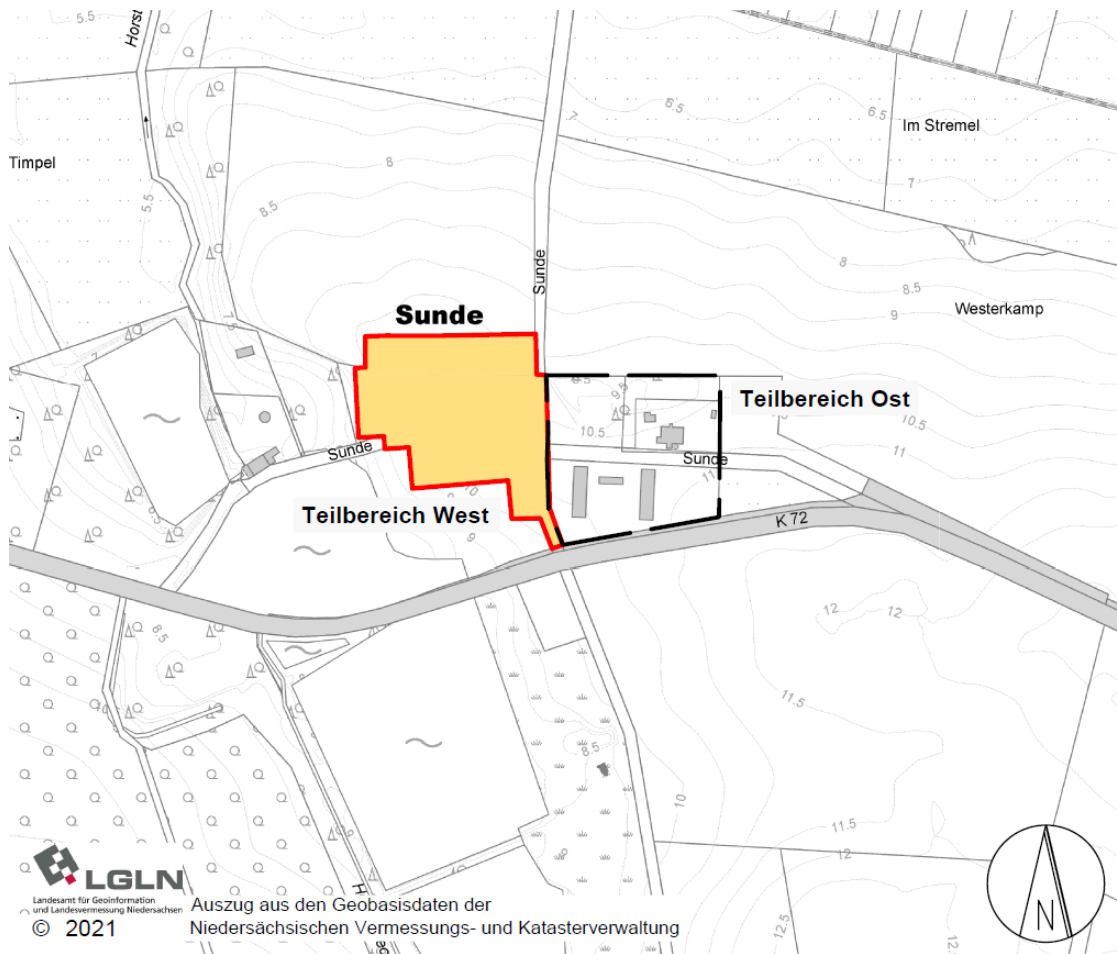


Begründung zur
Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
für den Bereich „Sunde“
Teilbereich West



Urschrift

Dezember 2022



Gemeinde Oldendorf

Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel. 04144-2099-0
Fax 04144-2099-298

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040-380 375-670 Fax -671
Email: mail@ck-stadtplanung.de
www.ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

0	Anmerkung zum Verfahren	1
1	Grundlagen der Planung	1
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich.....	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung.....	2
1.4	Aufstellung einer Satzung nach § 35 BauGB.....	3
2	Lage und Bestandssituation	5
3	Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1	Raumordnerische Vorgaben	6
3.2	Aussagen des Flächennutzungsplans	8
3.3	Fachplanerische Grundlagen.....	9
4	Planinhalt und Abwägung	11
4.1	Erläuterung der Planinhalte	11
4.2	Städtebauliches Konzept.....	13
5	Erschließung.....	14
6	Ver- und Entsorgung.....	15
7	Immissionsschutz.....	16
8	Landwirtschaft.....	16
9	Artenschutz.....	17
10	Belange von Natur und Landschaft.....	17
11	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	19
11.1	Bodenordnung.....	19
11.2	Kosten und Finanzierung.....	19
12	Flächenangaben	19

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2021

0 Anmerkung zum Verfahren

Der Satzungsbeschluss für die vorliegende Außenbereichssatzung wurde zunächst nur für den westlichen Teil des Satzungsgebietes (westlich der Straße „Sunde“) gefasst, da die im östlichen Teil des Satzungsgebietes zu ermöglichenden Bauvorhaben zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht ausreichend konkretisiert waren, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen zu können. Gleichwohl beziehen sich die Aussagen in der Begründung ebenfalls auf den östlichen Teilbereich des Satzungsgebiets, da davon ausgegangen wird, dass der östliche Teilbereich bei Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen beschlossen werden kann.

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. S. 306),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. 04. 2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368).

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich des Gutes „Sunde“ beschlossen.

Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um überwiegend bebaute, im Flächennutzungsplan (FNP) als im westlichen Bereich als gemischte Baufläche und im östlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft und Wald dargestellte Flächen im städtebaulichen Außenbereich.

Es sind die Flurstücke 35/5, 35/12, 35/10 (teilweise), 59/9 (teilweise), 17/10 (teilweise), 58/4 und 60/2 (teilweise) in der Gemarkung Oldendorf, Flur 5, betroffen (Teilbereich West).

Für den östlichen Teilbereich im Bereich der Flurstücke 36/4, 36/5, 59/8, 59/13 sowie 43/18 wird zunächst kein Satzungsbeschluss gefasst.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Westen durch Wasserflächen (Teiche), mit Gehölzen bestandene Flächen sowie zum Gut zugehörige Bebauung,

- Im Norden und Osten durch den offenen Landschaftsraum mit landwirtschaftlich genutzten Flächen und Feldhecken,
- sowie im Süden durch Wasserflächen (Teiche), mit Gehölzen bestandene Flächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und Feldhecken.

Die Größe des Satzungsgebietes (Teilbereich West) beträgt ca. 1,49 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Oldendorf hat sich das Ziel gesetzt, die Stabilisierung und maßvolle Entwicklung auch der im Gemeindegebiet bebauten Außenbereichslagen planerisch vorzubereiten.

Für den westlichen Siedlungsbereich des Gutes Sunde wurden zuletzt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) die planerischen Rahmenbedingungen für eine maßvolle Eigenentwicklung geschaffen. Bereits bebaute Siedlungslagen wurden in die Darstellung des FNP aufgenommen, um eine Nachverdichtung auf geeigneten im Siedlungszusammenhang bestehenden und bereits erschlossenen Grundstücken vorzubereiten.

