STADT FÜRSTENAU

LANDKREIS OSNABRÜCK

Innenbereichssatzung „Dorfgebiet Hollenstede“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
- Klarstellungssatzung -

Begründung

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

Projektnummer: 219200
Datum: 2020-02-13

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 2
2 Geltungsbereich 2
3 Rechtsgrundlagen 2
4 Verfahren / Abwägung 3
5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation 4
5.1 Flächennutzungsplan 4
5.2 Bebauungspläne 4
6 Bestandssituation 5
7 Inhalte und Auswirkungen der Satzung 6
8 Erschließung 6
9 Abschließende Erläuterungen 6
9.1 Überschwemmungsgebiet 6
9.2 Geruchsimmissionen 7
9.3 Altlasten 7
9.4 Denkmalschutz 7
10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 8

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
Dipl. Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2020-02-13
Proj. Nr. 219200

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 innerhalb der Ortslage von Hollenstede, umfasst bebaute Bereiche der Bauernschaft entlang der Kreisstraße K 114 „Dorfstraße“ und weist eine Größe von ca. 4,86 ha auf.

Die Stadt Fürstenau beabsichtigt, mittels städtebaulicher Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen (Klarstellungssatzung) und hierdurch für künftige Baugenehmigungsverfahren Streitigkeiten über die Zugehörigkeit eines Baugrundstücks zum Innen- oder zum Außenbereich auszuschließen.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Hollenstede und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Hollenstede, Flur 18, Flurstücke 1/3 (teilw.), 2/5 (teilw.), 2/6 (teilw.), 2/7 (teilw.), 3, 4 (teilw.), 5, 6/1, 6/4, 6/6, 6/8, 6/9, 7, 59/2 (teilw.), 84/1, 92 (teilw.), 97 (teilw.), 98/2, 98/3, 98/4, 99/1, 99/2, 101, 102.

Gemarkung Hollenstede, Flur 19, Flurstücke 42/1 (teilw.), 49/5 (teilw.), 49/7, 72/1, 74 (teilw.), 75/3 (teilw.), 76, 77 (teilw.), 78, 79/1 (teilw.), 79/2 (teilw.), 80, 84/2 (teilw.).

3 Rechtsgrundlagen

Unter Anwendung des § 34 Abs. 4 BauGB können folgende Innenbereichssatzungen erlassen werden:

a) Klarstellungs- oder Abgrenzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)

Die Satzung hat deklaratorische Wirkung, da sie ausschließlich darstellt, welche Flächen noch zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören und welche bereits dem Außenbereich zuzuordnen sind (hier zutreffend).

b) Entwicklungs- bzw. Festlegungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)

Mit der Entwicklungssatzung werden bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt. Grundvoraussetzung hierfür ist, dass diese Flächen in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung als Bauflächen dargestellt sind. Die Aufstellung einer Entwicklungssatzung ist nur möglich, wenn bereits eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan vorliegt und tatsächlich ein gewisser bebauter Bereich mit Bebauungszusammenhang vorhanden ist (hier nicht zutreffend).

c) Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Diese Satzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Dabei müssen jedoch die einbezogenen Flächen

durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Wann eine solche Prägung angenommen werden kann, hängt von der konkreten Situation im Einzelfall ab. Mit der Einbeziehungssatzung werden Rechtsgrundlagen geschaffen, in dem Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht werden (hier nicht zutreffend).

Durch die vorliegende Satzung wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB festgelegt, welche Flächen noch zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören. Es handelt sich hierbei mithin um eine Klarstellungssatzung im Sinne der vorstehenden Buchstaben a).

Da die Klarstellungssatzung lediglich deklaratorische und keine rechtsbegründende Wirkung hat, gelten für diese Satzung keine Verfahrensschritte nach BauGB. Die Satzung ist grundsätzlich nur durch den Rat der Stadt zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen.

4 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat am 01.10.2019 beschlossen, die Innenbereichssatzung „Dorfgebiet Hollenstede“ aufzustellen.

Für den Erlass einer Klarstellungssatzung gibt es keine Verfahrensvorschriften. Allerdings ist es allgemein üblich und in Bezug auf die Akzeptanz bei den Betroffenen sinnvoll, ein – zumindest einstufiges – Beteiligungsverfahren in Anlehnung an ein Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen.

