

**Stadt Haselünne**

Landkreis Emsland

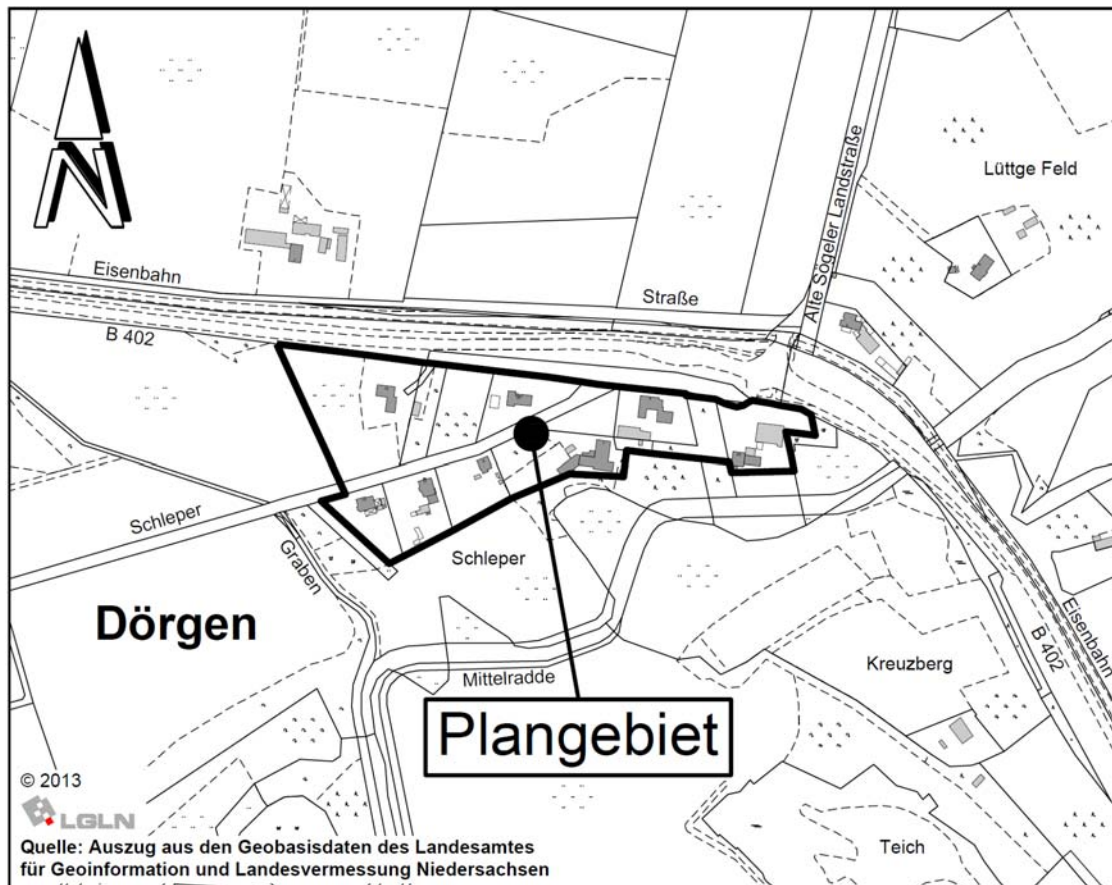


**Begründung**  
**zur Außenbereichssatzung**  
**gemäß § 35 (6) BauGB**

**„Dörgen“**

**- 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

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN .....</b>	<b>3</b>
2.1 ANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS .....	3
2.2 STÄDTEBAULICHE ZIELE .....	4
2.3 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
<b>3 DAS PLANGEBIET .....</b>	<b>4</b>
3.1 ÖRTLICHE GEgebenHEITEN.....	4
3.2 IMMISSIONSSITUATION.....	5
3.3 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG.....	9
3.4 DENKMALSCHUTZ .....	11
<b>4 FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>11</b>
4.1 NUTZUNGEN .....	11
4.2 GRUNDSTÜCKSGRÖßE.....	12
4.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	12
4.4 BAUHÖHE .....	13
4.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBAUO).....	13
<b>5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>14</b>
<b>6 ERSCHLIEßUNG.....</b>	<b>14</b>
<b>7 VERFAHREN.....</b>	<b>16</b>
<b>ANLAGE .....</b>	<b>16</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet der vorliegenden Satzung der Stadt Haselünne liegt im Ortsteil Dörgen, ca. 4 km nordwestlich des Hauptortes Haselünne. Es umfasst Flächen südlich der Bundesstraße 402 bzw. der parallel verlaufenden Straße „Schleper“, welche das Plangebiet im Norden begrenzt und zudem von Nordosten nach Südwesten durchquert.

