutzfachliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung keine Anwendung findet, muss die Eingriffsregelung für jedes Einzelbauvorhaben, das im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entstehen soll, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet werden. Zur einfacheren Handhabung der Eingriffsregelung hat die Stadt Haselünne eine textliche Regelung über den Mindestumfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in die Satzung aufgenommen. Gem. der textlichen Regelung Nr. 7 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 Verfahren zur Aufstellung dieser Außenbereichssatzung ist die Erstellung eines Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung nicht erforderlich.

6. Verfahrensvermerke

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 (2) i.V.m. § 13 BauGB mit Schreiben vom _____ beteiligt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes und des Begründungsentwurfes zur Außenbereichssatzung „Andrup“ gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 a BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die wie folgt berücksichtigt werden:

Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung werden im weiteren Verfahren dargelegt.

8. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	_____
Ortsübliche Bekanntmachung	_____
Ortsübliche Bekanntmachung öffentlichen Auslegung	_____
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 13 BauGB	_____
	vom _____
	bis _____
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) i. V. m. § 13 BauGB mit Schreiben vom	_____
Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Haselünne	_____

Ausgearbeitet:

49733 Haren (Ems), _____

 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
 Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
 Tel.: 05932 - 503515 * Fax: 05932 - 503516
 Im Auftrag:

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates vom _____ zu Grunde gelegen.

Haselünne, _____

 (Schräer)
 Bürgermeister

Für weitere Planausfertigungen:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit der Urschrift der Außenbereichssatzung „Andrup“, wird hiermit amtlich beglaubigt.

Haselünne, _____

Der Bürgermeister

Im Auftrag:
