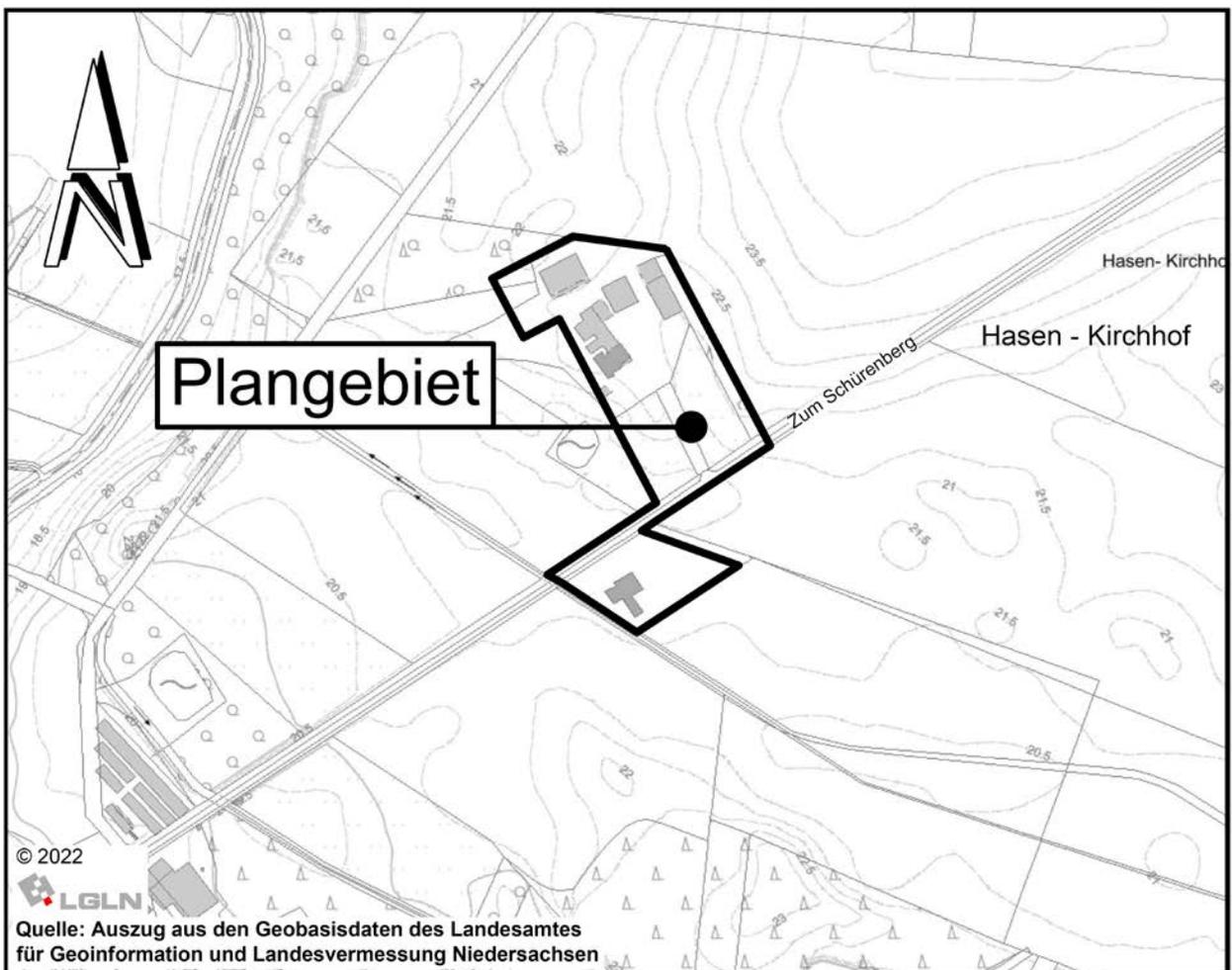




**Begründung**  
**zur Außenbereichssatzung**  
**gemäß § 35 (6) BauGB**  
**„Westerloh“**



Inhalt	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>3</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN</b> .....	<b>3</b>
2.1 ANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS .....	3
2.2 STÄDTEBAULICHE ZIELE .....	4
2.3 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP) .....	4
2.4 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
<b>3 DAS PLANGEBIET</b> .....	<b>4</b>
3.1 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN .....	4
3.2 IMMISSIONSSITUATION .....	5
3.3 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG .....	6
3.4 DENKMALSCHUTZ .....	8
<b>4 FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
4.1 NUTZUNGEN .....	8
4.2 GRUNDSTÜCKSGRÖÖE .....	8
4.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	9
4.4 BAUHÖHE .....	9
4.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBAUO) .....	9
<b>5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> .....	<b>10</b>
<b>6 ERSCHLIEÖUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>7 VERFAHREN</b> .....	<b>12</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet der vorliegenden Satzung der Stadt Haselünne liegt im Ortsteil Westerloh, ca. 6 km nördlich des Hauptortes Haselünne. Es umfasst Flächen beidseitig der Straße „Zum Schürenberg“, welche das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten durchquert. Südlich der Straße wird das Gebiet im Südwesten von einem Graben begrenzt.

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

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Anlass und Planungserfordernis

Das vorliegende Gebiet ist beidseitig der Straße „Zum Schürenberg“ mit Wohngebäuden sowie den Gebäuden und Anlagen eines Lohnunternehmens bebaut. Der Bereich des Plangebietes liegt abgesetzt vom Hauptort Haselünne im Bereich Westerlohmühlen des Ortsteils Westerloh und ist im Flächennutzungsplan der Stadt nicht als Baufläche dargestellt.

Von einem Eigentümer der Flächen im Satzungsgebiet wurde gegenüber der Stadt die Absicht vorgetragen, im Satzungsgebiet eine ergänzende Bebauung mit Wohngebäuden vornehmen zu wollen. Die Stadt steht diesem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber.

