

**Gemeinde
Hüde**

Samtgemeinde
Altes Amt Lemförde

Landkreis Diepholz

AUFGESTELLT
DURCH DIE GEMEINDE
HÜDE

Bearbeitet durch

Dipl. Ing.
Stefan Winkenbach
in der Bürogemeinschaft für
Raum- und Umweltplanung
SCHWARZ + WINKENBACH

Stand: 17.09.2018



**AUSSENBEREICHS-
SATZUNG Nr.1**

„Um die Hah“

BEGRÜNDUNG

Satzung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	1
1.1 Anlass und Planerfordernis	1
1.2 Lage und Rahmenbedingungen	1
1.2.1 Nutzungsstruktur	1
1.2.2 Natur und Landschaft	1
1.2.3 Erschließung und Verkehr	2
1.2.4 Immissionsschutz	2
1.3 Planerische Vorgaben	3
1.3.1 Ziele der Raumordnung	3
1.3.2 Flächennutzungsplan	3
1.3.3 Bebauungspläne	4
1.3.4 Städtebauliche Satzungen	4
1.4 Planungskonzept / Voraussetzungen der Satzung	4
2 INHALTE DER SATZUNG	5
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Vorhaben	5
2.3 Maß der baulichen Nutzung	5
2.3.1 Grundflächenzahl	5
2.3.2 Höhe baulicher Anlagen	6
2.3.3 Zahl der Vollgeschosse	6
2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
2.5.1 Bauweise	7
2.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche	7
3 AUSWIRKUNGEN	7
3.1 Städtebauliche Auswirkungen	7
3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	7
4. HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN	8
4.1 Bodenfunde	8
4.2 Altlasten	8
4.3 Kampfmittel	8
5. VERFAHRENSVERMERKE	9

1. PLANUNGSZIELE UND VORGABEN

1.1 Anlass und Planerfordernis

Im Ortsteil Sandbrink ergibt sich ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung im Außenbereich. Der Gemeinde Hüde liegen hierzu für die beiden Flurstücke 149/1 und 147/2, (Flur 12; Gemarkung Hüde) Anträge zur Entwicklung einer Wohnbebauung vor. Ziel ist es, die Lücken zwischen den hier bestehenden Wohngebäuden „Um die Hah“ Haus Nr. 15, Haus Nr. 27 und Haus Nr. 33 zu bebauen. Planungsrechtlich ist der Bereich westlich des Hauses Nr. 15 dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Vor dem Hintergrund, dass im Ortsteil Sandbrink keine geeigneten Baugrundstücke für die hier ortsansässige Wohnbevölkerung zur Verfügung stehen, möchte die Gemeinde Hüde die oben dargestellten Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Da in dem Bereich schon Wohnbebauung vorhanden ist und die Entstehung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten ist, nimmt die Gemeinde das Planvorhaben zum Anlass, für den hier in Rede stehenden Planbereich eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

1.2 Lage und Rahmenbedingungen

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt im Anschluss an den Ortsbereich Sandbrink östlichen der Bundesstraße 51 und westlich der Bahnlinie. Er umfasst eine ca. 0,55 ha große Fläche nördlich der Gemeindestraße „Um die Hah“. In der nachfolgenden Übersichtskarte ist der Planbereich dargestellt. Die konkrete Abgrenzung ist in der Planzeichnung ablesbar.



(Übersichtsplan / ohne Maßstab)

1.2.1 Nutzungsstruktur

Im Plangebiet selbst bestehen zwei Wohngebäude mit den hierfür typischen Nebenanlagen. Auch die Umgebung ist durch Wohngebäude bzw. durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen geprägt. Die Bereiche in Richtung Bundesstraße können aufgrund der hier ansässigen Gewerbebetriebe mit Wohnen als gemischte Nutzung klassifiziert werden. Nördlich bzw. nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Rindvieh-haltender Betrieb mit den entsprechenden Einrichtungen (insbes. Stallungen, Silo, Weideflächen sowie einem Wohngebäude). Die umliegenden Freiflächen werden vorwiegend ackerbaulich genutzt.

