



Satzung über die Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB

**Entwicklungssatzung „Westenseite“
OT Rabber**

Erläuterungstext

Projektnummer: 223060
Datum: 2023-08-03

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung.....	2
2	Abgrenzung	3
3	Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung.....	4
4	Inhalt der Satzung	4
5	Hinweise	5
6	Belange des Immissionsschutzes.....	6
7	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	7

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2023-08-03

Proj.-Nr.: 223060

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

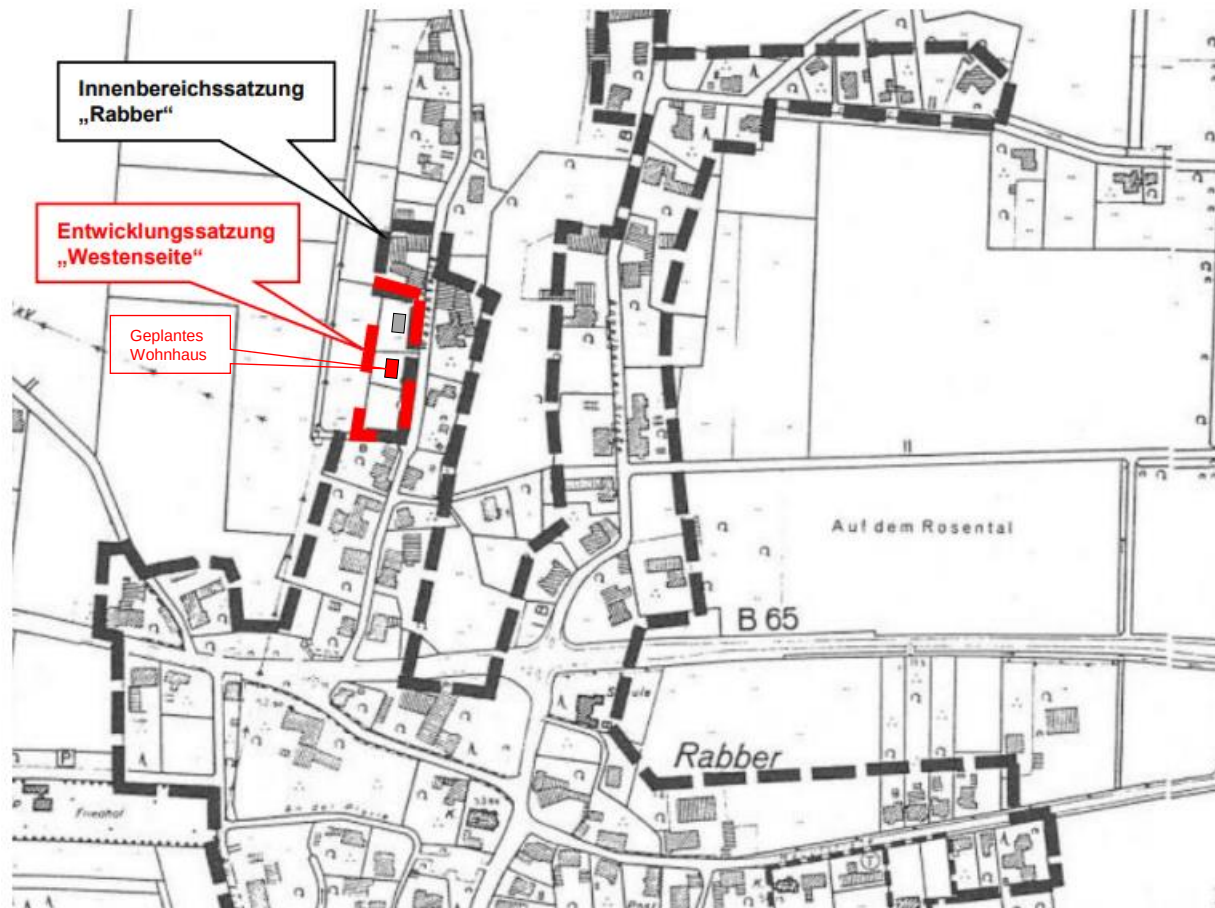
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Veranlassung

Im Westen der Ortschaft Rabber, an der Straße Westenseite“ soll ein Wohnhaus errichtet werden. Baurechtlich ist hier die Errichtung eines Wohngebäudes nicht zulässig. Für den geplanten Grundstücksbereich besteht hier z.Z. kein Baurecht; weder auf der Grundlage eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) noch nach § 34 (s.g. Innenbereich) oder § 35 BauGB (z.B. als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich).

