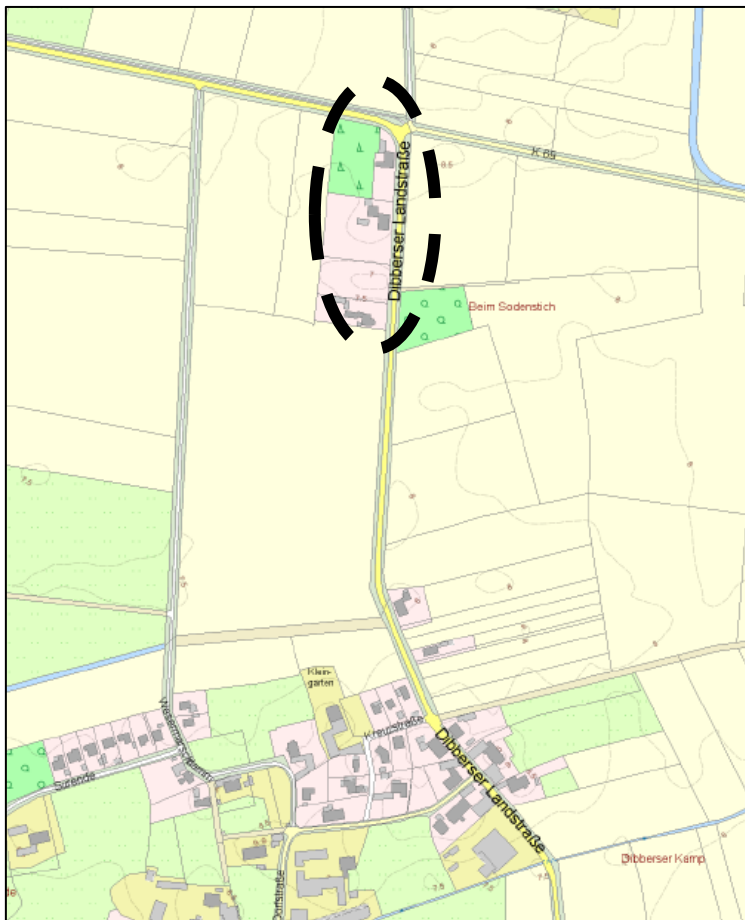


GEMEINDE THEDINGHAUSEN

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

„Dibberser Landstraße“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

p|an
kontor städtebau

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

Entwurf

Beratung zur Satzung

URSCHRIFT

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Verfahren	3
3	Lage und Bestand	4
4	Planungsvorgaben	4
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
5	Inhalte der Satzung	6
6	Verkehr	7
7	Immissionen	8
8	Natur und Landschaft	8
9	Hochwasserschutz	8
10	Infrastruktur	9
11	Verfahrensvermerke	10

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Thedinghausen hat die Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung beschlossen, um im Bereich an der Dibberser Landstraße die Zulässigkeit einzelner, Wohnzwecken dienender Vorhaben zu erleichtern. Es soll die Einrichtung zusätzlicher Wohnungen im Gebäudebestand, aber auch ergänzende Bauten ermöglicht werden. Geregelt werden sollen dabei die Bebauungsdichte, die dem Bestand und dem Außenbereich angemessen sind.

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich weder um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB, noch um eine im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche. Demnach kann weder ein Bebauungsplan noch eine der in § 34 (4) BauGB genannten Satzungen für diesen Bereich aufgestellt werden, ohne dass der Flächennutzungsplan entsprechend geändert wird. Somit bietet sich für diesen Bereich die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB an.

Grundsätzlich müssen Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich die Kriterien des § 35 (2) BauGB erfüllen. Sie können zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Eine solche Beeinträchtigung liegt vor, wenn das Vorhaben dem § 35 (3) BauGB widerspricht.

