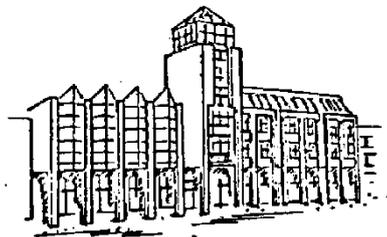




Stadt Rotenburg (Wümme)
-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

Außenbereichssatzung Nr. 4
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
für den Ortsteil Borchel „Mehrzweckhaus“
- Begründung -



B E G R Ü N D U N G

zur Außenbereichssatzung Nr. 4 Borchel „Mehrzweckhaus“
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

vom 11.02.2019

Anlage: Ausschnitt Flächennutzungsplan

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung Nr. 4 Borchel „Mehrzweckhaus“ der Stadt Rotenburg (Wümme) umfasst die Grundstücke der Flur 4, Gemarkung Borchel, mit den Flurnummern 79/8 (Teilfläche), 79/17 (Teilfläche), 79/19, 96/1 (Teilfläche), 96/4 (Teilfläche), 97/9 (Teilfläche), 97/11 (Teilfläche), 140/11 (Teilfläche Borcheler Damm), mit insgesamt ca. 5,3 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

Es besteht im Ortsteil Borchel 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 - Borchel - weist den Bereich der Außenbereichssatzung als Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Wald, gemischte Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf 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 weitgehend den Bereich „Littjes Dörp“ des Ortsteiles Borchel.

Auf Fl.Nr. 97/9 besteht noch ein landwirtschaftlicher Betrieb. Auf den restlichen bebauten Grundstücken ist Wohnbebauung vorhanden. Im zentralen Bereich befindet sich das Mehrzweckgebäude des Ortsteiles mit Sitz der Feuerwehr, einem Tennisplatz, einem Schießstand sowie einem Wohngebäude. Die Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist überwiegend von Wohnen geprägt.

Ansonsten schließen landwirtschaftliche Flächen und Wald an. Südlich des Plangebietes befindet sich noch der Friedhof Borchel.

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 Kleinkläranlagen auf den jeweiligen Grundstücken.

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. Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden.

- **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.

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

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.

Rotenburg (Wümme), den

.....

Der Bürgermeister

Stand

Stadt Rotenburg (Wümme)

Anlage

Außenbereichssatzung für den Ortsteil Borchel „Mehrzweckhaus“



Auszug Flächennutzungsplan

ohne Maßstab

