



Stadt Fürstenau

Landkreis Osnabrück

**Außenbereichssatzung
„Klattenpohl“**

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Erläuterungstext

(Verfahren nach § 13 BauGB)

Projektnummer: 224332
Datum: 05.11.2024

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Geltungsbereich	3
3	Rechtsgrundlagen	3
4	Verfahren / Abwägung	4
5	Flächennutzungsplan	4
6	Bestandssituation	4
7	Sachlicher Geltungsbereich	5
8	Nähere Bestimmung über die Zulässigkeit	5
9	Erschließung	6
10	Berücksichtigung der Umweltbelange	6
11	Abschließende Erläuterungen	7
11.1	Altlasten	7
11.2	Denkmalschutz	7
11.3	Landwirtschaftliche Immissionen	7
11.4	Verkehrslärm	8
11.5	Brandschutz	8
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	9

Bearbeitung:

Wallenhorst, 05.11.2024

Proj. Nr. 224332

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

M.Sc. Jan Philipp Seitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

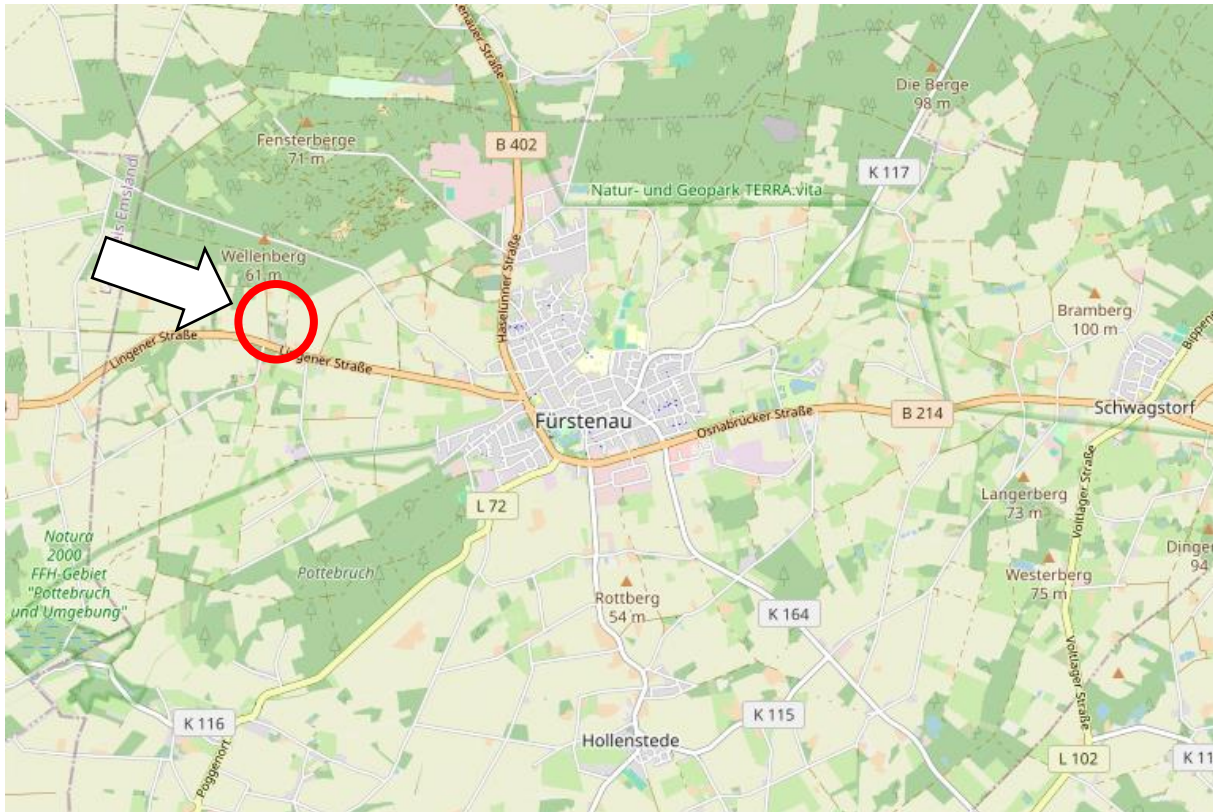
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

