

Stadt Haselünne

Landkreis Emsland



Begründung

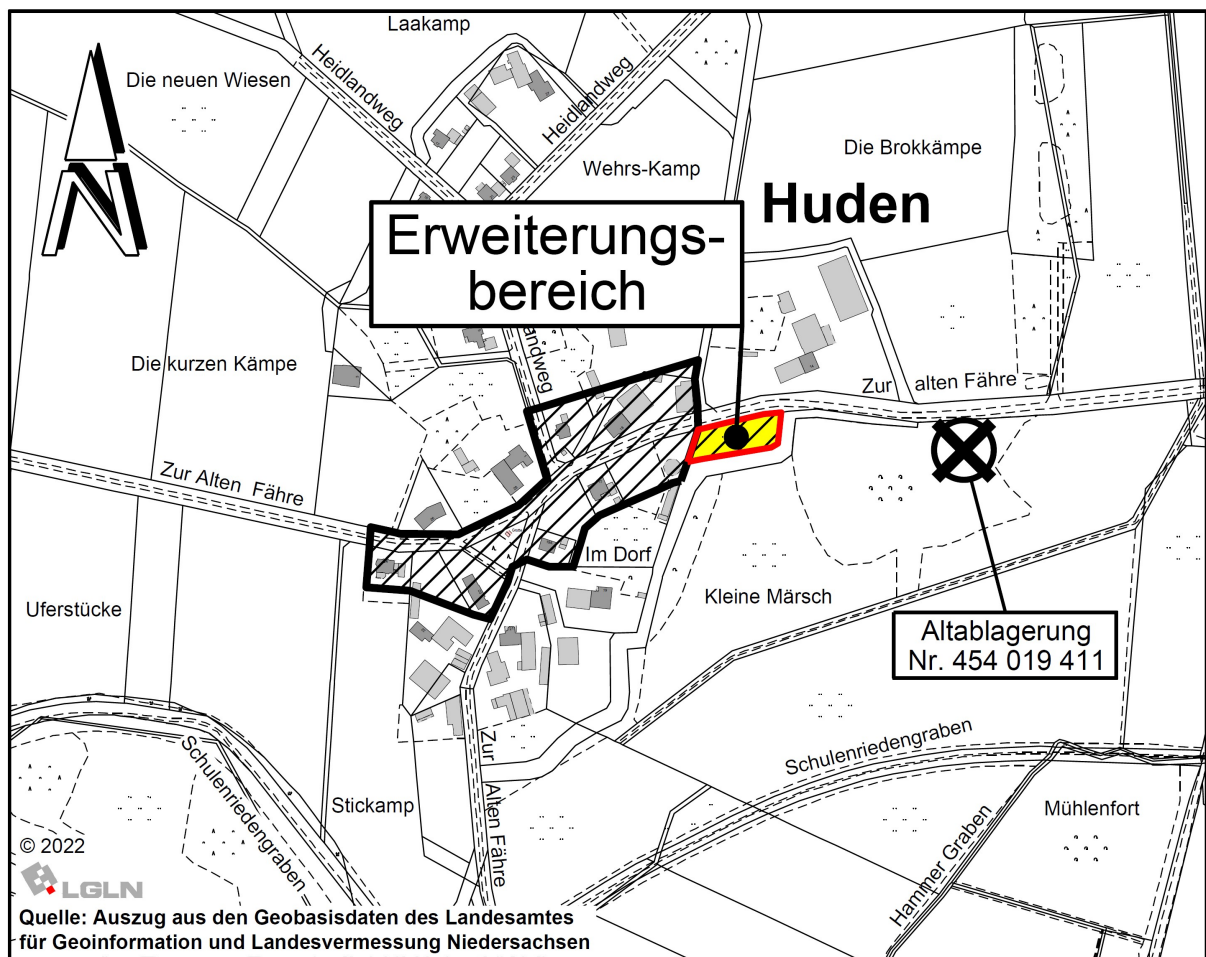
zur Außenbereichssatzung

gem. § 35 (6) BauGB

„Huden Nr. 2 – Neufassung“

(Nr. 4.1 Ortsteil Huden)