Der westliche Teil der Gutsbebauung ist bei der Neuaufstellung des FNP vor diesem Hintergrund bereits als gemischte Baufläche dargestellt worden.

Mit dieser Satzung soll jedoch die Lage des gesamten Gutes im Außenbereich herausgestellt und die in dem Bereich des Gutes vorhandene Wohnbebauung von eigenem Gewicht klargestellt werden sowie durch Gebäudeumnutzungen, Um- und Neubauten eine Mischung von Wohnen und Gewerbe mit Bezug zur Landwirtschaft erreicht werden, mit dem nachhaltig der Charakter des Ensembles und die vorhandene Bebauung erhalten und ergänzt werden kann.

Das Gutsensemble mit den zugehörigen Teichen ist geschichtlich und kulturhistorisch von besonderer Bedeutung, auch wenn keine Baudenkmale verzeichnet sind. Die Satzung dient daher auch in besonderem Maße der Bewahrung und Weiterentwicklung eines kulturhistorisch relevanten Gebäudeensembles oder Siedlungssplitters.

Durch die Aufstellung dieser Satzung soll die planungsrechtliche Grundlage für die geplanten baulichen und sonstigen Vorhaben im Bereich des Gutes Sunde, zunächst für den Teilbereich West, geschaffen werden.

Charakter und Zweck einer Außenbereichssatzung ist es, den Bereich abzugrenzen, in dem Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie der Darstellung von Landwirtschaft oder Wald im FNP widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist die Grenze der dargestellten gemischten Baufläche daher nicht erheblich. Erheblich ist einzig, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, in dem die Wohnnutzung von einigem Gewicht bereits ist. Somit soll zudem ein Beitrag zur Befriedigung der stetigen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Oldendorf geleistet werden. Dies wird – wenngleich es eine wohnbauliche Entwicklung im Außenbereich darstellt – seitens der Gemeinde nicht vorrangig als Zersiedlung des Außenbereichs gewertet, sondern vor allem als wesentlicher und nachhaltiger Beitrag zur Stärkung der dörflichen Gemeinschaft und der angemessenen Nutzung bestehender örtlicher Vereine und Infrastrukturen.

Um in diesem ländlichen Siedlungsbereich auch künftig einem Zerfall bestehender Strukturen entgegenzuwirken, wird die Bereitstellung von Wohnungen für die örtliche Bevölkerung für eine maßvolle Eigenentwicklung als notwendig angesehen.

Mit der Außenbereichssatzung für Sunde sollen auch Vorhaben umfasst werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Gedacht wird dabei an Betriebe landwirtschaftlicher Veredelungsgewerke, wie Destille, Meierei, Brotstation, Imkerei, Gewächshaus

und Mosterei. Der Inhalt und Zweck dieser Außenbereichssatzung wird entsprechend auf solche Betriebe ausgeweitet.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Auch ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die durch konkrete Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffen sind auf Ebene der Baugenehmigung zu ermitteln und auszugleichen.

Mit dieser Außenbereichssatzung verfolgt die Gemeinde Oldendorf zusammenfassend die folgenden Ziele:

- Nachhaltige Erhaltung und Ergänzung des Charakters des Ensembles Gut Sunde und Sicherung der vorhandenen Bebauung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur maßvollen wohnbaulichen Nachverdichtung
- Städtebaulich vertretbare Fortentwicklung eines Siedlungsbereichs im Außenbereich
- Sicherung bereits erschlossener Grundstücke
- Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzstrukturen

1.4 Aufstellung einer Satzung nach § 35 BauGB

Nach § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde *„für bebauten 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 oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.“*

Im Rahmen dieser Satzung wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Satzung auf Vorhaben zu erstrecken, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Es werden zudem weitere Festsetzungen in die Satzung aufgenommen, um die Ziele der Planung zu sichern.

Auswahl des Instruments der Außenbereichssatzung

Die Alternative zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung stellen die Aufstellung eines Bauungsplanes bei paralleler Änderung des FNP dar.

Die Gemeinde hat sich in diesem Fall aber für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung entschieden, um zum einen die städtebauliche Zusammengehörigkeit der Bebauung des Gutes Sunde zu dokumentieren und zum anderen die Lage im Außenbereich deutlich in den Vordergrund zu stellen, da bei konkreten Bauvorhaben weiterhin § 35 BauGB anzuwenden ist. Die Gemeinde bringt durch Aufstellung der Satzung auch ihren Willen zum Ausdruck, die verträgliche (Eigen-)Entwicklung im Siedlungsbereich „Sunde“ sicherzustellen.

Flächenauswahl / Standortentscheidung

Zuletzt wurden im Rahmen der Neuaufstellung des FNP in den umliegenden Ortschaften Wohnbauflächen für die langfristige Sicherung der wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung ausgewiesen.

Der westliche Bereich des für die Außenbereichssatzung vorgesehenen Bereichs ist im FNP für eine gemischte bauliche Entwicklung ausgewiesen. Der Bereich ist überwiegend bebaut, weist aber auch Baulücken auf, die für eine ergänzende wohnbauliche Entwicklung geeignet wären. Der östliche Bereich des Satzungsgebietes ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft und im nördlichen Teilbereich als Wald dargestellt.

Aufgrund der vorhandenen Erschließung über die K72 und die Straße „Sunde“ und der überwiegend schon vorhandenen Bebauung sowie der Zusammengehörigkeit des Gutsensembles als Siedlungsgefüge in diesem Bereich, wie auch der naturräumlichen Eignung der Fläche für eine Bebauung wird an dieser Stelle der geeignete Standort für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gesehen.

Zum langfristigen Erhalt des Gutsensembles wird die Bereitstellung von Wohnraum bzw. die Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie die Ansiedlung kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe als sinnvoll und erforderlich angesehen.

Prägung des Siedlungsbereichs „Sunde“

Bei dem angesprochenen Siedlungsbereich „Sunde“ handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich im Außenbereich. Die Abgrenzung des Satzungsgebietes ergibt sich aus der relativ dichten Bebauung im Bereich der Straße „Sunde“ nördlich der K72. Das Satzungsgebiet wird auf die prägenden und vor dem Hintergrund der Planungsziele notwendigen Grundstücksflächen beschränkt. Die weiteren, etwas weiter westlich gelegenen Gebäude werden daher bewusst nicht in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Die im Satzungsgebiet vorhandenen Gehölzflächen (Teilbereich Ost) werden hingegen in die Abgrenzung des Siedlungsbereichs Sunde einbezogen, da die vorhandenen Gehölzstrukturen als prägend für diesen Siedlungsbereich angesehen werden und der Zusammengehörigkeit der einbezogenen Bebauung nicht widersprechen.

Das Satzungsgebiet ist durch Wohngebäude mit Nebengebäuden geprägt. Landwirtschaftliche Nutzungen sind in dem Bereich des Satzungsgebietes nur untergeordnet vorhanden. Bei Betrachtung des näheren Umfelds wird deutlich, dass der Bereich „Sunde“ eine eigenständige Siedlungseinheit darstellt, in der Wohnbebauung einiges Gewicht besitzt und landwirtschaftliche Nutzungen nicht prägend sind.

