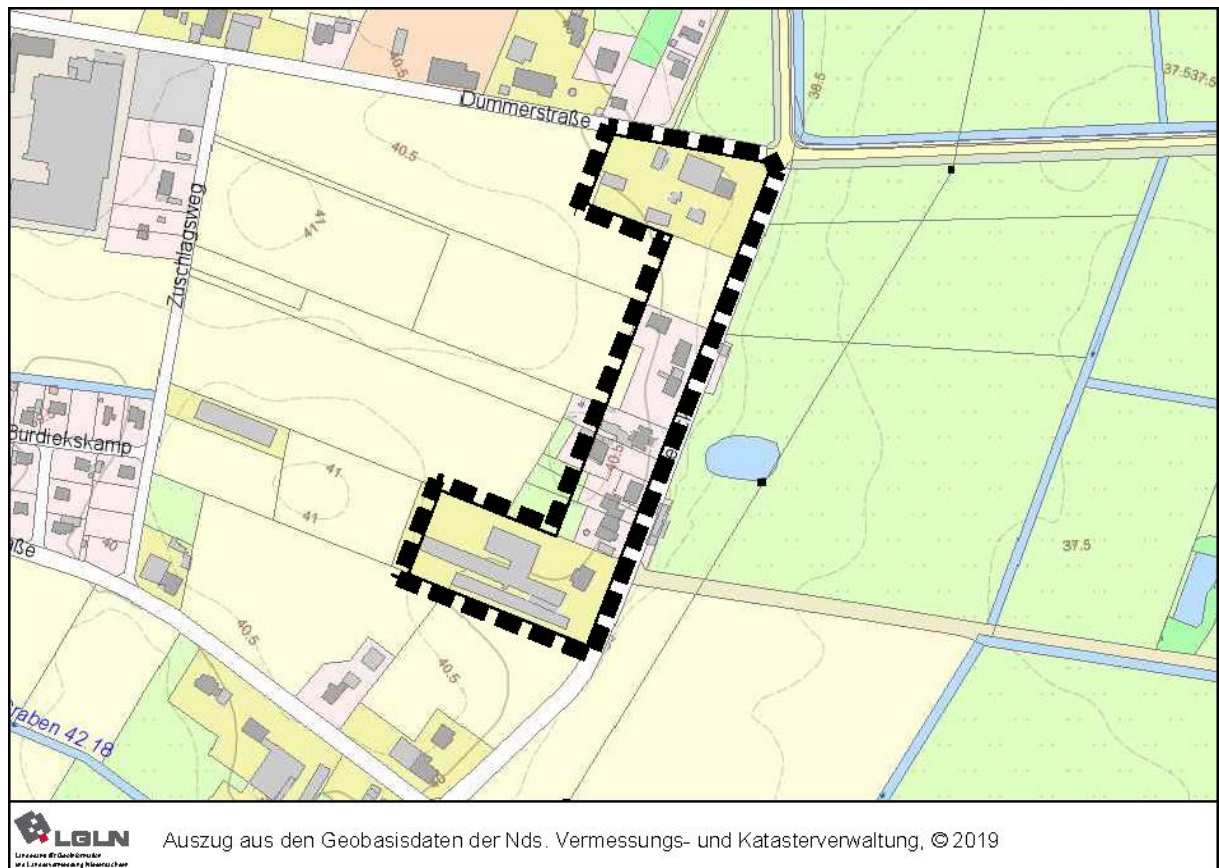


STADT DAMME

Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung)

„Dümmerlohausen - Seeblick“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf 14.08.2019	Entwurf zum Satzungsbeschluss	URSCHRIFT ABSCHRIFT
----------------	------------	-----------------------	-------------------------------	------------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Allgemeine Zielsetzung.....	2
	A.2 Verfahren.....	2
	A.3 Örtliche Situation.....	3
	A.4 Planungsvorgaben.....	4
	A.4.1 Flächennutzungsplan.....	4
	A.4.2 Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB.....	5
B	INHALTE DER SATZUNG	6
	B.1 Bauliche Nutzung	6
	B.1.1 Anzahl der Wohnungen	6
	B.1.2 Grundfläche	6
	B.2 Verkehr.....	6
	B.3 Immissionsschutz.....	7
	B.4 Natur und Landschaft	7
	B.4.1 Artenschutz	8
	B.5 Infrastruktur.....	9
	B.6 Altlasten	9
C	DATEN	10
	C.1 Flächenbilanz.....	10
	C.2 Verfahrensvermerke.....	10

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Allgemeine Zielsetzung

Mit Hilfe einer städtebaulichen Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) besteht die Möglichkeit, zugunsten des Wohnungsbaus und ggf. kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmt öffentliche Belange, die dem Bauvorhaben ansonsten gem. § 35 BauGB entgegen gehalten werden könnten, planungsrechtlich für unbeachtlich zu erklären.

