STADT HEMMOOR

SAMTGEMEINDE HEMMOOR - LANDKREIS CUXHAVEN

AUßENBEREICHSSATZUNG "BRÖCKELBECK "

- GEMÄß § 35 ABS. 6 BAUGB -

BEGRÜNDUNG

- VORENTWURF -

INHALT SEITE

1. EINFÜHRUNG 2
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 4
4. STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION 5
5. PLANUNGSINSTRUMENT AUßENBEREICHSSATZUNG 6
6. PLANUNGSZIELE 8
7. INHALTE DER PLANUNG 9
8. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 10
9. GEWERBEIMMISSIONEN 11
10. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT/ EINGRIFFSREGELUNG 12
11. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 14
12. BELANGE DER DENKMALPFLEGE 14
13. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE 15
14. VER- UND ENTSORGUNG 15
15. VERFAHREN 17
16. ANHANG 18

- Planzeichnung der Außenbereichssatzung "Bröckelbeck" (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Stand: 06.2020

1. EINFÜHRUNG

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Stadt Hemmoor in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Bröckelbeck" beschlossen.

Der Außenbereichssatzung "Bröckelbeck" der Stadt Hemmoor liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der jeweils gültigen Fassung, zugrunde.

ohne Maßstab

Übersichtskarte mit Darstellung der räumlichen Lage des Satzungsbereiches

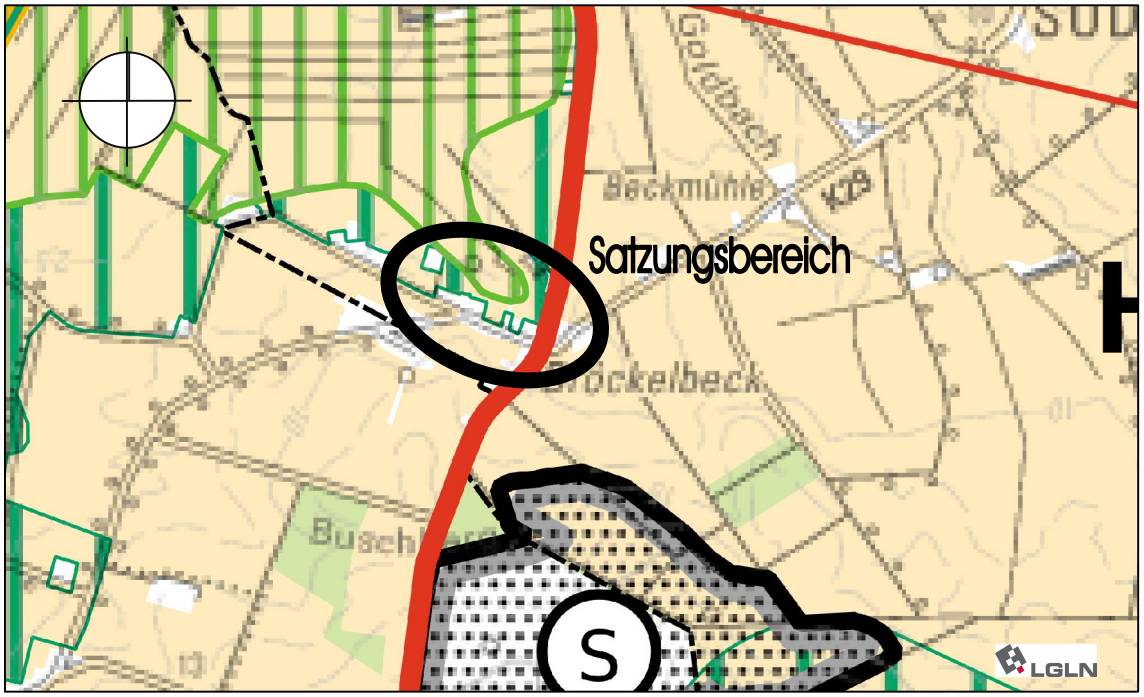
2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Hemmoor ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven (RROP) als Mittelzentrum mit Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt worden. Als Schwerpunktbereich für die "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" muss die Stadt für ein bedarfsorientiertes, über die Nachfrage hinausgehendes Angebot an Wohnungen und Bauland sorgen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) wird im Textteil unter Ziffer 2.1 Nr. 05 außerdem formuliert, dass bei der gemeindlichen Entwicklung der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken ist und sich die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten hat.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist der Bereich der Außenbereichssatzung zum Teil als bebauter Bereich dargestellt. Teilflächen liegen zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebietes "Landwirtschaft" und Vorbehaltsgebietes "Natur und Landschaft". Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kreisstraße 21 ist als Vorranggebiet "Überregionale Hauptverkehrsstraße" ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem RROP 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven

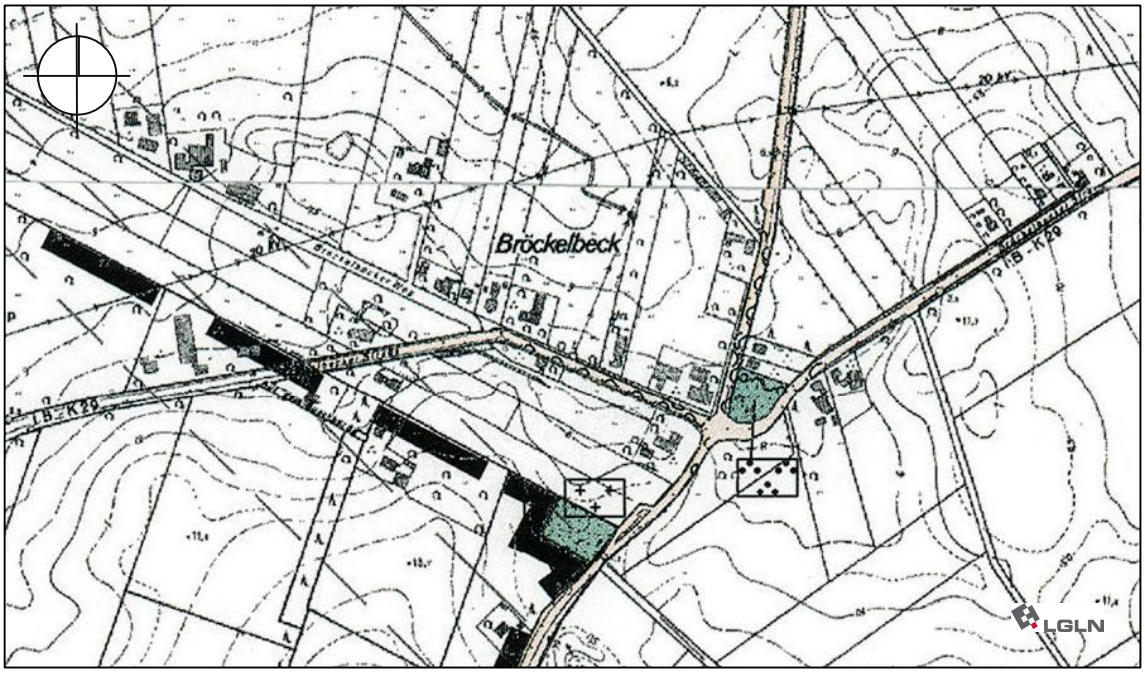
Die Siedlungsentwicklung des Mittelzentrums Hemmoor konzentriert sich auf die Stadtteile Warstade, Basbeck, Westersode und Althemmoor als Siedlungsschwerpunkt. Gleichwohl möchte die Stadt auch in den kleineren Stadtteilen Heeßel und Hemm sowie im Bereich Bröckelbeck eine Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung erreichen und eine behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsbereiche ermöglichen, um historisch Gewachsenes zu bewahren, dem Funktionswandel ländlicher Siedlungsbereiche Rechnung zu tragen und auch unter dem Aspekt des demografischen Wandels eine Abwanderung von Einwohnern und ein damit verbundenes "Ausbluten" der kleineren Ortschaften zu verhindern. Dementsprechend stellt die Stadt Hemmoor die Außenbereichssatzung "Bröckelbeck" gem. § 35 Abs. 6 BauGB auf, wobei die Stadt Hemmoor im Rahmen ihrer Planungshoheit den Satzungsbereich festgelegt und damit den Umfang der Eigenentwicklung von Bröckelbeck definiert hat. Mit der Außenbereichssatzung werden außerdem dem von der Stadt Hemmoor erstellten Dorfentwicklungsplan für Althemmoor, Westerode und Teilen von Warstade sowie dem Erhalt der bereits durchgeführten Infrastrukturmaßnahmen wie z. B. der Anlage von Fußwegen, Anschluss an den ÖPNV, Rechnung getragen.

Eine Beeinträchtigung der Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft" und "Natur und Landschaft" ist planungsbedingt nicht zu erwarten, da die Außenbereichssatzung der Sicherung des baulichen Bestandes und der moderaten Entwicklung von Bröckelbeck dient und die Flächeninanspruchnahme mit Blick auf die Großflächigkeit der Vorbehaltsgebiete eher gering ist.

Die vorliegende Satzung ist somit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Hemmoor weist für das Plangebiet überwiegend Flächen für die Landwirtschaft aus. Kleinflächig sind Grünflächen mit Zweckbestimmung "Friedhof" und "Parkanlage" dargestellt. Die Kreisstraßen 21 und 29 sind als überörtliche Hauptverkehrszüge gekennzeichnet. Die Außenbereichssatzung steht somit nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



ohne Maßstab

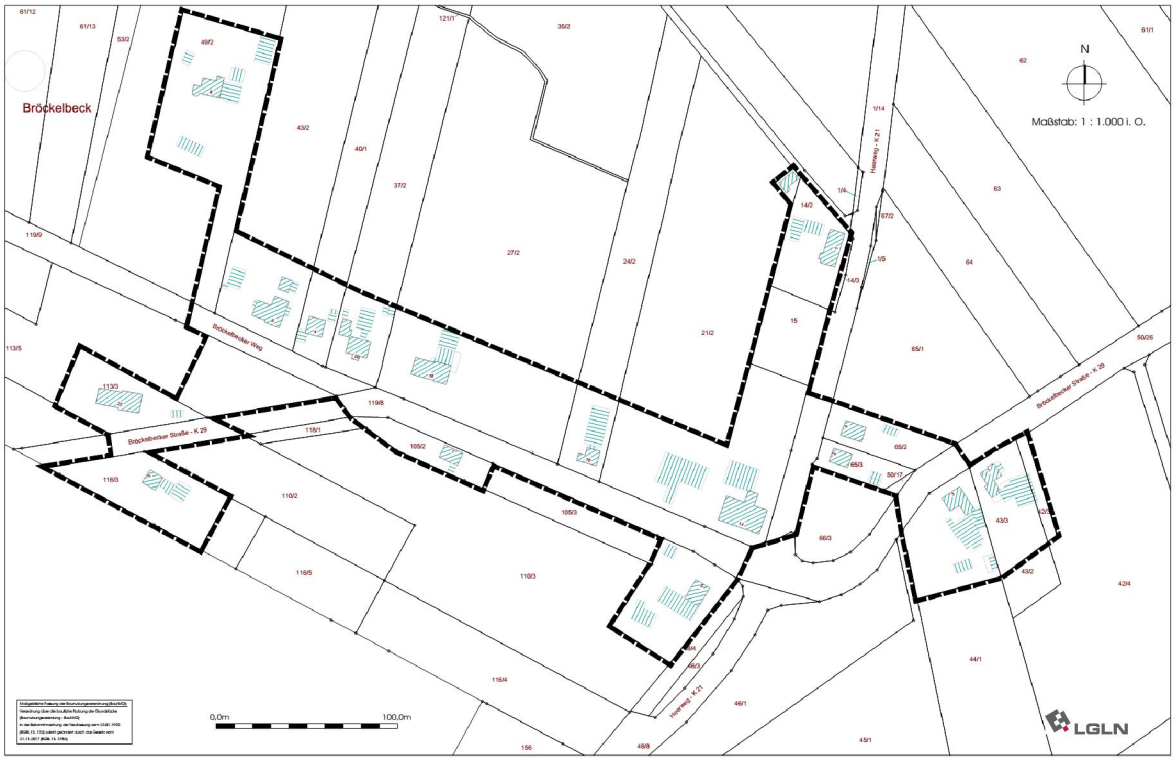
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hemmoor

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich Außenbereichssatzung "Bröckelbeck" der Stadt Hemmoor umfasst die Flurstücke 15, 65/2, 65/3, 50/17, 42/3, 43/3, 105/2, 113/3 sowie Teile der Flurstücke 49/2, 43/2, 40/1, 37/2, 27/2, 24/2, 21/2, 14/2, 44/1, 110/3, 116/3, 113/5 sowie Teil der Flurstücke 119/9 (Bröckelbecker Weg), 119/8 und 50/6 (Bröckelbecker Straße) sowie 1/14 (Heerweg), Flur 6, 7 und 8, Gemarkung Westersode.

Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 5,000 ha auf.

Die die genaue Lage sowie die Abgrenzung des Satzungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.



Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Bröckelbeck"

4. STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Bröckelbeck" der Stadt Hemmoor liegt im Nordwesten des Stadtgebietes von Hemmoor rund 1,7 km vom Stadtteil Westersode entfernt. Der Geltungsbereich erstreckt sich in Ost-West-Richtung entlang der Bröckelbecker Straße (K 29) und des Bröckelbecker Weges sowie in Nord-Süd-Richtung entlang des Heerweges (K 21).

Der Satzungsbereich wird durch eine überwiegend einzeilige Bebauung entlang der Straßen geprägt, wobei sich trotz der vorhandenen Baulücken und eines etwas zurückliegenden bebauten Grundstücks aufgrund der Aneinanderreihung der bebauten Grundstücke der Eindruck einer zusammenhängenden Bebauungsstruktur ergibt. Vorherrschend sind Wohnnutzungen. Allerdings finden sich im östlichen Teil des Satzungsbereiches auch drei Standorte mit wohnbaulicher Nutzung und ergänzender Hobbytier- bzw. Pferdehaltung sowie ein Standort mit einem Angebot von Ferienwohnungen. Aktive landwirtschaftliche Betriebe sind im Satzungsbereich jedoch nicht mehr vorhanden. Im Norden existiert ferner der Schießstand des örtlichen Schützenvereins.

Charakteristisch für die bebauten Bereiche sind ferner überwiegend eingeschossige Wohnhäuser mit Hausgärten und Nebengebäuden. Sehr vereinzelt existieren auch die Gebäude, die zwei Vollgeschosse oder ein zweigeschossiges Erscheinungsbild aufweisen. Aufgrund der Lage im ländlich geprägten Bereich sowie aufgrund ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzungen sind vielfach auch größere ehemalige Wirtschaftsgebäuden sowie zahlreiche Nebengebäuden auf den Grundstücken vorhanden. Die Nebengebäude schließen sich dabei oft an die Wohngebäude an oder sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen platziert worden. Die Altersstruktur der Bebauung umfasst sowohl Gebäude, die um 1900 errichtet wurden, als auch Bauten aus den 50er, 60er und 70er Jahren. Kennzeichnend sind ferner geneigte Dächer und Fassaden mit Klinkermauerwerk. Bei den Neben- und ehemaligen Wirtschaftsgebäuden finden sich allerdings auch Fassadenverkleidungen aus Holz. Hervorzuheben sind die im Bereich der bebauten Grundstücke vorkommenden markanten Einzelbäume und randliche Eingrünungen mit heimischen Gehölzen.

Die im Satzungsbereich liegenden noch unbebauten Grundstücke werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt, wobei auch hier lineare Gehölzbestände entlang der Grundstücksgrenzen existieren. Der Ortsrand von Bröckelbeck ist durch das Zusammenspiel von Acker- und Grünlandflächen und Gehölzbestände und Siedlungsstrukturen gut ausgeprägt. Das Relief im Satzungsbereich wird aufgrund der räumlichen Lage im Geestbereich durch ein leicht welliges Gelände gekennzeichnet. Die Erschließung der im Satzungsbereich liegenden Grundstücke erfolgt über die Bröckelbecker Straße (K 29), den Heerweg (K 21) sowie den Bröckelbecker Weg über einzelne Grundstücks- bzw. Flurstückzufahrten. Die gut ausgebauten Straßen werden partiell von Baumreihen und linearen Gehölzstrukturen begleitet.

Unmittelbar angrenzend an den Satzungsbereich finden sich vor allem landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland) sowie vereinzelt flächenhafte Baum- und Waldbestände. Darüber hinaus gehören eine Grünfläche mit einem Ehrendenkmal sowie ein Friedhof mit Kapelle zum Siedlungsbereich von Bröckelbeck. Südwestlich existiert in einem Abstand von rd. 55 m zum Satzungsbereich an der Varreler Dorfstraße 39 ferner ein Standort mit gewerblichen Nutzungen (Busunternehmen, landwirtschaftlicher Lohnbetrieb) und ergänzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätte. Ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung liegt nur rund 55 m westlich des Plangebietes am Bröckelbecker Weg 10. Darüber hinaus befinden sich östlich an der Bröckelbecker Straße noch einzelne mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke sowie in einem Umkreis von 600 m zwei weitere landwirtschaftliche Betriebsstätten.

5. PLANUNGSINSTRUMENT AUßENBEREICHSSATZUNG

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind die Siedlungsstrukturen in Bröckelbeck dem Außenbereich zuzuordnen, so dass nicht privilegierte Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen sind. Bebauungspläne existieren nicht. Dies führt, auch wenn die Erschließung gesichert ist, in der Regel dazu, dass Baugenehmigungen für Wohngebäude sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe nicht erteilt werden können.

Die Stadt Hemmoor beabsichtigt nun, für Teile von Bröckelbeck eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

Exkurs: Gesetzliche Voraussetzungen für die Aufstellung von Außenbereichssatzungen

Entsprechend den Vorgaben des § 35 Abs. 6 BauGB kann die "*Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung eine Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.*"

Die Stadt Hemmoor hat daher geprüft, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Außenbereichssatzung Bröckelbeck erfüllt werden:

Bebaute Bereiche im Außenbereich
Der Siedlungsbereich von Bröckelbeck, auf den sich die Außenbereichssatzung bezieht, unterscheidet sich deutlich von seiner Umgebung, die durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt ist. Entlang der Bröckelbecker Straße, dem Heerweg und dem Bröckelbecker Weg existiert eine einzeilige Bebauung mit rund 18 bebauten Grundstücken, wobei sich aufgrund der Anordnung der Bebauung der Eindruck eines zusammenhängenden Siedlungsbereichs ergibt. Die vereinzelt zwischen den bebauten Grundstücken liegenden unbebauten Flächen sind aufgrund ihrer Flächengröße und der Prägung durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen Teil des Bebauungszusammenhanges.

Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft befinden sich innerhalb des geplanten Satzungsbereiches zudem keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mehr, so dass fast alle Grundstücke wohnbaulich genutzt werden. Die wenigen vorhandenen Hobbytierhaltungen sind nur von untergeordneter Bedeutung. Damit kann der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Vorhaben aufgrund des Schutzanspruches der Wohnnutzung nur noch eingeschränkt erfüllen. Darüber hinaus besteht nach Ermittlung durch die Stadt Hemmoor ein örtlicher Bedarf für die Errichtung von neuen Wohn- und Nebengebäuden sowie für den Umbau bzw. die Erweiterung der bestehenden Bausubstanz. Insofern ist für den Bereich der Außenbereichsatzung die Voraussetzung "Bebauter Bereich im Außenbereich" erfüllt.