Dementsprechend erfüllt das Satzungsgebiet die Voraussetzung der Rechtsprechung, wonach *„eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB nur für einen bebauten Bereich erlassen werden kann, der eine solche Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt, die ihn als Weiler, Splittersiedlung oder sonstigen Siedlungsansatz qualifiziert.“* (OVG Nordrhein-Westfalen Urt. v. 18.11.2004, Az.: 7A4415/03).

Weitere Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung

Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB sind zudem,

- dass diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (dies sind: Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung in den hierfür vorgesehenen Bereichen innerhalb des Satzungsgebietes sowie die Sicherung des baulichen Bestands sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie eine Abrundung und Absicherung eines wohnbaulich geprägten Bereichs im Außenbereich darstellen, der als Siedlungsbereich im Rahmen der (Eigen-)Entwicklung auf verträgliche Weise gestärkt werden soll.

Mit der Planung wird insgesamt eine behutsame, verträgliche sowie sinnvolle Weiterentwicklung bzw. Reaktivierung des Gutes Sunde in diesem Bereich des Gemeindegebietes von Oldendorf ermöglicht.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Satzung. Deren Zulässigkeit ist auch mittelbar nicht zu erwarten.

Es befinden sich keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Satzungsgebietes, sodass keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen dieser Gebiete bestehen.

Es werden durch die Planung absehbar keine Immissionsschutzkonflikte geschaffen, da auch die anzusiedelnden kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe nur als solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentliche stören. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht erkennbar.

Somit sind alle Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung erfüllt.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich; auch ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die durch konkrete Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffen sind auf Ebene der Baugenehmigung zu ermitteln und auszugleichen. Zu beachten ist jedoch § 35 Abs. 5 BauGB.

2 Lage und Bestandssituation

Das Gut Sunde stellt sich als städtebauliches Ensemble im Außenbereich der Gemeinde Oldendorf zwischen den Ortschaften Oldendorf im Westen, Heinbockel im Osten und Himmelpforten im Norden dar. Die Gebäude des Gutes liegen verteilt in einem Waldstück zwischen Teichen („Sunde Seen“) im Südwesten und Ackerflächen.

Die Straße „Timmerlade“ (Kreisstraße K72), die Oldendorf und Heinbockel verbindet, verläuft unmittelbar südlich des Ensembles. Von der Straße „Timmerlade“ zweigt die Kopfsteinpflasterstraße „Sunde“ ab, über die der überwiegende Teil der Gebäude erschlossen wird. Die Straße „Sunde“ führt zudem weiter Richtung Norden zum Ortsteil „Kuhla“.

Das bauliche Ensemble des Gutes, das durch diese Satzung angesprochen wird, umfasst insgesamt sechs Hauptgebäude sowie mehrere Nebengebäude unterschiedlicher Größe. Auch der Zustand und die äußere Gestaltung der Gebäude sind sehr unterschiedlich; es sind Fachwerk, Backstein und Putzfassaden vorhanden. Einige Gebäude wurden kürzlich saniert, während andere baufällig sind. Insgesamt ist ein erheblicher Sanierungsbedarf bei mehreren Gebäuden festzustellen.

Im zentralen Bereich befindet sich an der Kreuzung der Straße „Sunde“ das ehemalige Gutshaus (Belegenheit: Sunde 1), ein ehemaliges Stallgebäude (Belegenheit: Sunde 8), das kürzlich kernsaniert wurde, sowie das ehemalige Verwalterhaus (Belegenheit: Sunde 2), welches ein kürzlich erneuertes Reetdach besitzt. Weitere Gebäude im westlichen Bereich des Satzungsgebietes sind die Häuser Sunde 3 und 4. Im östlichen Teil des Satzungsgebietes befindet sich ein weiteres Wohnhaus (Belegenheit: Sunde 5). Die Grundstücke sind demnach überwiegend bereits mit Wohnhäusern und ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden sowie mit Nebengebäuden bebaut. Die Freiflächen werden überwiegend als private Gärten genutzt; hier sind Gehölze unterschiedlicher Ausprägung vorhanden.



ehemaliges Gutshaus



ehemaliges Verwalterhaus



ehemaliger Stall



alte Scheune

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnerische Vorgaben

Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen, neu bekanntgemacht im Jahr 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2013 des Landkreises Stade.

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist der Ortschaft Oldendorf keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstgelegene Mittelzentren sind Stade und Hemmoor. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen.

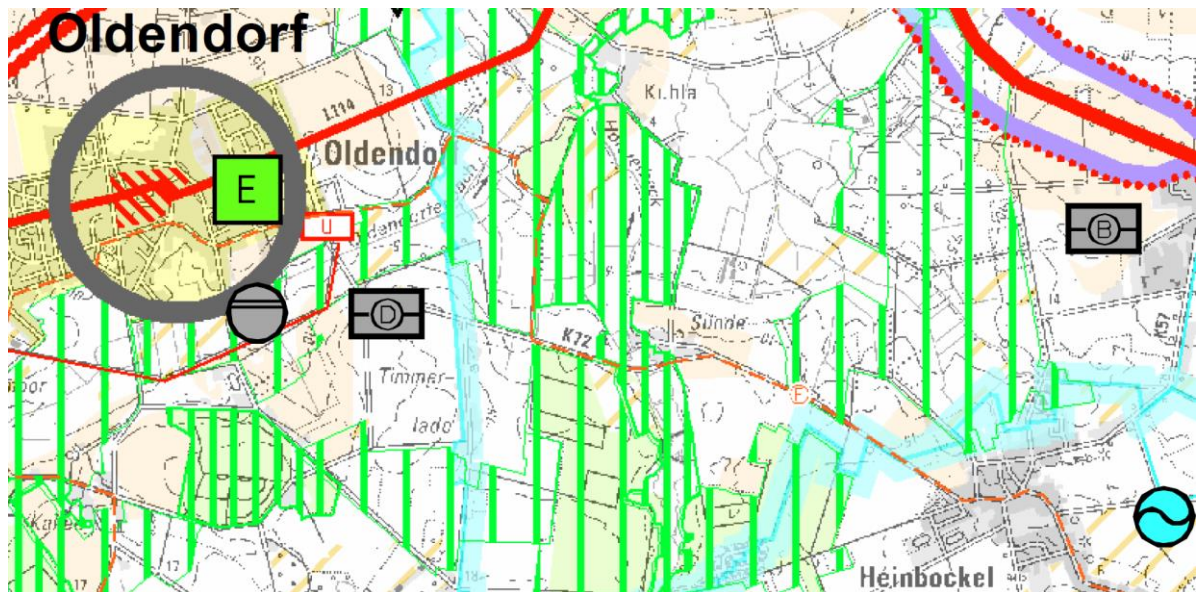


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Ortslage Sunde (mittig) (Sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam) (ohne Maßstab)

Das zum Satzungsgebiet nächstgelegene Grundzentren ist die westlich gelegene Ortschaft Oldendorf und die nördlich gelegene Ortschaft Himmelpforten.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2013) des Landkreises Stade ist das Grundzentrum Oldendorf als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Die Siedlungsentwicklung soll sich allgemein auf die zentralen Orte, zu denen auch Oldendorf gehört, sowie auf Standorte mit Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV konzentrieren. Als Grundzentrum soll Oldendorf zentrale Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf anbieten, hierzu zählt insbesondere eine ausreichende Nahversorgung. Die Ortslage Oldendorfs besitzt einen gut ausgebildeten Versorgungskern und liegt an einer Straße mit regionaler Bedeutung.