Auch für das Lohnunternehmen wird eine weitere Halle benötigt. Der Antrag wurde vom Landkreis negativ beschieden. Bei einem Erörterungstermin mit dem Landkreis Emsland wurde jedoch im Ergebnis festgestellt, dass der Bereich des Satzungsgebietes grundsätzlich die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt.

Mit einer Außenbereichssatzung können für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, für bestimmte Vorhaben über die in § 35 Abs. 4 BauGB bezeichneten Vorhaben hinaus, erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden. Nach § 35 Abs. 6 Satz 2 kann die Satzung durch entsprechende Festsetzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen (s.a. Kap. 3.3).

Mit dem vorliegenden Verfahren beabsichtigt die Stadt daher eine entsprechende Satzung aufzustellen, um eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen und gleichzeitig die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet zu steuern.

## 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 Satzung folgendes besonderes Ziel gesetzt:

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

## 2.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland ist der Bereich des Plangebietes nicht als Vorranggebiet für andere Nutzungen dargestellt. Das Plangebiet befindet sich jedoch in einem Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung und ist zudem als Vorbehaltsgebiet für die Erholung dargestellt.

Für die Abwägung bedeutet die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes, dass dieser Belang ein besonderes Gewicht hat und so weit wie möglich berücksichtigt werden soll. Es hat jedoch nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungsarten zur Folge. Die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes ist der Abwägung zugänglich.

Im vorliegenden Fall ist im Satzungsgebiet mit den Gebäuden und Anlagen eines Lohnunternehmens und Wohngebäuden ein Siedlungsansatz vorhanden. Durch zusätzliche Baumöglichkeiten sind erhebliche Auswirkungen auf die Vorbehaltsgebiete nicht zu erwarten. Dem vorbeugenden Trinkwasserschutz kommt im Plangebiet jedoch eine besondere Bedeutung zu. Dem kann durch Nebenbestimmungen und dementsprechend mit der Bauausführung Rechnung getragen werden.

## 2.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Satzungsgebiet fast vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der nördliche Randbereich ist als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Dieser Bereich ist jedoch z.T. bereits mit Gebäuden und Anlagen des Lohnunternehmens bebaut.