1.2.2 Natur und Landschaft

Die unbebauten Flächen im Plangebiet selbst sind entweder landwirtschaftlich oder aber als Hausgarten genutzt. Nennenswerte Gehölzbestände oder schützenswerte Biotope sind augenscheinlich hier nicht vorhanden. Da sich die Planung auf einen teilweise bebauten Bestand und wenige Baulücken beschränkt, sind mit einer Ergänzung der Bebauung im Satzungsbereich keine wesentlichen Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt für die jeweiligen konkreten Bauvorhaben erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Gegebenenfalls erforderliche Kompensati-

onsmaßnahmen können daher erst nach Vorlage eines konkreten Bauvorhabens ermittelt und benannt werden. Ziel ist es, durch eine geeignete Bepflanzung auf den Grundstücken die neuen Baukörper in das Orts und Landschaftsbild einzubinden. Die Grundstücksflächen sind hierfür ausreichend groß bemessen.

Artenschutz

Unabhängig von der Eingriffsregelung sind die Belange des Artenschutzes bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Gemäß dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Diese Verbotstatbestände sind bei der Realisierung der Bauvorhaben durch den Bauherrn oder Vorhabenträger zu berücksichtigen. Im Zuge der vorliegenden Planung ist jedoch vorsorglich zu prognostizieren, inwieweit die Verbotstatbestände des Artenschutzes einer Realisierung der Planung entgegenstehen könnten.

Das Vorkommen besonders geschützte Arten ist auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt. Daher wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass zum Schutz der Avifauna (Vogelwelt) Baufeldräumungen (Röschung der Gehölze, Beseitigung von Vegetation) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) stattfinden sollen. Im Übrigen ist der besondere Artenschutz abschließend in den nachfolgend erforderlichen Verfahren zu prüfen.

1.2.3 Erschließung und Verkehr

Über die Gemeindestraße „Um die Hah“ ist das Plangebiet vollständig erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Anschluss weiterer Wohnbebauung an das vorhandene Infrastrukturnetz ist möglich. Innerhalb des Geltungsbereichs muss die Abwasserbeseitigung über dezentrale Kleinkläranlagen sichergestellt werden. Gemäß der DIN 12566 bzw. 4261 darf in Kleinkläranlagen nur häusliches und damit (qualitativ) vergleichbares Abwasser, jedoch kein gewerbliches Abwasser zugeleitet werden.

Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers an die vorhandene Vorflut ist für die einzelnen Grundstücke im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Netzanschluss

Im Zuge der Realisierung bzw. der Erschließung des Satzungsgebiets wird auf folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz hingewiesen: *„Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“*

1.2.4 Immissionsschutz

Immissionen durch die Landwirtschaft

Der Satzungsbereich befindet sich in der Nachbarschaft zu einem rinderhaltenden landwirtschaftlichen Betrieb. Hierdurch ist im Satzungsbereich mit landwirtschaftlich spezifischen Geruchsimmissionen zu rechnen. Wenngleich im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 14 „Privilegierte Tierhaltungsanlagen“ seitens des Landwirts eine Immissionsprognose vorgelegt wurde, aus der hervorgeht, dass die umliegenden schützenswerten Wohnnutzungen durch Immissionen nicht übermäßig belastet werden, kann ggf. im Rahmen eines Bauantrages eine abschließende Prüfung erforderlich werden. Eine solche Einzelfallprüfung kann Bauvorhaben als unzulässig erklären, wenn sie sich zum Beispiel gesundheitsschädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen würden.