Wohnbebauung von einigem Gewicht
Innerhalb des Satzungsbereiches befinden sich insgesamt 18 bebaute Grundstücke. Davon werden 15 Standorte ausschließlich wohnbaulich genutzt. Drei Standorte zeichnen sich durch eine Kombination von Wohnnutzung und Hobbytierhaltung aus, wobei ergänzend an einem Standort zusätzlich Ferienwohnen angeboten wird. Damit ist im Satzungsbereich eine "Wohnbebauung von einigem Gewicht" vorhanden.

Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt
Der Gesetzgeber hat als Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung bestimmt, dass der Satzungsbereich "nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt" sein darf, da der Außenbereich als privilegierter Bereich für die Landwirtschaft erhalten werden soll. Ob diese Voraussetzungen gegeben sind, beurteilt sich nicht allein nach der Anzahl der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe im Verhältnis zur Wohnbebauung, ihres Flächenumfanges oder der Betriebsgröße, sondern auch danach, ob die Landwirtschaft wegen der von ihr ausgehenden Emissionen, immer noch prägend für die städtebauliche und landschaftliche Struktur ist.

Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft sind vielfach kleinere landwirtschaftliche Betriebsstätten, auch in Bröckelbeck, aufggeeben worden. Hierauf deutet die Vielzahl von ehemaligen, z. T. größeren Wirtschaftsgebäuden im Plangebiet hin. Gegenwärtig sind im Satzungsbereich jedoch keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mehr vorhanden. Lediglich an den Standorten Bröckelbecker Straße 3 und 14 sowie am Heerweg 5 betreiben die Eigentümer Hobbypferde- bzw. Tierhaltung, die angesichts des Umfanges der Tierhaltung und der Größe als nicht dominierend einzustufen sind. Die existierenden Baulücken sind trotz ihrer noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung als Grünlandflächen durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen (bebaute Grundstücke, Verkehrsflächen) geprägt. Insofern ist eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung innerhalb des Satzungsbereichs nicht festzustellen.

Lediglich im Westen des Plangebietes existieren zwei landwirtschaftliche Betriebsstätten mit Tierhaltung, so dass die Wahrnehmung von Geruchsimmissionen im Satzungsbereich nicht auszuschließen ist. Die landwirtschaftlichen Hofstellen sind jedoch nicht Bestandteil des Satzungsbereiches. Zur Vermeidung von Konflikten hält die Satzung zudem einen Hinweis darauf, dass die Belange des Immissionsschutzes im Bauantragsverfahren geprüft werden und im dieser Einzelfallprüfung ggf. Bauvorhaben als unzulässig erklärt werden können, wenn sie sich unzumutbaren oder schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen würden. Damit kann sichergestellt werden, dass eine Erweiterung der Wohnbebauung nur dann zulässig ist, wenn sich ein benachbarter landwirtschaftlicher Betrieb nicht störend auswirkt. Ebenso wird ein Zurückdrängen bestehender Landwirtschaftsbetriebe durch das Heranrücken wohnbaulicher Nutzungen verhindert.

Abschließend ist daher festzustellen, dass eine "überwiegende landwirtschaftliche Prägung" für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nicht vorliegt.

Weitere Voraussetzungen
Weitere folgende Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB sind, dass

- durch die Satzung keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz bestehen,
- bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da durch die Außenbereichssatzung lediglich eine begrenzte Anzahl an noch freien Grundstücken und Grundstücksteilen neu bebaut werden kann, ist davon auszugehen, dass durch die Satzung keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter sind planungsbedingt nicht gegeben, da im Plangebiet und der Umgebung keine Natura 2000-Gebiete vorhanden sind.

Der Stadt Hemmoor liegen keine Hinweise auf eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne von § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vor.

Die in Bröckelbeck beabsichtigte Bebauung von bislang unbebauten Grundstücksteilen und Baulücken in Form einer Außenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und stellt eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bestehenden Wohnbebauung in diesem Bereich dar. Eine weitere Ausdehnung der Wohnbebauung in die angrenzenden Außenbereiche ist aufgrund der hier fehlenden Voraussetzungen für die Ausweitung der Außenbereichssatzung nicht gegeben und würde die Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Durch die Satzung wird außerdem ein Einfügen der hinzutretenden Neubebauung an die bestehenden baulichen Strukturen und Nutzungen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Fazit
Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die in § 35 Abs. 6 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung in Bröckelbeck somit erfüllt sind.

6. PLANUNGSZIELE

Innerhalb der Ortslage Bröckelbeck bestehen derzeit keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohn- und Nebengebäuden. Gleichzeitig besteht in Bröckelbeck jedoch seit Längerem seitens ortsansässiger Bürger der Wunsch, innerhalb der Ortslage Baumöglichkeiten für die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden und dazugehörenden Garagen/ Stellplätzen zu erhalten.

Ziel der Außenbereichssatzung ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate bauliche Weiterentwicklung und eine behutsame Nachverdichtung in Bröckelbeck durch die Erweiterung und Umnutzung vorhandener Gebäude und die Bebauung bislang unbebauter Grundstücke und Grundstücksteile vorzubereiten. Zugleich sollen mit der Planung die Nutzungsmöglichkeiten diversifiziert (Wohnen, kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe) und damit der langfristige Erhalt der Siedlungsstrukturen erreicht werden.

7. INHALTE DER PLANUNG

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Hemmoor, ist im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, grundsätzlich zulässig, so dass die Errichtung/ Erweiterung von Wohngebäuden und zugeordneten Nebengebäuden (z. B. Garagen) erleichtert wird.

Die Satzung wird zudem auf Vorhaben erweitert, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, welche nicht wesentlich stören, so dass eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit für bestehende Gebäude und Einkommensmöglichkeiten für die Bewohner geschaffen werden. Zudem fügen sich derartige Betriebe in die vorhandene Nutzungsstruktur ein.

Die Grundstücke der Außenbereichssatzung verbleiben dabei weiterhin im Außenbereich. Mit dieser Satzung werden somit keine konkreten Baurechte geschaffen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, richtet sich nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 6 BauGB.