Für den Bereich der Satzung trifft das RROP 2013 keine besonderen Aussagen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Wald. Dieses wird durch das Satzungsgebiet Teilbereich West jedoch nicht tangiert. Für den Teilbereich Ost sollen künftig die überbaubaren Grundstücksflächen in der Satzung so festgesetzt werden, dass innerhalb des Vorbehaltsgebietes Wald keine Bebauung zulässig ist.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich zudem ein Vorranggebiet Natur und Landschaft. Der Geltungsbereich wird entsprechend so festgelegt, dass eine Überlagerung des Vorranggebietes Natur und Landschaft mit dem Satzungsgebiet vermieden wird.

Südwestlich angrenzend an das Satzungsgebiet ist im RROP 2013 ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Planung ist mit der Lage am Rand des Vorbehaltsgebietes – schon allein aufgrund der vorgenannten Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung - vereinbar; das Vorbehaltsgebiet wird durch die Planung erkennbar nicht beeinträchtigt.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befinden sich Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes (Sunder Teiche). Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder

vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen).

Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet; im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich die Sunder Teiche. Die geplanten Nutzungen sind grundsätzlich als schutzbedürftig zu bewerten, in diesem Bereich ist jedoch von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen.

Durch die Außenbereichssatzung werden die Ziele der Raumordnung nicht berührt; es ergeben sich erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

3.2 Aussagen des Flächennutzungsplans

Im wirksamen FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ist für das Satzungsgebiet Teilbereich West eine gemischte Baufläche dargestellt. Im östlichen Bereich sind Fläche für die Landwirtschaft und Wald dargestellt. Die gemischte Baufläche wird zudem als Baufläche dargestellt, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung erkennbar nicht beeinträchtigt, da die Darstellungen des FNP der Planung nicht entgegenstehen.

Westlich und südwestlich werden weitere Flächen für Wald dargestellt, zudem Wasserflächen (Sunder Teiche sowie Horsterbeck) und das Landschaftsschutzgebiet (LSG) STD 2 „Sunder Teiche“. Nördlich angrenzend werden weitere Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

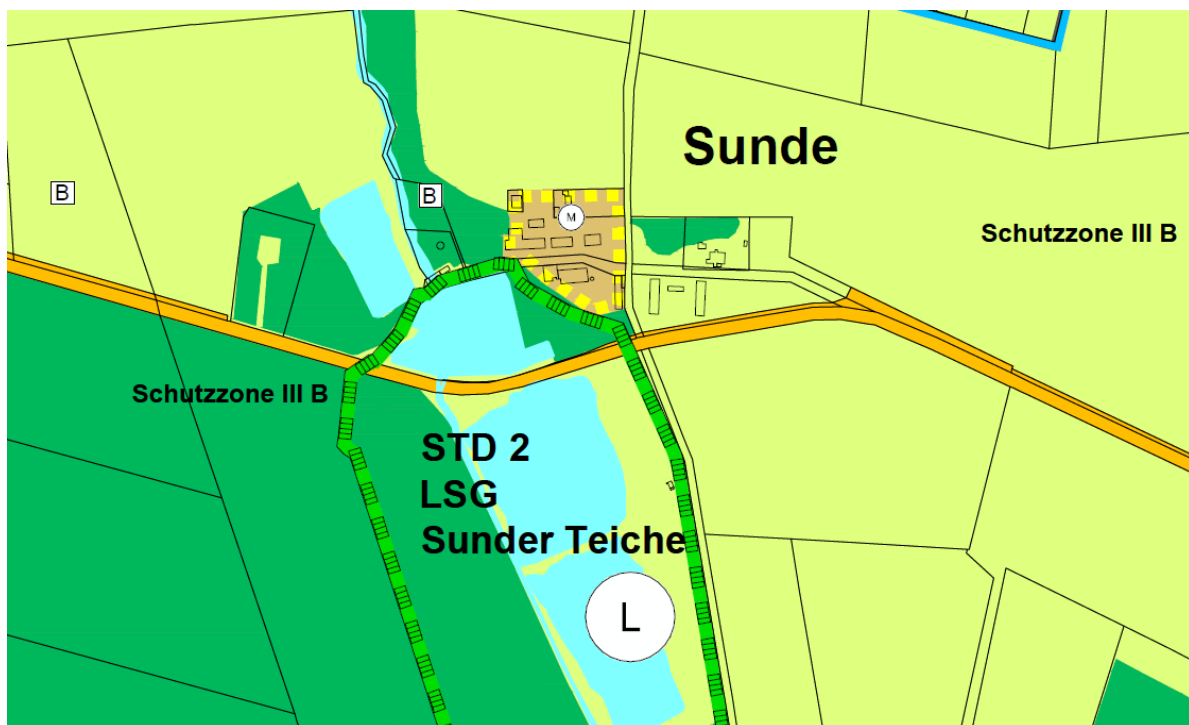


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf – Himmelpforten / Ortslage Sunde (ohne Maßstab)

3.3 Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsrahmenplan

Als standortspezifische Aussage weist der LRP 2014 der Fläche des Satzungsgebietes „Umwelt- und naturverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ (ZK4) zu.

Der Planbereich befindet sich in einem Bereich mit einer mittleren Bedeutung für das Landschaftsbild. Es befinden sich keine Naturdenkmale im Satzungsgebiet. Auch ist der für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Bereich von verschiedenen Gehölzstrukturen in die Landschaft eingefasst.

Insgesamt kann der Biotopbestand im Planbereich als von mittlerer Bedeutung angesprochen werden. Schutzgebiete werden von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

Landschaftsplanung

Biotopbestand: Für den westlichen, bebauten Bereich des Satzungsgebietes kartiert der aktuelle Landschaftsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten Dorfgebiet / landwirtschaftliche Gebäude (OD). Im südwestlichen Bereich zur K72 hin wird zudem Hausgarten (PH) kartiert. Für Teilbereich Ost kartiert der Landschaftsplan Dorfgebiet / landwirtschaftliche Gebäude (OD), Gehölze des Siedlungsbereichs (HS) sowie dorfbildprägende heimische Althölzer (HEB).

