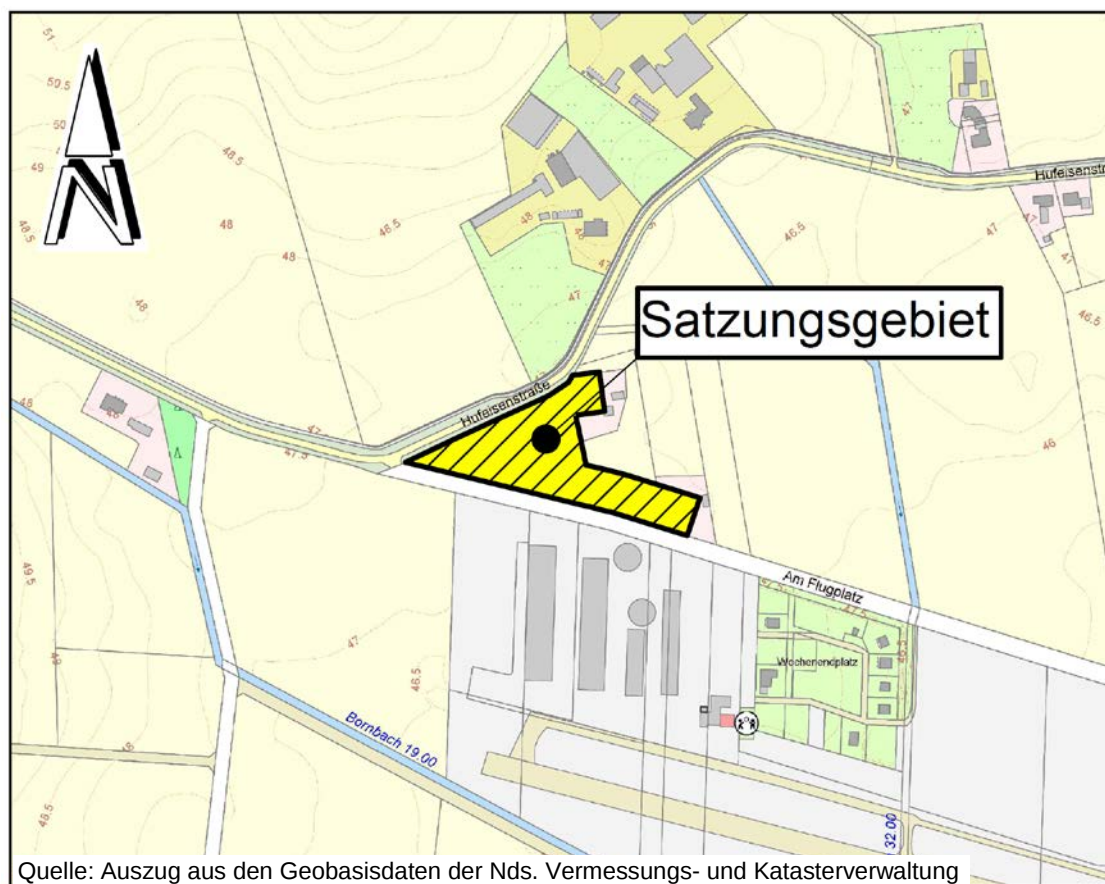




Begründung
zur Außenbereichssatzung
gem. § 35 (6) BauGB
„Rottinghausen - Am Flugplatz“



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
FAX: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES SATZUNGSGEBIETES.....	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 ANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS	2
2.2 STÄDTEBAULICHE ZIELE	3
2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
3 DAS SATZUNGSGEBIET	4
3.1 NUTZUNGEN IM SATZUNGSGEBIET.....	4
3.2 ANGRENZENDE NUTZUNGEN	4
3.3 IMMISSIONSSITUATION	4
3.4 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	7
3.5 DENKMALSCHUTZ.....	9
4 NÄHERE BESTIMMUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT	9
4.1 NUTZUNGEN	9
4.2 ZAHL DER WOHNUNGEN / GRÖÖE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN	10
4.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	10
4.4 BAUHÖHE	11
5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	11
6 ERSCHLIEÖUNG	12
7 VERFAHREN	13
ANLAGEN.....	14

1 Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes

Das Gebiet der vorliegenden Satzung befindet sich ca. 4 km südlich der Ortslage von Damme im Ortsteil Rottinghausen. Es umfasst Flächen östlich des Einmündungsbereiches der Straße „Am Flugplatz“ in die Hufeisenstraße (K 278). Diese Straßen begrenzen das Gebiet im Nordwesten und Süden.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Anlass und Planungserfordernis

Das Satzungsgebiet ist mit mehreren Wohngebäuden bebaut. Der Bereich befindet sich südöstlich angrenzend zur Hufeisenstraße und nördlich angrenzend

zur Straße „Am Flugplatz“, abgesetzt vom Hauptort Damme bzw. der Ortslage des Ortsteils Rottinghausen und ist im Flächennutzungsplan der Stadt nicht als Baufläche dargestellt.