Eine Gemeinde kann aber durch Erlass einer Satzung gemäß § 35 (6) BauGB für Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleineren Gewerbebetrieben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder Waldfläche widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

So kann durch die Satzung die Zulassungsfähigkeit bestimmter sonstiger Vorhaben im Außenbereich erleichtert werden. Unmittelbare Baurechte ergeben sich durch Satzung nicht. Der Satzungsbereich bleibt weiterhin Außenbereich, so dass alle Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Da im vorliegenden Fall eine derartige Situation gegeben ist, beabsichtigt die Gemeinde Thedinghausen die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB, um das oben genannte Planungsziel zu erreichen.

2 VERFAHREN

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB	Bestand / Planung
Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt	keine Landwirtschaft im Plangebiet oder in der näheren Umgebung
Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden	3 Wohnhäuser im Plangebiet, d.h. die Funktion des Außenbereichs als Freiraum oder als Fläche für privilegierte zulässige Vorhaben ist nicht mehr gegeben
mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar	keine anderen städtischen Zielsetzungen formuliert, keine Immissionen aus landwirtschaftlicher

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB	Bestand / Planung
	Tierhaltung vorhanden; Einschränkungen wegen Verkehrslärm können im Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden
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)	die genannten Schutzgüter sind nicht betroffen

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

3 LAGE UND BESTAND

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Dibbersen an der Dibberser Landstraße (L 203) im Bereich der Einmündung der K 69.

Es sind überwiegend eingeschossige Gebäude als Wohnhäuser mit 1-3 Wohnungen etwa aus der Mitte des vorigen Jahrhunderts vorhanden. Daneben befinden sich teilweise etwas größere Nebenanlagen und Garagen. Die Bebauung hat einen Zeilencharakter relativ nah an der Straße

Die Gebäude im Geltungsbereich stehen in größeren Gartengrundstücken, die teilweise mit Nadelgehölzen und Obstbäumen bewachsen sind.

Alle Grundstücke werden direkt von der Dibberser Landstraße erschlossen.

Südöstlich des Geltungsbereichs befindet ein kleiner Wald. Die Umgebung des Plangebiets ist sonst von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Größe des Geltungsbereiches der Satzung: 0,84 ha

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Verden aus dem Jahre 2016 zeigt für den Bereich der vorliegenden Planung folgende Inhalte:

Der Geltungsbereich und seine Umgebung sind als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund hohen, Ertragspotentials - festgelegt. Darüber hinaus handelt es sich um ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft.

Die vorliegende Planung widerspricht diesen regionalplanerischen Zielsetzungen nicht, da sie teilweise bebaute Bereiche umfasst und auch die Freiflächen keiner landwirtschaftlichen Bodennutzung (Ackerbau oder Grünland, Weide) unterliegen. Es werden also durch diese Planung keine Voraussetzungen geschaffen, für die Landwirtschaft festgelegte Gebiete dieser Nutzung zu entziehen. Aufgrund der nur geringen Entwicklungsmöglichkeiten, die die Satzung bietet, wird auch dem Vorbehalt für Natur und Landschaft nicht widersprochen.