- Entwurf -



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 PLANGEBETES	3
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 ANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS	3
2.2 STÄDTEBAULICHE ZIELE	3
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	4
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 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 Huden westlich des Hauptortes Haselünne. Die Außenbereichssatzung Nr. 2 umfasst Flächen beidseitig der Straße „Zur alten Fähre“, welche die Ortslage durchläuft und soll im Osten um das Flurstück Nr. 36/21 der Flur 5, Gemarkung Huden erweitert werden.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Ortslage Huden liegt abgesetzt vom Hauptort Haselünne und ist im Flächennutzungsplan der Stadt nicht als Baufläche dargestellt.

In den Jahren 2009, 2014 und 2016 wurden für wesentliche Teile der Ortslage bereits Außenbereichssatzungen (Nr. 1 und deren Ergänzung, Nr. 2) gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt, da jeweils Absichten bestanden, eine ergänzende Bebauung mit Wohngebäuden vorzunehmen. Diese sollten durch eine entsprechende Satzung ermöglicht, gleichzeitig jedoch auch die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten gesteuert werden. Auf dieser Basis wurden innerhalb der Ortslage bereits Grundstücksaufteilungen vorgenommen und Wohngebäude realisiert.

Die Ortslage von Huden wird in wesentlichen Teilen von einer sie umgebenden Deichanlage definiert (s.a. Kap. 2.4). Das damalige Satzungsgebiet der Außenbereichssatzung Nr. 2 grenzt im Südosten an die Deichanlage an, wurde im Osten jedoch nur bis zur Straße „Heidlandweg“ geführt und bezieht das Flurstück Nr. 36/21 nicht ein. Das Flurstück liegt jedoch ebenfalls innerhalb der Deichanlage und wird durch diese im Süden und Osten begrenzt.

Auf dem Flurstück möchte der Eigentümer nun ebenfalls eine wohnbauliche Nutzung realisieren. Sie soll daher im Zuge der vorliegenden Erweiterung in das Satzungsgebiet einbezogen werden.

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 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.4 Überschwemmungsgebiet Hase

Südwestlich von Huden verläuft in ca. 600 m Entfernung die Hase, deren gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet die ehemalige Bauernschaft Huden vollständig umgibt.

Entlang der Hase wurden in den vergangenen Jahren bestehende Deichanlagen zurückgebaut, um bei Hochwasser auf größere Retentionsräume zurückgreifen zu können. Im Gegenzug wurden kleinere Ortschaften oder Siedlungsplitter, wie auch im Fall Huden, mit Deichen umgeben, um die Bebauung im Fall eines Hochwassers zu schützen. Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb dieser Deichanlage und wird durch diese im Osten begrenzt.

3 Das Plangebiet

3.1 Nutzungen im Satzungsgebiet

(Anlage 1)

Das Satzungsgebiet „Huden 2“ ist Teil der Ortslage von Huden und mit mehreren Wohngebäuden bebaut. Der Bereich der Erweiterungsfläche im östlichen Anschluss stellt sich als Grünlandfläche dar und wird im Osten und Süden durch die Deichanlage begrenzt. Noch unbebaute Teilflächen innerhalb des Satzungsgebietes werden ebenfalls als Grünland oder Weideflächen genutzt.

Westlich der Erweiterungsfläche befindet sich ein Güllebehälter, der seit geraumer Zeit nicht mehr in Betrieb ist. Nordwestlich liegt eine ehemalige Hofstelle, die einer Wohnnutzung zugeführt wurde und westlich befinden sich weitere Wohngebäude.

Von Westen nach Osten verläuft die Straße „Zur alten Fähre“ durch das Satzungsgebiet „Huden 2“ und von Norden nach Süden die Straße „Heidlandweg“.

3.2 Angrenzende Nutzungen

(Anlage 1)

Entlang der von Norden nach Süden verlaufenden Straße „Heidlandweg“ bzw. der Straße „Zur alten Fähre“ schließt sich nördlich, südlich und westlich des Satzungsgebietes, die aus älteren Hofstellen und Wohngebäuden bestehende Bebauung von Huden an. Eine ehemalige Hofstelle nordwestlich des Satzungsgebietes wird zusätzlich als Ferienhof genutzt.

