

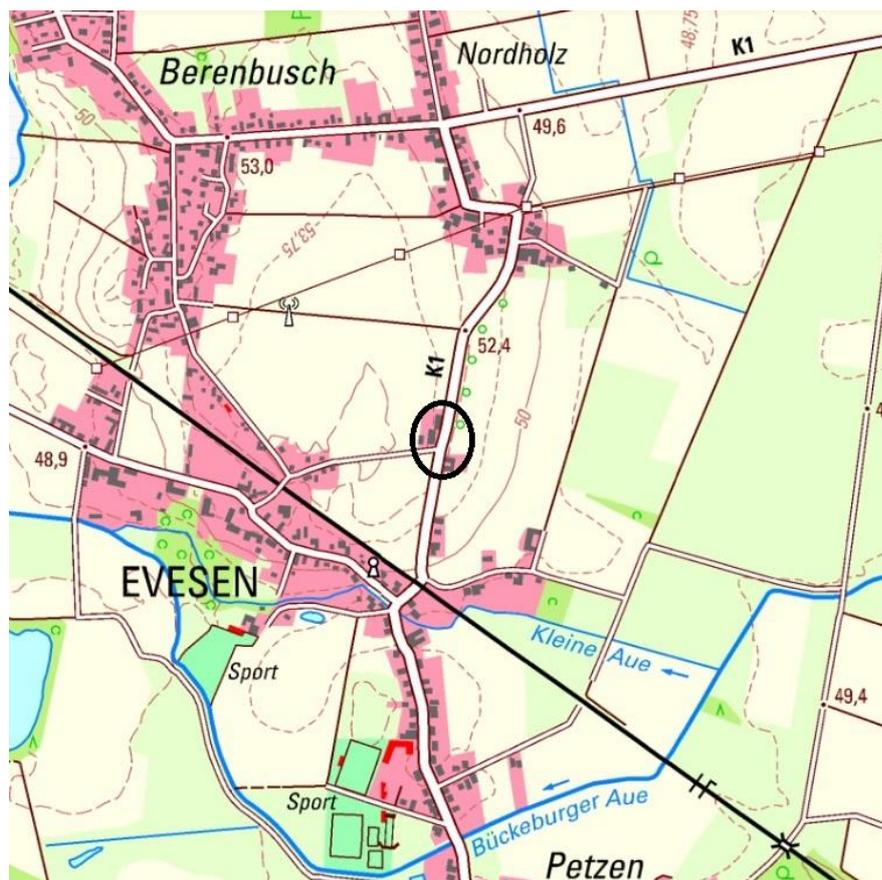
- Entwurf -



**BEGRÜNDUNG ZUR
1. AUSSENBEREICHSSATZUNG
- OT EVESEN -
GEMÄSS § 35 ABS. 6 BAUGB
STADT BÜCKEBURG**



LANDKREIS SCHAUMBURG



© LGLN 2018

Stand: 29.10.2019

Fassung: Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
 ASKAN LAUTERBACH
 STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: M. SC. UMWELTPLANUNG
 FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN
TEL: 05151 / 60 98 57 0
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNGEN

1.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
1.1.	Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	4
1.2.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse	4
1.3.	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1.	Raumordnung	6
1.3.2.	Flächennutzungsplan	7
2.	ZIELSETZUNG UND ZWECK DER PLANUNG	9
3.	VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS DER SATZUNG	10
4.	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	11
4.1.	Vorhaben	11
4.2.	Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.3.	Verkehrliche Erschließung	12
5.	VER- UND ENTSORGUNG	12
6.	IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ	12
6.1.	Landwirtschaft / Immissionen	12
6.2.	Schallimmissionen durch Schienenstrecke	13
6.3.	Altablagerungen	14
6.4.	Denkmalschutz	14
7.	UMWELTBELANGE	14
7.1.	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht	14
7.2.	Artenschutz	15
8.	VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG	15

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortes Evesen an der Einmündung der Straße „Hoher Weg“ in die Eveser Straße (K 1). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 9/3, 9/6 und 9/10 sowie teilweise die Flurstücke, 9/11 und 23 der Flur 10. Des Weiteren zählen teilweise die Flurstücke 35/1, 104/35 und 63/ 1 der Flur 11 zum Geltungsbereich. Beide Flure gehören zur Gemarkung Evesen.