In der Ortslage Dümmerlohausen liegt westlich der Straße Seeblick und südlich der Dümmerstraße ein Bereich, der mehrheitlich durch Wohnbebauung vorgeprägt ist und in dem nur im untergeordneten Maße eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Dieser Bereich ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Gegenüber der Stadt Damme wurde die Absicht vorgetragen, in diesem Bereich eine ergänzende Bebauung mit Wohngebäuden vornehmen zu wollen. Die Stadt steht diesem Vorhaben positiv gegenüber, da der Bereich im weiteren Umfeld bereits durch eine lockere Bebauung geprägt ist.

Mit der vorliegenden Außenbereichssatzung soll nun eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung erleichtert werden.

A.2 Verfahren

Die Stadt Damme erlässt für diesen bebauten Bereich im Außenbereich eine Außenbereichssatzung (gem. § 35 Abs. 6 BauGB) und legt damit fest, dass im Geltungsbereich Wohnzwecken dienenden Vorhaben und auch kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Damit soll die Zulässigkeit bestimmter sonstiger Vorhaben im Außenbereich erleichtert werden. Unmittelbare Baurechte ergeben sich durch die Satzung nicht. Der Satzungsbereich bleibt weiterhin Außenbereich, so dass alle Vorhaben weiterhin im Übrigen nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Um eine Außenbereichssatzung aufstellen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 35 Abs. 6 BauGB genannt sind:

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB	Bestand / Planung
Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt	Im südlichen Teil des Plangebietes und vereinzelt in der Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Das Plangebiet und die Umgebung sind jedoch überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.
Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden	mind. 8 Wohnhäuser im Plangebiet vorhanden

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB	Bestand / Planung
mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar	Keine entgegenstehenden städtischen Zielsetzungen formuliert nördlicher Teil des Plangebietes bereits seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt
nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt	Zulassung von Vorhaben für Wohnzwecke und kleine Handwerksbetriebe wird erleichtert; für UVP-pflichtige Vorhaben gilt weiter § 35 BauGB
keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (Natura 2000 Gebiete)	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Da die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt werden, kann die Außenbereichssatzung aufgestellt werden.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortschaft Dümmerlohausen, westlich der Gemeindestraße Seeblick und südlich der Gemeindestraße Dümmerstraße. Die Bebauung erstreckt sich entlang dieser Straßen. Bei der Bebauung handelt es sich überwiegend um eingeschossige Wohngebäude. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich außerdem eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle. Im nördlichen Teil befindet sich an der Dümmerstraße ebenfalls eine Hofstelle, die jedoch inzwischen nur noch wohnbaulich genutzt wird.

Die Ortschaft Dümmerlohausen ist neben der überwiegend wohnbaulichen Nutzung und vereinzelt noch landwirtschaftlich genutzten Hofstellen aufgrund der Nähe zum Dümmer auch durch Wochenendhausgebiete geprägt. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine kleine Ackerfläche, an welche westlich und nördlich Wohnbebauung und Wochenendhausgebiete angrenzen. Im Süden, Osten und Westen ist das Plangebiet mehrheitlich von Acker- und Grünlandflächen umgeben. Südlich und westlich des Plangebietes handelt es sich hierbei um Ackerflächen zwischen den locker bebauten Bereichen Dümmerlohausens. In einer Entfernung von etwa 1 km befindet sich östlich des Plangebietes der Dümmer, wo sich touristische Infrastruktur in Form eines Hafens mit Segelclub, eines Restaurants und einem Jugend- und Freizeitzentrums befindet. Die Bereiche zwischen dem Plangebiet und dem Dümmer bestehen mehrheitlich aus Grünlandflächen, die durch kleinere Teiche und Gräben unterbrochen werden.