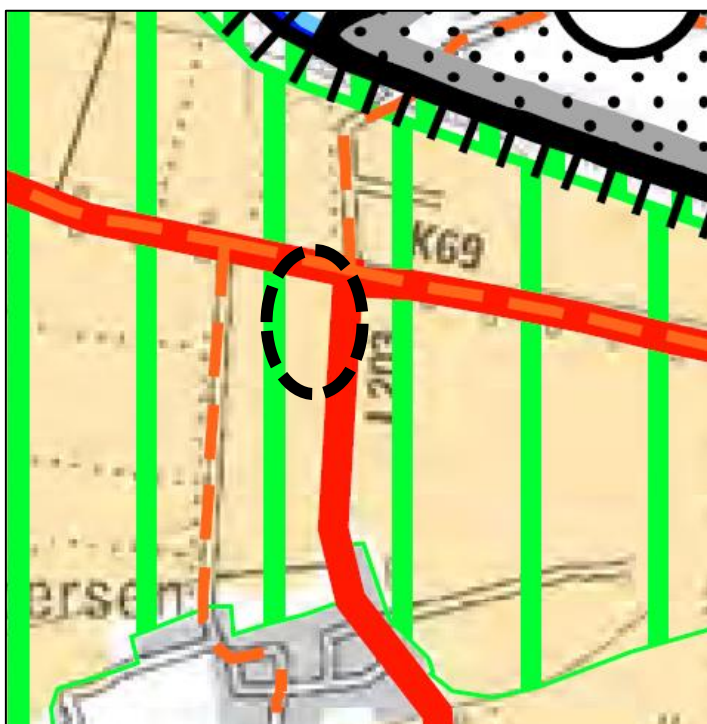


Abb. Ausschnitt zeichnerische Darstellung RROP

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen stellt im Geltungsbereich der Satzung Flächen für die Landwirtschaft dar. Die klassifizierten Straßen sind als Verkehrsflächen dargestellt. Für den dem Plangebiet gegenüberliegenden Gehölzbestand ist eine Darstellung als Wald erfolgt.

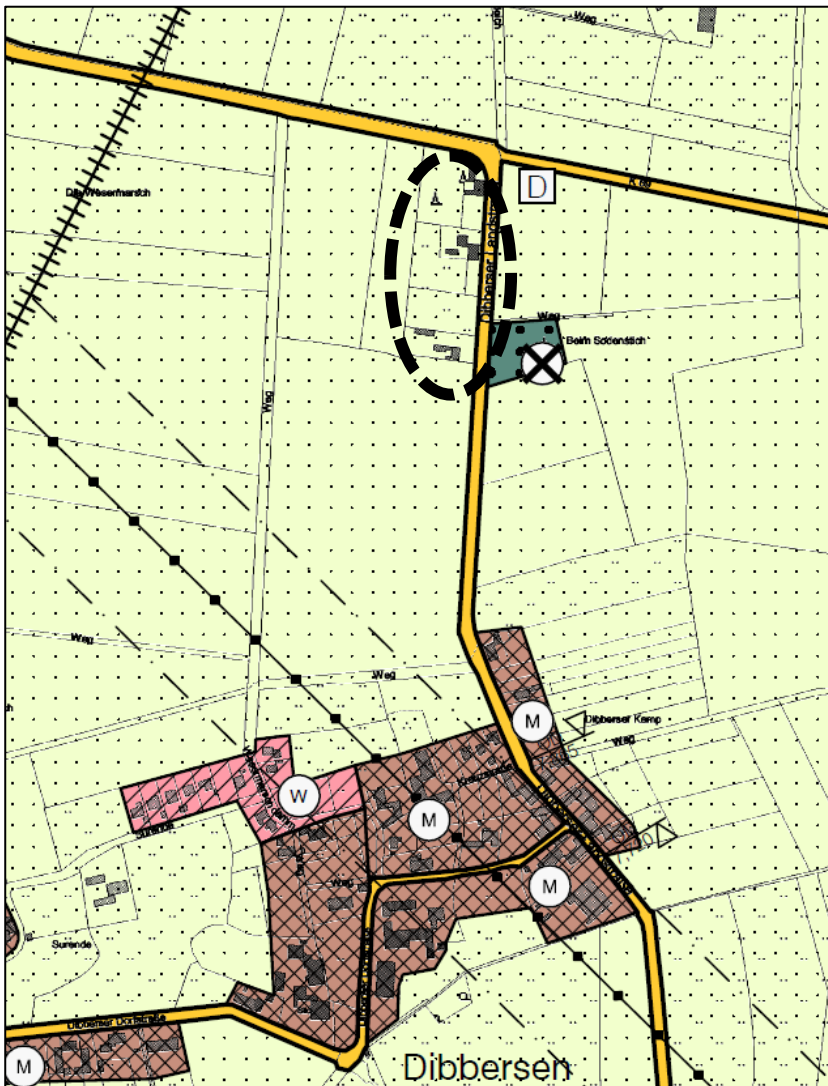


Abb. Ausschnitt zeichnerische Darstellung FNP

5 INHALTE DER SATZUNG

Durch die Neuaufstellung 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. Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen soll nun insgesamt im Geltungsbereich erleichtert werden, um z.B. eine Lücke im baulichen Bestand aufzufüllen oder Anbauten zu ermöglichen. Es ist jeweils zu prüfen, ob öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB, die durch diese Satzung nicht aufgehoben werden, einem Vorhaben entgegenstehen.

