



Begründung
zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung
gemäß § 35 (6) BauGB
„Huden“ - Neufassung -

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 ANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS	2
2.2 STÄDTEBAULICHE ZIELE	3
2.3 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
2.4 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET DER HASE	3
3 DAS PLANGEBIET	3
3.1 NUTZUNG IM PLANGEBIET	3
3.2 ANGRENZENDE NUTZUNGEN	4
3.3 IMMISSIONSSITUATION	4
3.4 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	4
3.5 DENKMALSCHUTZ	4
4 FESTSETZUNGEN	5
5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	5
6 ERSCHLIEßUNG	6
7 HINWEIS	6
8 VERFAHREN	6

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Huden“ -Neufassung- liegt im Ortsteil Huden westlich des Hauptortes Haselünne. Das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung der Satzung befindet sich im v.g. Ortsteil westlich der Straße „Heidlandweg“ und nördlich der Straße „Zur alten Fähre“.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Anlass und Planungserfordernis

In der ursprünglichen Satzung „Huden“ -Neufassung- ist im Bereich des vorliegenden Plangebietes eine für Wohngebäude nicht überbaubare Fläche ausgewiesen. In diesem Bereich verlief bis vor wenigen Jahren eine oberirdische 10 kV Stromleitung von Südosten nach Nordwesten durch das Satzungsgebiet. Im Bereich dieser Stromleitung war zum Zeitpunkt der Aufstellung der ursprünglichen Satzung die Errichtung von Gebäuden nicht möglich.

Die Stromleitung ist inzwischen erdverkabelt, so dass die bisher von Bebauung freigehaltene Fläche jetzt bebaut werden kann.

Um eine Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen, soll dort deshalb entsprechend den nördlich und südlich angrenzenden Flächen ein für Wohngebäude überbaubarer Bereich ausgewiesen werden.

Damit kann eine „Baulücke“ im Bereich der bestehenden Satzung bzw. der Ortslage Huden geschlossen werden und eine städtebaulich sinnvolle bauliche Entwicklung der Ortslage Huden erfolgen.

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 Satzungsänderung folgendes besonderes Ziel gesetzt:

Regelung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet unter dem Vorbehalt, dass eine abschließende Prüfung im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

2.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Plangebiet insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.4 Überschwemmungsgebiet der Hase

Südwestlich von Huden verläuft in ca. 1 km Entfernung die Hase, deren gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet die ehemalige Bauernschaft Huden vollständig umgibt.

Die direkt entlang der Hase ehemals vorhandenen Deiche wurden in den vergangenen Jahren zurückgebaut, um bei Hochwasser größere Retentionsräume zur Verfügung zu haben. Im Gegenzug wurden kleinere Ortschaften oder Siedlungssplitter, wie auch im Fall Huden, mit Deichen umgeben, um die Bebauung im Fall eines Hochwassers zu schützen. Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb dieser Deichanlage.

3 Das Plangebiet

3.1 Nutzung im Plangebiet

Im Bereich des Änderungsgebietes befindet sich eine Gartenfläche, die zu dem südlich gelegenen Wohnhaus gehört. Überwiegend befindet sich dort Rasenfläche, die zum Teil mit Gehölzen bestanden ist.

3.2 Angrenzende Nutzungen

Südlich des Änderungsgebietes befindet sich ein Wohnhaus.

Östlich angrenzend zum Änderungsgebiet verläuft die Stadtstraße „Heidlandweg“.

Nördlich ist eine Wegeparzelle vorhanden, die ein westlich gelegenes Wohngebäude erschließt und von einem Graben begleitet wird.

Westlich angrenzend zum Änderungsgebiet liegt weitere Gartenfläche des südlich gelegenen Wohnhauses.

3.3 Immissionssituation

Landwirtschaftliche Betriebe mit nennenswerter Tierhaltung sind im Umkreis von 600 m um das Plangebiet nicht vorhanden. Erhebliche Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen sind im Änderungsgebiet daher nicht zu erwarten.

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

Sonstige erhebliche Immissionen z.B. durch Verkehr oder gewerbliche Betriebe sind, wie bisher, im Änderungsgebiet nicht zu erwarten.

3.4 Planungsrechtliche Einordnung

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb einer Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.

Nördlich und südlich angrenzend ist Wohnbebauung vorhanden. Die Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB sind im Plangebiet daher grundsätzlich bereits im Rahmen der Aufstellung der ursprünglichen Satzung geprüft worden.

Die Stadt geht daher davon aus, dass die vorliegende Änderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Da auch sonstige öffentliche Belange einem Bauvorhaben im Änderungsgebiet nicht entgegenstehen, soll die vorliegende Änderung deshalb durchgeführt werden.

3.5 Denkmalschutz

Der Stadt Haselünne sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).“

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44 – 0 zu erreichen.

4 Festsetzungen

Durch die vorliegende Änderung der Außenbereichssatzung „Huden“-Neufassung- soll in einem bisher nicht überbaubaren Bereich eine zusätzliche Bebauung mit Wohngebäuden ermöglicht werden. Es wird im Plangebietsbereich daher ein „überbaubarer Bereich für Wohngebäude“ festgesetzt. Dieser schließt eine Lücke zwischen dem nördlich und südlich angrenzenden Bauteppich und führt diesen im Änderungsbereich fort.

In diesem Bereich verlief zu der Zeit der Aufstellung der ursprünglichen Satzung eine oberirdische 10 kV Hochspannungsleitung. Diese ist inzwischen unterirdisch neu verlegt worden, so dass hier nun ebenfalls eine Bebauung erfolgen kann.

Die übrigen Festsetzungen der Satzung bleiben von der vorliegenden 1. Änderung unberührt, so dass sie unverändert im vorliegenden Änderungsgebiet gelten.

5 Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um einen Gartenbereich, der z.T. von Gehölzen bestanden ist. 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 Emsland.

Zur besseren Handhabung der Eingriffsregelung hat die Stadt Regelungen über den Mindestumfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in die ursprüngliche Satzung aufgenommen. Danach sind pro Quadratmeter versiegelter Fläche mindestens 1,0 qm Laubgehölzfläche anzulegen.

6 Erschließung

Gemäß § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist. Die Errichtung neuer oder zusätzlicher Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen. Sofern neue Erschließungsanlagen erforderlich werden, sind diese durch die jeweiligen privaten Bauträger herzustellen.

Das Gebiet der vorliegenden Satzungsänderung liegt am „Heidlandweg“. Mögliche neue Bebauung kann an diese Stadtstraße angeschlossen werden.

Insgesamt wird durch die vorliegende Änderung die Erschließungssituation gegenüber der ursprünglichen Satzung nicht geändert, so dass die Aussagen zur Erschließung in der Begründung zur Satzung „Huden“ -Neufassung- auch für das vorliegende Änderungsgebiet fortgelten.

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

7 Hinweis

Artenschutz

Im Rahmen von konkreten Baumaßnahmen ist der besondere Artenschutz entsprechend den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können sicher ausgeschlossen werden, soweit der folgende, in der Satzung gegebene Hinweis, beachtet wird.

Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden. Notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren und die Herrichtung des Baufelds darf nur außerhalb der Brutzeit potenziell auftretender bodenbrütender Vogelarten, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli erfolgen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen.

8 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.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieser Satzung hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 20.07.2022 bis 31.08.2022 öffentlich im Rathaus von Haselünne ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche 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 13.10.2022.

Haselünne, den 20.10.2022

gez. Schräer
Bürgermeister

L.S.