

Begründung

zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Bau-gesetzbuch (BauGB), Stadt Wittingen Ortschaft Eutzen

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Allgemeine Planungsgrundlagen**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Anlass der Planung, Ausgangssituation, Planungsziel
- 2. Bisheriges Planungsrecht**
 - 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2008 (RROP)
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Beurteilung und Zulässigkeit
- 3. Angaben zum Bestand**
 - 3.1 Vorhandene Bebauung
 - 3.2 Erschließung
 - 3.3 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
 - 3.4 Immissionsschutz
 - 3.5 Altlasten
 - 3.6 Kreisarchäologie
- 4. Inhalt der Außenbereichssatzung**
 - 4.1 Festsetzung der baulichen Nutzung
- 5. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung**
- 6. Verfahrensvermerke**

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung liegt im Nordosten der bebauten Ortslage und umfasst eine Fläche von rd. 1,0 ha.

Einbezogen sind bereits bebaute Flächen und Erweiterungsflächen.

Die festgelegten Grenzen der 1. Änderung der Außenbereichssatzung ergeben sich aus dem zur Satzung gehörenden Plan im Maßstab 1 : 5.000.

1.2 Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel

Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung im Jahr 2014 wurde bestimmt, dass neben der Wohnbebauung auch Vorhaben zugelassen werden sollen, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Zwischenzeit ist jedoch durch Aufgabe der gewerblichen Tätigkeiten eine veränderte Situation eingetreten; zukünftig ist ausschließlich eine Wohnnutzung geplant.

Der Bereich kann nicht als überwiegend landwirtschaftlich geprägt bezeichnet werden, da die vorhandene Bebauung im näheren Umfeld überwiegend von einer Wohnnutzung geprägt ist. Es ist eine Wohnbebauung mit „einigem Gewicht“ vorhanden.

Ferner ist festzustellen, dass die für diesen Fall im BauGB genannten Kriterien für diesen Bereich erfüllt werden und somit die Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB gegeben sind.

Die Stadt Wittingen will durch diese Satzungsänderung den Grundstückseigentümern die Möglichkeit geben, die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke zu Wohnzwecken zu nutzen. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzungsänderung kann diesen Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 2 des BauGB nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies wird so auch in der Satzungsänderung ausdrücklich festgesetzt.

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches haben die Gemeinden durch Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Stadt Wittingen will dieses Planungsziel durch den Erlass der Satzungsänderung für diesen Bereich von Eutzen erreichen.

2. Bisheriges Planungsrecht

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2008 (RROP)

Für den Bereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung enthält das RROP die Darstellung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (III 2.1 (7) [G]**), aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (III 3 (3) [G]**).

** [G]= Grundsatz der Raumordnung (nach § 3 Nr. 3 ROG)

2.2 Flächennutzungsplan

Bei der Aufstellung von städtebaulichen Satzungen sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen sind für den Bereich der Satzungsänderung gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

2.3 Beurteilung der Zulässigkeit

Der Bereich ist hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen.

3. Angaben zum Bestand

3.1 Vorhandene Bebauung

Im direkten Bereich der Satzungsänderung befindet sich eine Wohnbebauung von einigem Gewicht.

3.2 Erschließung

Für den Geltungsbereich der Satzungsänderung sind die verkehrliche Anbindung sowie der Anschluss an die bestehenden äußeren Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach den Vorgaben des BauGB gesichert.

Für die Abfallbeseitigung ist die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer der Grundstücke im Satzungsgebiet haben an den Abfuhrtagen (spätestens bis 6.00 Uhr) ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeugs) bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, deren Grundstücke nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können.

3.3 Belange des Natur und Landschaftsschutzes

Der Bereich der Satzungsänderung erfasst Flächen, die bereits mit Gebäuden und den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut ist.

Die Satzungsänderung wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt, somit wird auf den Umweltbericht gem. § 2 a BauGB verzichtet.

Durch bauliche Anlagen geprägte Biotope brauchen daher im Folgenden nicht weiter betrachtet werden, auch da bei ihnen Veränderungen in aller Regel nicht unter den Eingriffstatbestand nach dem BNatSchG fallen.