Arten und Biotope: Für den westlichen Satzungsgebiet kartiert der Landschaftsplan Biotope allgemeiner bis geringer Bedeutung. Für Teilbereich Ost werden Biotope allgemeiner Bedeutung und im nordöstlichen Teilbereiche Biotope besonderer Bedeutung kartiert. Für das Satzungsgebiet ist zusätzlich die unmittelbare Nähe zu geschützten Biotopen und Biotopen von sehr hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Bereich der Sunder Seen relevant. Hier kartiert der Landschaftsplan auch das Vorkommen von Fischottern. Entlang der K72 werden zudem Baumreihen /Alleen kartiert.

Landschaftsbild: Für das Satzungsgebiet kartiert der Landschaftsplan Landschaftsbildeinheiten mittlerer Bedeutung. Es werden zudem Radwegeverbindungen entlang der K72 und der Straße „Sunde“ ausgewiesen. Für das Landschaftserleben relevant ist zudem der Naturlehrpfad im Bereich der Sunder Seen, der als Lern- und Erlebnisangebot im Landschaftsplan verzeichnet ist. Den Sunder Seen wird die Landschaftsfunktion Erholung von lokaler Bedeutung zugewiesen.

Boden und Gewässer: Der Landschaftsplan kartiert für das Satzungsgebiet als anstehenden Bodentyp „Podsol“. Angrenzend werden die Sunder Seen und westlich angrenzend Boden von Gley mit Erd-Niedermoorauflage kartiert.

Boden

Dem Satzungsgebiet kann als Bodentyp überwiegend „Mittlerer Podsol“ zugeordnet werden. Es handelt sich nicht um Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten oder einer besonderen Bedeutung für den Klimaschutz.

Das Satzungsgebiet ist im Bestand bereits überwiegend bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung sowie der bislang ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung liegt bereits eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltsfaktors Boden vor. Auf den unbebauten Grundstücksflächen, die sich als Gehölzflächen oder Hausgärten darstellen, ist hingegen nicht mit einer Beeinträchtigung des Bodens zu rechnen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung und Versiegelung (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle bzw. landwirtschaftliches Gut, Wohngebäude, Nebengebäude und Lager- sowie

Fahrflächen) sind die Bodenfunktionen bereits in Teilbereichen beeinträchtigt, sodass der Planbereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden insgesamt als von geringer bis mittlerer Bedeutung zu bewerten ist.

Wasser

Das Satzungsgebiet liegt in der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes Himmelpforten. Die örtlichen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Es sind keine Oberflächengewässer unmittelbar betroffen, jedoch ist die räumliche Nähe zu den Sunder Teichen relevant. Obwohl das Gebiet landwirtschaftlich und wohnbaulich genutzt wurde, ist keine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag anzunehmen. Das Grundwasser wird als wenig beeinträchtigt eingeschätzt. Das Satzungsgebiet hat für den Funktionsbereich Wasser insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

Luft und Klima

Das Satzungsgebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes; das Klima ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

Durch die Nutzungen in der näheren Umgebung des Satzungsgebietes sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen (K72) besteht eine geringfügige Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen. Der Bewuchs im Satzungsgebiet trägt als Teil des Waldgebietes zur Frischluftentstehung bei. Für die Luft und das Klima hat das Satzungsgebiet insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Orts- und Landschaftsbild

Der LRP 2014 weist eine Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung aus. Der Bereich grenzt im Südwesten an das LSG Sunder Teiche an, das ein Bereich von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild ist. Aufgrund der Planung ist jedoch keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Landschaftsbildrelevante Baumreihen und Feldhecken sollen im Rahmen der Planung möglichst erhalten werden. Der überwiegende Bereich ist bereits bebaut. Auch ist der Bereich der Satzung von Gehölzen bestanden und eingefasst.

Das Ortsbild ist geprägt durch die Gutsbebauung selbst und naturräumliche sowie landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld. Durch die Planung soll auch die Grundlage für eine gestalterische Aufwertung des Gutsensembles geschaffen werden.

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage außerhalb des Hauptortes – mittlerem Entwicklungspotenzial angesehen.

Das Satzungsgebiet und dessen nähere Umgebung sind durch verschiedene Gehölzbestände und teilweise erhaltenswerten Baumbestand geprägt. Im südöstlichen Bereich (Teilbereich Ost) befinden sich Laubbäume und Gehölze unterschiedlicher Ausprägung um die alten Gebäude (Ställe / Schuppen), die teilweise als zu erhalten anzusprechen sind. Für den Fall, dass Gehölze im Rahmen von Bauvorhaben beseitigt werden müssen, sind die Verluste durch Neupflanzungen zu kompensieren.

Der nordöstliche Bereich des Siedlungsbereichs Sunde (Teilbereich Ost I Flurstücke 36/5 und 36/4) ist im FNP als Wald dargestellt. Aufgrund der vorhandenen Gehölze und dem

Verdacht auf allgemein vorkommende Arten ist er auch künftig von Bebauung freizuhalten. Eine Beeinträchtigung ist durch die Planung nicht zu vermuten. Die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Verbote zur Gehölzbeseitigung bleiben von der Planung unberührt.

Durch die bestehende bauliche und landwirtschaftliche Nutzung und die bestehende Versiegelung im unmittelbaren Umfeld besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen; ein Vorkommen kann aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Zum Schutz bodenbrütender Vogelarten soll die Baufeldräumung zur Herstellung der Bauflächen im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben erkennbar nicht ein. Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

Altlasten / Altablagerungen

Angaben oder Hinweise über Altlasten und Altablagerungen sind im Geltungsbereich dieser Satzung nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung besteht kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Es liegen auch keine Hinweise auf mögliche Altlasten oder Altablagerungen bei der Gemeinde vor.

Kultur- und Sachgüter

Im Satzungsgebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Baudenkmale bekannt, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Es befinden sich keine Denkmale in der näheren Umgebung, allerdings hat eine denkmalrechtlich Überprüfungen durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege im Jahre 2017 ergeben, dass dem Gut Sunde ein kulturhistorischer Wert beizumessen ist. Das hohe Maß an bereits erfolgten Umbau- und Umstrukturierungsmaßnahmen schloss jedoch eine Unterschutzstellung aus.

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird aber in die Satzung aufgenommen:

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie (Untere Denkmalschutzbehörde), mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Erläuterung der Planinhalte

Durch diese Außenbereichssatzung wird gemäß § 35 Abs. 6 BauGB bestimmt, dass Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die bislang unbebauten Flächen im Satzungsgebiet besitzen teilweise Baulandqualität und sind als solche bebaubar bzw. eine Bebaubarkeit lässt sich grundsätzlich herstellen.

Für Bauvorhaben im Satzungsgebiet gilt weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB, dass öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden dürfen und die Erschließung gesichert sein muss. Es ist nicht erkennbar, dass Bauvorhaben im Satzungsgebiet öffentliche Belange i.S.d. § 35 Abs. 3 Nrn. 2-8 BauGB beeinträchtigen werden. Die Belange von Natur und Landschaft werden in diesem Zusammenhang gesondert betrachtet (siehe Kap. 10). Die Erschließung kann grundsätzlich als gesichert angesehen werden (siehe Kap. 5).