Abb.: Bad Essen – OT Rabber – Innenbereichssatzung (Ausschnitt o.M.)



Hinsichtlich der Schaffung von Baumöglichkeiten für Wohnbauzwecke unter Ausnutzung gegebener Erschließungsverhältnisse hat sich die Gemeinde Bad Essen in den vergangenen Jahren vermehrt auch der Fragestellung gewidmet, inwieweit im Gemeindegebiet, innerhalb oder unmittelbar am Rand der bebauten Ortslagen Bebauungsmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können, die unter der Prämisse einer Nachverdichtung oder Ergänzung des Bestandes eröffnet werden können. Auf das Konzept Siedlungsentwicklung 2030 wird verwiesen.

Dahinter steht die Überlegung, dass neben der Neuausweisung von Baugebieten, die regelmäßig neben einem nicht unerheblichen Planungsaufwand auch mit entsprechenden Auswirkungen wie Ergänzung der Erschließung oder Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden sind, bestehende Ressourcen im Bereich der Erschließung, also des Bestandes, besser genutzt werden sollen.

Neben den Möglichkeiten einer Nachverdichtung oder Ergänzungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sollen dabei auch Möglichkeiten und Potentiale untersucht und genutzt werden, die über das Instrument der Satzungen nach § 34 BauGB oder ggf. durch Außenbereichssatzungen nach § 35 BauGB bestehen bzw. eröffnet werden können.

Der für weitere Wohnbaugrundstücke vorgesehene Bereich im Ortsteil Rabber an der Straße „Westenseite“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Essen als gemischte Baufläche dargestellt. Damit ist hier die Voraussetzung für die Aufstellung einer s.g. „Entwicklungssatzung“ (gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB) gegeben.

Im nunmehr konkreten Fall der geplanten Errichtung eines Wohngebäudes an der Straße „Westenseite“ soll mit der Aufstellung einer Entwicklungssatzung (gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB) eine Ergänzung der Bebauung ermöglicht werden.