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

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten Fürstenaus zwischen den Straßen B 214 „Lingener Straße“ und „Am Klattenpohl“ und umfasst eine Größe von ca. 1,16 ha.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Die Stadt Fürstenau untersucht neben den Möglichkeiten einer Nachverdichtung oder Ergänzungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne auch die Möglichkeiten und Potentiale, die über das Instrument der Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB bestehen bzw. eröffnet werden können.

Im konkreten Fall beabsichtigt die Stadt Fürstenau die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Wohnsiedlungsansatz „Klattenpohl“, um dort eine wohnbauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden das Flurstück 173/15 („Am Klattenpohl 2 und 4“) zu teilen und auf diesem zwei Neubauten zu errichten.

Die Satzung trägt dem Vorrang der Schließung von Baulücken in bereits durch Wohnbebauung in Anspruch genommenen Bereichen vor der Entwicklung neuer Baugebiete Rechnung und trägt zu einer besseren Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen bei.

2 Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Klattenpohl“ ist Teil der Gemarkung Fürstenau und umfasst in der Flur 17 die Flurstücke 173/4, 173/7, 173/9, 173/11, 173/12, 173/14 und 173/15 vollständig sowie 174 teilweise.

3 Rechtsgrundlagen

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist das Bauen im Außenbereich nur sehr eingeschränkt möglich. Grundsätzlich ist der Außenbereich, abgesehen von privilegierten Bauvorhaben nach § 35 Abs.1 BauGB, von jeder zusätzlichen Bebauung freizuhalten. Sonstige Vorhaben, wie zum Beispiel Wohngebäude, können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach § 35 Abs. 3 BauGB bereits vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht; für sonstigen Vorhaben mit Bezug zu bestehenden baulichen Anlagen gelten nach § 35 Abs. 4 BauGB abweichende Regelungen. Der Gesetzgeber eröffnet auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB allerdings die Möglichkeit des Erlasses einer sogenannten Außenbereichssatzung als Instrument für eine Erleichterung der Zulässigkeit von sonstigen, nicht privilegierten Außenbereichsvorhaben in einem abgegrenzten Geltungsbereich.

Für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, kann durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben ausgeweitet werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Eine Außenbereichssatzung darf einzelne Baulücken umfassen; die Einbeziehung unbebauter Flächen am Siedlungsrand ist allerdings nicht zulässig.

Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 35 Abs. 6 BauGB).

Die Stadt Fürstenau sieht die gesetzlichen Rahmenbedingungen für den hier anstehenden Satzungsbereich als erfüllt an, und macht daher von dem gesetzlich verankerten Instrumentarium durch die Aufstellung dieser Satzung Gebrauch.

4 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat am beschlossen, die Außenbereichssatzung „Klattenpohl“ aufzustellen.

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Die Stadt Fürstenau sieht im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht ab.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines bereits bebauten Siedlungsbereichs machte die Stadt Fürstenau hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führte eine „normale“ einmonatige Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die Veröffentlichung erfolgt in der Zeit vom bis einschließlich Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Parallel dazu wird den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Samtgemeinde Fürstenau als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (=bauplanungsrechtlicher Außenbereich).

6 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst einen Siedlungsansatz zwischen den Straßen B 214 „Lingener Straße“ und „Am Klattenpohl“ mit derzeit sechs Baugrundstücken, die überwiegend wohnbaulich (acht Wohngebäude) genutzt werden. Die Gebäude sind überwiegend in optisch eingeschossiger Bauweise mit ortsüblichen Sattel- oder Krüppelwalmdächern errichtet worden.