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

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Anlass und Planungserfordernis

Das vorliegende Gebiet ist entlang der Straße „Schleper“ mit mehreren Wohngebäuden und einem als Dorfgemeinschaftshaus mit Schützenhalle genutzten Gebäude bebaut. Der Bereich des Plangebietes liegt abgesetzt vom Hauptort Haselünne im Bereich Dörgen und ist im Flächennutzungsplan der Stadt nicht als Baufläche dargestellt.

Von einem Eigentümer der Flächen im Satzungsgebiet wurde gegenüber der Stadt die Absicht vorgetragen, im Satzungsgebiet eine ergänzende Bebauung mit einem Wohngebäude vornehmen zu wollen. Die Stadt steht diesem Vorhaben positiv gegenüber.

Nach Auffassung der Stadt erfüllt der Bereich des Satzungsgebietes grundsätzlich die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB. 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. Nach § 35 Abs. 6 Satz 2 kann die Satzung durch entsprechende Festsetzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen (s.a. Kap. 3.3).

Mit dem vorliegenden Verfahren beabsichtigt die Stadt daher eine entsprechende Satzung aufzustellen, um eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen und gleichzeitig die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet zu steuern.

## 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 Satzungsgebiet fast vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im südlichen Bereich ragt randlich z.T. das Überschwemmungsgebiet der „Mittelradde“ (Gewässer II. Ordnung) in das Gebiet hinein. Der Bereich beidseitig der Mittelradde ist zudem als FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) gekennzeichnet.

Nördlich angrenzend sind die Bundesstraße 402 einschließlich des parallel verlaufenden Abschnittes der Straße „Schleper“ als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die nördlich der B 402 parallel verlaufende Eisenbahnstrecke der Emsländischen Eisenbahn GmbH ist als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Für die B 402 ist mit dem geplanten Ausbau zur vierspurigen E 233 in Höhe des Satzungsgebietes eine Verlagerung südlich der Bebauung von Dörgen vorgesehen, um den Verlauf der Bundesstraße in diesem Bereich zu begradien. Diese Trassenplanung ist im Flächennutzungsplan ebenfalls als Straßenverkehrsfläche dargestellt und würde das Satzungsgebiet im südwestlichen Bereich queren.

Nach dem derzeitigen sich konkretisierenden Stand der Ausbauplanung wird die Trasse der E233 jedoch etwas weiter südlich geführt und würde das Satzungsgebiet nur am äußersten südwestlichen Rand tangieren.

# 3 Das Plangebiet

## 3.1 Örtliche Gegebenheiten

Das Satzungsgebiet wird von der Straße „Schleper“ durchquert, welche abschnittsweise auch unmittelbar nördlich angrenzend verläuft und im Weiteren die nördlich parallel verlaufende Bundesstraße 402 nach Norden quert. Entlang der Straße „Schleper“ ist das Gebiet mit mehreren Wohngebäuden und einem Generalunternehmen (Bau, Möbeltischlerei, Oberflächenveredelung) bebaut. Im zentralen Bereich wird ein Gebäude als Dorfgemeinschaftshaus (DGH) mit Schützenhalle genutzt. Die Flächen nördlich des DGH sind als Stellplatzfläche versiegelt oder als Rasenfläche ausgebildet. Die weiteren Freiflächen stellen sich als Garten- bzw. Rasenfläche dar oder sind mit Gehölzen

bestanden. Eine Teilfläche im nordwestlichen Bereich wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Die baulichen Anlagen sind fast vollständig durch Gehölze in die freie Landschaft eingebunden.