Bezüglich der Entwicklungsmöglichkeiten des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes ist anzumerken, dass bisher bereits die im Außenbereich gelegenen Wohngebäude „Um die Hah“ Hausnummer 27 sowie Hausnummer 33 zu berücksichtigen waren. D.h., dass Veränderungen im Betriebsablauf auch ohne die vorliegende Planung nur mit Rücksicht auf die jetzt schon gleichmäßig vorhandenen Wohnhäuser durchgeführt werden können. Die nun neu in Aussicht

gestellten Baumöglichkeiten rücken dabei nicht näher an den landwirtschaftlichen Betrieb heran. Sie befinden sich in etwa in der gleichen Flucht wie die Wohngebäude Hausnr.27 + 33. Insofern wird der hier bestehende Konflikt nicht verschärft.

In der Abwägung entschied die Gemeinde Hude auch unter Berücksichtigung der in der Beteiligung vorgetragene Anregungen und Bedenken für die Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung. Insbesondere folgende Punkte wurden dabei berücksichtigt:

- Die neu in Aussicht gestellten Baumöglichkeiten rücken nicht näher an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb.
- Die Schutzansprüche der Wohnbebauung und damit das Maß an Rücksichtnahme gemäß dem Rücksichtnahmegebot erhöhen sich nicht.
- Die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes werden durch die Planung nicht mehr eingeschränkt als sie es schon durch die bestehenden Wohngebäude sind.

Im direkten Anschluss an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie landwirtschaftliche Wege. Daher kann es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen und Stäuben kommen. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Heufahren, Bodenbearbeitung, etc....). Die Immissionen sind unvermeidbar und im ländlich strukturierten Raum ortsüblich

Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der Bahnlinie Osnabrück – Bremen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen ggf. Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Vor dem Hintergrund, dass mit der Außenbereichssatzung keine unmittelbaren

Baurechte begründet werden, wurden keine konkreten schallschützende Auflagen oder Festsetzungen in der Außenbereichssatzung aufgenommen. Angesichts des Abstands zur Bahnstrecke von ca. 290 m kann davon ausgegangen werden, dass durch passive schallschützende Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet entwickelt werden können. Welche konkreten Maßnahmen ggf. hierfür erforderlich sein werden, ist im Zuge der Baugenehmigung anhand eines konkreten Bauvorhabens dazustellen.

1.3 Planerische Vorgaben

1.3.1 Ziele der Raumordnung

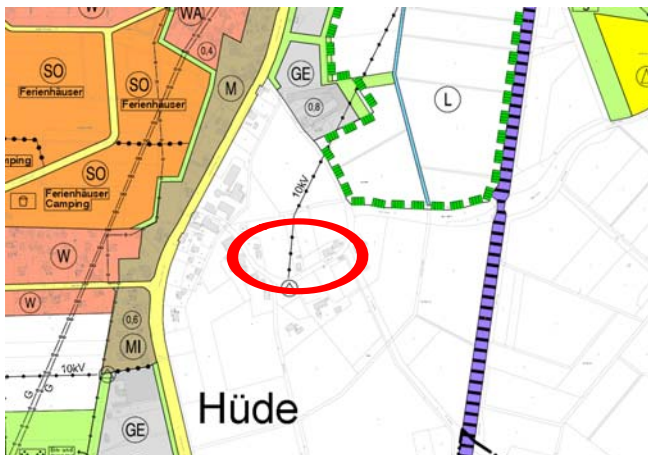
Die Darstellungen des Raumordnungsprogramms legen keine besondere Nutzungszuordnung für den Geltungsbereich fest.

Für das Vorhaben sind insbesondere die textlichen Ziele zur Siedlungsentwicklung zu nennen. Beispielhaft kann hier das Ziel zu 2.1.1 aufgeführt werden, wonach *„gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden sollen.“*

Im Hinblick auf den raumordnerischen Rahmen ist es somit angemessen und sinnvoll, die vorliegende Satzung für zwei zusätzliche Baugrundstücke in der vorgelegten Form aufzustellen.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Altes Amt Lemförde wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung wird mit dem Zusatz „Sonderbaufläche zur Regelung von privilegierten Tierhaltungsanlagen“ überlagert. Die umliegenden Nutzungsdarstellungen können aus dem nachfolgend abgebildeten Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes abgelesen werden.