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB kann der Errichtung von Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, jedoch nicht mehr entgegengehalten werden, dass sie

- **der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder**
- **die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.**

Im Übrigen finden die Bestimmungen des § 35 Abs. 4 BauGB weiterhin Anwendung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Um die vorhandene bauliche Struktur zu erhalten und moderat weiter zu entwickeln, sind für den Satzungsbereich durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksflächen festgelegt worden. Im Bereich bebauter Grundstücke orientiert sich die Festlegung der Baugrenzen im Wesentlichen am vorhandenen Bestand der Hauptgebäude, so dass eine Absicherung erfolgt, zugleich aber eine weitere Bebauung und Nutzung rückwärtiger Flächen und damit eine Ausdehnung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich vermieden wird. Gleichzeitig bieten die überbaubaren Flächen jedoch einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für eine künftige Erweiterung vorhandener Gebäude und die Errichtung von Nebengebäuden. Im Bereich der bislang unbebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind die überbaubaren Flächen so festgelegt worden, dass die Möglichkeit zur Neuerrichtung von Gebäuden gegeben und außerdem ein Einfügen in die vorhandenen Siedlungsstrukturen gewährleistet wird. Einem Hinausschieben der Neubebauung in den freien Landschaftsraum sowie einer weiteren Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich wird jedoch durch die Baugrenzen entgegengewirkt. Entlang der öffentlichen Straßen halten die Baugrenzen im Bereich der bislang unbebauten Flächen zudem einen Abstand von 5,00 m ein, so dass ein zu dichtes Heranrücken von Hauptbaukörpern an die Erschließungsanlagen verhindert wird.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Da im noch dörflich geprägten Bereich von Bröckelbeck gelegentlich noch zwei Generationen in einem Wohnhaus zusammenleben, möchte die Stadt Hemmoor dies mit der Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude und Grundstück grundsätzlich ermöglichen. Zugleich wird mit der Begrenzung das Entstehen von ortsuntypischen Mehrfamilienhäusern und eine übermäßigen Zunahme des planungsinduzierten Verkehrs verhindert.

Geschossigkeit
Da innerhalb des Satzungsgebietes eingeschossige Gebäude vorherrschen, wird im Rahmen der Planung das Maß der baulichen Nutzung durch die Beschränkung auf ein Vollgeschoss definiert. Damit soll sich sichergestellt werden, dass sich Neubauten an die bestehende Siedlungsstrukturen einfügen und der Charakter von Bröckelbeck erhalten bleibt.

Zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten sind bei Um- und Erweiterungsbauten vorhandener baulicher Anlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss bereits zwei Vollgeschosse aufweisen und Bestandsschutz genießen, Ausnahmen von der Festsetzung der Eingeschossigkeit zulässig.

Erhalt von Einzelbäumen, Baumreihen und Hecken
Charakteristisch für Bröckelbeck ist das Vorkommen markanter Einzelbäume, Baumreihen und Heckenstrukturen auf den bebauten und unbebauten Grundstücksbereichen. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sowie zum Erhalt von Lebensgrundlagen für heimische Tier- und Pflanzenarten wird daher bestimmt, dass heimische Laubbäume ab einem Stammdurchmesser von 0,30 m sowie Baumreihen und Heckenstrukturen aus überwiegend heimischen Gehölzen ab einer Länge 15,00 m zu erhalten sind. Die zu erhaltenden Gehölze sind vor Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 - zu schützen. Bei Abgang oder Entfernung aufgrund einer Befreiung von der vorstehenden Festsetzung des Gehölzerhaltes ist eine Nachpflanzung mit der gleichen Art auf demselben Grundstück vorzunehmen. Befreiungen vom Baumerhalt setzen dabei ein Bauvorhaben im Sinne von § 29 BauGB voraus.

8. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung der im Satzungsgebiet liegenden bebauten Grundstücke erfolgt über die öffentlichen Straßen - Bröckelbecker Straße (K 29), den Heerweg (K 21) sowie den in westliche Richtung abzweigenden Bröckelbecker Weg - über einzelne Grundstückszufahrten, die auch künftig genutzt werden sollen. Bei einer Neubebaung bislang unbebauter Grundstücke erfolgt die Errichtung neuer Zufahrten.

Für die Ortslage von Bröckelbeck sind im Zuge der Kreisstraßen 21 und 29 Ortsdurchfahrten folgende Grenzen der Ortsdurchfahrten festgelegt worden, da entlang dieser Straßen ein beidseitige und zum Teil geschlossene Bebauung vorhanden ist:

Ortsdurchfahrt K 21	- in km 6,124 (Richtung Lamstedt)
	- in km 6,467 (Richtung Wingst-Weißenmoor)

Ortsdurchfahrt K 29	- in km 2,790 (Richtung Hemmoor-Westersode)
	- in km 3,390 (Richtung Mittelstenahe-Varrel)

Insofern liegt der Satzungsbereich innerhalb der OD-Grenzen der Kreisstraßen. Die geschlossene Ortslage ist außerdem durch das Aufstellen von Ortschildern bestimmt worden. Die Kreisstraßen verfügen ferner über befestigten Fahrbahnen mit einer Breite von rd. 6,00 m Breite und im Bereich der K 21 auf der Westseite über einen Fußweg in der Ortslage, so dass sie für die Erschließung des Plangebietes und die Ableitung des planungsinduzierten Verkehrs hinreichend geeignet sind.

Der Bröckelbecker Weg weist eine Fahrbahnbreite von rd. 3,00 m auf. Im Hinblick auf die Erschließungsfunktion für nur wenige im Satzungsbereich liegende Grundstücke sowie die Nutzung der verfügbaren Straßenseitenräume für den Begegnungsverkehr ist der Bröckelbecker Weg ausreichend dimensioniert.

Die Erschließung der im Satzungsbereich liegenden Grundstücke ist somit über die vorhandenen öffentlichen Straßen sichergestellt, so dass ein Straßenausbau oder Ertüchtigungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Über die Kreisstraßen ist eine Anbindung an den überregionalen Verkehr gegeben. Eine Anbindung an dem öffentlichen Personennahverkehr ist über den KVG-Busverkehr sowie das Anrufsammel-Taxi der Samtgemeinde Hemmoor gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich im Nordosten des Plangebietes an der Heerstraße in Richtung Wingst, westlich des Plangebietes im Bereich des Wohngebietes "Auf dem Buschberge" sowie in östliche Richtung in rd. 200 m Entfernung an der Bröckelbecker Straße.

Mit Blick auf die Bedeutung der Kreisstraßen als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraßen ist eine entsprechenden Verkehrsfrequentierung und eine damit verbundene Verkehrslärmbelastung in den unmittelbar an die Kreisstraßen angrenzenden Grundstücksbereichen nicht grundsätzlich auszuschließen.

Da durch die Außenbereichssatzung lediglich festgelegt wird, dass Wohnzwecken oder kleineren Handwerks-und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben innerhalb dieser Satzung nicht mehr entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Verfestigung der bereits bestehenden Splittersiedlung befürchten lassen, ist die Verträglichkeit von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung in Bezug auf mögliche von den Kreisstraßen ausgehende Verkehrslärmimmissionen im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren nachzuweisen.