Die gesamte Bebauung von Huden ist gegenüber den Retentionsflächen der südlich verlaufenden Hase von einem ca. 1 m hohen Schutzdeich umgeben, welcher südöstlich des Satzungsgebietes verläuft und das Gebiet zum Teil im Osten und Süden begrenzt.

3.3 Immissionssituation

a) Landwirtschaftliche Immissionen

Um eine bundesweit einheitliche Vorgehensweise für die Geruchsbeurteilung zu erreichen, hat der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) erarbeiten lassen. Sie beschreibt eine Vorgehensweise zur Ermittlung und Bewertung von Geruchsimmissionen im Rahmen von Genehmigungs- und Überwachungsverfahren von nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die GIRL wurde in Niedersachsen in einem gemeinschaftlichen Runderlass d. MU, d. MS, d. ML u.d. MW v. 23.07.2009 veröffentlicht und wird in der Praxis auch als Entscheidungshilfe in Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Zum 1.12.2021 wurde die GIRL als Anhang 7 in die TA Luft 2021 integriert. Die TA Luft enthält für verschiedene Baugebietsarten Immissionswerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der Richtwert für allgemeine Wohngebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10). Für Dorfgebiete sind Geruchsimmissionen an bis zu 15 % der Jahresstunden zulässig. Im Außenbereich können höhere Werte im Einzelfall zugelassen werden.

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

Im vorliegenden Fall wurde in der Ortslage von Huden der landwirtschaftliche Betrieb fast vollständig aufgegeben und die Tierhaltung eingestellt. Die ehemaligen Hofstellen werden überwiegend nur noch wohnbaulich genutzt.

Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind jedoch denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

b) Gewerbliche Immissionen

Südlich der Neufassung des Satzungsgebietes „Huden 2“ wird eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle durch einen Zimmereibetrieb genutzt.

Bezogen auf Gewerbelärm sind die derzeitigen Nutzungen im Außenbereich hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit entsprechend den Nutzungen eines Dorfgebietes einzustufen. Hinsichtlich der zumutbaren Lärmimmissionen durch Gewerbelärm besteht für Wohnnutzungen im Außenbereich oder in einem Dorfgebiet ein Schutzanspruch gemäß TA Lärm von 60/45 dB(A) tags/nachts.

Der Betrieb hat diesen Schutzanspruch auch bei einer Ausweitung der gewerblichen Nutzung zu gewährleisten. Diese Notwendigkeit ergibt sich jedoch bereits aus der bestehenden Situation. Die Zimmerei befindet sich innerhalb der Ortslage von Huden und ist im Süden und Westen von Bebauung umgeben, deren Schutzanspruch der Betrieb zu berücksichtigen hat und welche die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes bestimmt. Durch die vorliegend geplante Erweiterung des Satzungsgebietes nach Osten wird mit einer möglichen Wohnbebauung nicht näher als derzeit gegeben an den Betrieb herangerückt. Somit wird durch die vorliegende Planung die bestehende Situation in der Ortslage Huden nicht wesentlich geändert und es entstehen keine zusätzlichen Einschränkungen oder Konfliktpotenziale.

c) Verkehrsimmissionen

Die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße (B 402) verläuft in mehreren Kilometern Entfernung nördlich des Satzungsgebietes. Unzumutbare Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Nutzungen durch Verkehrslärm sind 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 Satzungsgebiet „Huden 2-Neufassung“ ist mit sieben Wohngebäuden eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Diese werden durch die weitere Ortslage von Huden, die das Gebiet sowohl nördlich, westlich und südlich umgibt, ergänzt.

„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. 136, Okt. 2019, § 35 Rn 169).

Da im Gebiet kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr vorhanden ist und die umliegend vorhandenen Hofstellen bzw. ehemaligen Hofstellen fast vollständig nur noch wohnbaulich bzw. durch eine Zimmerei genutzt werden, liegt nach Auffassung der Stadt für das Gebiet auch keine überwiegende Prägung durch die Landwirtschaft vor.