Die Bundesstraße 402 verschwenkt nordöstlich des Satzungsgebietes nach Südosten. Nördlich der Bundesstraße schließen sich eine Eisenbahntrasse sowie die Straße „Dörgenerfeld“ an. Nördlich der Straße befinden sich einzelne Wohngebäude bzw. eine landwirtschaftliche Hofstelle und landwirtschaftlich genutzte Flächen

Südlich des Satzungsgebietes verläuft in geringem Abstand die Mittelradde (Gewässer II. Ordnung). Das Gewässer verschwenkt in Höhe der Plangebietes nach Süden, wodurch sich der Abstand im westlichen Bereich des Satzungsgebietes auf ca. 70-80 m vergrößert.

### **3.2 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 ist zwar selbst kein Gesetz, als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift (Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutz-gesetz (BImSchG)) stellt sie jedoch eine verbindliche Konkretisierung gesetzlicher Anforderungen dar.

Die TA Luft enthält für verschiedene Baugebietsarten Immissionswerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der Richtwert für Wohn- und Mischgebiete 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 ist das Wohnen mit einem immissionsschutzrechtlich geringeren Schutzanspruch verbunden. Im Einzelfall können nach Aussage der Landwirtschaftskammer Geruchsimmissionshäufigkeiten von 20 % der Jahresstunden als vertretbar angesehen werden.

Im vorliegenden Fall befindet sich nördlich der B 402 in einer Entfernung von ca. 100 m nordwestlich des Satzungsgebietes eine landwirtschaftliche Hofstel-

le., auf der jedoch keine Tierhaltung stattfindet. Weitere Stallanlagen südlich und südwestlich des Satzungsgebietes halten bereits Abstände von mindestens ca. 700 m bzw. über 1,1 km ein.

Die Nutzungen im Plangebiet stellen Wohn- und gewerbliche Nutzungen sowie öffentliche Einrichtungen im Außenbereich dar. Es handelt sich jedoch nicht um ein Wohn- oder Mischgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Die geplante Satzung ändert formal nichts an der Zugehörigkeit dieser Flächen zum Außenbereich. Aus diesem Grund und aufgrund der großen Entfernungen zu den nächstgelegenen Tierhaltungsanlagen geht die Stadt davon aus, dass durch die vorliegende Planung für die Wohnnutzungen im Außenbereich keine unzumutbare Geruchsbelästigung zu erwarten ist, zumal nach Anhang 7 der TA Luft 2021 gegenüber Wohnhäusern im Außenbereich, wie auch gegenüber Dorfgebieten, ein höheres Maß an Geruchsstoffimmissionen zumutbar ist als gegenüber Wohn- oder Mischgebieten.

Für die im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe ergeben sich durch die geringfügige mögliche Ergänzung, bei der sich auch die Abstände zwischen der Wohnbebauung und bestehenden Tierhaltungsanlagen nicht verändern, keinerlei zusätzliche Einschränkungen

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) Verkehrslärmimmissionen (Anlage 1)**

Nördlich des Satzungsgebietes verläuft die Bundesstraße 402 und nördlich parallel dazu die Eisenbahnstrecke Meppen – Essen (Oldb.). Von der Eisenbahnstrecke gehen keine erheblichen Emissionen aus. Die Bahnstrecke wird maximal nur ca. 1-2 mal täglich tagsüber befahren.

Durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, wurde die im Gebiet durch die Bundesstraße zu erwartende Verkehrslärmbelastung ermittelt. Grundlage der Berechnungen waren Verkehrsprognosen der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, für das Prognosejahr 2035<sup>1</sup>. Danach wird auf der B 402 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 10.788 Kfz prognostiziert (s. Tabelle 2 des Gutachtens).

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002). Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind bezogen auf Verkehrslärm Orientierungswerte genannt, die bei

---

<sup>1</sup> Der geplante 4-spurige Ausbau der B 402 (E233) blieb unberücksichtigt, da hierfür derzeit noch keine gesicherten abschließenden Daten vorliegen. Bei einer Umsetzung ist der Ausbau auf neuer Trasse südlich des Satzungsgebietes vorgesehen. Der Bereich der Außenbereichssatzung ist dann im weiteren Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der B 402 zu berücksichtigen.

der Planung anzustreben sind. Der Schutzanspruch der Bebauung im Satzungsgebiet entspricht einem Mischgebiet mit Orientierungswerten von 60 / 50 dB(A) tags/nachts.

Nach den Ermittlungen der Zech Ingenieurgesellschaft mbH werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 in weiten Teilen des Satzungsgebietes überschritten.