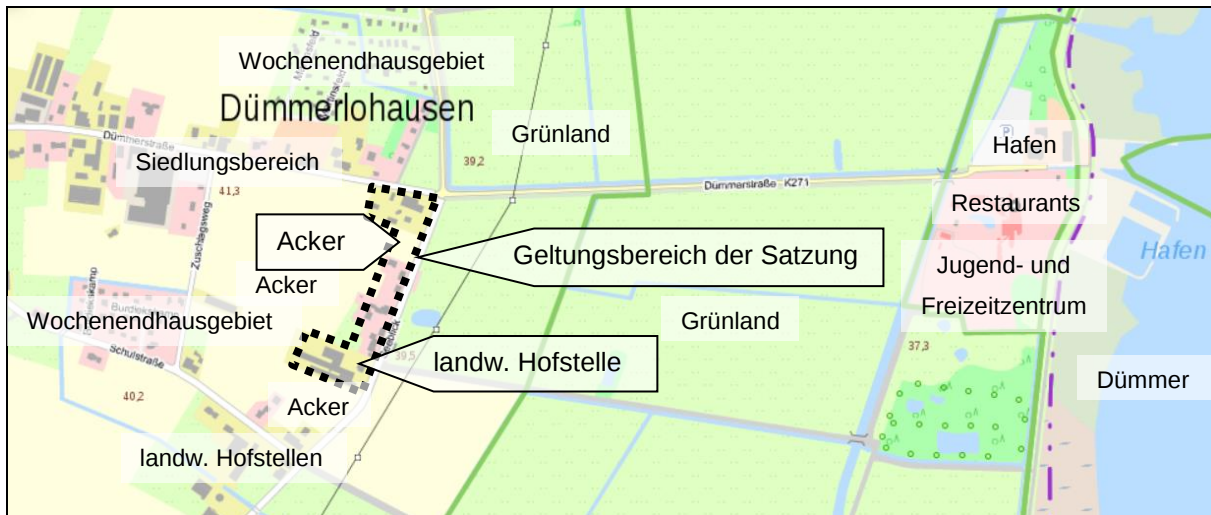


Abb.: Umgebung der Außenbereichssatzung (ohne Maßstab)

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Damme stellt den nördlichen Teil des Geltungsbereiches der Satzung als Dorfgebiet (MD) und den südlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Darstellung des Dorfgebietes setzt sich in Richtung Westen fort. Nördlich der Dümmerstraße (K 271) sind sowohl Dorfgebiete als auch Sondergebiete „Wochenendhausgebiet“ dargestellt. Ansonsten ist das Plangebiet von Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft umgeben. Östlich des Plangebietes verlaufen Umgrenzungen von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen mit der Zweckbestimmung Schutzgebiet für Grundwassergewinnung. Ein solches Schutzgebiet befindet sich laut Auskunft der Nds. Umweltkarten (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>) jedoch weder im Plangebiet noch in dessen Umgebung. Darüber hinaus sind Flächen für verschiedene Schutzgebiete und Schutzobjekten dargestellt (vgl. Kapitel B.4 Natur und Landschaft).

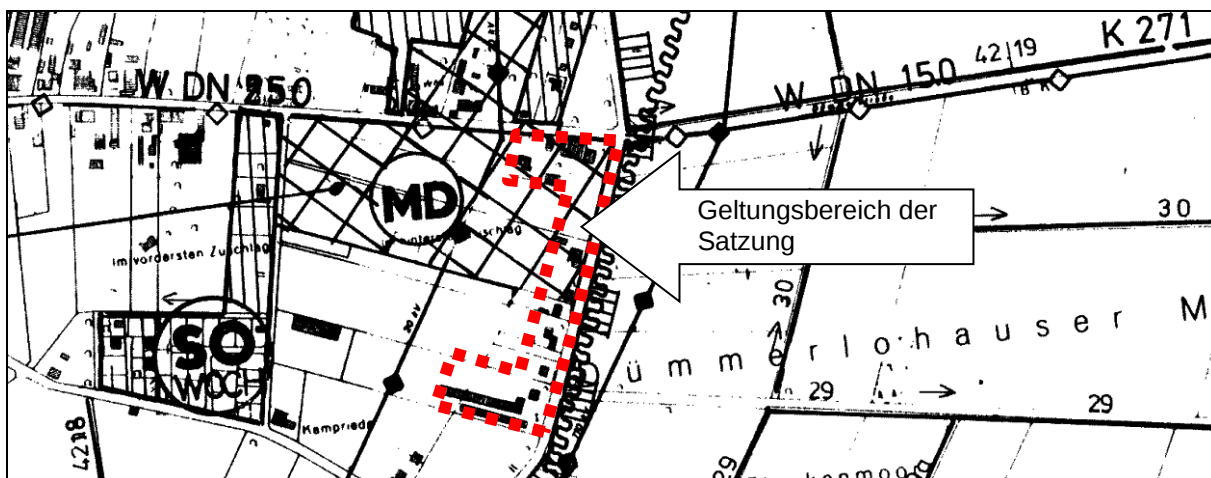


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Damme (ohne Maßstab)

A.4.2 Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB

Das Plangebiet wird bereits überwiegend wohnbaulich genutzt.