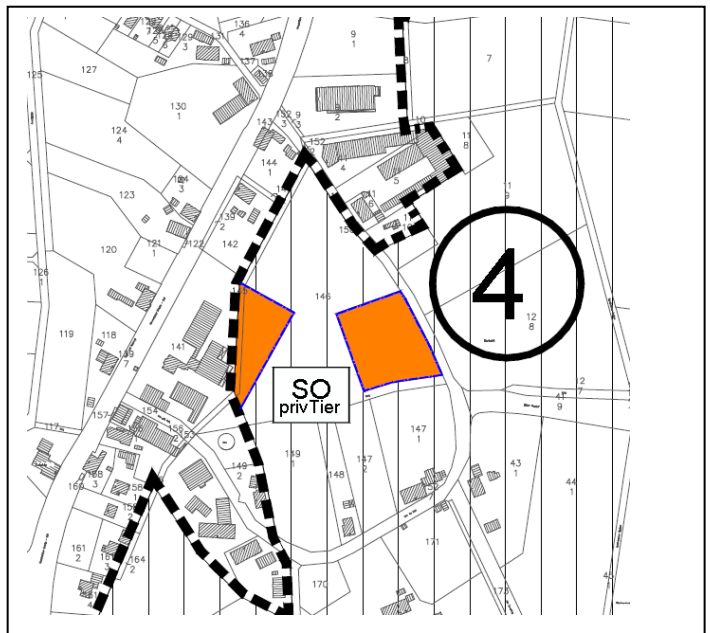
(Ausschnitt FNP)

1.3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 14 „Privilegierte Tierhaltungsanlagen“. Dieser Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt, Standorte für sowohl privilegiert gewerbliche als auch bau-rechtlich landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen in der Gemeinde Hüde festzulegen und außer-halb der festgelegten Standorte auszuschließen. Vor dem Hintergrund, dass mit der Außenbe-reichssatzung am Status „Außenbereich“ nichts geändert wird, besteht zwischen den Inhalten und Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungs-planes und der hier aufgestellten Satzung kein Konflikt. Zu berücksichtigen ist die, im Bebau-ungsplan Nr. 14 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nördlich des Satzungsgebiet-es. (vgl. untenstehenden Planungsausschnitt des B-Planes).

Neben den bestehenden Stallungen des rinder-haltenden Betriebes ist hier auch noch eine Op-tion für eine geplante Betriebserweiterung ein-geräumt worden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurden seitens des Landwirts eine Immissionsprognose vorgelegt, aus der hervorgeht, dass die umliegenden schützenswerten Wohnnutzungen durch Immis-sionen nicht übermäßig belastet werden. Da sich mit der hier vorliegenden Planung weder an den Abständen zu den potentiellen Immissionspunk-ten noch an der Schutzwürdigkeit des Außenbe-reichswohnen etwas ändert, kann angenommen

werden, dass die Ziele der Bebauungsplanes, am Standort Nr. 4 ein zusätzliches Stallgebäude zu errichten, durch die vorliegende Satzung nicht eingeschränkt wird.



(Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 14)

1.3.4 Städtebauliche Satzungen

Gemäß einer Innenbereichssatzung wird der Bereich westlich des Plangebietes dem Innenbe-reich gemäß §35 BauGB zugeordnet.