Gegenüber der Stadt wurde die Absicht vorgetragen, im Satzungsgebiet eine ergänzende Bebauung mit Wohngebäuden vornehmen zu wollen. Die Stadt steht diesem Vorhaben positiv gegenüber.

Der Bereich des Satzungsgebietes erfüllt 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 (s.a. Kap. 3.4). Insbesondere kann die Stadt durch eine Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen.

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 Gebiet unter dem Vorbehalt einer abschließenden Prüfung, die im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Satzungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Hufeisenstraße (K 278) ist im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

3 Das Satzungsgebiet

3.1 Nutzungen im Satzungsgebiet

Nordwestlich entlang des Satzungsgebietes verläuft die Hufeisenstraße (K 278) und südlich die Straße „Am Flugplatz“. Angrenzend zu den v.g. Straßen, insbesondere südlich entlang der Hufeisenstraße, befinden sich mehrere Wohngebäude. Die Freiflächen sind z.T. als Zufahrt versiegelt, werden gärtnerisch genutzt oder stellen sich als Rasenfläche dar.

Im südlichen Bereich des Satzungsgebietes sind den Wohngebäuden z.T. als Garten, Grünland und Acker genutzte Flächen zwischengelagert.

3.2 Angrenzende Nutzungen

Südlich des Satzungsgebietes verläuft die Straße „Am Flugplatz“, welche von Baumreihen gesäumt ist. Die Straße „Am Flugplatz“ mündet unmittelbar westlich des Satzungsgebietes in die Hufeisenstraße (K 278) ein. Die Kreisstraße begrenzt das Gebiet im Nordwesten.

Südlich der Straße „Am Flugplatz“ schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und das Gelände des Verkehrslandeplatzes Damme an. In Höhe des Satzungsgebietes ist das Flugplatzgelände mit Gebäuden und Anlagen (Hangars) des Flugplatzes bebaut. Südlich dieser Hallen schließt sich in ca. 220 m Entfernung zum Satzungsgebiet die Start- und Landebahn an.

Die Flächen nördlich der Kreisstraße und östlich des Satzungsgebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und nordöstlich des Gebietes befinden sich in ca. 200-300 m Entfernung einzelne landwirtschaftliche Hofstellen.

3.3 Immissionssituation

a) Landwirtschaftliche Immissionen

Im Gebiet befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Stallanlagen. Die nächstgelegenen Hofstellen mit Tierhaltung befinden sich in ca. 200 m bzw. 300 m Entfernung nördlich und nordöstlich des Satzungsgebietes. In Bezug auf diese Betriebe befindet sich das Satzungsgebiet außerhalb der Hauptwindrichtung.

Weitere Betriebe befinden sich nordwestlich des Satzungsgebietes innerhalb der ursprünglichen Ortslage von Rottinghausen. Diese halten jedoch bereits Abstände von 700 m und mehr ein. Auch zu diesen Betrieben befindet sich das Satzungsgebiet außerhalb der Hauptwindrichtung.

Die Nutzungen im Satzungsgebiet stellen Wohnnutzungen dar. Das Gebiet ist jedoch nicht wie ein Wohn- oder Mischgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung zu bewerten. Die geplante Satzung ändert formal nichts an der Zugehörigkeit dieser Fläche zum Außenbereich.

Nach der GIRL ist das Wohnen im Außenbereich mit einem immissionsschutzrechtlich geringeren Schutzanspruch verbunden als z.B. in Wohn- und Mischgebieten. Unter Berücksichtigung der speziellen Randbedingungen können nach der GIRL im Außenbereich im Einzelfall Geruchsimmissionshäufigkeiten von 25 %, d.h. eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 25 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,25), als vertretbar angesehen werden.

Für das Satzungsgebiet kann daher nach Auffassung der Stadt davon ausgegangen werden, dass für die Wohnnutzungen im Außenbereich durch die landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Stallanlagen keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten sind.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten denkbaren Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

b) Verkehrslärmimmissionen

Mit der Hufeisenstraße (K 278) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße unmittelbar nordwestlich angrenzend zum Satzungsgebiet.

