Stadt Rotenburg (Wümme)
Der Bürgermeister

Az.: 61 **Rotenburg (Wümme), 02.05.2016**

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 1 0 7 8 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Waffensen	12.05.2016			
Ausschuss für Planung und Hochbau	23.05.2016			
Verwaltungsausschuss	25.05.2016			

Satzung Nr. 3 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ortschaft Waffensen - Zur Ahe-Nord -; Zustimmung zum Satzungsentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Satzung Nr. 3 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Entwicklungssatzung) i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Bereich Zur Ahe-Nord in der Ortschaft Waffensen zu erlassen. Der Geltungsbereich der Satzung ist im anliegenden Lageplan dargestellt.

2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Satzungsentwurf zu und beschließt, die Entwürfe der Satzung und der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung:

Im Oktober 2015 empfahl der Ortsrat von Waffensen sowie der Ausschuss für Planung und Hochbau die Billigung und Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 12 von Waffensen „Zur Ahe Nord“ sowie die dazugehörige 13. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B von Waffensen. Der Verwaltungsausschuss beschloss die Empfehlungen ebenfalls einstimmig. Die anschließende durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab, dass der Landkreis die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes aufgrund der auftretenden Geruchsimmissionen problematisch sieht.

Die Geruchsimmissionsschutzrichtlinie (Girl) erlaubt für Allgemeine Wohngebiete eine Überschreitung bis zu 10 % der Jahresstunden; für Dorfgebiete sind Überschreitungen bis zu 15 % der Jahresstunden erlaubt. Das vorliegende Gutachten errechnet im Wesentlichen Werte von 13 bis 15 % Jahresstunden Überschreitung. Der Landkreis regte als Lösung an, das Plangebiet als Dorfgebiet festzusetzen und in den vorhandenen Bestand zu integrieren. Da in einem Dorfgebiet landwirtschaftliche Betriebe verwirklicht werden können oder vorhanden sein müssen, ist der Geltungsbereich einer entsprechenden Satzung entsprechend großzügig festzulegen.

Die planerische Umsetzung zeigte, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vorgaben Schwierigkeiten im Umgang mit der bestehenden Bebauung ergeben könnte. Daher entschied die Verwaltung, dass eine Satzung nach § 34 BauGB die planerischen Herausforderungen am besten bewältigen kann.

Im Ergebnis wird eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit einer Ergänzungssatzung nach Nr. 3 kombiniert. Die Entwicklungssatzung legt die Art der Nutzung fest, in diesem Fall ein Dorfgebiet. Weitere Festsetzungen für den Bestand werden nicht getroffen. Voraussetzung für den Erlass einer Entwicklungssatzung sind u.a. eine vorhandene Bebauung, eine Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche sowie eine Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.
Das geplante Wohngebiet wird als Ergänzungssatzung in den Bestand mit aufgenommen. Hier wird ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ergänzt. Es handelt sich hier um eine Einbeziehung einzelner Flächen im Außenbereich und eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs. Die einzubeziehende Fläche muss durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sein und darf der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen. Diese Voraussetzungen werden erfüllt.

Die Ergänzungssatzung wird ähnliche Festsetzungen treffen, wie der bereits bekannte Bebauungsplan. Jedoch darf eine Satzung nach § 34 BauGB nicht dieselbe Tiefe und Differenziertheit aufweisen wie ein Bauleitplan. Grundsätzlich werden aber die Art der Nutzung (Dorfgebiet), das Maß der Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossigkeit) sowie die Erschließung dargestellt. Im Ergebnis ist die vorliegende Satzung mit der kürzlich beschlossenen Satzung Nr. 2 „Schneedebusch-Nord“ vergleichbar. Hier sind zwischenzeitlich Baugenehmigung von Seiten des Landkreises erteilt worden. Die Klärung der immissionsschutzrechtlichen Fragestellung wird im Rahmen der Genehmigungsplanung (im Bauvollzug) abgearbeitet.

Aufgrund der kurzfristigen Umsetzung der Planung wird die Planvorlage erst in der Sitzung des Ortsrates der Öffentlichkeit vorgestellt.

Andreas Weber