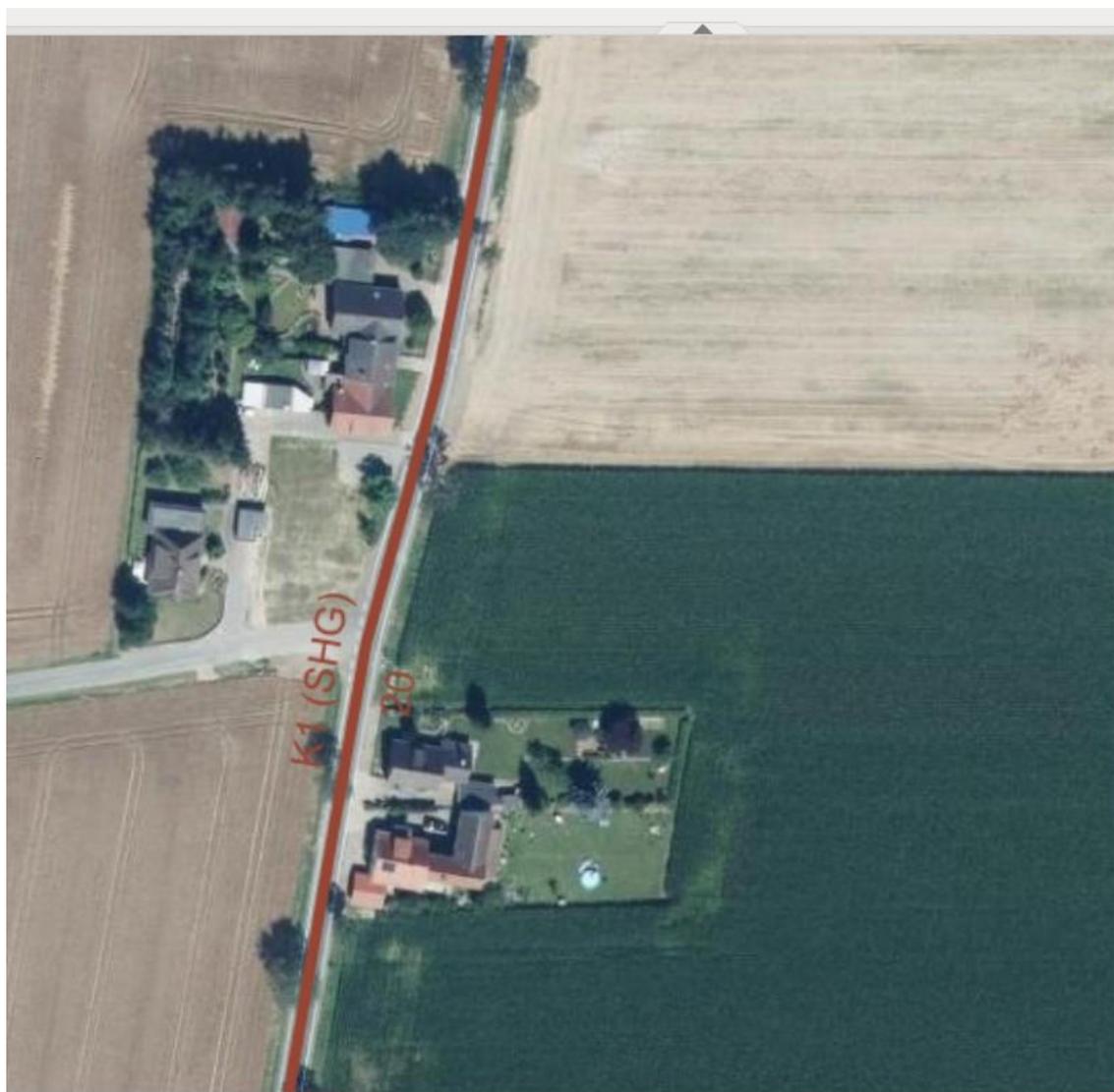
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,67 ha. Die genaue Abgrenzung geht aus der Planzeichnung hervor.