Da die in § 1 a Abs. 2 BauGB genannten umweltschützenden Belange in die Abwägung einzustellen sind, wird nachfolgend eine Beschreibung der relevanten umweltbezogenen Belange vorgenommen.

- **Schutzgebiete**

Das Gebiet der Satzungsänderung befindet sich nicht in einem nach Naturschutzrecht (insbesondere §§ 22 – 30 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) geschützten Bereich noch grenzt ein solcher direkt an. Biotope, die dem unmittelbaren gesetzlichen Schutz unterliegen, sind innerhalb des Gebietes der Satzungsänderung nicht vorhanden.

- **Wasser**

Das Schutzgut Wasser ist im Bereich der Satzungsänderung nicht frei von Vorbelastungen. Das hydraulische System ist infolge Oberflächenversiegelung, Entwässerung und andere Einflüsse nachhaltig verändert.

Oberflächengewässer natürlicher Entstehung sind im Bereich der Satzungsänderung nicht vorhanden.

- **Boden und Geologie**

Als Bodentyp steht im Gebiet der Satzungsänderung Podsol-Braunerde an. Als Bodenart handelt es sich dabei um Sand z.T. mit Steinen versetzt aus glazifluviale Ablagerungen. Die Bodeneigenschaften sind tiefgründig, meist tief durchwurzelbar. Sie bieten geringe Kapazitäten für pflanzenverfügbares Wasser. Der Nährstoffhaushalt ist gering, so dass durch das geringe Bindungsvermögen eine Neigung zu Bodenerosion durch Wind besteht. Als Ackerland ist die Bodenart von geringer Güte.

Durch Oberflächenversiegelung und Überbauung sowie sonstigen Bodenab- und Auftrag ist der Boden auf bebauten Grundstücken nachhaltig verändert; in der Regel ist eine vollständige Zerstörung des Bodentyps anzunehmen. Im Bereich der Gärten können nutzungsbedingte Bodenveränderungen gleichfalls nicht ausgeschlossen werden; der Bodentyp dürfte auf diesen Flächen einem Hortosol nahe stehen.

Angaben über erhebliche Bodenbelastungen liegen für den betrachteten Bereich nicht vor. Das Gebiet der Satzungsänderung oder unmittelbar angrenzende Bereiche sind nicht als Verdachtsfläche für Altablagerungen eingestuft. Schutzwürdige Geotope sind nicht vorhanden.

- **Landschaftsbild**

Das betrachtete Gebiet weist in allen Teilen eine deutliche anthropogene Überformung auf. Natürliche Landschaftselemente fehlen nahezu völlig. Die natürlicherweise geringe landschaftliche Vielfalt ist durch bestehende Nutzungen in Teilbereichen weiter reduziert; andererseits ist sie durch Einbringung deutlich anthropogen geprägter Biotope sichtbar überprägt.

Erlebbare natürliche oder naturnahe Ausprägungen von Natur und Landschaft finden sich im eigentlichen Gebiet der Satzungsänderung nicht; die Natürlichkeit ist sehr stark herabgesetzt. Eine historische Kontinuität in der Landschaftsentwicklung ist im betrachteten Landschaftsausschnitt nicht erkennbar; ein vielfältiger Wechsel jahreszeitlicher Aspekte wird kaum augenfällig.

- **Artenschutzrelevante Pflanzenarten**

Entsprechend der Nutzungssituation zeigt sich das Gebiet der Satzungsänderung als floristisch verarmt. Flächen mit natürlich aufkommendem Bewuchs sind nur noch

in geringer Zahl und Ausdehnung vorhanden, weisen z.T. merkliche anthropogene Störungen auf.

Bestände gesetzlich geschützter bzw. landesweit bestandsbedrohter Farn- und Blütenpflanzen sind vor allem wegen der vorhandenen Nutzungssituation wenig wahrscheinlich.

- **Artenschutzrelevante Tierarten**

Da eine systematische Untersuchung der Gebietsfauna nicht erfolgt ist, können die nachstehenden Ausführungen nur einen groben Anhalt über die Bedeutung des Gebietes der Satzungsänderung für solche Tierarten haben, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen.