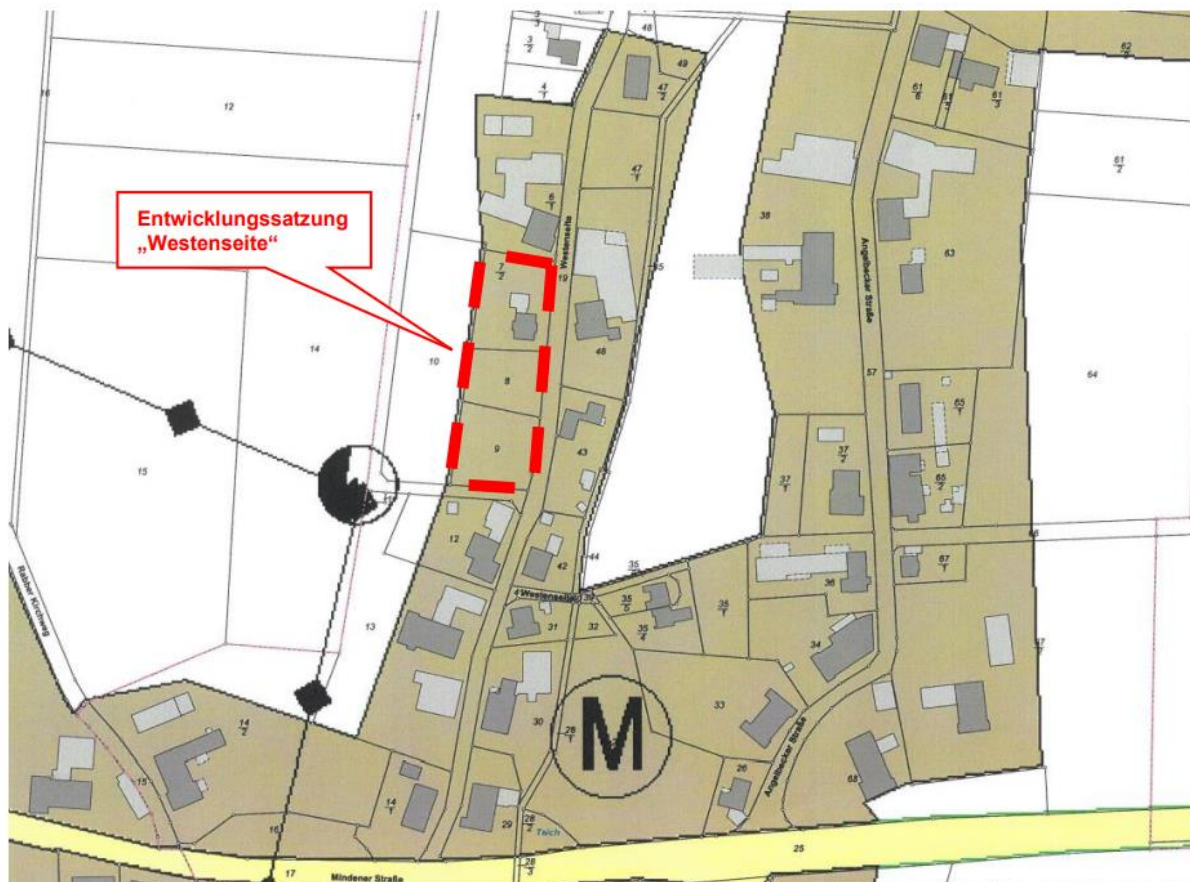
Die Gemeinde Bad Essen schafft deshalb nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung des o.g. Bereiches, und stellt damit die Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich klar. Dazu wird eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (s.u.).

Der vorgesehene Satzungsbereich entspricht den o.g. Anforderungen mit dem Bestreben der Gemeinde Bad Essen, an den Innenbereich angrenzende Flächenpotentiale für bauliche Zwecke zu mobilisieren, und damit gleichzeitig den Ausweisungsbedarf neuer Baugebiete in der „offenen“ Landschaft zu reduzieren. Damit liegt die Aufstellung dieser Entwicklungssatzung im öffentlichen Interesse.

2 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung (gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB), Gemeinde Bad Essen, westlich der Straße „Westenseite“ ist auch der Anlage der Satzung zu entnehmen.

Abb.: Bad Essen OT Rabber – wirksamer FNP (o.M.)



3 Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Entwicklungssatzung „Westenseite“ gemäß § 34 (4) Nr. 2 und (5) BauGB sind erfüllt:

- **Die Gemeinde kann nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB durch Aufstellung einer Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.**

Die Flächen im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Essen als gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt, s.o..

- **Die Entwicklungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.**

Auf Grund der Darstellung des Satzungsbereiches als gemischte Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Essen ist insoweit die Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben.

- **Es wird hier nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.**

Die Errichtung von Wohnhäusern in der hier vorgesehenen Größenordnung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. (sh. Nr. 18.7 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)

- **Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.**

Der Gemeinde liegen keine Hinweise auf Schutzgebietsausweisungen für das Plangebiet oder das Umfeld des Plangebietes vor.

Ebenso sind für den Satzungsbereich hier keine Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten, da im diesbezüglich zu beurteilenden Umfeld des Satzungsbereiches keine Anlagen oder Betriebe angesiedelt sind, die Unfälle nach § 50 BImSchG erwarten lassen könnten.