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind bezogen auf Verkehrslärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Der Schutzanspruch der vorhandenen Nutzungen im Außenbereich ist mit dem eines Mischgebietes zu vergleichen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 bei Verkehrslärm für ein Mischgebiet betragen 60 / 50 dB (A) tags /nachts.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben.

Für die Berechnungen (s. Anlage 1) ist daher die für das Jahr 2015 ermittelte durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 765 Kfz zugrunde gelegt worden. Der Lkw-Anteil (p) wird mit 25 / 16 % tags/nachts berücksichtigt.

Unter der Annahme einer freien Schallausbreitung und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100/80 km/h werden die Orientierungswerte von 60/50 dB (A) tags/nachts für ein Mischgebiet im nordwestlichen Bereich des Satzungsgebietes überschritten. Nach den Berechnungen ist ein Bereich bis

ca. 13 m zur Fahrbahnmitte der K 278 dem Lärmpegelbereich IV (LPB IV, maßgebliche Außenlärmpegel 66-70 dB) der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zuzuordnen. Ein weiterer Bereich bis zu 25 m zur Fahrbahnmitte der K 278 ist dem Lärmpegelbereich (LPB) III zuzuordnen.

Die Flächen sind angrenzend zur Kreisstraße jedoch vollständig bebaut. Bei Neubauten bzw. baulichen Änderungen sind immissionsschutzrechtliche Anforderungen, wie z.B. ein ausreichender Lärmschutz, durch architektonische Selbsthilfe zu lösen und im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nach § 35 BauGB zu beurteilen und zu berücksichtigen.

c) Flugplatzlärm

Südlich der Straße „Am Flugplatz“ befindet sich der Verkehrslandeplatz Damme. Von dem Platz aus fliegen Flugzeuge und Hubschrauber im Individualverkehr sowohl geschäftlich als auch privat ab. Außerdem wird der Platz zur Schulung von Piloten und Fallschirmspringern genutzt. Der Betrieb beschränkt sich ausschließlich auf die Tagzeit von 6-22 Uhr und erfolgt entsprechend der Landeplatz-Lärmschutzverordnung nur außerhalb der Ruhezeiträume.

Lärmschutzbereiche in der Umgebung von Flugplätzen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da diese entsprechend dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Fluglärmgesetz) lediglich für Verkehrsflughäfen, die an den Fluglinienverkehr angeschlossen sind, sowie für alle militärischen Flugplätze, auf denen ein Betrieb von Flugzeugen mit Strahltriebwerken erfolgt, vorgesehen sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um einen kleinen Verkehrslandeplatz, welcher nicht an den Linienverkehr angeschlossen ist. Daher ist für die Beurteilung des Fluglärms die DIN 18005-1 heranzuziehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 136 „Flugplatz Rottinghausen“, rechtskräftig seit dem 10.11.2009, wurde südlich der Straße „Am Flugplatz“ ein Sondergebiet für Einrichtungen zur Unterhaltung und Bewirtschaftung des Flug- und Flugplatzbetriebes entwickelt. Das ausgewiesene Sondergebiet befindet sich auf dem Flugplatzgelände östlich der Hangars und ca. 60 m nördlich der Start- und Landebahn. Da im Sondergebiet auch Betriebswohnungen für Flugplatzpersonal entstehen sollten, wurde in diesem Zuge auch eine schalltechnische Untersuchung zum Fluglärm erstellt.

Die Berechnungen ergaben im damaligen Plangebiet auf den der Landebahn nächstgelegenen Flächen einen Beurteilungspegel von bis zu 73 dB (A). Der Wert reduzierte sich nach Norden bis angrenzend an die Straße „Am Flugplatz“ auf ca. 65 dB (A) (Auszug, s. Anlage 2).

Im Bebauungsplan Nr. 136 wurden für die südlichen Teilflächen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, wonach die Außenbauteile der Bebauungen die Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich V erfüllen müssen. Für die nördlichen Teilflächen wurden keine Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Das vorliegende Satzungsgebiet befindet sich nördlich der Straße „Zum Flugplatz“ und hält zur Start- und Landebahn bereits einen größeren Abstand von ca. 220 m ein. Zudem sind dem Gebiet zur Start- und Landebahn die schallmindernd wirkenden Gebäude und Anlagen des Flugplatzes (Hangars) vorge-lagert. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass im Gebiet der Beurteilungspegel von 60 dB (A) im Wesentlichen eingehalten wird.

d) Sonstige Immissionen

Im Umfeld des Satzungsgebietes sind keine sonstigen Anlagen (z.B. Gewerbebetriebe oder Sportanlagen) vorhanden, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind. Es sind im Satzungsgebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3.4 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.