Im „Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts“, Bernhard Stüer, 5. Auflage 2015 ist hierzu ausgeführt: *„Für die Klarstellungssatzung richtet sich das Erfordernis der Beteiligung nach Landesrecht. Es dürfte sich aber empfehlen, auch für die Klarstellungssatzung eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach diesen Maßstäben durchzuführen. Hierdurch könnten etwa bestehende unterschiedliche Auffassungen über die Anwendungsvoraussetzungen und die Reichweite einer Klarstellungssatzung bereits in das Aufstellungsverfahren einbezogen werden.“*

Der Entwurf der Innenbereichssatzung wurde daher gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020 öffentlich ausgelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.

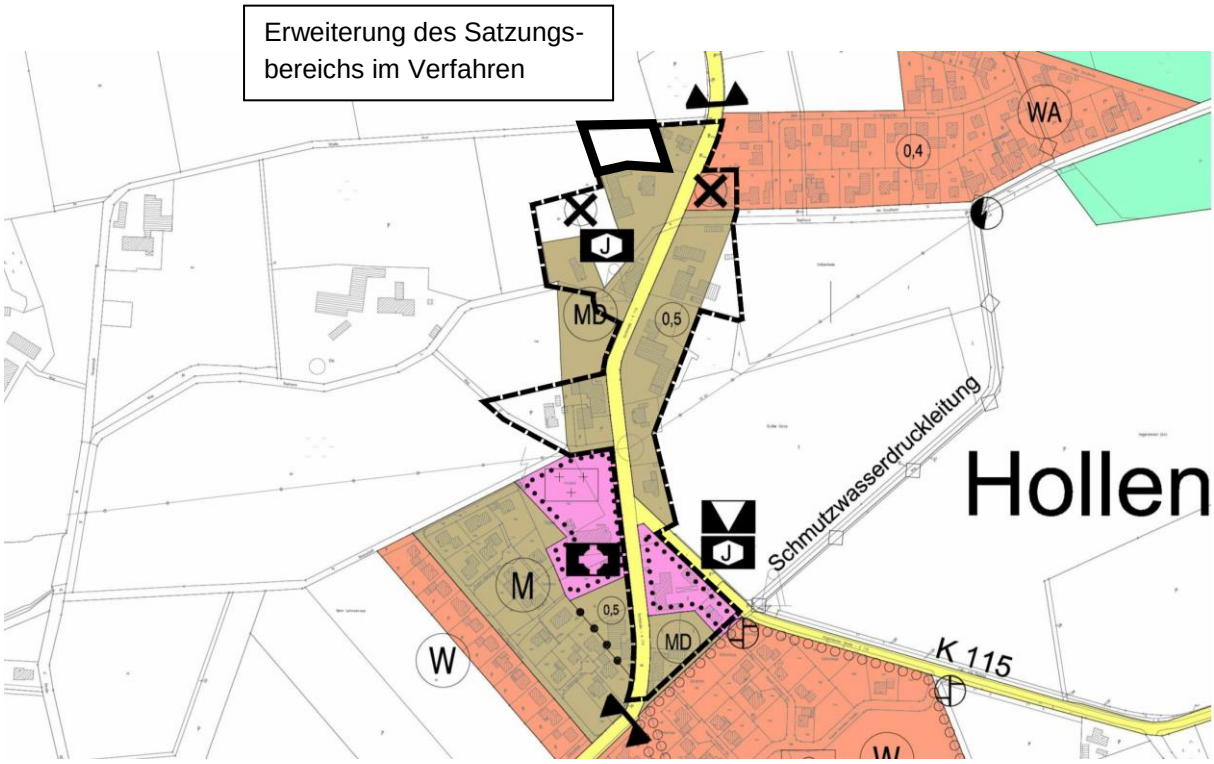
Aufgrund einer Anregung des Landkreises Osnabrück ist das Satzungsgebiet für eine bereits in der Vergangenheit als § 34 BauGB-zugehörig eingestufte Teilfläche geringfügig erweitert worden (siehe nachstehende Abbildung).

Da ansonsten keine wesentlichen inhaltlichen Aspekte vorgetragen wurden, hat der Rat der Stadt Fürstenau am …… den Satzungsbeschluss gefasst.

5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Samtgemeinde Fürstenau weitgehend als Dorfgebiet ausgewiesen. Einzelne Flächen im Randbereich sind als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Baugrundstücke der Kirchengemeinde Hollenstede im Süden des Plangebiets sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Jugendheim, Jugendherberge“ dargestellt.



