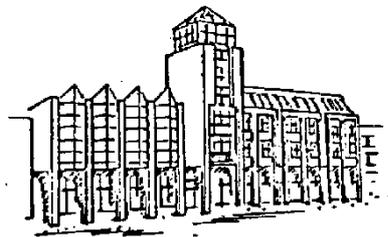




Stadt Rotenburg (Wümme)
-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

Außenbereichssatzung
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
für den Ortsteil Waffensen-Lerchenberg
- Begründung -



B E G R Ü N D U N G

zur Außenbereichssatzung „Waffensen-Lerchenberg“
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

vom 08.03.2019

Anlage: Ausschnitt Flächennutzungsplan

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Waffensen-Lerchenberg“ der Stadt Rotenburg (Wümme) umfasst die Grundstücke der Flur 1, Gemarkung Waffensen mit den Flurnummern 2 (Teilfläche), 3 (Teilfläche), 4 (Teilfläche), 10 (Teilfläche), 11 (Teilfläche), 12 (Teilfläche), 13, 14, 15 (Teilfläche), 16 (Teilfläche), 17 (Teilfläche), 18 (Teilfläche), mit insgesamt ca. 2,1 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Im Ortsteil Waffensen-Lerchenberg besteht ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Stadt Rotenburg (Wümme) möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Das Plangebiet ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden. Die Entstehung einer Splittersiedlung ist somit nicht zu befürchten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gewährleistet.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit für Wohnbauvorhaben begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz.

3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame IV. Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg (Wümme), Teil B - Waffensen - weist den Bereich der Außenbereichssatzung als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft und Wald dargestellt.

4. Umwelt- und Landschaftsschutz, Grünordnung und Artenschutz

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Für die im Plangebiet erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis der Ausgleichsflächen mit grundbuchlicher Absicherung zu erbringen.

Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen. Bei notwendigen Gehölzentfernungen dürfen keine geschützten heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 01. März, erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders verwiesen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die künftigen Bauherren und ihre Planer weder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer verfahrensfreien Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbunden sind.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen die artspezifischen Schutzzeiten zu beachten. Hierzu ist es erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz gesammelt werden müssen.

Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in den Veröffentlichungen NABU Niedersachsen, die von der Internetseite <https://niedersachsen.nabu.de> heruntergeladen werden kann. Es wird empfohlen, bei zukünftigen Bauvorhaben darauf zu achten, dass auf eine wirksame Eingrünung zur landschaftlichen Einbindung geachtet wird. Ferner wird empfohlen, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auch einen Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

5. Lage und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Flächen nördlich und westlich der Straße „Lerchenberg“ des Ortsteiles Waffensen.

Landwirtschaftliche Betriebe sind nicht mehr vorhanden. Auf den bebauten Grundstücken ist Wohnbebauung vorhanden. Die Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist ausschließlich von Wohnen geprägt.

Südwestlich und nordwestlich schließen Waldflächen an. Westlich des Plangebiets verläuft die Bahntrasse Rotenburg (Wümme) – Bremervörde. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Gewerbe-/Industriegebiet (Bebauungsplan Nr. 42 C Hohenesch - Westlicher Rand). Nördlich des Plangebietes befinden sich derzeit noch landwirtschaftliche Flächen. Dieser Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 14 „Anschluss Gewerbegebiet Hohenesch“ überplant. Ansonsten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

6. Planungskonzeption

Durch die Außenbereichssatzung sollen beschränkte bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Wohnbauten ermöglicht werden. Durch die Beschränkung dieser erleichterten Zulässigkeit von Bauten im Außenbereich auf das Satzungsgebiet wird gleichzeitig eine ungewünschte weitere Ausdehnung dieser Besiedlung ausgeschlossen.

Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils wird durch die räumliche Umgrenzung des Satzungsgebietes verhindert.

Die Bauvorhaben unterliegen der Genehmigungspflicht.

Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und gegebenenfalls kleinerer, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben "begünstigt" sind, wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

Alle anderen öffentlichen Belange könnten den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu würden u.a. zählen: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erweiterung einer Splittersiedlung.

7. Erschließung und Wasserhaushalt

Das Plangebiet ist durch das bestehende öffentliche Straßennetz ausreichend verkehrstechnisch erschlossen.

Die erforderlichen Erweiterungen bestehender Ver- und Entsorgungsnetze erfolgen durch die jeweiligen Leitungsträger.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburger Land.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll wie bisher auf den Grundstücken versickert werden.

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadt Rotenburg (Wümme).

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

8. Sonstige Belange

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Mit Bodendenkmälern im Plangebiet ist nicht zu rechnen. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach § 14 DSchG ND.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch eine ordnungsgemäße bzw. übliche oder sachgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen temporäre Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm und Geruchsbelästigungen auftreten können und zu dulden sind. Ebenso ist eine ungehinderte betriebliche Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe zu berücksichtigen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 14 „Gewerbegebiet Hohenesch“ wurde ein Gutachten zu Geruchsimmissionen erstellt (Geruchsimmissionen, Gutachten zur Aufstellung des B-Planes 14 „Gewerbegebiet Hohenesch“ in Waffensen, Gutachten 18.204, i.d.F.v. 12.09.2018, Ingenieurbüro Prof.Dr. Oldenburg). Aus dem Gutachten kann für die vorliegende Planung abgeleitet werden, dass der anzusetzende Immissionswert für den Außenbereich deutlich unterschritten wird.

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Rotenburg (Wümme) frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Werden dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) zu benachrichtigen.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

Im Plangebiet befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten.

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.

Der östliche Teilbereich des Plangebiets befindet sich innerhalb des teilweise beschränkten Bauschutzbereichs des Verkehrslandeplatzes Rotenburg. Für jedes einzelne Bauvorhaben ist eine Erlaubnis der Luftfahrtbehörde zwingend erforderlich.

Rotenburg (Wümme), den

.....

Der Bürgermeister

Stand

Stadt Rotenburg (Wümme)

Anlage

Außenbereichssatzung für den Ortsteil Waffensen-Lerchenberg



Auszug Flächennutzungsplan

ohne Maßstab



Norden