9. GEWERBEIMMISSIONEN

Südlich des Plangebietes existiert am Standort Varreler Dorfstraße 39 Straße eine gewerbliche Nutzung, die ein Busunternehmen und ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen umfasst. Aufgrund des geringen Abstandes zur Grenze des Satzungsgebietes von rd. 55,00 m ist mit Lärmimmissionen, verursacht durch die Betriebstätigkeit auf den Gewerbegrundstücken und durch den planungsinduzierten Verkehr, im angrenzenden westlichen Teil des Plangebietes zu rechnen.

Da durch die Außenbereichssatzung lediglich festgelegt wird, dass Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben innerhalb dieser Satzung nicht mehr entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Verfestigung der bereits bestehenden Splittersiedlung befürchten lassen, ist die Verträglichkeit von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung in Bezug auf mögliche Immissionen ausgehend von der gewerblichen Nutzung im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren nachzuweisen; ggf. sind erforderliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schalldämmung) zu treffen. In diesem Zusammenhang wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass eine heranrückende schutzwürdige Bebauung auf die zulässigen Gewerbebetriebe Rücksicht zu nehmen hat. Die Einzelfallprüfung kann zudem mit dem Ergebnis abschließen, dass ggf. Bauvorhaben unzulässig sind, wenn unzumutbare oder gesundheitsgefährdenden gewerblichen Immissionen bestehen oder durch Schallschutzmaßnahmen nicht gemindert werden können.

Bei einer Neuansiedlung kleinerer Handwerks- und Gewerbetriebe im Satzungsbereich haben diese die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und damit ihre Verträglichkeit mit der bestehenden Wohnnutzung durch eine Lärmprognose im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

10. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT/ EINGRIFFSREGELUNG

Der Satzungsbereich wird durch die vorhandene überwiegend ältere Bebauung aus Wohn- und ehemaligen Wirtschaftsgebäude geprägt. Im Bereich der bebauten Grundstücke finden sich neben den versiegelten Flächen vorwiegend Hausgärten. Hervorzuheben sind jedoch die vielfach anzutreffenden markanten Einzelbäume, Heckenstrukturen und randlichen Gehölzbestände, die sich überwiegend aus heimischen Arten (z. B. Eiche, Birken, Ahorn, Hainbuche etc.) zusammensetzen und potenzielle Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse bieten. Die zwischen der Bebauung liegenden unbebauten Flurstücke werden überwiegend durch intensiv genutzte Grünlandflächen eingenommen. Die öffentlichen Straßen, die den Satzungsbereich durchziehen, sind durch asphaltierte Fahrbahnflächen und unbefestigte Straßenseitenräume gekennzeichnet. Partiell finden sich hier auch Einzelbäume und lineare Gehölzstrukturen. Der Ortsrand ist durch das Zusammenspiel von Siedlungsstrukturen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gehölzen strukturreich ausgeprägt. Der Planbereich weist insgesamt noch ein vorwiegend dörfliches Erscheinungsbild auf.

Im Plangebiet sind aufgrund der räumlichen Lage im Geestbereich vorwiegend sandige Podsol-Böden (partiell in Verbindung mit Podsol-Gley) anzutreffen, so dass nicht von seltenen oder schutzwürdigen Bodenvorkommen auszugehen ist. Bedingt durch die vorhandenen Versiegelungen im Bereich der Bebauung und der Straßenverkehrsflächen sowie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind vor allem überprägte bis stark überprägte Böden mit reduzierter Natürlichkeit anzutreffen. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt überwiegend mehr als 2,00 m unter der Geländeoberfläche (GOF). Lediglich im Norden des Satzungsbereiches ist ein Grundwasserstand von rd. 1,30 m bis 2,00 m unter GOF zu erwarten. Es ist ferner davon auszugehen, dass sich die natürliche Grundwasserneubildung, die durchschnittlich bei 300 mm pro Jahr liegt und damit als hoch zu bewerten ist, durch die anthropogenen Veränderungen (Versiegelung, Bebauung) bereits in gewissem Umfang reduziert hat. Der Planbereich weist ferner keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung auf. Allerdings tragen die Gehölzstrukturen zur Luftfilterung bei und sind für das Kleinklima wirksam. Des Weiteren können gewisse Geruchs-

immissionsbelastungen, ausgehend von den landwirtschaftlichen Betrieben, westlich des Plangebietes, nicht ausgeschlossen werden.

Durch die geplante Außenbereichssatzung wird die Errichtung oder die Erweiterung von Wohngebäuden sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben auf bislang unbebauten Flächen ermöglicht, so dass Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere durch Bodenversiegelungen und Inanspruchnahme von Biotopen, zu erwarten sind. Des Weiteren ist auch ein Verlust von Gehölzbeständen nicht auszuschließen. Um die planungsbedingten Umweltauswirkungen zu vermindern, ist jedoch festgelegt worden, dass ortsbildprägende Gehölze, hierzu gehören markante Einzelbäume sowie Baumreihen und Heckenstrukturen ab 15,00 m Länge, grundsätzlich zu erhalten und bei Abgang oder Fällung für ein Bauvorhaben auf dem Grundstück zu ersetzen sind. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden ferner durch die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf 1 sowie die Festlegung der überbaubaren Flächen vermieden.

Planungsbedingt werden weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturpark- und Nationalparkfläche, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, Natura2000-Gebiete noch geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche" oder Wasser- und Heilquellenschutzgebiete betroffen.

Mit der Außenbereichssatzung werden keine unmittelbaren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Innerhalb des Satzungsbereiches erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 13 - 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) daher erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für konkrete Bauvorhaben. Das bedeutet, dass die durch Einzelvorhaben bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung sind die Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG bei der Planung zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebietes ist ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die existierenden Gehölzstrukturen, insbesondere die größeren Einzelbäume und gut ausprägten Heckenstrukturen und Baumreihen, potenzielle Lebensräume für heimische Brutvögel und Fledermäuse darstellen. Des Weiteren ist in älteren Gebäuden ein Vorkommen von Nist-, Brut- Wohn- und Zufluchtsstätten von Tieren, die dem besonderen Artenschutz unterliegen (z. B. Fledermäusen, Eulen), nicht auszuschließen.

Daher wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor Beginn von Baumaßnahmen, dem Abriss von Gebäuden, der Durchführung von Umbau- oder Ausbaumaßnahmen an Gebäuden sowie vor der Beseitigung von Gehölzen auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Gemäß den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Gehölzbeseitigungen (Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze) nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres durchgeführt werden.

Im Übrigen ist der besondere Artenschutz in den erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren abzuarbeiten.

11. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Da in die Außenbereichssatzung landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in geringem Umfang einbezogen werden und die Hergabe der Flächen auf Freiwilligkeit beruht, sind planungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Belange zu erwarten. Dies auch unter dem Aspekt, dass durch die Planung keine Flächen mit hoher bis sehr hoher Bodenfruchtbarkeit in Anspruch genommen werden und die Bewirtschaftung von Flächen, die inmitten bebauter Grundstücke liegen, in der Regel mit gewissen Einschränkungen verbunden sein kann.