Durch die vorliegende Planung wird die Bebauung von Außenbereichsflächen mit Wohngebäuden erleichtert. Nach § 1a Abs. 2 BauGB hat die Stadt Damme in ihrer Abwägung über die öffentlichen und privaten Belange die Grundsätze der vorrangigen Innenentwicklung sowie die Begrenzung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche einzustellen.

Die Stadt Damme hat in den letzten Jahren im Rahmen der Innenentwicklung eine Vielzahl an Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes geschaffen und umfangreiche Wohngebiete an den Rändern Dammes ausgewiesen. Die Stadt Damme möchte den Bewohnern aus den einzelnen Ortsteilen jedoch auch Möglichkeiten für einzelne Bauplätze im dörflichen Umfeld bieten. Das Plangebiet ist hierfür geeignet, da es bereits überwiegend bebaut ist, wohnbaulich genutzt wird und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem geringen Umfang betroffen sind. Durch die Bebauung der nun beplanten Flächen ist darüber hinaus keine weitere Zersiedelung des Außenbereiches zu befürchten, sondern es wird eine angemessene bauliche Nachverdichtung entlang der Straßen erleichtert.

B INHALTE DER SATZUNG

B.1 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet stellt sich aufgrund seiner Lage und seiner baulichen Struktur nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil dar, sondern ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Eine weitere Bebauung ist jedoch aufgrund der gegebenen Siedlungsstruktur mit einer Bebauung entlang der Straßen Dümmerlohausens mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weiterhin vereinbar.

Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen soll nun insgesamt im Geltungsbereich erleichtert werden, um z.B. Lücken im baulichen Bestand aufzufüllen. Durch die Aufstellung der Satzung werden im Geltungsbereich der Satzung wohnbaulichen Zwecken dienende Vorhaben, aber auch Vorhaben für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe erleichtert. Unmittelbare Baurechte ergeben sich aus der Satzung jedoch nicht.

B.1.1 Anzahl der Wohnungen

Das Plangebiet ist durch eine Bebauung mit maximal 1 - 2 Wohnungen je Gebäude geprägt. Um den Charakter des Plangebietes zu sichern, wird mit der Außenbereichssatzung festgesetzt, dass im Einzelhaus nur zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung errichtet werden dürfen. Damit wird sichergestellt, dass in einem optisch als Einzel- oder Doppelhaus in Erscheinung tretenden Gebäude nur 2 Wohnungen untergebracht werden können.

B.1.2 Grundfläche

Die Grundfläche je Einzelhaus darf 200 m² und je Doppelhaus insgesamt 250 m² nicht überschreiten. Durch Garagen und Nebenanlagen darf eine weitere Grundfläche von 150 m² je Einzel- bzw. Doppelhaus nicht überschritten werden.

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

B.2 Verkehr

Nördlich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße Dümmerstraße, die östlich des Plangebietes in Richtung Dümmer als Kreisstraße 271 weiterführt. Östlich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße Seeblick. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist über die beiden Gemeindestraßen erschlossen.

Zusätzliche Wohnbebauung kann ebenfalls über diese Straßen erschlossen werden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich an der Dümmerstraße die Bushaltestelle „Dümmerlohausen Seeblick“, von welcher mit der Linie 625 montags bis freitags eine Verbindung nach Damme und Neuenkirchen besteht.

B.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem dörflich geprägten Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen, die Tierhaltung sowie durch die Bewirtschaftung und Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im dörflich geprägten, ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Aus einer zusätzlichen wohnbaulichen Nutzung sind keine erheblichen Immissionskonflikte im Plangebiet oder dessen Nachbarschaft zu erwarten, da das Plangebiet bereits überwiegend wohnbaulich genutzt wird. Darüber hinaus entstehen durch die Aufstellung der Satzung keine Baurechte, sondern für Bauvorhaben im Außenbereich werden lediglich einige Erleichterungen geschaffen. Der Bereich ist in seinem Schutzanspruch weiter dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Bei Bauvorhaben im Plangebiet ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen, um z.B. eine neue Wohnnutzung herzustellen oder es sind Schutzmaßnahmen zu benennen. Ggfs. kann aufgrund entgegenstehender immissionsschutzrechtlicher Belange keine Baugenehmigung erteilt werden. Für Gebäude ohne Wohnnutzung, die einem handwerklichen Betrieb dienen, sind dabei je nach geplanter Nutzung unterschiedliche Bewertungen anzustellen.