Neben den Geltungsbereich enthält die Satzung nur Festsetzungen zu überbaubaren Flächen, die durch Baugrenzen bestimmt werden. Damit wird sichergestellt, dass Bauten nur dort erfolgen können, wo schon Gebäudebestand vorhanden ist, der ersetzt oder ergänzt werden kann. Lediglich ein weiteres

Baufenster wird für zusätzliche Bebauung vorgesehen, so dass in etwa gleichmäßigem Abstand eine lockere Gruppierung von Häusern möglich ist.

Zum Schutz des Waldes und unter Berücksichtigung der Bauverbotszone gem. § 34 NStrG zu klassifizierten Straßen wird für die beiden südlichen Baufenster ein Abstand von 15 m zur Flurstücksgrenze der Straße für Neu- und Anbauten festgesetzt. Das dort vorhandene Gebäude weist hier auch nur einen leichten Vorsprung auf, der vom Baufenster erfasst wird. Mit diesem Abstand kann ein Abstand von ca. 30 m zum Waldrand und 20 m zur Fahrbahnkante eingehalten werden.

Die beiden nördlichen Baufenster umfassen jeweils die vorhandenen Gebäude und erlauben seitlich teilweise jeweils Anbauten. Aufgrund des Gebäudebestandes befinden sich die Baufenster dichter an der Straße.

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen und die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich weiter nach § 35 BauGB, wo z.B. auch die Angemessenheit bei Wohnbauvorhaben beurteilt wird.

6 VERKEHR

Durch das Satzungsgebiet liegt an der Dibberser Landstraße (L 203). Im Bereich der Einmündung der Kreisstraße 69. Auf dem Streckenabschnitt gilt eine Tempobeschränkung auf 100 km/h. Alle Grundstücke werden über die L 203 erschlossen. Der Gebäudebestand befindet sich stellenweise in geringem Abstand zur Straße (etwa 7 m).

Da sich das Plangebiet an einer klassifizierten Straße außerhalb einer festgelegten Ortsdurchfahrt befindet, sind neue Zufahrten nur über Ausnahmegenehmigungen als Sondernutzung gem. § 18 NStrG möglich. Zusätzlich bedürfen sämtliche Bauvorhaben, die direkt über eine Zufahrt außerhalb einer Ortsdurchfahrt erschlossen werden sollen, einer Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot gem. § 24 NStrG durch den Träger der Straßenbaulast. Generell dürfen Hochbauten jeder Art außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht näher als 20 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße 849 errichtet werden. Dies wurde bei der Festsetzung des zusätzlichen Bauplatzes berücksichtigt.

Ob neue Zufahrten vom Straßenbaulastträger gewährt werden oder ggfs. vorhandene Zufahrten mit genutzt werden können, ist im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht zu prüfen, da durch die Satzung keine grundsätzlichen Baurechte entstehen. Ggfs. können fehlende Erschließungsmöglichkeiten einem Bauvorhaben entgegenstehen.

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Bushaltestelle „Kaperdeich“ fußläufig zu erreichen. Von hier aus verkehrt die Linie 121, die auf die Schülerbeförderung ausgerichtet ist.

7 IMMISSIONEN

Durch die Aufstellung der Satzung entstehen keine Baurechte, sondern für Bauvorhaben im Außenbereich werden lediglich einige Erleichterungen geschaffen (z.B. keine Bauflächendarstellung im FNP erforderlich). 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 zu herzustellen oder es sind Schutzmaßnahmen zu benennen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster) je nach geplanter Art der Nutzung vorgenommen werden müssen.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

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.

Bei den Bereichen, auf denen eine weitere Bebauung denkbar ist, handelt es sich um Gartenflächen. Zu erwarten sind überwiegend Beeinträchtigungen des Bodens durch zusätzliche Versiegelung und die Entfernung von Gehölzbeständen der Gärten. Dies aber in geringem Umfang, da nur ein zusätzlicher Bauplatz in der Satzung enthalten ist und sonst nur Anbauten erfolgen.