In einem Abstand von rd. 55 m zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung existieren zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (Varreler Dorfstr. 39, Bröckelbecker Weg 10), so dass Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung, die Auswirkungen auf die Bebaubarkeit angrenzender Grundstücke haben könnten, nicht auszuschließen sind. In einem Umkreis von 600 m um das Plangebiet befinden zudem zwei weitere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (ca. 380 m östlich an der Bröckelbecker Straße und ca. 480 m westlich "Vorm Bröckelbeck").

Entsprechend den Auslegungshinweisen zur Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) können unter Prüfung der Randbedingungen des Einzelfalls für das Wohnen im Außenbereich, dem der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung weiterhin zuzurechnen ist, Immissionswerte von bis zu 25% der Jahresstunden zugelassen werden.

Da durch die Außenbereichssatzung lediglich festgelegt wird, dass Wohnzwecken oder kleineren Handwerks-und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben innerhalb dieser Satzung nicht mehr entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Verfestigung der bereits bestehenden Splittersiedlung befürchten lassen, ist die Verträglichkeit der Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung in Bezug auf mögliche Geruchsimmissionsbelastungen im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen.

Diese Einzelfallprüfung kann dazuführen, dass ggf. Bauvorhaben unzulässig sein können, wenn sie sich unzumutbare Umweltauswirkungen aussetzen würden. Damit wird gewährleistet, dass eine Erweiterung der Wohnbaunutzung nur zulässig ist, wenn sich eine angrenzende Landwirtschaft nicht störend auswirkt. Zugleich wird eine planungsbedingte Einschränkung der Betriebsausübung und -entwicklung existierender landwirtschaftlicher Betriebe somit vermieden.

Da an das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mögliche und für den ländlich geprägten Bereich von Bröckelbeck typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, auch innerhalb des Satzungsbereiches zu tolerieren sind.

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist auch weiterhin uneingeschränkt über die öffentlichen Straßen sowie die Wirtschaftswege gewährleistet. Für hinterliegende Flächen kann die Erschließung durch Wegerechte oder eine entsprechende Parzellierung von Grundstückszufahrten bei der Bebauung von Baulücken gesichert werden.

12. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

<u>Baudenkmale</u>
Innerhalb des Plangebietes sowie dessen näherer Umgebung befinden sich keine Gebäude oder Objekte, die dem Schutz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unterliegen.

Archäologische Denkmalpflege

Zur Berücksichtigung der Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege wird nachfolgender Hinweis auf die Planzeichnung aufgebracht:

> Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf v. 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

13. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

Der Stadt Hemmoor sind für den Satzungsbereich keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven als untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

14. VER- UND ENTSORGUNG

Energieversorgung

Die Energieversorgung für das Plangebiet ist durch den Anschluss an das vorhandene Strom- und Gasnetz sichergestellt. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Im Plangebiet befinden sich laut der Leitungsauskunft Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH (Strom, Gas). Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen". Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerke eingehalten werden.

Darüber hinaus sind Oberflächenbefestigungen im Bereich von Versorgungsleitungen so zu planen und auszuführen, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos möglich ist. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches wird über die Deutsche Telekom AG sowie die EWE Netz GmbH sichergestellt.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH und der EWE Netz GmbH. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist grundsätzlich sicherzustellen, dass vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Bei Baumaßnahmen sind die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen zu berücksichtigen.

Im öffentlichen Netz sind Veränderungen der Telekommunikationseinrichtungen im Rahmen der vorliegenden Planung nicht vorgesehen. Bei privaten Baumaßnahmen sind für die Ergänzung oder Änderung von Telekommunikationsleitungen auf den privaten Grundstücken entsprechende Anträge an der Versorgungsträger oder Anbieter zu stellen.

Bei Baumpflanzungen sollte das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (FGSV, Ausgabe 2013) beachtet werden.

Abwasserbeseitigung
Da die Ortslage von Bröckelbeck nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen ist, erfolgt die Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers auch künftig dezentral über Kleinkläranlagen, die auf den privaten Grundstücken zu errichten und zu betreiben sind.

Oberflächenwasserbewirtschaftung
Das im Bereich der privaten Baugrundstücke anfallende Oberflächenwasser ist aufgrund des anstehenden wasserdurchlässigen Bodens auf den privaten Flächen über geeignete Sickeranlagen (z. B. Mulden und/oder Rigolen) zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind dabei entsprechend dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) DWA-A 138 zu bemessen und zu gestalten.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen wird wie bisher in den Straßenseitenraum abgeführt.

Trink- und Löschwasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Wingst.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über vorhandene Hydranten.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Landkreises Cuxhaven und wird durch diesen bzw. dessen Auftragnehmern sichergestellt.

15. VERFAHREN

Der Rat der Stadt Hemmoor hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung "Bröckelbeck" gem. § 35 Abs. 6 BauGB gefasst.

Das Verfahren dieser Außenbereichssatzung wird gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB nach den Vorschriften über die Öffentlichkeits-und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 u. 3 sowie Satz 2 BauGB durchgeführt. Danach ist der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Aus den Bestimmungen zum vereinfachten Verfahren ergibt sich, dass für eine Außenbereichssatzung eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erforderlich ist. Da durch die Außenbereichssatzung jedoch eine Vielzahl an Grundstückseigentümern betroffen ist, wurde von der Stadt Hemmoor eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von Mitte Mai bis 11. Juni 2020 durchgeführt.

Des Weiteren hat sich die Stadt Hemmoor für die Durchführung einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB entschieden.

Für die Außenbereichssatzung "Bröckelbeck" der Stadt Hemmoor ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt worden.

Den Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Der Rat der Stadt Hemmoor hat die Außenbereichssatzung "Bröckelbeck" in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Hemmoor, den .....