Da der Landkreis Emsland bereits die Aufstellung der ursprünglichen Außenbereichssatzung als Voraussetzung zur Erteilung von Baugenehmigungen für weitere Wohnhäuser als sinnvolle Lösung angesehen hat und das Satzungsgebiet mit der vorliegenden Planung nur geringfügig erweitert bzw. abgerundet wird, geht die Stadt davon aus, dass die Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

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 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 136, Okt. 2019, Rn 172).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortschaft Huden, in Teilen bereits bebaut und im Übrigen von vorhandener Bebauung der Ortslage umgeben.

Nach Auffassung der Stadt sollen im Gebiet zusätzlich zu Wohnnutzungen 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 ehemalige Bauernschaft Huden ist durch große Grundstücke von mehreren 1.000 qm gekennzeichnet. Im Plangebiet selbst sind Wohngebäude jedoch auf deutlich geringeren Grundstücksgrößen von ca. 700-800 qm realisiert worden. Für das Gebiet wurde daher mit der ursprünglichen Außenbereichssatzung eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm festgesetzt und auch für die Erweiterungsfläche vorgesehen. Damit soll 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. Sie werden so festgesetzt, dass eine zusätzliche Bebauung mit Hauptgebäuden (Wohngebäuden) nur in einer Bauzeile, mit entsprechenden Abständen zueinander, entlang der Erschließungstraßen „Zur alten Fähre“ und „Heidlandweg“ mit Bautiefen von max. 27 m entstehen kann. Durch diese Regelung soll sichergestellt werden, dass sich die zusätzlichen möglichen Wohnhäuser in die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen, die bestehende offene dörfliche Bebauungsstruktur in Huden jedoch grundsätzlich erhalten bleibt.

Der Abstand der Baugrenzen zu den Straßenparzellen wurde, ausgenommen im Bereich vorhandener Bebauung und der 10 kV-Freileitung, einheitlich mit

3 m gewählt. Für vorhandene Wohngebäude sind die Bauteppiche so gewählt, dass geringfügige Gebäudeerweiterungen möglich sind.

Soweit das Satzungsgebiet im östlichen Bereich an die Deichanlage angrenzt, ist ein Streifen von 5 m Breite für Unterhaltungsarbeiten zu berücksichtigen. Dieser Unterhaltungstreifen ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung, Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten.

4.4 Bauhöhe

Im Bereich des Satzungsgebietes sind derzeit nur eingeschossige Gebäude vorhanden. Die übrige Bebauung von Huden 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 ehemaligen Bauernschaft Huden, welche noch wesentlich von einer ursprünglichen Dörflichkeit geprägt ist. Für Huden wurde 1994 ein Dorferneuerungsplan erstellt. Entsprechend den Zielen der Dorferneuerung sollen Neubauten in ihrem Erscheinungsbild 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 oftmals großen 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 auszuführen 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 breiteren 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 wird von der Straße „Zur alten Fähre“ bzw. dem Heidlandweg durchzogen. Mögliche bauliche Ergänzungen können ebenfalls direkt an diese Straßen angebunden werden.

Die Straße „Zur alten Fähre“ und der Heidlandweg haben Anschluss an die überörtlichen Verkehrswege.

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten 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 nur 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 größtenteils 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.

7 Hinweis

Abfall und Bodenschutz

Östlich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung "Huden, Kleine Marsch" (Anlagen- Nr. 454 019 411).

Aufgrund des geringen Abstandes sollte im Plangebiet eine Grundwasserentnahme für Trink- oder Brauchwasserzwecke unterbleiben. In die Satzung ist daher folgender Hinweis aufgenommen:

„Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Ver-

unreinigungen/Kontaminationen untersucht und die Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.“