1.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Der Geltungsbereich der Satzung beinhaltet fünf mit Wohngebäuden bestandene Grundstücke beiderseits der Eveser Straße, wovon drei Gebäude nordwestlich und zwei Gebäude im Versatz südöstlich der Einmündung Hoher Weg / Eveser Straße liegen. Im Kernbereich der Satzung ist - direkt nordwestlich des Einmündungsbereiches - eine Fläche derzeit unbebaut. Hier wurde vor geraumer Zeit ein ehemaliges Mühlengebäude zurückgebaut (ist in den Kartengrundlagen noch dargestellt, Eveser Straße 91).

Die Geländehöhen bewegen sich im Planbereich zwischen ca. 52 m NN im Osten und ca.54 m NN im Westen des Plangebietes; somit handelt es sich um eine nur leicht von Ost nach West ansteigende Topographie.

Die dem Plangebiet angrenzenden Flächen werden allseitig landwirtschaftlich, d.h. ackerbaulich genutzt.



Geobasisdaten © LGLN 2019

Abbildung 1: Luftbild

1.3. Übergeordnete Planungen

1.3.1. Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Schaumburg 2003 stellt ein gesamtträumliches Leitbild für den Landkreis dar.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP (siehe nachfolgende Karte) liegt der Geltungsbereich außerhalb der Siedlungsbereiche. Durch das Plangebiet verläuft ein regional bedeutsamer Radweg (von Evesen im Westen nach Nordholz im Norden).

Weitere räumlich relevante Aussagen lassen sich aus der zeichnerischen Darstellung nicht ableiten.

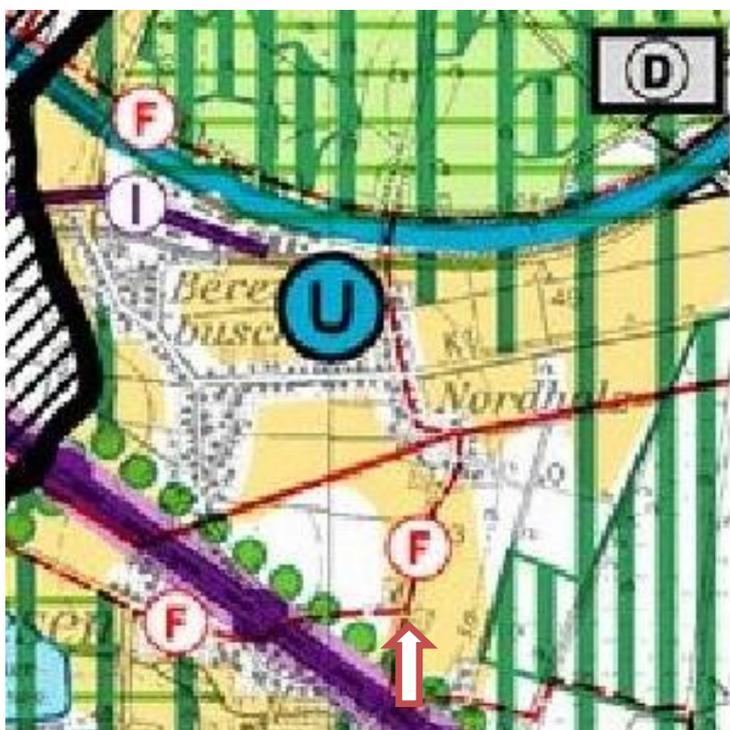


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP

Der beschreibenden Darstellung des RROP ist auszugsweise Folgendes zu entnehmen:

„D 1 - Entwicklung der räumlichen Struktur

[...]