....
Stadtdirektor Bürgermeister

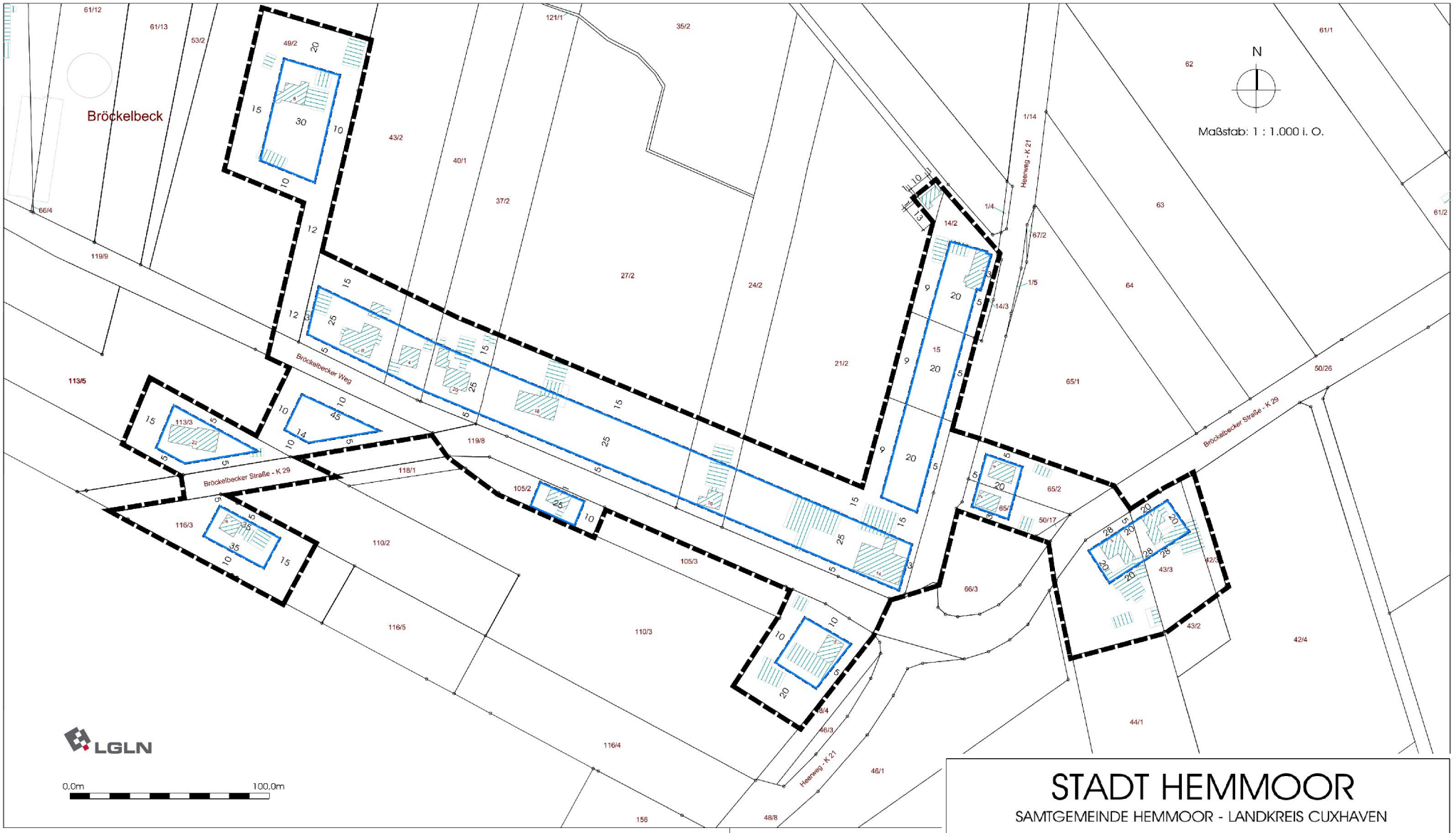
erarbeitet durch:

PLANUNGSBÜRO DÖRR
ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
AM HEUBERG 22 • 21755 HECHTHAUSEN
TEL. 04774- 991153 • FAX 04774- 991154

Hechthausen, den .....

16. ANHANG

- Planzeichnung der Außenbereichssatzung "Bröckelbeck" (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



STADT HEMMOOR

SAMTGEMEINDE HEMMOOR - LANDKREIS CUXHAVEN

AUßENBEREICHSSATZUNG "BRÖCKELBECK"

GEMÄß § 35 ABSATZ 6 BAUGB

PLANUNGSBÜRO DORR GbR - ARCHITEKTUR • STADTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN

PLANZEICHEN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Satzungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

5 Abstände in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gilt für den in der Planzeichnung abgegrenzten Geltungsbereich (im Weiteren: Satzungsbereich).

2. Innerhalb des Satzungsbereiches kann Vorhaben, die Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Zulässigkeit gilt auch für den Vorhaben zugeordnete Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie den Vorhaben zugeordnete Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO. .

3. Im Satzungsbereich wird für bauliche Vorhaben bestimmt, dass

- nur Gebäude mit einem Vollgeschoss
- maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude und Grundstück

zulässig sind.

Die Neubebauung hat sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der äußeren Gestaltung in das nähere bauliche Umfeld einzufügen.

Bei Um- und Erweiterungsbauten vorhandener baulicher Anlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss bereits zwei Vollgeschosse aufweisen und Bestandsschutz genießen, sind Ausnahmen von der festgesetzten Eingeschossigkeit zulässig..

4. Innerhalb des Satzungsbereiches sind heimische Laubbäume ab einem Stammdurchmesser von mind. 0,30 m (gemessen in 1,00 m Höhe über Geländeoberfläche) sowie Hecken und Baumreihen aus heimischen Laubgehölzen mit einer Länge von mind. 15,00 m zu erhalten. Die zu erhaltenden Bäume und Hecken sind vor Beschädigungen, insbesondere bei Baumaßnahmen nach DIN 18920, zu schützen. Bei Abgang oder Entfernung aufgrund einer Befreiung von diese Festsetzung zum Gehölzerhalt ist eine Nachpflanzung mit der gleichen Art auf demselben Grundstück vorzunehmen. Befreiungen vom Gehölzerhalt setzen ein Bauvorhaben im Sinne von § 29 BauGB voraus.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Alle Flächen innerhalb des Satzungsbereiches bleiben Außenbereichsgrundstücke. Mit dieser Satzung werden keine konkreten Baurechte geschaffen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich weiterhin nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 6 BauGB.

2. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven, unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

3. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven als unterer Bodenschutzbehörde zu informieren.

4. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen, dem Abriss von Gebäuden, der Durchführung von Umbau- oder Ausbaumaßnahmen an Gebäuden sowie vor der Beseitigung von Gehölzen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Gemäß den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Gehölzbeseitigungen (Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze) nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres durchgeführt werden.

6. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gemäß § 13 - 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für jedes Bauvorhaben einzeln abzuarbeiten.

7. Die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind vollständig und abschließend im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren abzuarbeiten.

8. Die Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen der Bauantragsverfahren zu prüfen. Im Einzelfall kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Prüfung dazu führt, dass ggf. Bauvorhaben unzulässig sind, wenn sie z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sind (§ 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB).

9. Mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie die Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind angesichts der räumlichen Lage in einem ländlich geprägten Bereich auch im Bereich des Satzungsgebietes zu tolerieren.