1.4 Planungskonzept / Voraussetzungen der Sat-zung

Mit der Satzung soll die Möglichkeit eröffnet werden, in den oben beschriebenen Baulücken jeweils ein Wohngebäude zu errichten. Obgleich das Satzungsgebiet hierdurch weiterhin Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB bleibt, wird durch die Satzung bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des §35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungs-plan über Flächen für die Landwirtschaft wider-sprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung beste-

hen gem. §35 Abs. 6 BauGB folgende Maßgaben bzw. Voraussetzungen:

Bebaute Bereiche im Außenbereich

Mit den bestehenden Gebäuden ist der Geltungsbereich bereits teilweise bebaut, sodass mit der Planung keine ungewollte Splittersiedlung neu entsteht.

Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt

Ogleich in der weiteren Umgebung ein landwirtschaftlicher Betrieb besteht, ist die Umgebung und das Plangebiet überwiegend durch Wohn- und Mischnutzungen geprägt.

Geordnete städtebauliche Entwicklung

Durch die Regelungen dieser Satzung soll gewährleistet werden dass sich die hinzutretenden Vorhaben die Eigenart des bestehenden Siedlungsansatzes einfügen und keine städtebaulichen oder ortsgestalterischen Konflikte auslösen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird.

UVP-pflichtige Vorhaben

Mit der vorliegenden Satzung werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und in der näheren Umgebung ergaben sich bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung keine Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Schwere Unfälle

Aufgrund der bestehenden umliegenden Nutzungen besteht keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

2 INHALTE DER SATZUNG

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können in der Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Dies ist sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen zu dieser Satzung erfolgt.

2.1 Geltungsbereich

Der ca. 0,55 ha große, teilweise bebaute Geltungsbereich liegt nördlich der Straße „Um die Hah“ in der Ortschaft Sandbrink der Gemeinde Hüde. In der Flur 12 der Gemarkung Hüde umfasst er Grundstücke, mit den Flurstücksnummern 147/1 (teilweise), 147/2 (teilweise), 148 (teilweise) sowie 149/1 (teilweise).

Die konkrete Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung mit Vermaßungen gekennzeichnet.

2.2 Vorhaben

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Hüde soll innerhalb des Satzungsbereiches die Errichtung weiterer Wohngebäude einschließlich der dazugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen erleichtert werden. Der umliegenden Nutzung entsprechend soll drüber hinaus die Zulässigkeit von kleineren, nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben möglich sein.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Satzung durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie durch die Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

2.3.1 Grundflächenzahl

Vor dem Hintergrund, dass die betroffenen Grundstücke sich jeweils nur zu einem Teil im Geltungsbereich der Satzung befinden, ist bei

der Berechnung der Grundflächenzahl die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegt. Bezogen auf die vier unterschiedlich großen Teilabschnitte des Plangebietes werden unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Bezüglich der GRZ wurde folgende Differenzierung vorgenommen:

- Für den Bereich des Flurstücks 147/1 wird eine GRZ von 0,3 festgelegt. Dabei wurde hauptsächlich die Bestandsbebauung berücksichtigt. Geringfügige Erweiterungen sind hier eingeräumt worden, wobei die Umnutzung der Nebengebäude als Hauptgebäude eingeräumt wird. (vgl. nachfolgende Tabelle).
- Für den Bereich des Flurstücks 147/2 wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Hierdurch wird eine der Umgebung entsprechende Bebauung ermöglicht. Bezogen auf den Grundstücksanteil sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von maximal 219 m² zulässig. Die maximale Versiegelung (einschließlich der Nebenanlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO) beträgt 329 m².
- Für den Bereich des Flurstücks 148 wird eine GRZ von 0,37 festgesetzt. Auch hier wurde hauptsächlich die Bestandsbebauung berücksichtigt. Geringfügige Erweiterungen sind eingeräumt worden, wobei eine Erweiterung des Hauptgebäudes nur dann möglich sein soll, wenn Nebenanlagen zurück- bzw. umgebaut werden. (vgl. nachfolgende Tabelle).
- Für den Bereich des Flurstücks 149/1 wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Hierdurch wird eine der Umgebung entsprechende Bebauung ermöglicht. Bezogen auf den Grundstücksanteil sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von maximal 445 m² zulässig. Die maximale Versiegelung (einschließlich der Nebenanlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO) beträgt 334 m².