D 1.5 - Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume

[...]

1. Außenbereichssatzung - OT Evesen -, Stadt Bückeburg
Begründung – Entwurf –

D 1.5.02 Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Freiräume sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen. Vorrangig sind vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden. [...]

Raumstrukturell eigenständige Siedlungsbereiche sind durch angemessene Freiräume im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern. Siedlungsränder sind landschaftsgerecht zu gestalten. Es sind sanfte Übergänge zwischen Siedlungsbereichen und freier Landschaft durch eingegliederte und vernetzte Grünzüge zu schaffen.

D 1.5.03 Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist vorrangig auf die zentralen Standorte zu konzentrieren. [...]In den übrigen Gemeinden bzw. Gemeindeteilen ist eine angemessene Eigenentwicklung möglich, die sich an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu orientieren hat“ (RROP 2003).

Für den Geltungsbereich dieser 1. Außenbereichssatzung soll eine voll erschlossene Brachfläche reaktiviert und eine zusätzliche Wohnbebauung zugelassen werden. Entsprechend trägt das Vorhaben zur Deckung des örtlichen Bedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen in Anlehnung an eine Eigenentwicklung gemäß Pkt. D 1.5.03 RROP 2003 bei. Die abrundende Bebauung ist dabei ohne weitere Erschließungsmaßnahmen und damit ressourcenschonend gemäß Pkt. D 1.5.02 RROP 2003 realisierbar.

1.3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bückeberg mit Rechtwirksamkeit vom 30.12.2014 stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Desweiteren ist für die im Satzungsgebiet gelegene Freifläche (ehem. Mühlengebäude) das Planzeichen „Ablagerungen“ dargestellt.