Der Zweck einer Außenbereichssatzung besteht darin, 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 zu 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, 11. Auflage § 35 RN 118).

Der Erlass einer Satzung im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB 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 „ein aus vier Wohnhäusern bestehender Bebauungszusammenhang schon eine Wohnbebauung von einigem Gewicht sein kann“ (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. 97, Sept. 2010, § 35 Rn 169).

Im vorliegenden Fall ist mit sieben Einzel- und Doppelhäusern im Gebiet eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Die vorhandene Bebauung im Satzungsgebiet vermittelt insgesamt den Eindruck der Zusammengehörigkeit.

Da sowohl im Gebiet als auch angrenzend kein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist und das Satzungsgebiet in Bezug auf die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe außerhalb der Hauptwindrichtung liegt, liegt nach Auffassung der Stadt für das Gebiet auch keine überwiegende Prägung durch die Landwirtschaft vor.

Da keine erheblichen Immissionskonflikte zu erkennen sind, und weil aufgrund der im Gebiet vorhandenen Wohnhäuser die Errichtung privilegierter Vorhaben, wie z.B. von Tierhaltungsanlagen, ohnehin nicht mehr uneingeschränkt möglich ist und weil das Satzungsgebiet auch alle weiteren Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt, geht die Stadt davon aus, dass die Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Die vorliegende Satzung schafft allerdings noch keine unmittelbaren Baurechte. Die Genehmigungsfähigkeit von zusätzlichen Wohngebäuden kann im Einzelfall weitere immissionsrechtliche Prüfungen erfordern. Dieses Erfordernis kann z.B. gegeben sein, wenn zum Zeitpunkt der Bauantragstellung weitere landwirtschaftliche Vorhaben im Einwirkungsbereich des Satzungsgebietes entstanden sind.

Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Satzungsgebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bun-

des Naturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht. Die weiteren Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall somit ebenfalls erfüllt.

Da nicht direkt neue Baurechte geschaffen werden, kann sich die Satzung auch auf privilegierte Vorhaben nicht als entgegenstehender Belang (wie etwa ein Wohngebiet) auswirken.

Nach § 35 Abs. 6 Satz 2 kann die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Da entsprechende gewerbliche Ansätze im Satzungsgebiet nicht vorhanden sind, sollen nach Auffassung der Stadt solche Nutzungen im Gebiet jedoch nicht zulässig sein.

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.

3.5 Denkmalschutz

Der Stadt Damme sind im Satzungsgebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

4 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

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“, Lfg 126, Nov. 2015, Rn 172).

Nach § 35 Abs. 6 Satz 2 kann die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Da entsprechende gewerbliche Ansätze im Satzungsgebiet nicht vorhanden sind, sollen nach Auffassung der Stadt solche Nutzungen im Gebiet jedoch nicht zulässig sein.

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

4.2 Zahl der Wohnungen / Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen

Im Gebiet wird die Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei pro Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte und Baugrundstück beschränkt. Darüber hinaus darf die Grundfläche je Einzelhaus 200 qm und je Doppelhaus insgesamt 250 qm nicht überschreiten.

Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauungsmöglichkeiten mit zusätzlichen Wohnhäusern hinsichtlich ihrer Art und ihres Umfangs in die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen.

Gemäß einem Urteil des VGH München v. 10.8.2006 (1 N 04.1371 u. a. –, NVwZ-RR 2007, 447 = BRS 70 Nr. 83) ist es jedoch unzulässig, eine zulässige Grundfläche nur für Hauptanlagen festzusetzen und die Nebenanlagen ungeordnet zu lassen. Daher wird ergänzend festgesetzt, dass durch Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO eine weitere Grundfläche von 150 qm je Einzel- bzw. Doppelhaus nicht überschritten werden darf.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so definiert, dass eine zusätzliche Bebauung mit Hauptgebäuden (Wohngebäuden) nur in jeweils einer Bauzeile entlang der Hufeisenstraße bzw. der Straße „Am Flugplatz“ mit Bautiefen von max. 25 m entstehen kann. Durch diese Regelung soll eine Harmonisierung des Orts- und Straßenbildes erreicht werden.