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

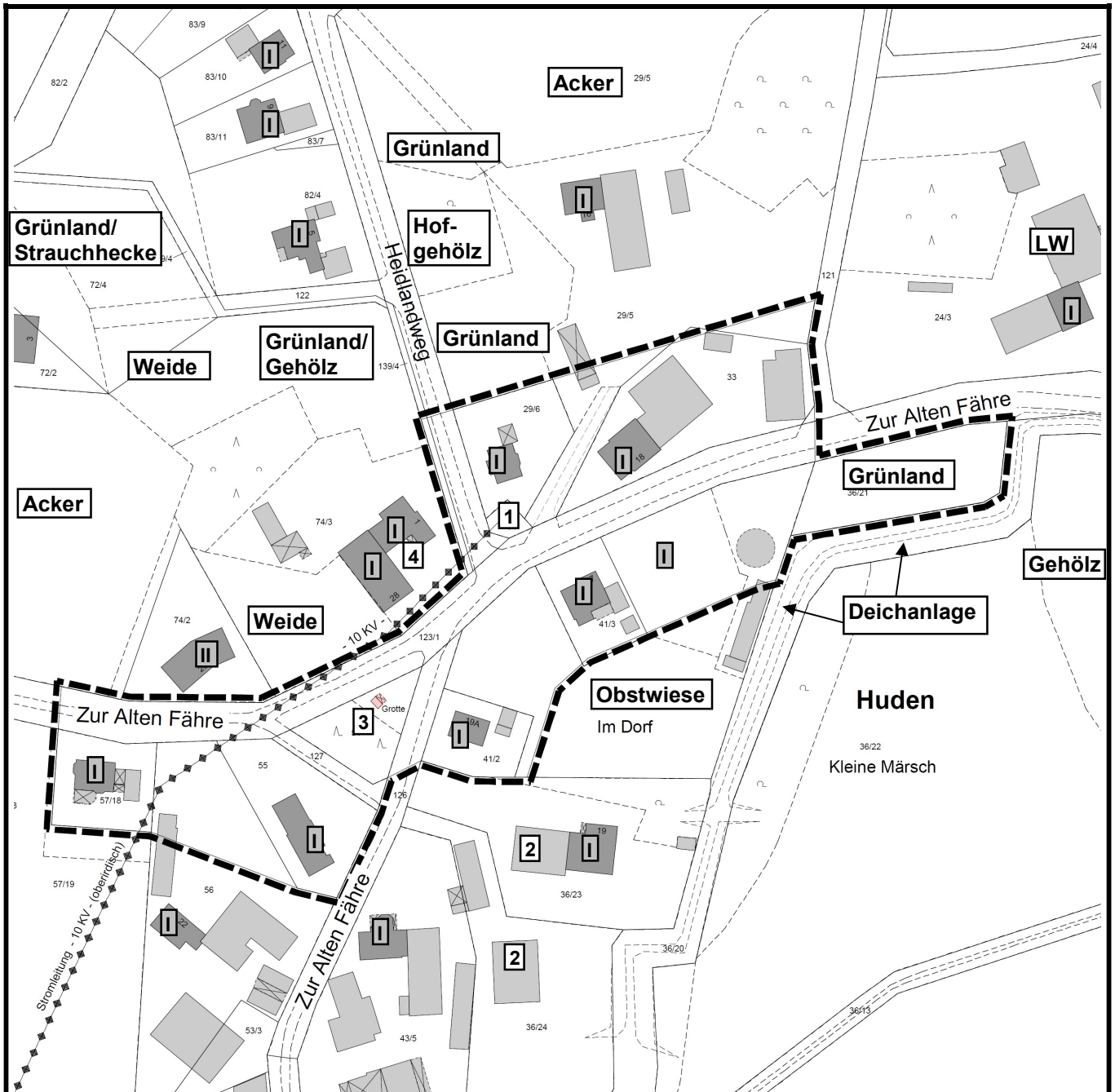
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Haselünne, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur



Legende:

- —** Gebiet der Außenbereichssatzung „Huden Nr. 2 - Neufassung“
- I** Wohngebäude mit Geschossigkeit
- LW** Landwirtschaftlicher Betrieb

- 1** Umformerstation
- 2** Zimmerei
- 3** Spielplatz/Grotte
- 4** Ferienhaus

Stadt Haselünne

**Anlage 1
der Begründung zur
Außenbereichssatzung
„Huden Nr. 2 - Neufassung“**

**Bestehende
Nutzungsstruktur
- unmaßstäblich -**