Konkrete Nachweise gesetzlich geschützter Tierarten einschließlich ihrer dauerhaft genutzten Lebensstätten liegen aus dem Gebiet der Satzungsänderung nicht vor. Das Lebensraumpotential ist entsprechend der Biotopausstattung und Nutzungssituation insgesamt als wenig günstig einzustufen, speziell für Arten mit höheren Ansprüchen an ihr Habitat.

- **Eingriff in Natur und Landschaft - Ausgleich**

Das als Geltungsbereich für die Änderungssatzung abgegrenzte Gebiet befindet sich nicht in einem nach Naturschutzrecht (insbesondere §§ 22 – 30 BNatSchG) geschützten Bereich. Biotope, die dem unmittelbaren gesetzlichen Schutz (§ 30 BNatSchG, § 22 NAGBNatSchG) unterliegen, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn enthält keine Zielsetzungen für den Geltungsbereich der Satzungsänderung.

Das Gebiet der Satzungsänderung ist bereits teilweise mit Gebäuden und den dazugehörenden Nebenanlagen bebaut. Durch die vorliegende Planung können auf bisher ungenutzten Flächen weitere Versiegelungen erfolgen.

Durch die vorliegende Planung können auf bisher gärtnerisch oder wohnbaulich genutzten Flächen weitere Versiegelungen erfolgen. In den umliegenden Bereichen befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen.

Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird durch die Satzungsänderung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

Mit dieser Satzungsänderung oder ihrem Vollzug wird weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG noch nach Landesrecht begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung, der Angabe von Arten umweltbezogener Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzungsänderung erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für konkrete Bauvorhaben.

3.4. Immissionsschutz

Verkehrslärm

Die Flächen des Plangebietes, die außerhalb der OD an der L 286 liegen sind durch Schalleinwirkungen von dieser Straße vorbelastet. Bei beabsichtigten Nutzungsänderungen und Neubauten ist vom Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass die nach dem BImSchG vorgeschriebenen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Maßnahmen zur Geräuschminderung können durch bauliche Maßnahmen an den betroffenen Wohngebäuden vorgenommen werden. Unter Berücksichtigung der DIN Vorschrift 4109 - Schallschutz im Hochbau sind bei den derzeitigen Baustandards bei normaler Bauweise keine besonderen, darüber hinausgehenden Anforderungen zu stellen, um den vom Gesetzgeber geforderten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung zu tragen.

Landwirtschaft

Der Ort ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen. Die neuen Nutzer der Satzungsflächen haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Die Flächen sind aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

3.5 Altlasten

Es sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Außerdem ist nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

3.6 Kreisarchäologie

In dem geplanten Bereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

4. Inhalt der 1. Änderung der Außenbereichssatzung

4.1 Festsetzung baulicher Nutzung

Die bauliche Struktur im Geltungsbereich der Satzungsänderung und deren Umfeld wird von einer eingeschossigen Bebauung geprägt.

Gem. § 35 Abs. 6 BauGB wird aufgrund der vorhandenen Bebauung festgesetzt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (nicht privilegierte Vorhaben) nicht entgegengehalten werden darf, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft) widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Außenbereichssatzung schafft keine Baurechte, sondern liefert nur einzelne Beurteilungskriterien für eine Genehmigung auf der Grundlage des § 35 BauGB. Das bedeutet, dass Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine neue Bebauung nur gem. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 7 erfüllt sind, die die Stadt in Ausübung ihres hoheitlichen Planungsrechtes im Außenbereich vorbereitet hat. Darüber hinaus werden bei der bauordnungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben im Außenbereich weitere Belange gem. § 35 Abs. 2 und 3 BauGB berücksichtigt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung sind nur solche Maßnahmen zulässig, die sich dem Bestand anpassen. Den Festsetzungsinhalt regelt die Satzung.

5. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Wird im laufenden Verfahren ergänzt.

6. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit der dazugehörigen 1. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am _____ durch den Rat der Stadt Wittlingen beschlossen.

Wittingen, den

Siegel

Ritter
Bürgermeister