B.4 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt am östlichen Rand der Ortschaft Dümmerlohausen, in einem Übergangsbereich zwischen dem locker bebauten Siedlungsbereich Dümmerlohausens und der offenen Landschaft. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und wird mehrheitlich wohnbaulich genutzt. Die Gebäude sind größtenteils von Ziergärten umgeben. Entlang der Gemeindestraße Seeblick stehen zudem einige größere Straßenbäume. Im südlichen und nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich Hofstellen, wobei nur noch die südliche Hofstelle landwirtschaftlich genutzt wird. Im Bereich der nördlichen Hofstelle befinden sich auf dem Grundstück einige Hofgehölzen und Obstbäume. Südlich der Hofstelle wird ein kleiner Teil des Plangebietes noch als Acker genutzt. Diese Fläche ist Teil der westlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen.

Nördlich südlich und westlich des Plangebietes befindet sich eine lockere Bebauung mit dazwischenliegenden Acker und Grünlandflächen. Östlich des Plangebietes grenzt das Plangebiet an größere zusammenhängende Grünlandflächen an. In einer Entfernung von ca. 1000 m Luftlinie liegt der Dümmer, wo touristische Infrastruktur, wie beispielsweise ein Hafen, Restaurants und ein Jugend- und Freizeitzentrum, vorhanden ist.

In den Bereichen östlich des Plangebietes befinden sich folgende Schutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet „Dümmer“ (LSG VEC 00073)
- EU-Vogelschutzgebiet „Dümmer“ (Natura 2000 Gebiet)
- Wertvolle Bereiche Brutvögel „Ochsenmoor und Borringhauser Wiesen“
- Naturschutzgebiet „westliche Dümmerriedung“ (NSG WE 00262)

Durch die vorliegende Planung soll im Sinne einer Nachverdichtung eine zusätzliche Bebauung mit Wohnnutzung erleichtert werden. Bei den Bereichen, auf denen eine weitere Bebauung denkbar ist, handelt es sich entweder um Gartenflächen oder um Ackerflächen und damit Biotope geringer bis allgemeiner Bedeutung. Bei einer Neubebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung zu erwarten.

Bei der Aufstellung einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da unmittelbare Baurechte nicht geschaffen werden. Über Erfordernis, Umfang und Art von Kompensationsmaßnahmen, für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, die mit einem Bauvorhaben verbunden sind, ist im Rahmen der Baugenehmigung zu entscheiden.

B.4.1 Artenschutz

Rechtliche Ausgangslage

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Satzung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit der Satzung bewirken würden.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten

Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.

- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitate. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von der Betroffenheit allgemein verbreiteter Arten in Ortslagen mit altem Gehölz- und Gebäudebestand auszugehen. Aufgrund der vorhandenen Baum- und Gebäudestrukturen ist das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen möglich. Es wird aber davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, da nur in einem geringen Umfang eine Nachverdichtung im vorhandenen Bestand ermöglicht wird. Um Tötungen geschützter Arten zu vermeiden, sollte die Beseitigung von Gehölzen sowie Gebäuden nicht zwischen dem 1. März bis 30. September erfolgen oder es ist eine naturschutzfachliche Begleitung der Maßnahme vorzunehmen. Aus Vorsorgegesichtspunkten wird in der Satzung ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen. Unter Berücksichtigung von Beschränkungen bei Gebäude- und Gehölzentfernung sowie der vorhandenen Biotopstrukturen im Gebiet und dessen Umgebung sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz (hier Brutvögel und Fle-

dermäuse) zu erwarten und es liegen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern.

Auch wenn sich die vorliegende Satzung mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit in Krafttreten der Satzung wesentlich geändert haben können.

B.5 Infrastruktur

Alle notwendigen leitungsgebundenen Versorgungseinrichtungen liegen in den vorhandenen Straßen und können von dort genutzt werden.

Die Oberflächenentwässerung soll möglichst durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

B.6 Altlasten

Der Stadt Damme sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.

C DATEN

C.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich der Satzung	23.900 m ²
-----------------------------	-----------------------

C.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Außenbereichssatzung öffentlich in der Zeit vom bis zum ausgelegen.

Damme, den

.....
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Damme zusammen mit der Außenbereichssatzung in der Sitzung am beschlossen.

Damme, den

.....
Bürgermeister