Flstck.	Flächenanteil im Satzungsgebiet	Bebaute Fläche (Hauptgebäude / Nebenanlagen)	GRZ	potentielle Zusätzliche Versiegelung
147/1	1.523 m ²	H 257 m ² N 321 m ²	0,3	107 m ²
147/2	1.096 m ²	H 0 m ² N 0 m ²	0,2	329 m ²
148	670 m ²	H140 m ² N 229 m ²	0,37	3 m ²
149/1	2.225 m ²	H 0 m ² N 0 m ²	0,2	668 m ²

2.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen soll im Zusammenhang mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse sowie der Baugrenzen einer unverhältnismäßig hohen Ausnutzung der Baugrundstücke vorgebeugt werden. Mit dem damit gekoppelten städtebaulichen Ziel, die potentielle Neubebauung in die Umgebung einzubinden, wird die Höhe baulicher Anlagen im Satzungsgebiet auf 9,5 m begrenzt. Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante der Gemeindestraße „Um die Hah“. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 2,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

2.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Angepasst an die bestehende Baustruktur im Plangebiet sowie in der Umgebung wird die Zahl der Vollgeschosse im Geltungsbereich der Satzung auf maximal 1 Vollgeschoss begrenzt.

2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend der städtebaulichen Zielrichtung der Gemeinde sollen im Plangebiet großvolumige, verdichtete Bauformen ausgeschlossen werden. Dies wäre für die eher ländliche Umgebung untypisch. Die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen wird daher auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt.

2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.5.1 Bauweise

Im Satzungsgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppe errichtet werden. Insoweit sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterschiedliche Gebäudeformen zulässig sein.

2.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wird durch Baugrenzen bestimmt. Innerhalb dieser sogenannten Bauflächen darf das Hauptgebäude mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung errichtet werden.

Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hierzu zählen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Bei den bebauten Grundstücken wurden die Baugrenzen um die Bestandsgebäude festgesetzt. Zur Gewährleistung von Um- und Anbauten wird die Baugrenze in einem Abstand von mindestens 2 m zum Bestandsgebäude festgesetzt. Zur Gewährleistung eines Abstandes zur Gemeindestraße wird hier ein Abstand von 3 m vorgesehen. Soweit der Bestand bereits in diesen 3 m Abstand hineinragt, wird die Baugrenze entsprechend dem Gebäudebestand festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der zwei Baulücken gewährleisten ebenfalls einen Abstand von 3 m zur Grenze der Gemeindestraße. Hierdurch wird eine einheitliche Gebäudeflucht zur Straße hin gewährleistet. Um auch für die hinteren Grundstücksbereiche eine Einheitlichkeit vorzusehen, wird ausgehend von den Baugrenzen der bebauten Grundstücke eine rückwärtige Baugrenze abgeleitet. Um eine flexible

Gebäudeanordnung zu ermöglichen, wird eine Bautiefe von 20 m (Flurstück 149/1) bzw. 17,50 m (Flurstück 147/2) festgesetzt.

Zur Gliederung des Plangebietes und um zwischen den einzelnen Einheiten einen ausreichenden Abstand zu gewährleisten wird ein seitlicher Grenzabstand von 5 m zu den Bestandsgrundstücken festgesetzt. Hierdurch kann dem aufgelockerten Siedlungscharakter der Umgebung entsprochen werden.