Das Plangebiet kann als Wohnsiedlungsansatz bzw. *„bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“* bezeichnet werden; die Untergrenze für einen siedlungsstrukturellen Ansatz liegt bei etwa 5 -7 Wohngebäuden. Das notwendige Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB ist noch nicht erreicht

7 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung dient einer räumlich eng begrenzten Eigenentwicklung eines bestehenden Wohnsiedlungsansatzes im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Entstehung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB wird durch die Umgrenzung des Satzungsgebiets nicht ausgelöst.

Die Flächen innerhalb der Satzung bleiben weiterhin dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung werden keine unmittelbaren Baurechte auf den Grundstücken geschaffen.

Die Satzung „begünstigt“ allerdings die Wohnzwecken dienende Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sowie die Entwicklung von kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben und erleichtern damit ihre Zulassungsfähigkeit. Denn ihnen kann nicht entgegengehalten werden, dass sie im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans hinsichtlich Flächen für die Landwirtschaft stehen oder dass sie dem öffentlichen Belang *„Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“* entgegenstehen.

Alle weiteren öffentlichen Belange des § 35 BauGB sind im bauordnungsrechtlichen Einzel-Genehmigungsverfahren zu prüfen und können dem Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu zählen u.a.: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

8 Nähere Bestimmung über die Zulässigkeit

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Außenbereichssatzung „Klattenpohl“ sind Wohnzwecken und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben künftig zulässig, wenn sie sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch diese Regelungen ist sichergestellt, dass keine städtebaulichen oder ortsgestalterischen Konflikte ausgelöst werden und die künftige Entwicklung im Einklang mit dem bestehenden Bebauungsansatz und ihrem charakteristischen Erscheinungsbild steht.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt, um ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Geschosswohnungen zu vermeiden. Die Beschränkung orientiert sich am vorhandenen Bestand einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Auch wenn mit der Außenbereichssatzung in erster Linie Wohnzwecken dienende Vorhaben ermöglicht werden sollen, erstreckt sich die Satzung auch auf kleinere gewerbliche und handwerkliche Nutzungen. Damit die Wohnruhe nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird, sind kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe nur dann zulässig, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stören.

9 Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandene Straße „Am Klattenpohl“, welche einen direkten Anschluss an die B 214 „Lingener Straße“ bietet, vollständig verkehrlich erschlossen. Die Zufahrt zu den Grundstücken hat weiterhin über die Straße „Am Klattenpohl“ zu erfolgen. Eine Zufahrt von der B 214 „Lingener Straße“ ist nicht zulässig. Unmittelbar südwestlich des Plangebiets befindet sich zudem die Bushaltestelle „Höhne (Fürstenau)“, welche eine Schulbusanbindung nach Fürstenau bietet.

Das Plangebiet liegt im sogenannten Außenbereich und damit im dezentral zu entsorgenden Bereich der Stadt Fürstenau. Das bedeutet, dass dort weder Schmutz- noch Regenwasserkanäle vorhanden sind. Die Schmutzwasserentsorgung muss dort von jedem Eigentümer selbst über privat zu errichtende Kleinkläranlagen erfolgen. Das anfallende Regenwasser ist von jedem Eigentümer auf seinem Grundstück schadlos zu beseitigen (Verrieselung etc.) oder in den nächsten vorhandenen Graben direkt am Grundstück einzuleiten.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Klattenpohl“ folgt dem Grundsatz gem. § 1a (2) BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, da vorhandene Erschließungseinrichtungen genutzt werden und im Zuge der Nachverdichtung die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird.

Mit der Außenbereichssatzung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im Satzungsbereich und dessen Umfeld sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten der FFH-Richtlinien bzw. nach Vogelschutzrichtlinien bekannt.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten.