Der Abstand des überbaubaren Bereichs zu den Straßenparzellen wurde weitestgehend einheitlich mit 5 m gewählt. Hiervon wird nur vereinzelt im Bereich vorhandener Bebauung abgewichen.

Entlang der Hufeisenstraße (K 278) 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 an der K 278 unterschreitet diesen Abstand mit ca. 9-11 m zur Fahrbahnkante jedoch deutlich. Unter Berücksichtigung der bereits

bestehenden Unterschreitung durch die bestehende Bebauung und unter Beachtung des § 24 (6) NStrG, wird die Bauverbotszone im Bereich der bestehenden Hauptgebäude entsprechend dem Gebäudebestand modifiziert dargestellt und der überbaubare Bereich für Wohngebäude daran angepasst. Die Lage und der Verlauf der K 278 sind jedoch nicht eingemessen, sodass auch die gemäß § 24 Abs. 1/6 NStrG modifiziert dargestellte Bauverbotszone Ungenauigkeiten unterliegt und in der Örtlichkeit zu überprüfen ist.

4.4 Bauhöhe

Eine ergänzende Bebauung mit Hauptgebäuden soll sich an die im Gebiet und angrenzend bestehende ein- bis zweigeschossige Bebauung orientieren. Die zukünftige Höhenentwicklung wird daher auf das Maß von zwei Vollgeschossen begrenzt.

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

5 Belange von Natur und Landschaft

Eingriffsregelung

Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um z.T. bebaute Grundstücke im Außenbereich. Die Freiflächen sind teilweise als Zier- oder Nutzgarten angelegt oder als Zufahrt gepflastert. Zwischen der Bebauung vorhandene Freiflächen werden als Garten, Grünlandfläche oder ackerbaulich genutzt. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind nicht vorhanden.

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.

Üblicherweise sind bei zuvor intensiv genutzten Flächen, wie z.B. Ziergarten, pro 1 qm Eingriffsfläche ca. 0,5 qm Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Anpflanzungen) vorzunehmen. Das vorliegende Satzungsgebiet wird derzeit bereits überwiegend intensiv genutzt. Bei Beseitigung vorhandener Laubgehölze oder Obstbäumen ist dagegen voraussichtlich ein höheres Kompensationsverhältnis von 1 : 1 erforderlich.

Artenschutz

Um bei Bauvorhaben die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen.

ren. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen der Bäume, diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sollten vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten geprüft werden. Im Satzungstext ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

6 Erschließung

Gemäß § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn die ausreichende Erschließung (insbesondere die Verkehrsanbindung und die Abwasserbeseitigung) gesichert ist. Die Stadt beabsichtigt derzeit nicht die Errichtung neuer oder zusätzlicher Erschließungsanlagen. Sofern diese erforderlich werden, sind diese durch die jeweiligen privaten Bauträger herzustellen.

Verkehrsanbindung

Entlang der Hufeisenstraße (K 278) sind die angrenzenden Grundstücke bereits vollständig bebaut und über die Kreisstraße erschlossen. Ein im südöstlichen Bereich vorhandenes Wohngebäude ist von Süden über die Straße „Am Flugplatz“ erschlossen. Über diese Straße kann auch eine ergänzend mögliche Bebauung erschlossen werden.

Die Straße „Am Flugplatz“ mündet unmittelbar westlich des Satzungsgebietes in die K 278 ein. Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Das Satzungsgebiet befindet sich in Bezug auf die K 278 außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Die 20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG wird, wie bereits in Kap. 4.3. beschrieben, unter Beachtung des § 24 (6) NStrG modifiziert dargestellt.

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten 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 geringem Umfang vorgesehen.

Das im Satzungsgebiet anfallende Oberflächenwasser wird derzeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Diese Regelung soll weiterhin Bestand haben. Sofern die Bodenverhältnisse dem entgegenstehen, ist durch vorgeschaltete 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 jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Abwasserbeseitigung

Für das Satzungsgebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit durch den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal gewährleistet.

Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Satzungsgebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Vechta. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Vechta.

Energieversorgung

Die vorhandene Wohnbebauung im Satzungsgebiet ist bereits an das Versorgungsnetz der RWE Westfalen-Weser-Ems AG angeschlossen.

Die weitere Versorgung des Satzungsgebietes mit der notwendigen Energie kann ebenfalls durch die RWE 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.

Verfahrensvermerk

Der Entwurf dieser Satzung hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 06.07.2018 bis 07.08.2018 öffentlich im Rathaus der Stadt Damme ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden zwei Wochen 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 18.09.2018.