# 3 Das Plangebiet

## 3.1 Örtliche Gegebenheiten

Das Satzungsgebiet umfasst Flächen beidseitig der Straße „Zum Schürenberg“ und ist mit Wohngebäuden und im nördlichen Bereich mit den Hallen und Anlagen eines Lohnunternehmens bebaut. Die baulichen Anlagen sind fast vollständig durch Gehölze in die freie Landschaft eingebunden. Auch der

Zufahrtsbereich zum Lohnunternehmen wird von Bäumen begleitet, an die sich beidseitig Rasen oder sonstige gärtnerisch genutzte Flächen anschließen.

Südlich der Straße „Zum Schürenberg“ wird das Satzungsgebiet im Südwesten von einem Graben begrenzt.

An das Lohnunternehmen schließt nordwestlich eine mit Gehölzen bestandene Fläche an. Im Übrigen ist das Gebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

### **3.2 Immissionssituation**

#### **a) Landwirtschaftliche Immissionen**

Um eine bundesweit einheitliche Vorgehensweise für die Geruchsbeurteilung zu erreichen, hat der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) die Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) erarbeiten lassen. Sie beschreibt eine Vorgehensweise zur Ermittlung und Bewertung von Geruchsmissionen im Rahmen von Genehmigungs- und Überwachungsverfahren von nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die GIRL wurde in Niedersachsen in einem gemeinschaftlichen Runderlass d. MU, d. MS, d. ML u.d. MW v. 23.07.2009 veröffentlicht und wird in der Praxis auch als Entscheidungshilfe in Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Die GIRL enthält für verschiedene Baugebietsarten Immissionswerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der GIRL-Richtwert für Wohn- und Mischgebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10). Für Dorfgebiete sind Geruchsmissionen an bis zu 15 % der Jahresstunden zulässig. Im Außenbereich ist das Wohnen mit einem immissionsschutzrechtlich geringeren Schutzanspruch verbunden. Im Einzelfall können nach Aussage der Landwirtschaftskammer Geruchsmissionshäufigkeiten von 20 % der Jahresstunden als vertretbar angesehen werden.

Zum 1.12.2021 wurde die GIRL als Anhang 7 in die TA Luft 2021 integriert.

Bei Untersuchungen nach der GIRL sind Betriebe im Umkreis von 600 m zu berücksichtigen (Beurteilungsgebiet), da bei weiteren Entfernungen von keinen relevanten Immissionsbelastungen auszugehen ist.

Im vorliegenden Fall halten die südwestlich nächstgelegenen Stallanlagen bereits einen Mindestabstand von ca. 380 - 400 m zum Satzungsgebiet ein. Weitere landwirtschaftliche Hofstellen bzw. Stallanlagen befinden sich in Entfernungen von mindestens ca. 700 -800 m südlich und westlich des Satzungsgebietes.

Die Nutzungen im Plangebiet stellen Wohn- und gewerbliche Nutzungen im Außenbereich dar. Es handelt sich jedoch nicht um ein Wohn- oder Mischgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Die geplante Satzung ändert formal nichts an der Zugehörigkeit dieser Fläche zum Außenbereich. Aus diesem

Grund und aufgrund der großen Entfernungen zu den nächstgelegenen Tierhaltungsanlagen geht die Stadt davon aus, dass durch die vorliegende Planung für die Wohnnutzungen im Außenbereich keine unzumutbare Geruchsbelästigung zu erwarten ist und sich für die im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe durch die geringfügige mögliche Ergänzung, bei der sich auch die Abstände zwischen der Wohnbebauung und bestehenden Tierhaltungsanlagen nicht verändern, keinerlei zusätzliche Einschränkungen ergeben.

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.

### 3.3 Planungsrechtliche Einordnung

Eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist von den Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zu unterscheiden, die Baurechte begründen bzw. klarstellen.

Eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 BauGB kann in bestimmten bebauten Bereichen im Außenbereich, die nicht zu einem Ortsteil i. S.d. § 34 BauGB oder einem durch Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiet entwickelt werden sollen, für bestimmte Vorhaben im Rahmen des § 35 BauGB erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen schaffen. Die Satzung nach § 35 Abs. 6 begründet somit ausschließlich eine Begünstigung von im Übrigen nach § 35 Abs. 2 zu beurteilenden Vorhaben. Die Satzung ändert insbesondere nichts an der Zuordnung zum Außenbereich; sie modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen sonstiger Vorhaben (vgl. Kommentar zum BauGB, Battis/Krautzberger/Löhr, 11. Auflage § 35 RN 118).

Der Erlass einer Satzung im Sinne des Abs. 6 bedarf mehrerer wesentlicher Voraussetzungen:

- Zum einen muss es sich um bebaute Bereiche handeln, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist,
- zum anderen dürfen die bebauten Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein. Eine Darstellung der Flächen als Bauflächen im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind weitere Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Von welcher Größe an eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorliegt, ist nicht an konkrete Mindestzahlen von Gebäuden geknüpft, es ist vielmehr auf die konkrete Situation abzustellen. Ein Urteil des Bayrischen VGH vom 12.08.2003 geht davon aus, dass „für eine Außenbereichssatzung eine aus wenigen Häusern bestehender Bebauung genügt, deren Entwicklung mit der durch die Satzung begünstigten Lückenschließung abgeschlossen wird“ (1 BV 02.1727, BauR 1/2004).

„Der bauliche Zusammenhang (der vorhandenen Bebauung) muss dabei den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln, wobei es nicht auf geografisch-mathematische Zusammenhänge ankommt und auch größere Freiflächen unschädlich sein können, da es gerade Zweck der Satzung ist, für zwischen den bebauten Flächen bestehende Baulücken eine Bebauung zu ermöglichen.“ (in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Kommentar, Lfg. 97, Sept. 2010, § 35 Rn 169).

Da im Gebiet kein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist und die im Umfeld vorhandenen Hofstellen und Stallanlagen Mindestabstände von ca. 400 m, größtenteils jedoch 700 m und mehr aufweisen, liegt nach Auffassung der Stadt für das Gebiet auch keine überwiegende Prägung durch die Landwirtschaft vor.

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

Unter den vorliegenden Umständen kann sich somit die Möglichkeit ergeben, zusätzliche Wohngebäude zu errichten.

Die vorliegende Satzung schafft allerdings noch keine unmittelbaren Baurechte. Die Genehmigungsfähigkeit von zusätzlichen Wohngebäuden kann im Einzelfall z.B. immissionsrechtliche Prüfungen erfordern.

Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Gebiete ergeben sich nicht. Die weiteren Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall somit ebenfalls erfüllt.

Zudem dürfen sonstige öffentliche Belange, wie z.B. das Wasserhaushaltsgesetz, einem Vorhaben nicht entgegenstehen. Dieses ist bei dem vorhandenen Plangebiet ebenfalls nicht der Fall.

Da nicht direkt neue Baurechte geschaffen werden, kann sich die Satzung auch auf privilegierte Vorhaben nicht als entgegenstehender Belang auswirken.

Nach § 35 Abs. 6 Satz 2 kann die Satzung durch entsprechende Festsetzungen auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Da mit dem Lohnunternehmen im Gebiet eine gewerb-

liche Nutzung vorhanden ist, soll hiervon vorliegend Gebrauch gemacht werden (s. Kap. 4.1).

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB ist bei Aufstellung der Satzung § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird daher abgesehen.

### **3.4 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44 - 0 zu erreichen.

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).“

## **4 Festsetzungen**

### **4.1 Nutzungen**

Durch die vorliegende Satzung werden im Gebiet in eingeschränktem Ausmaß Wohnzwecken dienende Vorhaben, die nicht bereits nach § 35 Abs. 1 oder 4 BauGB begünstigt sind, ermöglicht. Dazu gehören innerhalb des vorhandenen bebauten Bereichs z.B. das Auffüllen von Baulücken durch Neubauten, die Erweiterung von Wohngebäuden sowie die Nutzungsänderung von Gebäuden zu Wohnzwecken (vgl. Söfker: in Ernst-Zinkahn-Bielenberg „BauGB“, § 35, Lfg 136, Oktober 2019, Rn 172).