3 AUSWIRKUNGEN

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Außenbereichssatzung begründet nicht unmittelbar Baurechte. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich weiterhin nach §35 Abs. 1, 2 und 4 BauGB. Das heißt auch, dass durch die Satzung der planungsrechtliche Charakter des Gebietes nicht verändert wird, er bleibt Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Andere öffentliche Belange, wie Natur und Landschaft oder auch Aspekte des Immissionsschutzes, können dazu führen, dass ein Bauvorhaben im Einzelfall nicht möglich ist oder nur unter bestimmten Voraussetzungen realisiert werden kann, obwohl diese Außenbereichssatzung besteht. Bezüglich der Immissionen bleiben daher die gleichen Voraussetzungen bestehen. Bei landwirtschaftlichen Immissionen wird daher ggf. eine Einzelfallprüfung erforderlich sein. Es ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund dieser Satzung Baugenehmigungen für Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB leichter erteilt werden können.

3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Satzungsbereich betrifft keinen Bereich mit hoher Bedeutung für Natur- und Landschaft. Auch sind aufgrund der Siedlungsstruktur keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs ist der Begründung einer Außenbereichssatzung kein Umweltbericht gemäß § 2a (2) BauGB beizufügen, auch eine Umweltprü-

fung nach § 2 (4) BauGB wird nicht vorgenommen.

Vor dem Hintergrund, dass der konkrete Umfang von Vorhaben die damit verbundene Bodenversiegelung noch nicht vollständig abgeschätzt werden können, ist auch noch kein Kompensationsbedarf ermittelt worden. Dennoch ist zu erwarten, dass mit Bauvorhaben, die auf Grundlage dieser Satzung genehmigt werden, Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden sein können. Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich kann es zu einer maximalen Neuversiegelung von ca. 1.107 m² kommen. In den jeweiligen Fällen gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anzuwenden ist. Sollte sich im Zuge dessen herausstellen, dass der Ausgleich der Beeinträchtigungen innerhalb der Baugrundstücke nicht vollumfänglich möglich ist, wird eine externe Kompensation erforderlich.

4. HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN

4.1 Bodenfunde

Da sich der Geltungsbereich innerhalb des archäologisch sensiblen Bereichs des ehemaligen Dümmerufers bzw. des Dämmerrandbereichs befindet, in dem vermehrt mit prähistorischen Funden gerechnet werden muss, und sich eine der bekannten Fundstellen mit jungsteinzeitlichen Artefakten und Siedlungskeramik nur 130 m südöstlich befindet, sollen hier die Erdarbeiten zu den möglichen Bauvorhaben fachgerecht begleitet werden. Es wird daher auf die Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG hingewiesen.

Zudem wird auf folgendes hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen,

auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.2 Altlasten

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (07/2018) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen).

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

4.3 Kampfmittel

Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planungsgebiet vor. Beim eventuellen Auffinden von munitionsverdächtigen Gegenständen im Zuge der Bauausführung müssen die Arbeiten sofort unterbrochen werden und die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN benachrichtigt werden.

5. VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung wurde ausgearbeitet durch

Dipl. Ing. Stefan Winkenbach
in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umwelt-
planung
SCHWARZ + WINKENBACH
Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst

Delmenhorst, den 22.11.2018

gez. Winkenbach

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde
Hüde in seiner Sitzung am 15.11.2018 beschlos-
sen.

Lemförde, den 20.12.2018
Der Gemeindedirektor

gez. R. Scheibe

(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hüde hat in seiner
Sitzung am 26.04.2018 dem Entwurf der Außen-
bereichssatzung "Um die Hah" sowie der Be-
gründung zugestimmt und deren öffentliche
Auslegung gemäß § 13 BauGB i.V.m. 3 Abs. 2
BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentli-
chen Auslegung wurden am 25.05.2018 ortsüb-
lich bekannt gemacht. Der Entwurf der Außenbe-
reichssatzung "Um die Hah" mit der Begründung
haben vom 11.06.2018 bis 11.07.2018 gemäß
§ 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2.
Halbsatz BauGB öffentlich ausgelegt. In diesem
Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen
gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusätzlich über das
Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zu-
gänglich.

Lemförde, den 20.12.2018
Der Gemeindedirektor

gez. R. Scheibe

(Gemeindedirektor)