4 Inhalt der Satzung

Innerhalb der in § 1 der Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Bestimmungen des § 34 BauGB (sh. § 2 der Satzung). Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Darüber hinaus sind für den Entwicklungsbereich gemäß § 34 (5) BauGB mit § 3 der Satzung weitere Nutzungs- und Gestaltungsregelungen für die zulässigen Bauvorhaben getroffen worden. Diese Regelungen greifen die in der Örtlichkeit vorhandenen Bebauungsstrukturen auf und gewährleisten, dass sich Neubauvorhaben in den Siedlungskontext einfügen.

Aus Gründen des nachhaltigen Umganges mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird ein Hinweis in die Satzung aufgenommen, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt werden soll und im Haushalt als Brauchwasser verwendet werden soll, z.B. für die WC-Spülung, Waschmaschine usw.. Darüber hinaus kann das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt werden. Die Zisternen sollten eine Mindestkapazität von 4m³ haben.

5 Hinweise

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und erfolgt über das vorhandene Straßennetz (Straße „Westenseite“), welches entsprechend ausgebaut ist; hier ist ein Ausbau im Bereich der Entwicklungsflächen nicht erforderlich.

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen des Satzungsgebietes ist bereits sichergestellt bzw. erfolgt durch Anschluss an die in der Nachbarschaft bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze. Angrenzend an den Satzungsbereich sind entsprechende Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in der Erschließungsstraße geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen werden. Der Satzungsbereich kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach der Wasserversorgungs- und Wasserabgabesatzung.

Bzgl. der ordnungsgemäßen Entsorgung des Oberflächenwassers ist hier anzuführen, dass auf Grund des hier anstehenden Bodens und der Grundwasserstände eine dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse vor Ort anzustreben ist.

Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen sind zu berücksichtigen.

Voraussetzung für die Versickerung der Niederschlagsabflüsse ist gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 (Tabelle 1), dass nur nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser zufließt.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort in oberflächigen flachen Versickerungsanlagen, wie z.B. Mulden, in den Untergrund versickert.

Zur Reduzierung des erforderlichen Speichervolumens in den Sickermulden kann auch ein Mulden-Rigolen-System angeordnet werden.

Dachflächenabflüsse können nach Filterung auch direkt in Rigolen eingeleitet werden. Ein Mindestabstand von 1,00 m zur Grundwasserspiegeloberfläche darf nicht unterschritten werden. Eine Einleitung direkt in eine Rigolenanlage ist nur für nicht belastete Oberflächenabflüsse (z.B. von Dachflächen) zulässig.