Unter Beachtung der vorhandenen Nutzungen sollen im Gebiet zusätzlich zu Wohnnutzungen auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sein. Die Satzung wird daher auch auf Vorhaben erstreckt, die derartigen Betrieben dienen (§ 35 Abs. 6, Satz 2 BauGB).

Die übrigen einzelnen Festsetzungen der vorliegenden Satzung dienen im Wesentlichen dazu, den Umfang der baulichen Entwicklung zu begrenzen.

### **4.2 Grundstücksgröße**

Das Satzungsgebiet ist durch große Grundstücke von mehreren 1.000 qm gekennzeichnet. In Anlehnung an die vorhandenen Grundstücksgrößen wird eine

Mindestgrundstücksgröße von 2.000 qm festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauungsmöglichkeiten mit zusätzlichen Wohnhäusern hinsichtlich ihrer Art und ihres Umfangs in die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen.

#### **4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen bestimmt. Sie werden so festgesetzt, dass beidseitig der Straße „Zum Schürrenberg“ eine zusätzliche Bebauung mit 2-3 Wohngebäuden entstehen kann. Gleichzeitig wird das im Norden im Bereich des Lohnunternehmens vorhandene, zurückgelegene Wohnhaus berücksichtigt, wodurch sich nördlich der Straße ein größerer Bauteppich ergibt.

Der Abstand der Baugrenzen zur Straßenparzelle ist einheitlich mit 10 m gewählt. Für die vorhandenen Wohngebäude werden die Bauteppiche so vorgesehen, dass auch Gebäudeerweiterungen möglich sind.

Südlich der Straße grenzt das Satzungsgebiet im Südwesten an einen Graben (Gewässer III. Ordnung) an. Hier ist ein Streifen von 5 m Breite für Unterhaltungsarbeiten zu berücksichtigen. Dieser Unterhaltungstreifen ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung, Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten. Die Baugrenze ist in diesem Bereich mit einem ausreichenden Abstand von 8 m zur Grabenparzelle festgesetzt.

Nebenanlagen und gewerbliche Anlagen sind, den Gewässerrandstreifen ausgenommen, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für das vorhandene Lohnunternehmen sind im nördlichen Bereich der Satzung bei Bedarf ausreichende Flächen vorhanden.

#### **4.4 Bauhöhe**

Im Bereich des Satzungsgebietes sind derzeit nur eingeschossige Gebäude vorhanden. Die zukünftige Höhenentwicklung im Satzungsgebiet wird daher auf das Maß von einem Vollgeschoss begrenzt.

Weitergehende Vorschriften, wie z.B. konkrete Höhenfestsetzungen werden, aufgrund der vorhandenen, unterschiedlichen Bausubstanz, nicht für erforderlich gehalten.

#### **4.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)**

Das Satzungsgebiet ist Teil des dörflich geprägten Ortsteils Westerloh bzw. Westerlohmühlen. Die vorhandenen baulichen Anlagen sind in wesentlichen Teilen durch im Gebiet und angrenzend vorhandene Gehölzstrukturen eingebunden. Diese können die Auswirkungen der ergänzend möglichen Bebauung auf das Landschaftsbild minimieren.

Darüber hinaus werden für das Satzungsgebiet gestalterische Festsetzungen für die Fassaden und Dacheindeckungen vorgesehen, um zu gewährleisten, dass sich Neubauten in ihrem Erscheinungsbild an die vorhandene Bebauungsstruktur anpassen.

Für das Satzungsgebiet wird deshalb festgesetzt, dass die Dacheindeckung der Dächer von Wohngebäuden nur mit Dachziegeln mit nichtglänzender Oberfläche in roten und rotbraunen Farbtönen auszuführen ist. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Solaranlagen und Wintergärten.

Neben der Dachlandschaft wird als zweites prägendes Element die Fassade in ihrer Struktur festgelegt. Da ortsübliche Materialien für die Umfassungswände von Gebäuden Ziegelsichtmauerwerk darstellen, soll dieses Erscheinungsbild für Wohngebäude auch im vorliegenden Satzungsgebiet gestalterisch gesichert werden.