In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 – 4N6.88 – UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 – 4CN2.06 – UPR 2007, S. 304).

Zusätzlich werden in der DIN 18005-1 Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt u.a. folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Hinsichtlich des Verkehrslärms finden sich Bewertungsmaßstäbe neben der DIN 18005-1 auch in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990). Die Verordnung gilt unmittelbar jedoch nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. In ihr sind folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt, die nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 als Werte der „Lärmvorsorge“ zu verstehen sind:

Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Verkehr:

Misch-/Dorfgebiet 64/54 dB(A) tags/nachts

Nach den Berechnungen werden auch die IGW der 16. BImSchV tagsüber in einem ca. 30-50 m breiten Streifen entlang der B 402 überschritten. Nachts sind noch weitergehende Überschreitungen gegeben. Im nördlichen Bereich werden teilweise auch die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten. Diese Grenze reicht insbesondere nachts im nördlichen Bereich bis an die bestehende Bebauung heran (s. Anlage 4.1 des Gutachtens).

Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände oder -wall) im vorliegenden Fall jedoch städtebaulich nicht sinnvoll umsetzbar. Zudem soll die B 402 im Zuge des geplanten 4-spurigen Ausbaus verlegt werden und verläuft zukünftig dann südlich des Satzungsgebietes.

Für schutzbedürftige Nutzungen ist ein ausreichender Schallschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) sicherzustellen. Diese ergeben sich unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist grundsätzlich der Tageswert der Geräuschemissionen maßgebend. Sofern die Differenz der Lärmimmissionen zwischen Tag- und Nachtwert jedoch weniger als 10 dB(A) beträgt, wird - neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum ermittelten Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB(A) gegeben und dieser Wert als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ (MALP –  $L_a$ ) zugrunde gelegt. Damit wird in der DIN 4109-1 das größere Schutzbedürfnis für den Nachtzeitraum berücksichtigt.

Bei Berücksichtigung des Nachtzuschlags für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer befinden sich die Wohngebäude der ersten Bauzeile entlang der B 402 im LBP V, tlw. auch im LPB VI der DIN 4109-1. Die südlichen Teilflächen des Satzungsgebietes sind den Lärmpegelbereichen IV oder III der DIN 4109-1 zuzuordnen.

Teilflächen am äußersten nordwestlichen und nordöstlichen Rand sind dem LPB VII (maßgeblicher Außenlärmpegel > 80 dB) der DIN 4109-1 zuzuordnen. Diese Bereiche umfassen jedoch Flächen innerhalb der 20 m - Bauverbotszone, sodass eine Bebauung mit Wohngebäuden im LPB VII nicht ermöglicht wird.

Für die übrigen Wohn- und Aufenthalts- sowie Büroräume ist für die Dimensionierung der erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße eine Nutzung zur Tagzeit zugrunde zu legen. Für ausschließlich tagaktive Nutzungen kann der maßgebliche Außenlärmpegel um 10 dB reduziert werden (entspricht einer Minderung um zwei Lärmpegelbereiche).

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer sind die o.g. Anforderungen auch bei Belüftung, z.B. über schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, sicherzustellen. Dies gilt im vorliegenden Fall für das gesamte Satzungsgebiet. Alternativ ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Auf die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wird in der Satzung hingewiesen. Diese sind bei einer Neubebauung bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen zu beachten, da gemäß § 15 Abs. 1 der Nds. Bauordnung (NBauO) bauliche Anlagen einen für ihre Benutzung ausreichenden Schall- und Wärmeschutz bieten müssen.

Darüber hinaus werden für die Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags überschritten wird, auch Vorgaben für schützenswerte Freibereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien, ge-



macht. Aufgrund der Lärmbelastung sollen solche Anlagen in diesen Bereichen nur zulässig sein, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen oder Gebäudeteile (Anordnung im Schallschatten der Gebäude, Lärmschutzwände oder geschlossene Loggien im Nahbereich usw.) geschützt werden. Die schallabschirmenden Maßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung zu reduzieren.

Nach Auffassung der Stadt ist das Abstellen auf den IGW der 16. BImSchV vor dem Hintergrund der geplanten Verlegung der B 402 südlich des Satzungsgebietes im vorliegenden Fall angemessen.