Die Zulassung von Vorhaben erfolgt weiterhin auf Grundlage des § 35 BauGB: Die Errichtung baulicher Anlagen im Außenbereich stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dar. Aus diesem Grunde werden naturschutz-

rechtlich relevante Eingriffe und artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Zuge des Vorhabengenehmigungsverfahrens geprüft. Ggf. ist ein vorhabenbezogener Ausgleich zu erbringen oder erforderliche Vermeidungsmaßnahmen nachzuweisen. Deshalb sind bei der Planung von Vorhaben im Außenbereich Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden, z. B. durch eine konsequent flächensparende Bauweise und die Erhaltung bestehender Gehölze.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 BNatSchG) sind durch die Bauherren zu beachten; diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss über die Außenbereichssatzung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch im Baugenehmigungsverfahren).

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten

Nach Kenntnisstand der Stadt Fürstenau befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näheren Umgebung Altstandorte oder Altablagerungen.

11.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale / Archäologie

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, 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.

11.4 Verkehrslärm

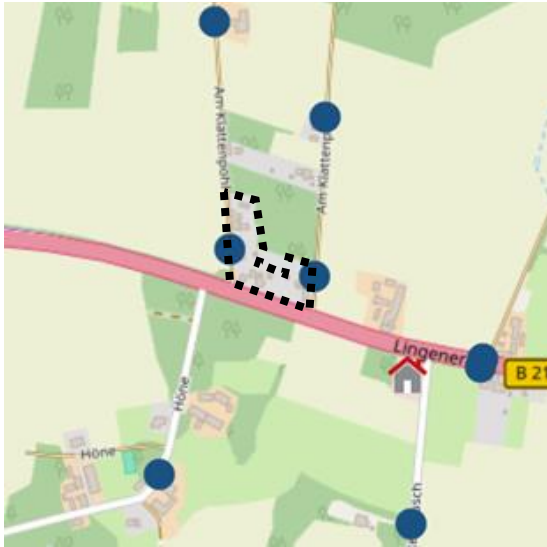
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 214 „Lingener Straße“ an. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Bundesstraße 214 „Lingener Straße“ Emissionen ausgehen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Niedersächsischen Straßenbauverwaltung (NWSIB-Online) wird der am Plangebiet vorbeiführende Streckenabschnitt im Durchschnitt täglich von ca. 4.600 Kraftfahrzeugen (Kfz) einschließlich 700 Schwerverkehren (SV) befahren. Dies ist für eine Bundesstraße eine vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung. Darüber hinaus werden die verkehrsbedingten Immissionen durch die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h, die vorhandenen Haupt- und Nebengebäude, die Einfriedungen und den Baumbestand reduziert.

Da außerdem durch die hier anstehende Außenbereichssatzung kein unmittelbares Baurecht geschaffen wird und die beabsichtigten Bauvorhaben noch nicht hinreichend konkretisiert sind, ist eine einzelfallbezogene Ermittlung des Verkehrslärms nicht zielführend. Im Zuge des nachgelagerten gesonderten Baugenehmigungsverfahrens ist die tatsächliche Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde zu erörtern.

11.5 Brandschutz

Nach Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister ist in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets eine ausreichende Anzahl an Entnahmestellen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz vorhanden. Hier ist im Weiteren noch mit dem Wasserverband abzustimmen, ob die geforderten 48m³/h gemäß DVWG Arbeitsblatt W405 entnommen werden können. Sollte dies nicht der Fall sein, ist zu klären, wie die fehlende Menge an Löschwasser sichergestellt werden kann. Hier kann eine unabhängige Löschwasserversorgung wie ein Brunnen oder Löschwasserbehälter in Frage kommen. Alternativ kann auch in Betracht gezogen werden, dass die Feuerwehr zukünftig das fehlende Löschwasser im eigenen Fahrzeug mit zur Einsatzstelle bringt.



Entnahmestellen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Außenbereichsatzung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 05.11.2024

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Dieser Erläuterungstext zur Außenbereichsatzung „Klattenpohl“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich veröffentlicht.

Fürstenau,

.....
Stadtdirektor