Nach § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Auf diese Weise kann die mit der Satzung bezweckte Begünstigung präziser gesteuert werden. Eine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB besteht dabei nicht. Allerdings müssen sich die Festsetzungen unmittelbar auf die durch die Satzung bewirkte Teilprivilegierung beziehen (VGH München Urt. v. 16.10.2003 – 1 N 01/3178, UPR 2004, 233). Zulässig sind auch Bestimmungen über die in die Satzung einbezogenen Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Folgende nähere Bestimmungen werden als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:

- Für die in die Satzung einbezogenen kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe wird bestimmt, dass nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dadurch wird im Rahmen der Satzung eine Vereinbarkeit der vorgesehenen Wohn- und Gewerbenutzungen sichergestellt.
- Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Bereich der Satzung zu begrenzen, ein für die Lage und den gewachsenen Bestand unverträgliches Ausgreifen in die Höhe und eine damit verbundene erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, werden maximal zulässige Höhen der Gebäude (Traufhöhe von 5,50 m und Firsthöhe von 12,50 m) über Bezugspunkt (Höhe des Erdgeschossfußbodens) festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude besitzen eine Traufhöhe von höchstens ca. 5,50 m – ausgenommen Belegenheit Sunde 3; hier ist eine Traufhöhe von ca. 7,50 m vorhanden - und eine Firsthöhe von höchstens ca. 12,50 m. Durch die Regelung wird vermieden, dass künftig höhere Gebäude als bereits im Bestand vorhanden entstehen. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens soll möglichst die Bestandshöhen nicht überschreiten; die Entstehung von übermäßig hohen Sockeln bzw. von Hochparterre soll vermieden werden. Es sind Gebäude mit einem und Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden. Der Ausbau von Dachgeschossen und die Schaffung von Staffelgeschossen bleiben grundsätzlich möglich. Es wird zudem eine Überschreitungsmöglichkeit für Bestandsgebäude sowie die Möglichkeit, an Bestandsgebäuden zeitgemäße Dämmmaßnahmen durch Überschreitung der Bestandshöhen zu realisieren, eingeräumt.
- Um eine erhebliche, für die Lage und den historisch gewachsenen Bestand unverträgliche bauliche Entwicklung zu vermeiden, werden überbaubare Grundstücksflächen durch die Aufnahme von Baugrenzen in der Satzung bestimmt. Dadurch werden die mit Hauptgebäuden überbaubaren Bereiche konkret definiert und eng an den vorhandenen baulichen Bestand orientiert. Die vorhandenen Grünstrukturen werden gleichsam berücksichtigt. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen verbleiben noch hinreichende Spielräume im Sinne der Planungsziele zur Reaktivierung, Ergänzung und Ersatz von Gebäuden. Der aktuelle Planungs- und Kenntnisstand hinsichtlich der im Satzungsgebiet vorgesehenen baulichen Maßnahmen ist bei der Bestimmung der Baugrenzen berücksichtigt. Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile wie Balkone oder Kellertreppen als auch Terrassen sollen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sein.
- Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen bzw. Wohneinheiten wird vor dem Hintergrund der vorgesehenen Vorhaben zur Nutzung und Reaktivierung von Gebäuden

im Satzungsgebiet begrenzt. Die Begrenzung der Zahlen der Wohnungen bezieht sich auf das jeweilige Baufeld (durch Baugrenzen bestimmte Baufenster).

4.2 Städtebauliches Konzept

Der Eigentümer des überwiegenden Gutsbereichs plant durch unterschiedliche bauliche und sonstige Maßnahmen wie Gebäudeumnutzungen, Um- und Neubauten eine Mischung von Wohnen und Gewerbe mit Bezug zur Landwirtschaft zu erreichen, mit dem nachhaltig der Charakter des Ensembles und die vorhandene Bebauung erhalten und ergänzt werden kann.

Der Leitgedanke der geplanten Vorhaben im Rahmen dieser Satzung ist es, den Charakter des ‚genius loci‘ aufzugreifen und weiterzuentwickeln, das heißt verankert in der Historie des Gutes erhaltenswerte Teile des Bestandes zu sichern und parallel eine Erneuerung derselben durch zeitgenössische Elemente. Bestehende Qualitäten sollen auf diese Weise verstärkt werden; durch neue Architekturen/Landschaftselemente soll dem Ort neue Energie verliehen und so neue Beziehungen im Inneren und nach Außen geschaffen werden.

Dazu plant der Eigentümer künftig insbesondere im Bereich des mit alten Schuppen und Ställen bebauten Flurstücks 43/18 die Etablierung von landwirtschaftlichen Veredelungsgewerken. Nach aktuellem Planungsstand wird hierzu der folgende Bedarf an zu überbauenden Flächen für solche Nutzungen als Hauptnutzungen im Satzungsgebiet gesehen:

- Destille (ca. 25 m² Grundfläche)
- Meierei (ca. 100 m² Grundfläche)
- Brotstation (ca. 100 m² Grundfläche)
- Imker (ca. 10 m² Grundfläche)
- Gewächshaus (ca. 400 m² Grundfläche)
- Mosterei (ca. 25 m² Grundfläche)

In dem Bereich des bebauten Flurstücks 43/18 an der K72 ist bei Umsetzung der Planung des Teilbereiches Ost die Anbauverbotszone gemäß § 24 NStrG von 20 m zu beachten. Die vorgesehene Bebauung soll jedoch orientiert am Bestand auf einen Abstand von bis zu 3 m an die südliche Flurstücksgrenze heranrücken können, um eine wirtschaftliche Nutzung dieses Bereichs zu ermöglichen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird hierzu absehbar eine weitere Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erforderlich sein.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung im Teilbereich Ost ist künftig die Unterbringung von nicht-emittierenden Dienstleistungsgewerben wie z.B. aus dem medizinischen und/oder rechtsberatendem Bereich angedacht. Zudem könnten Büronutzungen wie co-working-Räume für Mitarbeiter von Unternehmen z.B. in einer vorgesehenen Orangerie (heutiger Kuhstall) eingerichtet werden.

Auf dem Flurstück 36/5 könnte bei Umsetzung der Planung des Teilbereich Ost die Möglichkeit vorgehalten werden, den baulichen Bestand auf der östlichen Seite des Weges „Sunde“ Richtung Norden um ein gewerbliches Gebäude (wie siehe oben) zu erweitern. An dieser Stelle stand in der Vergangenheit bereits ein Gebäude, dies ist an alten Fundamenten vor Ort zu erkennen. Im Kataster ist hier jedoch kein Gebäude mehr eingetragen.

Es wird eine Bebauung angestrebt, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen soll. Bezieht man bei der Beurteilung die bereits vorhandene Bebauung ein, ergibt sich durch die Überplanung des Grundstücksbereichs ein kompakter Siedlungsbereich.

5 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die K72 „Timmerlade“ und die vorhandene Erschließungsstraße „Sunde“. Die Erschließungsstraßen sind leistungsfähig genug, um den geringfügigen zusätzlich zu erwartendem Verkehr aufzunehmen. Es sind keine Beeinträchtigungen des Verkehrs zu erwarten.