### 3.3 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, 13. Auflage § 35 RN 172).

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 „für eine Außenbereichssatzung eine aus wenigen Häusern bestehender Bebauung genügt, deren Entwicklung mit der durch die Satzung begünstigten Lückenschließung abgeschlossen wird“ (1 BV 02.1727, BauR 1/2004).

„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).

Im vorliegenden Fall ist mit sieben Wohngebäuden im Gebiet, die im Nordwesten durch die Hofstelle nördlich der B 402 ergänzt werden, eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

Da im Gebiet kein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist, die nordwestlich gelegene Hofstelle ihre Tierhaltung aufgegeben hat und die im Umfeld vorhandenen Stallanlagen Mindestabstände von ca. 700 m und mehr aufweisen, liegt nach Auffassung der Stadt für das Gebiet auch 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 z.B. 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, Teilflächen im südöstlichen Bereich ausgenommen, auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im äußersten südöstlichen Randbereich ragt eine Teilfläche in das FFH-Gebiet 045 „Untere Haseniederung“ hinein. Dabei handelt es sich jedoch um ein bereits bebautes Grundstück, dessen vorhandene Bebauung gleichzeitig das Satzungsgebiet im Süden begrenzt. Eine Neubebauung im Bereich des FFH-Gebietes wird nicht ermöglicht. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich daher 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. Im vorliegenden Fall befinden sich Teilflächen am Südrand des Satzungsgebietes im Überschwemmungsgebiet der Mittelradde. Dabei handelt es sich jedoch fast vollständig um bereits bebaute Grundstücke. Im Übrigen wird eine Bebauung - auch mit Nebenanlagen - im Überschwemmungsgebiet ausgeschlossen.

Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist nachrichtlich übernommen und es wird auf die Regelungen und Verbote des § 78 WHG hingewiesen.

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. Hiervon wird vorliegend Gebrauch gemacht werden (s. Kap. 4.1).

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.

### **3.4 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“, § 35, Lfg 136, Oktober 2019, Rn 172).

Nach § 35 Abs. 6 Satz 2 kann die Satzung durch entsprechende Festsetzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Aufgrund der im Gebiet bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung (Generalunternehmen) sollen diese Betriebe nach Ansicht der Stadt im Gebiet zulässig sein, soweit von Ihnen keine Emissionen ausgehen, die das Wohnen stören.

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

## **4.2 Grundstücksgröße**

Das Satzungsgebiet ist durch große Grundstücke von mehreren 1.000 qm gekennzeichnet. In Anlehnung an die vorhandenen Grundstücksgrößen wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm festgesetzt. 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 unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung so festgesetzt, dass eine zusätzliche Bebauung mit Hauptgebäuden (Wohngebäude) entlang der Straße „Schleper“ entstehen kann und gleichzeitig das Überschwemmungsgebiet der Mittelradde und das FFH-Gebiet angemessen berücksichtigt werden.

Entlang der querenden Straße „Schleper“ ist der Abstand der Baugrenzen zur Straßenparzelle, außer im Bereich vorhandener Bebauung, einheitlich mit 5 m gewählt. Für die vorhandenen Wohngebäude werden die Bauteppiche so vorgesehen, dass auch Gebäudeerweiterungen möglich sind.

Entlang der Bundesstraße 402 im Norden ergibt sich der Abstand grundsätzlich aufgrund der einzuhaltenden 20 m-Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Die vorhandene Bebauung hält diesen Mindestabstand ein. Teilweise liegen die Wohngebäude zur Bundesstraße bzw. des nördlich angrenzenden Abschnittes der Straße „Schleper“ auch deutlich zurückgesetzt. Aufgrund der Lärmbelastung durch die B 402 werden im nördlichen Bereich, außer im Bereich vorhandener Bebauung, z.T. größere nicht überbaubare Grundstücksflächen von bis zu 15 - 20 m Tiefe festgesetzt.

Im südwestlichen Bereich wird zudem bereits die geplante Trasse der E 233 berücksichtigt und das Baufeld so begrenzt, dass auch hier zukünftig die 20 m-Bauverbotszone eingehalten werden kann.

Nebenanlagen und gewerbliche Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hiervon ausgenommen sind jedoch die Flächen innerhalb der Bauverbotszone entlang der B 402, innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Mittelradde und des FFH-Gebietes.