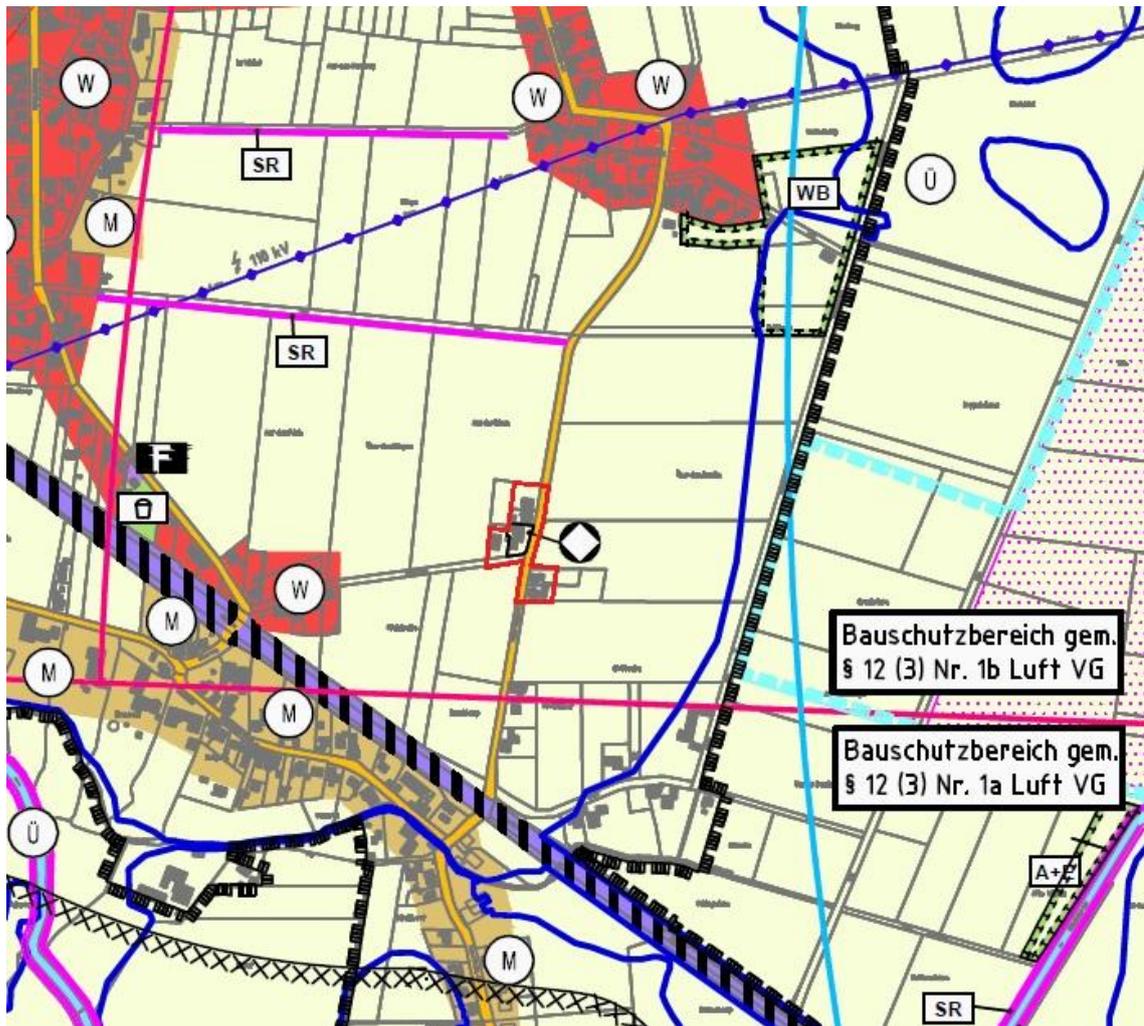


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Pangebietes (rote Randlinie)

2. ZIELSETZUNG UND ZWECK DER PLANUNG

Im Ortsteil Evesen der Stadt Bückeburg soll eine Satzung gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Zielsetzung ist es, für den Bereich eine Entwicklung der Wohnbebauung zu ermöglichen.

Sonstige Vorhaben können gem. § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Im vorliegenden Fall liegt im Wesentlichen eine Beeinträchtigung folgender öffentlicher Belange vor.

- Darstellung im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“

Da die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes dazu führt, dass der Außenbereich an dieser Stelle seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr erfüllen kann, und es sich lediglich um die Auffüllung eines baulich geprägten Bereiches in städtebaulich sinnvoller Weise handelt, sollen mittels der Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung der geplanten Wohnbebauung geschaffen werden.

Darüber hinaus wird durch den Erlass dieser Satzung eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage zur rechtssicheren Bewertung zukünftiger Bauvorhaben geschaffen und klargestellt, dass eine Ausdehnung der vorhandenen Bebauung in die unbebauten Randbereiche hinein nicht möglich ist.

3. VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS DER SATZUNG

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist an einige Voraussetzungen geknüpft. So kommt eine Satzung i.S. des § 35 Abs. 6 BauGB nur für bebaute Bereiche im Außenbereich in Betracht, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist auch, 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 die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Mittels der Außenbereichssatzung werden keine Baurechte geschaffen, sondern lediglich bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 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. Dadurch können im Außenbereich vorhandene Siedlungsansätze innerhalb des gegebenen baulichen Zusammenhangs verdichtet werden. Eine Erweiterung der Baumöglichkeiten in den unbebauten Außenbereich hinein ist nicht möglich. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist demnach nicht vorgesehen.

Die genannten Voraussetzungen sind im nachfolgend beschriebenen Bereich erfüllt, da im Plangebiet die nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen überwiegen. Insofern gehen durch die Planung auch keine landwirtschaftlichen Nutzflächen verloren.

4. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Eine geordnete Städtebauliche Entwicklung ist im Satzungsgebiet gegeben. Diese Auffassung stützt sich darauf, dass Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Wohnnutzung nicht entgegenstehen, die geplanten Wohnnutzungen keinen unzumutbaren schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sind und im Übrigen neben einer ordnungsgemäßen Erschließung auch die Abwasserbeseitigung gewährleistet ist.

4.1. Vorhaben

Die Art der baulichen Nutzung beurteilt sich im Satzungsgebiet nach den Vorschriften des § 35 BauGB.

Desweiteren werden aus städtebaulichen Gründen die folgenden Festsetzungen getroffen:

Neue Wohngebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt II. Für das Baugrundstück 9/10 wird zusätzlich festgesetzt, dass lediglich ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig ist.

Neue bauliche Anlagen müssen sich in die bebaute Umgebung unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes einfügen.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- Einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder für Wald widersprechen oder
- Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Bauliche Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren bebauten Umgebung unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes einfügen.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um die angestrebte Bebauung zu realisieren.

4.3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die tangierenden Straßen – Hoher Weg und Eveser Straße (K 1) - gesichert. Diese führen in östliche Richtung zum Ort Evesen, in südliche Richtung nach Bückeberg sowie in nördliche Richtung nach Nordholz und zur Bundesstraße B 482.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind durch entsprechende Erweiterungen der auf den Grundstücken vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt.

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Versorgung mit Löschwasser ist über das örtliche Trinkwasser-Leitungsnetz vorgesehen. Ein Hydrant ist unmittelbar am Grundstück Eveser Straße 91 vorhanden.

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über den örtlichen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage.

6. IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ

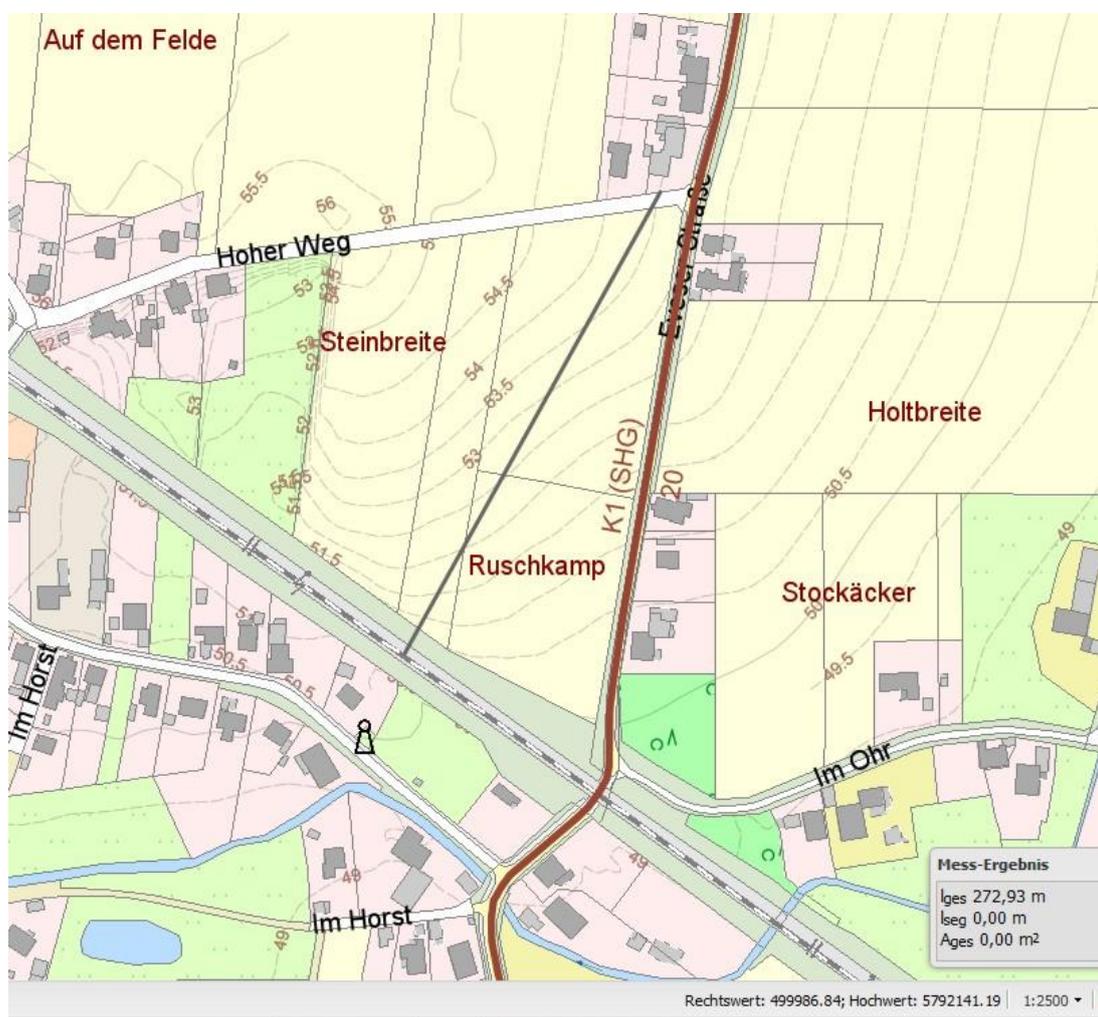
6.1. Landwirtschaft / Immissionen

Das Umfeld des Plangebietes ist ein landwirtschaftlich strukturierter Bereich, in dem es regelmäßig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden durch die vorhandenen Hofstellen, den landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die landwirtschaftlichen Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und von den Anwohnern zu tolerieren.

6.2. Schallimmissionen durch Schienenstrecke

Rund 273 m südlich des Satzungsgebietes verläuft eine Schienenstrecke der Bahn AG. Aufgrund des nicht geringen Abstandes zu dieser Emissionsquelle ist grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass unzumutbare Schalleinträge stattfinden. Zudem bestehen bei tatsächlich vorliegendem Handlungsbedarf Möglichkeiten des passiven Schallschutzes bzw. der architektonischen Selbsthilfe.

Da weitergehende Regelungen zum Thema Schallschutz im Zuge der vorliegenden Außenbereichssatzung nicht gegeben sind, sind eventuelle fachliche Nachweise im Rahmen des/der Baugenehmigungsverfahren(s) vorzulegen.



Geobasisdaten © LGLN 2019

Abbildung 4: Übersichtskarte mit Längenmaß – Abstand Satzungsgebiet zur Bahnstrecke (rd. 273 m)

6.3. Altablagerungen

Im Bereich des ehemaligen Mühlengebäudes (jetzige Freifläche) ist im Flächennutzungsplan eine Darstellung „Ablagerungen“ enthalten.

Bei Verdachtsmomenten, wie im vorliegenden Fall, hat der Vorhabenträger rechtzeitig vor Neubaubeginn das Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft des Landkreises Schaumburg einzubeziehen.

Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde (Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft) des Landkreises mitzuteilen.

6.4. Denkmalschutz

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler oder Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Bückeburg oder dem Kommunalarchäologen unter der Telefonnummer 05722-95 66 15 anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

7. UMWELTBELANGE

7.1. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Durch die Außenbereichssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, nicht begründet. Außerdem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter vor (Ziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes).

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist für die Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung nicht erforderlich.

7.2. Artenschutz

In Hinblick auf die möglicherweise vorgesehene Beseitigung von Gehölzbeständen wird zur Vermeidung von Konflikten mit artenschutzrechtlichen Vorschriften in der Satzung vorsorglich auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen.

Artenschutzrechtliche Prüfungen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

8. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

- Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt -



Der Rat der Stadt Bückeberg hat die vorliegende Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Bückeberg, den

.....
Bürgermeister