Der Bereich liegt außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt. Für geplante Bebauung ist daher ein Mindestabstand von 20 m zum Fahrbahnrand vorzusehen (Anbauverbotszone gemäß § 24 NStrG).

Das Bestandsgebäude auf dem Flurstück 43/18 verletzt mit dem südlichen Gebäudebereich bereits die Anbauverbotszone nach § 24 NStrG. Der aktuelle Gebäudeabstand zur Grenze des Straßengrundstücks beträgt ca. 6 m; in der Satzung ist vorgesehen, diesen Abstand bis auf 3 m zu reduzieren. Eine Zustimmung zur weiteren Einschränkung des Abstandsgebotes kann straßenrechtlich seitens der Straßenbauverwaltung nicht in Aussicht gestellt werden. Die Genehmigung geringfügiger Änderungen, z.B. für zusätzliche Dämmung, sofern das Bestandsgebäude erhalten bleibt, werden nach entsprechendem Antrag jedoch in Aussicht gestellt.

Die Anbauverbotszone ist bei einem Neubau jedoch in vollem Umfang zu beachten. Die Gewährung einer Ausnahme nach § 24 Abs. 7 NStrG kann nicht in Aussicht gestellt werden, da die vorhandenen Flächen eine Einhaltung der Anbauverbotszone zulassen.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Das Satzungsgebiet befindet sich in einem Bereich ohne Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral auf den jeweiligen Grundstücken. Die Gemeinde wird zur Sicherung der Abwasserbeseitigung beim TWV Stader Land einen Antrag stellen, dass bisher unbebaute Grundstücksflächen im Rahmen der weiteren Planung in die Satzung des TWV aufgenommen werden.

Es ist zu prüfen, ob und wie die Ableitung der gereinigten Abwässer möglich ist. Hierfür muss sichergestellt sein, dass ausreichend leistungsfähige Vorfluter oder ausreichend versickerungsfähige Böden vorhanden sind. Der Nachweis ist über entsprechende Untersuchungen zu erbringen. Die Satzung zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten ist entsprechend zu ändern und vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Neben dem ordnungsgemäßen Weiterbetrieb und ggf. der Ergänzung der vorhandenen Kleinkläranlagen oder einer Einleitung in das bestehende Netz über eine Druckleitung zur Waldsiedlung Sunde kommt als weitere Variante auch die Errichtung einer Gemeinschaftskläranlage in Frage. Thema wird bei einem solchen dezentralen Ansatz auch sein, ob die bestehenden Vorflutverhältnisse geeignet sind. Inwieweit diese auch den Bestand der anderen Anwohner erfasst, bleibt dann zu klären. Eine solche Anlage würde dann voraussichtlich unter der Regie des zuständigen Trinkwasserverbands Stader Land betrieben werden.

Eine wasserwirtschaftliche Beurteilung und die Festlegung konkreter Maßnahmen sind erst möglich, sobald genaue Erkenntnisse zur Art und Menge des anfallenden Abwassers vorliegen. Erst dann können die konkreten Rahmenbedingungen geklärt werden, eine Abwägung und Bewertung von Alternativen vorgenommen werden und deren Zulässigkeit beurteilt werden.

Neben der Einleitung in das bestehende Netz über eine Druckleitung zur Waldsiedlung Sunde kommt grundsätzlich auch eine Kleinkläranlage im Bereich des Guts Sunde in Frage, die dann unter der Aufsicht des zuständigen Trinkwasserverbands Stader Land betrieben

werden soll. Thema wird bei einem solchen dezentralen Ansatz auch sein, ob die bestehenden Vorflutverhältnisse geeignet sind.

Die geregelte Ableitung von Abwasser und Niederschlagswasser erscheint somit grundsätzlich und technisch möglich, kann im Rahmen der Aufstellung der Satzung jedoch nicht weiter konkretisiert werden und bleibt daher im Zuge der konkreten Bauanträge nachzuweisen.

Das im Satzungsgebiet anfallende Regenwasser wird dem in der Umgebung vorhandenen offenen Grabensystem zugeführt. Daneben kann das Regenwasser auch auf den Grundstücken gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt und genutzt werden.

6 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist im Rahmen des Bestandes gesichert. Für die geplante Neubebauung soll das örtliche Netz erweitert werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen nachfolgender Verfahren zu sichern. Es ist zu prüfen, ob für die Löschwasserversorgung ggf. ein Überflurhydrant im Rahmen der Erschließung für konkrete Bauvorhaben erforderlich ist.

Gemäß § 2 (1), Satz 3, Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen.

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m³/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Informationen zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen. Da eine Weicheindeckung (z. B. Reet) in dem Satzungsgebiet bereits vorhanden und auch bei Neu- oder Umbauten nicht ausgeschlossen ist, ist die vorzuhaltende Löschwassermenge voraussichtlich auf 96 m³/h (Zeitansatz 2h) zu erhöhen.

In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr kann in dem Gebiet die Herstellung eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 sinnvoll sein. Dieses befürwortet die Brandschutzdienststelle des Landkreises Stade ausdrücklich, sofern die Bodengegebenheiten dieses zulassen.

Zuwegung:

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die oben genannten Vorschriften ebenfalls zu beachten.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht.

Telekommunikation

Die Fernmeldeversorgung kann durch Ausbau des bestehenden Netzes sichergestellt werden. Eine Abstimmung erfolgt im Zuge der konkreten Ausbauplanung.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Der Planbereich ist erschlossen und kann durch Müllfahrzeuge befahren werden.

7 Immissionsschutz

Hinsichtlich der Ansiedlung kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe sind die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind im Zuge weiterer Verfahren sicher zu stellen. Es ist anzustreben, dass nur Vorhaben zulässig sein sollen, die solchen kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Immissionsschutz ist in den nachfolgenden Verfahren sicher zu stellen. Hinweise:

1. Für die Aufstellung und den Betrieb von stationären Geräten wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der aktuellen Fassung, Stand: 24.04.2020, zu beachten. Die Geräte sind nach dem Stand der Lärminderungs-technik aufzustellen und zu betreiben.
2. Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, von denen regelmäßig unvermeidbare Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) ausgehen. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit dem Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

Die im Satzungsgebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Restnutzungen dienen nur noch dem Nebenerwerb und werden überwiegend zum Wohnen genutzt. Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen durch landwirtschaftliche Nutzungen innerhalb des Satzungsgebietes sind nicht zu erwarten.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Satzungsgebietes kann es zu Beeinträchtigung der Wohnnutzungen durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind als typisch für den ländlichen Raum zu werten und seitens der zukünftigen Bewohner hinzunehmen.

Die Kreisstraße K72 grenzt direkt an das Satzungsgebiet. Die Straße ist nur mit relativ wenig Verkehr belastet. Der Bereich liegt außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt. Für die geplante Bebauung ist daher gemäß § 24 NStrG ein Mindestabstand von 20 m zum Fahrbahnrand vorzusehen. Im Nahbereich ist das Tempo auf 70 km/h beschränkt. Erhebliche oder unzumutbare Lärmeinwirkungen auf das Satzungsgebiet sind nicht zu erwarten.