#### **4.4 Bauhöhe**

Im Bereich des Satzungsgebietes sind derzeit nur eingeschossige Gebäude vorhanden. Die zukünftige Höhenentwicklung im Satzungsgebiet wird daher auf das Maß von einem Vollgeschoss begrenzt.

Weitergehende Vorschriften, wie z.B. konkrete Höhenfestsetzungen werden, aufgrund der vorhandenen, unterschiedlichen Bausubstanz, nicht für erforderlich gehalten.

#### **4.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)**

Das Satzungsgebiet ist Teil des dörflich geprägten Ortsteils Dörgen. Die vorhandenen baulichen Anlagen sind in wesentlichen Teilen durch im Gebiet und angrenzend vorhandene Gehölzstrukturen eingebunden. Diese können die Auswirkungen der ergänzend möglichen Bebauung auf das Landschaftsbild minimieren.

Darüber hinaus werden für das Satzungsgebiet gestalterische Festsetzungen für die Fassaden und Dacheindeckungen vorgesehen, um zu gewährleisten, dass sich Neubauten in ihrem Erscheinungsbild an die vorhandene Bebauungsstruktur anpassen.

Analog zu auch in anderen Satzungen im Stadtgebiet getroffenen Regelungen wird festgesetzt, dass die Dacheindeckung der Dächer von Wohngebäuden 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, sollen die Gebäude auch im vorliegenden Gebiet mit Ziegelsichtmauerwerk errichtet werden.

Bei der Stadt werden jedoch zunehmend Anträge gestellt, Gebäude in Holz- oder Putzbauweise (Wärmedämmverbundsystem) zu errichten oder zu sanieren. Aus energetischer Sicht bietet diese Maßnahme eine effektive und kostengünstige Möglichkeit der Gebäudesanierung.

Im Plangebiet sollen daher auch Gebäude in Holz- oder Putzbauweise zulässig sein. Für Gliederungszwecke wird zudem die Verwendung von Metall auf

bis zu insgesamt max. 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten ermöglicht. In den zulässigen Anteil sind Tür- und Fensteröffnungen nicht einzurechnen. Zudem werden Wandsysteme ausgenommen, die der aktiven Energiegewinnung dienen.

## 5 Belange von Natur und Landschaft

### Eingriffsregelung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bebaute Grundstücke im Außenbereich. Die Freiflächen sind als Zier- oder Nutzgarten angelegt. Teilflächen stellen sich als Rasenfläche dar oder werden als Parkplatz oder auch einmal im Jahr als Schützenplatz genutzt. Im westlichen Bereich wird eine Teilfläche noch landwirtschaftlich genutzt.

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.

### Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich Gehölzstrukturen in Form von Bäumen, Sträuchern und Hecken. Um bei Bauvorhaben die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, darf die Bauflächenvorbereitung nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli durchgeführt werden. 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.

In den Satzungstext ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## 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 Erschließungs-

anlagen erforderlich werden, sind diese durch die jeweiligen privaten Bauträger herzustellen.

#### Verkehrerschließung

Das Satzungsgebiet grenzt im Norden an die Straße „Schleper“ und wird von der gleichnamigen Straße durchquert. Die Straße ist zur Erschließung geeignet und die vorhandene Bebauung im Satzungsgebiet über diese Straße erschlossen. Mögliche bauliche Ergänzungen können ebenfalls an diese Straße angebunden werden bzw. es ist eine Erschließung privatrechtlich zu regeln.

Die Straße „Schleper“ hat in Höhe des Satzungsgebietes Anschluss an die B 402, sodass eine ausreichende Erschließung gewährleistet ist.

#### 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 abgeleitet.

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 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit 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.

### Energieversorgung

Die vorhandene Bebauung im Satzungsgebiet ist bereits an das Versorgungsnetz der EWE Netz GmbH angeschlossen.

Die weitere Versorgung des Satzungsgebietes mit der notwendigen Energie kann ebenfalls durch die EWE sichergestellt werden.

## **7 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

## **Anlage**

1. Schalltechnischer Bericht (Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, Nr. LL17176.1/01 vom 31.03.2023)



**Außenbereichssatzung  
„Dörger“  
der Stadt Haselünne**

**- Schalltechnischer Bericht -**