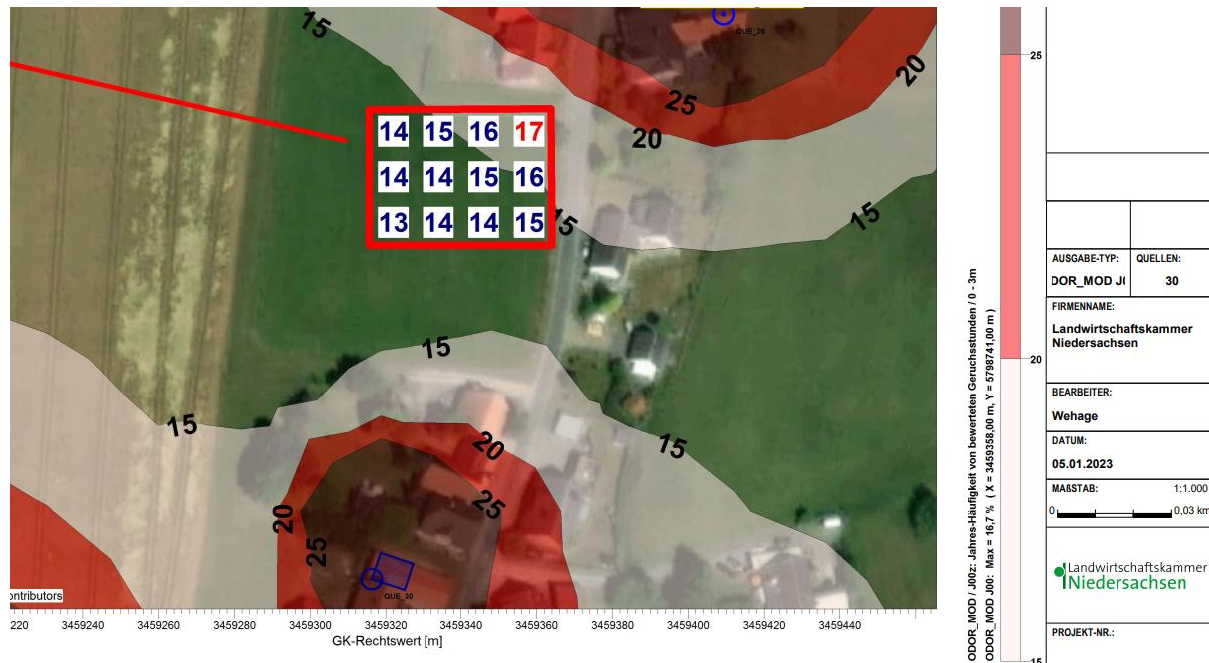
Das Nds. Denkmalschutzgesetz ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde (Landkreis) zu melden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. In diesem Zusammenhang wird auf § 14 (1) und (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen; danach sind zutage tretende Funde bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. zu schützen, wenn nicht die zuständige Denkmalpflegebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet hat.

6 Belange des Immissionsschutzes

- Landwirtschaftliche Immissionen

Bzgl. der Geruchsimmissionen ist im Rahmen der Aufstellung der Entwicklungssatzung „Westenseite“ durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Sachgebiet Immissionsschutz, Bersenbrück eine Geruchsimmissionsprognose erarbeitet worden.

Danach ist im Satzungsbereich in der Gemarkung Rabber mit bewerteten Geruchsstundenhäufigkeit von durchschnittlich rund 15 % der Jahresstunden zu rechnen. In Randbereichen bis maximal 17%.



Nach Anhang 7 der TA Luft sind folgende Immissionswerte einzuhalten:

- in Außenbereichslagen: 20 % der Jahresstunden, in Ausnahmefällen auch bis zu 25 % der Jahresstunden
- in Dorflagen: 15 % der Jahresstunden.

Durch die hier aufgestellte Entwicklungssatzung sind hier Vorhaben zulässig, die sich u.a. nach der Art der baulichen Nutzung, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Danach ist hier zumindest von einem Dorfgebiet auszugehen.

Auf Grund der durch die intensive Landwirtschaft geprägten Ortslage, die historisch gewachsen ist, ist hier aus Sicht der Gemeinde hier eine geringfügig „höhere“ Geruchsbelastung (als die 15% für ein Dorfgebiet) vertretbar.

Besonderes Gewicht kommt hier auch dem Umstand zu, dass nahezu der gesamte Außenbereich der Ortslage Rabber von einer überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung und den daraus resultierenden Immissionen aus Tierhaltungen geprägt ist. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass auch für die Erweiterung des Siedlungsbereiches an der Straße „Westenseite“ eine Geruchsbelastung von über 15% (hier bis maximal 17%) zumutbar ist.

Aus fachgutachtlicher Sicht stehen damit Belange des Geruchsimmissionsschutzes hier nicht entgegen!

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Bauort in einem ländlich geprägten Raum befindet, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

- Verkehrslärm

Im Osten des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „Westenseite“. Wesentliche Beeinträchtigungen sind hier nicht zu erwarten.

- Gewerbelärm

Das Plangebiet wird nicht von gewerblichen Immissionen berührt.

7 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die Aufstellung der Entwicklungssatzung „Westenseite“ erfolgt gemäß § 34 (6) BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Wallenhorst, 2023-08-03

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit der Entwicklungssatzung „Westenseite“ dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am zum Satzungsbeschluss vorgelegen.
Bad Essen, den