Für Gliederungszwecke wird zudem die Verwendung von Holz oder Putz auf bis zu insgesamt max. 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten ermöglicht. In den zulässigen Anteil sind Tür- und Fensteröffnungen nicht einzurechnen.

Mit Ausnahme von Holz und Putz sollen keine weiteren Materialien hinzutreten, um soweit wie möglich ein der historischen Bebauungsstruktur entsprechendes Erscheinungsbild zu erhalten. Von dieser Regelung ausgenommen sein sollen nur Wandsysteme, die der aktiven Energiegewinnung dienen.

Um den Bauwilligen darüber hinaus einen breiteren Gestaltungsrahmen zu ermöglichen, sollen bei untergeordneten Gebäudeteilen von Wohngebäuden bzw. kleineren Flächen (z.B. Giebdreiecken, Aufbauten), Carports, Wintergärten und Nebengebäuden, generell auch andere Materialien, wie Glas- oder Holzverkleidungen, zulässig sein.

## **5 Belange von Natur und Landschaft**

### Eingriffsregelung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bebaute Grundstücke im Außenbereich. Die Freiflächen sind als Zier- oder Nutzgarten angelegt bzw. im Umfeld der Gebäude und der Anlagen des Lohnunternehmens gepflastert.

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 vorliegende Satzung aufgenommen. Danach sind pro Quadratmeter versiegelter Fläche mindestens 1,0 qm Laubgehölzfläche anzulegen. Bei einer Beseitigung vorhandener Gehölze sind diese vollständig zu ersetzen.

### Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich Gehölzstrukturen in Form von Bäumen, Sträuchern und Hecken. Um bei Bauvorhaben die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, dürfen die Bauflächenvorbereitung und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

In den Satzungstext ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **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.

### Verkehrerschließung

Das Satzungsgebiet wird von der Straße „Zum Schürenberg“ durchquert. Die Straße ist zur Erschließung geeignet und die vorhandene Bebauung im Satzungsgebiet über diese Straße und im Fall des Lohnunternehmens über eine private Zuwegung erschlossen. Mögliche bauliche Ergänzungen können ebenfalls an diese Straße angebunden werden bzw. es ist eine Erschließung privatrechtlich zu regeln.

Die Straße „Zum Schürenberg“ hat Anschluss an die überörtlichen Verkehrswege, sodass eine ausreichende Erschließung gewährleistet ist.

### Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Durch die vorliegende Planung wird eine mögliche Genehmigungsfähigkeit von zusätzlichen Gebäuden und damit eine mögliche Versiegelung von Flächen in nur geringem Umfang vorgesehen.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird derzeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert bzw. über den angrenzenden Graben abgeleitet.

Die Stadt geht davon aus, dass das im Bereich der ergänzend geplanten Bebauung anfallende Oberflächenwasser ebenfalls größtenteils problemlos versickert werden kann, da in Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur relativ große Grundstücke vorgesehen sind und großzügige Freiflächen verbleiben. Sofern die Bodenverhältnisse dem entgegenstehen, ist durch Regen-

rückhalteanlagen (z.B. Sickermulden) sicherzustellen, dass die Entwässerungssituation nicht verschärft wird, sondern dem natürlichen Abfluss entspricht.

Geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigungen umgesetzt werden. Die Genehmigungen und/oder Erlaubnisse sind nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

#### Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist derzeit nicht an die zentrale Schmutzwasserentsorgung der Stadt angeschlossen. Anfallendes Schmutzwasser ist daher, wie bereits für die bestehende Bebauung, über dezentrale Kleinkläranlagen entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Hierfür sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Niedersächsischen Wassergesetz, in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

#### Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Satzungsgebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

#### Energieversorgung

Die vorhandene Bebauung im Satzungsgebiet ist bereits an das Versorgungsnetz der EWE Netz GmbH angeschlossen.

Die weitere Versorgung des Satzungsgebietes mit der notwendigen Energie kann ebenfalls durch die EWE sichergestellt werden.

## **7 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 20.05.2022 bis 23.06.2022 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.