Wirksame Flächennutzungsplandarstellung

5.2 Bebauungspläne

Sowohl im Nordosten als auch im Süden grenzen rechtsverbindliche Bebauungspläne unmittelbar an das Plangebiet der hier anstehenden Innenbereichssatzung unmittelbar an:

Für den Wohnsiedlungsansatz nordöstlich des Plangebiets liegt der Bebauungsplan Nr. 1 "Flur 1,19" vor, der ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festsetzt.

Der südwestlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 26 "An der Kirche" setzt neben den Gemeinbedarfsflächen für die Kirche und öffentlicher Grünflächen für den Friedhof zudem Mischgebiete mit Ausnutzungsziffern von 0,4 (Grundflächenzahl) und 0,5 (Geschossflächenzahl) fest.
Die wohnbaulichen Anlagen südlich des Plangebiets sind auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 50 "Wohnbaufläche östlich der Dorfstraße K114“ genehmigt worden.

6 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst den zentralen Teil der Bauernschaft Hollenstede entlang der „Dorfstraße“ (K 114). Die Ortslage von Hollenstede verfügt über eine katholische Kirche mit angeschlossenem Friedhof und einen Dorfgemeinschaftsplatz, die beide nicht Bestandteil des Plangebiets sind. Im Süden, Südwesten und Nordosten schließen sich Wohnsiedlungsbereiche unmittelbar an. Im Norden durchläuft der „Reetbach“ nördlich des Dorfgemeinschaftsplatzes und entlang der „Dorfstraße“ als offener Graben das Plangebiet.

Luftbild ohne Maßstab *(Plangrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), © 2019)*

Innerhalb des Plangebiets liegt eine gemischte Nutzungsstruktur vor, wobei der Nutzungsschwerpunkt im Wohnen liegt. Die bestehenden Hofstellen werden nicht mehr aktiv betrieben. Im Norden des Plangebiets befinden sich zwei Handelsbetriebe an der „Dorfstraße“. Zwischen Dorfgemeinschaftsplatz und Friedhof liegt eine Gaststätte. Im Süden befindet sich das Jugendheim der katholischen Kirche.

7 Inhalte und Auswirkungen der Satzung

Durch die Aufstellung dieser Innenbereichssatzung werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (bauplanungsrechtlicher Innenbereich) rechtlich eindeutig festlegt (Klarstellungssatzung).

Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB richtet sich damit zukünftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

Wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist, dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die vorhandene Bebauung bestimmt insofern für künftige Bauvorhaben die Bauweise, die Geschossigkeit, die Gebäudehöhe u.ä..

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.
Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

8 Erschließung

Alle Grundstücksflächen im Plangebiet sind über die vorhandenen Straßen „Dorfstraße“ (K 114) und „Hagenbecker Straße“ (K 115) erschlossen. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich. Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Durch die Planung tritt keine nennenswerte Erhöhung des Oberflächen- und Schmutzwassers ein.

9 Abschließende Erläuterungen

9.1 Überschwemmungsgebiet

Innerhalb des Plangebiets liegt ein förmlich festgelegtes Überschwemmungsgebiet des „Reetbachs“. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

9.2 Geruchsimmissionen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Landwirtschaftliche Immissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung. Die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die hier anstehende Klarstellungsatzung nicht eingeschränkt, da keine schutzbedürftigen Nutzungen an die Hofstellen heranrücken.

9.3 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück befinden sich im Norden des Plangebiets zwei Altstandorte mit dem Gefährdungspotential „Altlastverdacht“ (Stand: November 2019). Der Stadt Fürstenau sind jedoch keine Auswirkungen dieser Altstandorte bekannt, die einer baulichen Nutzung grundsätzlich entgegenstehen.

Im näheren Umkreis von 500 m befinden sich keine weiteren Altstandorte, Altablagerungen etc.

Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, zum Beispiel hinsichtlich Geruchs, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung, so besteht nach § 1 des Niedersächsisches Bodenschutzgesetzes die Verpflichtung, diese Bodenauffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu melden.

9.4 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

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 oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, 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.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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

Wallenhorst, 2020-02-13
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

……...
Desmarowitz

Diese Begründung zur Innenbereichssatzung „Dorfgebiet Hollenstede“ hat gemäß § 34 Abs. 5 BauGB dem Satzungsbeschluss vom …….. zugrunde gelegen.

Fürstenau, ...

……..
Der Stadtdirektor