Damme, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Verkehrslärberechnung (K 278)
2. Fluglärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 136 (Auszug)

Verkehrsimmissionen – Hufeisenstraße (K 278)

Berechnung gemäß 16. BImSchV (entspricht RLS 90)

Bei der Verkehrszählung 2015 wurde auf der K 278 westlich der Landesstraße 80 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von 765 Kfz ermittelt. Der Lkw-Anteil (p) betrug mit 172 Fahrzeugen 22,5 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben.

Das Satzungsgebiet befindet sich im Außenbereich und ist vom Schutzanspruch wie ein Misch- / Dorfgebiet zu beurteilen:

	Orientierungswerte der DIN 18005	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
	Misch-/Dorfgebiet	Misch-/Dorfgebiet
Tags/ nachts	60 dB (A) 50 dB (A)	64 dB (A) 54 dB (A)

DTV : 765 Kfz, Lkw-Anteil: 22,5 %

Maßgebende stündliche Verkehrsstärke M tags/nachts = **45,9 / 6,1**

Maßgebender LKW-Anteil: p = 25 / 16 % tags / nachts

Die **zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 100/80 km/h Pkw/Lkw**

Geschwindigkeitskorrektur bei 100/80 km / h nach Gleichung 6 der DIN 18005:

$D_v \text{ tags} = - 0,14 \text{ dB}$

$D_v \text{ nachts} = - 0,13 \text{ dB}$

Straßenoberfläche, nicht geriffelter Gußasphalt: $L_{STRO} = 0 \text{ dB}$

Steigung < 5 %: $L_{STG} = 0 \text{ dB}$

Der Mittelungspegel im Abstand von 25 m beträgt danach

$L_m \text{ 25 tags} = 58,76 \text{ dB (A)} - 0,14 \text{ dB (A)} = 58,62 \text{ dB (A)}$

$L_m \text{ 25 nachts} = 48,79 \text{ dB (A)} - 0,13 \text{ dB (A)} = 48,66 \text{ dB (A)}$

Die vorhandene Bebauung hält zur Fahrbahnmitte der K 278 einen verringerten Abstand von ca. 13 m ein.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 13 m:

$$D_{S\perp} = 15,8 - 11,1 - 0,14 = 4,56$$

$$D_{BM} = - 0,37$$

$$L_r \text{ 13 tags} = 58,62 + 4,56 - 0,37 = \mathbf{62,81 \text{ dB (A)}}$$

$$L_r \text{ 13 nachts} = 48,66 + 4,56 - 0,37 = \mathbf{52,85 \text{ dB (A)}}$$

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60/50 dB (A) tags/nachts für ein Misch- / Dorfgebiet werden um ca. 2,8 dB (A) tags/ nachts überschritten. Die um 4 dB (A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch unterschritten.

Für schutzbedürftige Nutzungen ist ein ausreichender Schallschutz durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Schalldämmmaße $R'_{w,res}$) sicherzustellen. Diese ergeben sich danach 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. Mit der neuen DIN 4109 (Stand: Juli 2016) wird für den Nachtzeitraum jedoch zusätzlich das größere Schutzbedürfnis berücksichtigt. Sofern für den Verkehrslärm die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB (A) beträgt, wird für den Verkehr – neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB (A) gegeben und dieser Wert als maßgeblicher Außenlärmpegel zugrunde gelegt.

Im vorliegenden Fall liegt der Nachtwert ca. 10 dB (A) unter dem Tagwert, sodass der Tagwert zugrunde gelegt wird.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 13 m:

$$D_{S\perp} = 15,8 - 11,1 - 0,14 = 4,56$$

$$D_{BM} = - 0,37$$

+ 3 dB

$$L_r \text{ 13 tags} = 58,62 + 4,56 - 0,37 = \mathbf{62,81 \text{ dB (A)}}$$

65,81

Der Bereich bis zu einem Abstand von 13 m zur Fahrbahnmitte der K 278 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 25 m:

$$D_{S\perp} = 15,8 - 13,98 - 0,26 = 1,56$$

$$D_{BM} = - 2,2$$

+ 3 dB

$$L_r \text{ 25 tags} = 58,08 + 1,56 - 2,2 = \mathbf{57,98 \text{ dB (A)}}$$

60,98

Der Bereich mit einem Abstand zwischen 13 und 25 m zur Fahrbahnmitte der K 297 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

Anlage 4 F8/306-LG

Graphische Darstellung der Beurteilungspegel für das Baugebiet