8 Landwirtschaft

Mit der Planung werden im Bereich der Satzung landwirtschaftliche Nutzflächen in einem kleinteiligen Bereich überplant und stehen daher für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Die betroffenen Betriebe werden erkennbar in ihrer Wirtschaftsführung nicht erheblich beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet.

Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den

angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Gebot zur Rücksichtnahme zu tolerieren.

9 Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen, der Lage am Rand des Waldgebietes um die Sunder Seen und der bereits vorhandenen Nutzung und Bebauung besteht bei Bauvorhaben und Eingriffen in den Biotop-/Gehölzbestand ein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten; mithin besteht auch ein grundsätzlicher Verdacht auf eine Betroffenheit besonders geschützter Arten.

Nach aktuellem Planungs- und Kenntnisstand sind bauliche Maßnahmen, die deutlich über den vorhandenen Bestand hinausgehen, lediglich im südöstlichen Teilbereich des Satzungsgebietes (Teil des Flurstücks 43/18) geplant. Für diesen östlichen Teilbereich wird zunächst kein Beschluss gefasst.

Das südwestlich angrenzende Gebiet mit hoher Bedeutung für Arten und Biotope wird durch die Planung absehbar nicht beeinträchtigt, da eine näher als die bestehende Bebauung heranrückende Bebauung an das Gebiet nicht vorgesehen ist.

Es muss demnach im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren aufgrund der betroffenen Biotop-/Gehölzbestände sowie der wertvollen umgebenden Bereiche eine artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgen.

Die gesetzlichen Bestimmungen des Natur- und Artenschutzes bleiben unbenommen und sind grundsätzlich, im Rahmen nachfolgender Verfahren sowie insbesondere auch im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben, zu beachten.

Es werden entsprechende Hinweise zum Artenschutz in die Satzung aufgenommen.

10 Belange von Natur und Landschaft

Für den Bereich der Satzung werden im Folgenden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft erläutert.

Gemäß § 35 Abs. 5 BauGB sind die zulässigen Vorhaben im Satzungsgebiet in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Dies ist im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung zu beachten.

Es sind erkennbar keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine Naturdenkmäler im Satzungsgebiet vorhanden.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich zusammenfassend wie folgt beschreiben:

Biotope und Arten / Lebensgemeinschaften

Der Planbereich ist mit diversen Gehölzen des Siedlungsbereiches bewachsen. Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich Gehölzbestände, die eine unterschiedliche Wertigkeit aufweisen und einen Biotopverbund mit dem angrenzenden Waldgebiet um die Sunder Teiche bilden können.

Durch die Planung ist lediglich eine bauliche Entwicklung, die deutlich über den Bestand hinausgeht, im östlichen Teilbereich vorgesehen. Für diesen östlichen Teilbereich wird zunächst jedoch kein Beschluss gefasst. Grundsätzlich sind bei einer möglichen Entwicklung von Grundstücksflächen als Baugrundstücke die vorhandenen Bäume und sonstigen

Gehölze möglichst zu erhalten. Sofern für die Planung Baumfällungen erforderlich werden, wird auf die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorschriften zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen gemäß § 39 BNatSchG durch die Planung unberührt bleiben.

Boden

Als Bodentyp ist gemäß BK50 „Mittlerer Podsol“ angegeben. Als Bodenlandschaft wird „Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen“ angegeben. Es handelt sich nicht um Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten oder einer besonderen Bedeutung für den Klimaschutz.

Das Satzungsgebiet ist im Bestand bereits überwiegend bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung sowie der bislang ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung liegt bereits eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltsfaktors Boden vor. Die Bodenfunktionen in dem Bereich sind bereits eingeschränkt.

Es liegen keine Hinweise und kein Verdacht auf Altlasten bzw. Altablagerungen vor.

Wasser

Das Satzungsgebiet liegt in der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes Himmelpforten. Die örtlichen Schutzbestimmungen sind zu beachten. Im Satzungsgebiet selbst sind keine Still- oder Fließgewässer vorhanden.

Im Zusammenhang mit der zukünftigen Versiegelung werden die Flächen für Versickerung und Verdunstung verringert, sodass Böden und Grundwasserbildung beeinträchtigt werden. Es ist mit einem entsprechend erhöhten Wasserabfluss zu rechnen.

Luft und Klima

Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Satzungsgebiet aufgrund der regional generell guten Luftqualität keine besondere Bedeutung. Vorbelastungen für das Klima im Bereich des Satzungsgebietes bestehen aufgrund der vorhandenen Bebauung. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringfügigen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten sind keine erheblichen Veränderungen des Mikroklimas aufgrund dieser Planung zu erwarten. Die vorhandenen Gehölze im Satzungsgebiet wirken sich eher positiv aus.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die bestehende Bebauung und die K72 geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird.

Durch die Bestimmung zur Begrenzung von Trauf- und Firsthöhe in der Satzung und durch die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die potenziellen Eingriffe in das Landschaftsbild hinsichtlich der Höhenentwicklung minimiert.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

Gemäß § 13 BNatSchG sind vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden. Darüber hinaus sollten im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben folgende Aspekte berücksichtigt werden:

Boden und Wasser

- Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und -auftrag soll angestrebt werden

- Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann, Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB
- Sammlung des unverschmutzten, auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers und Versickerung bzw. Verrieselung auf den Grundstücken oder Zuführung in hausinterne Brauchwasserkreisläufe (Grundwasser, Wasserverbrauch)
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitestgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken (Grundwasserschutz)

Arten und Biotope

- Erhalt der vorhandenen Gehölze, soweit möglich
- Bei allen Bauarbeiten sind die Bäume gemäß den Regeln der Technik, insbesondere DIN 18920 zu schützen.
- Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird empfohlen
- Beachtung der Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen

Klima und Luft

- Nutzung regenerativer Energien durch z. B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik oder anderen Techniken zur Nutzung alternativer Energien wird empfohlen

Landschaftsbild

- Verwendung regionaltypischer Einfriedungen, z. B. Hecken, Feldsteinmauern, Holzstaketenzäune wird empfohlen
- Anpflanzen standortgerechter, heimischer Laubbäume auf den Grundstücken, wie z. B. auch alte Obstsorten; Nadelgehölze nur als Einzelgehölze pflanzen

Kultur- und Sachgüter

- Meldepflicht von Bodenfunden

11 Maßnahmen zur Verwirklichung

11.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

11.2 Kosten und Finanzierung

Durch die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung entstehen zunächst lediglich Planungskosten, die durch den Eigentümer bzw. Antragsteller getragen werden.

12 Flächenangaben

Das Satzungsgebiet Teilbereich West umfasst ca. 1,48 ha Grundstücksflächen.

Nutzung	Fläche
Bereich der Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB (Teilbereich West)	14.850 m²
Teilbereich Ost (Satzungsbeschluss noch nicht gefasst)	14.625 m ²
<i>Siedlungsbereich Sunde gesamt</i>	ca. 29.475 m ²

(Die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle 5 m² gerundet)

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Gemeinde Oldendorf.