Auf den benachbarten Wald, der vom Plangebiet auch noch durch die Straße getrennt wird, wird durch in entsprechendem Abstand festgesetzte Baugrenzen Rücksicht genommen. Ein Wohnhaus befindet sich bereits dem Wald gegenüber, so dass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zusätzlich zu rechnen ist.

9 HOCHWASSERSCHUTZ

Das Satzungsgebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG im Einzugsgebiet der Weser. Diese Risikogebiete sind von den Ländern auszuweisende Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch erheblich seltener als in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ extrem) und die nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen wurden. Es ist also möglich, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzrichtungen, z.B. einem Dambruch, überschwemmt werden könnte.

Der Wasserstand zu dem für das Risikogebiet ermittelten HQ_{extrem} liegt nach den Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen bei bis zu 4 m.

Das Plangebiet und seine Umgebung stellen sich als relativ ebene Fläche dar. Größere Gefälle, die bei einem Starkregenereignis zu berücksichtigen wären, sind nicht vorhanden.

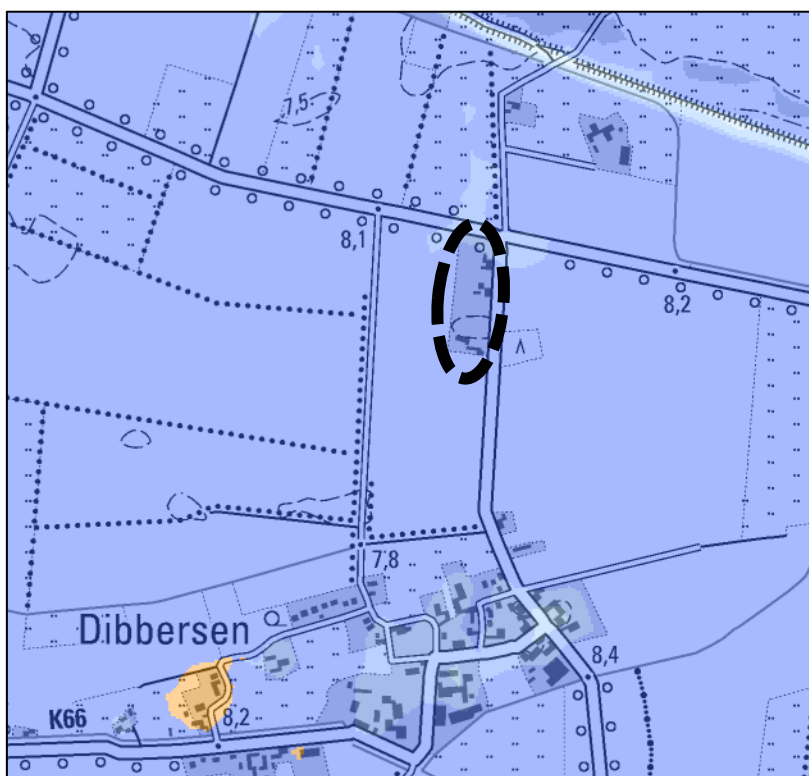


Abb. Ausschnitt aus den Niedersächsischen Umweltkarten, Wassertiefen HQextrem Binnen

10 INFRASTRUKTUR

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist über das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Der Bereich ist auch an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Thedinghausen angeschlossen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken. Die Müllabfuhr für hausmüllähnlichen Abfall wird durch die zentrale Müllbeseitigung des Landkreises Verden sichergestellt.

Zusätzlicher Bedarf an Löschwasser ist nicht zu erwarten.

11 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Außenbereichssatzung öffentlich in der Zeit vom 18.05.2021 bis zum 18.06.2021 ausgelegen.

Thedinghausen, den

.....

Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Thedinghausen zusammen mit der Außenbereichssatzung in der Sitzung am 20.07.2021 beschlossen.

Thedinghausen, den

.....

Gemeindedirektor