

Gemeinde Radbruch

Landkreis Lüneburg



Außenbereichssatzung „Bei der Mühle“ gemäß § 35 (6) BauGB

INHALT

- Satzung
- Anlage zur Satzung (Planzeichnung)
- Verfahrensvermerke
- Begründung

Satzungsbeschluss

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Radbruch durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

SATZUNG

über die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich der Gemeinde Radbruch im Bereich der Mühle (Außenbereichssatzung „Bei der Mühle“)

Präambel

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Radbruch in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in der beigefügten Anlage zur Außenbereichssatzung im Maßstab 1:2.000 festgelegt und durch eine durchbrochene schwarze Linie gekennzeichnet. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt

- (1) Für die in der Anlage zur Außenbereichssatzung dargestellten Grundstücke wird bestimmt, dass unter Beachtung der Absätze 2 und 3 Wohnzwecken dienende Vorhaben oder kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- (2) Neben den vorhandenen Wohnhäusern ist nur innerhalb der in der Anlage zur Außenbereichssatzung „Bei der Mühle“ mit **X** gekennzeichneten Flächen jeweils die Errichtung eines Wohngebäudes mit max. zwei Wohneinheiten oder die Errichtung eines Gebäudes für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.
Die Umnutzung vorhandener Gebäudesubstanz zu Wohnzwecken ist ebenfalls zulässig.
- (3) Vorhaben nach § 2 Abs. (2) dieser Satzung müssen sich hinsichtlich der Bauweise und der Gestaltung der Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

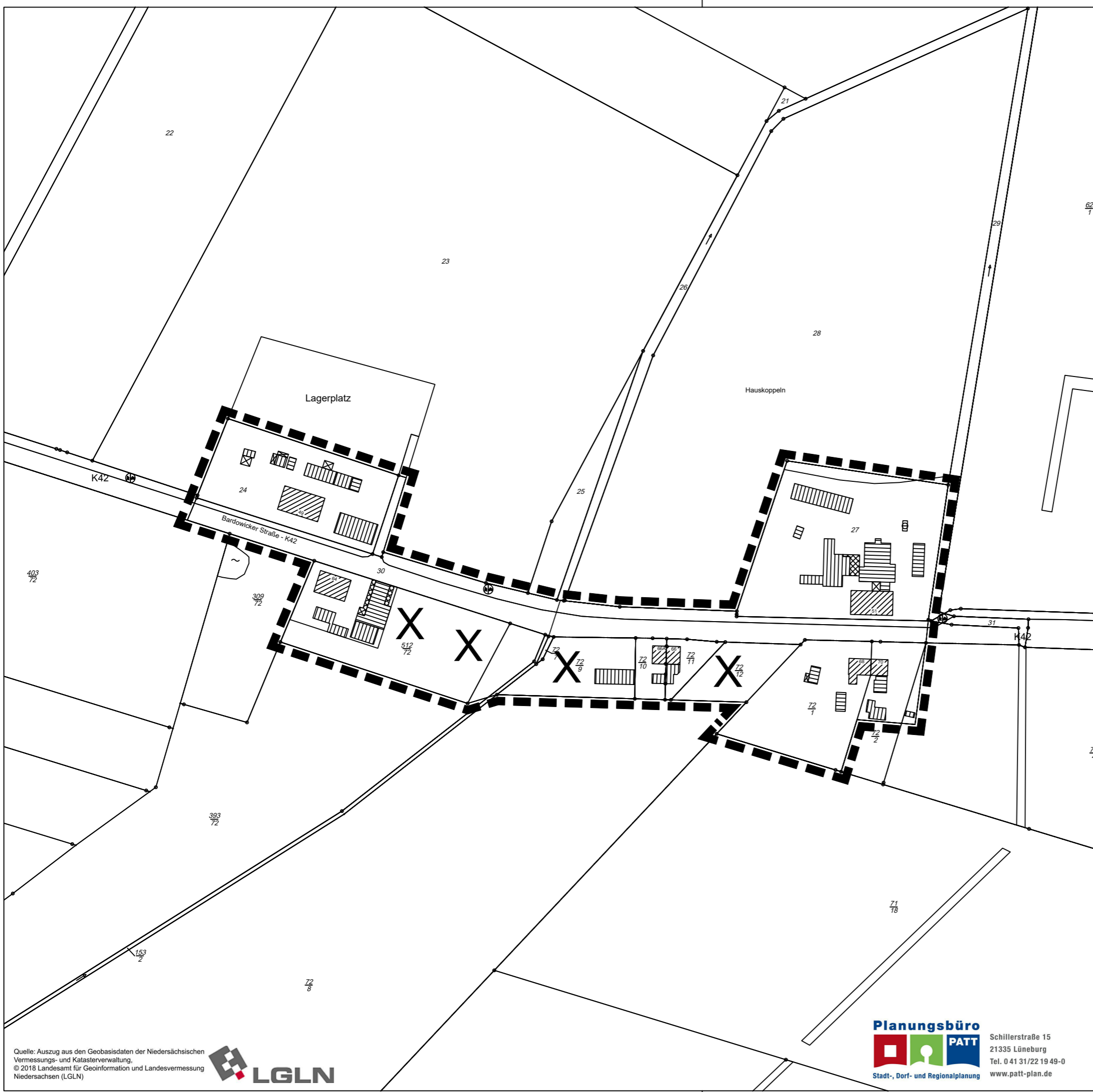
§ 3

Inkrafttreten

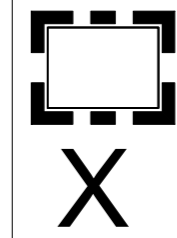
Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg in Kraft.

Radbruch, den

.....
(Semrok)
Bürgermeister

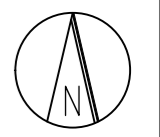


Planzeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

siehe § 2 Abs (2) der Satzung



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Radbruch hat in seiner Sitzung am 02.05.2023 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Bei der Mühle“ beschlossen.

Radbruch, den

.....
- Bürgermeister -

Planverfasser

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde ausgearbeitet von:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den

.....
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Radbruch hat in seiner Sitzung am 02.05.2023 dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Bei der Mühle“ mit Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung und der Begründung wurden vom 25.10.2023 bis einschließlich 27.11.2023 gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben in diesem Zeitraum die veröffentlichten Unterlagen öffentlich ausgelegt.

Radbruch, den

.....
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Radbruch hat die Außenbereichssatzung „Bei der Mühle“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung (§ 35 (6) BauGB i.V.m. § 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Radbruch, den

.....
- Bürgermeister -

Ausfertigung

Die Außenbereichssatzung „Bei der Mühle“ aus dem Satzungstext mit Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Radbruch, den.....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss der Außenbereichssatzung „Bei der Mühle“ ist am im Amtsblatt Nr.: für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Die Außenbereichssatzung „Bei der Mühle“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Radbruch, den

.....
- Bürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Außenbereichssatzung „Bei der Mühle“ sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der Außenbereichssatzung „Bei der Mühle“ nicht geltend gemacht worden.

Radbruch, den

.....
- Bürgermeister -

Gemeinde Radbruch
Landkreis Lüneburg



Außenbereichssatzung „Bei der Mühle“

gemäß § 35 (6) BauGB

Begründung

Satzungsbeschluss

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Radbruch durch:

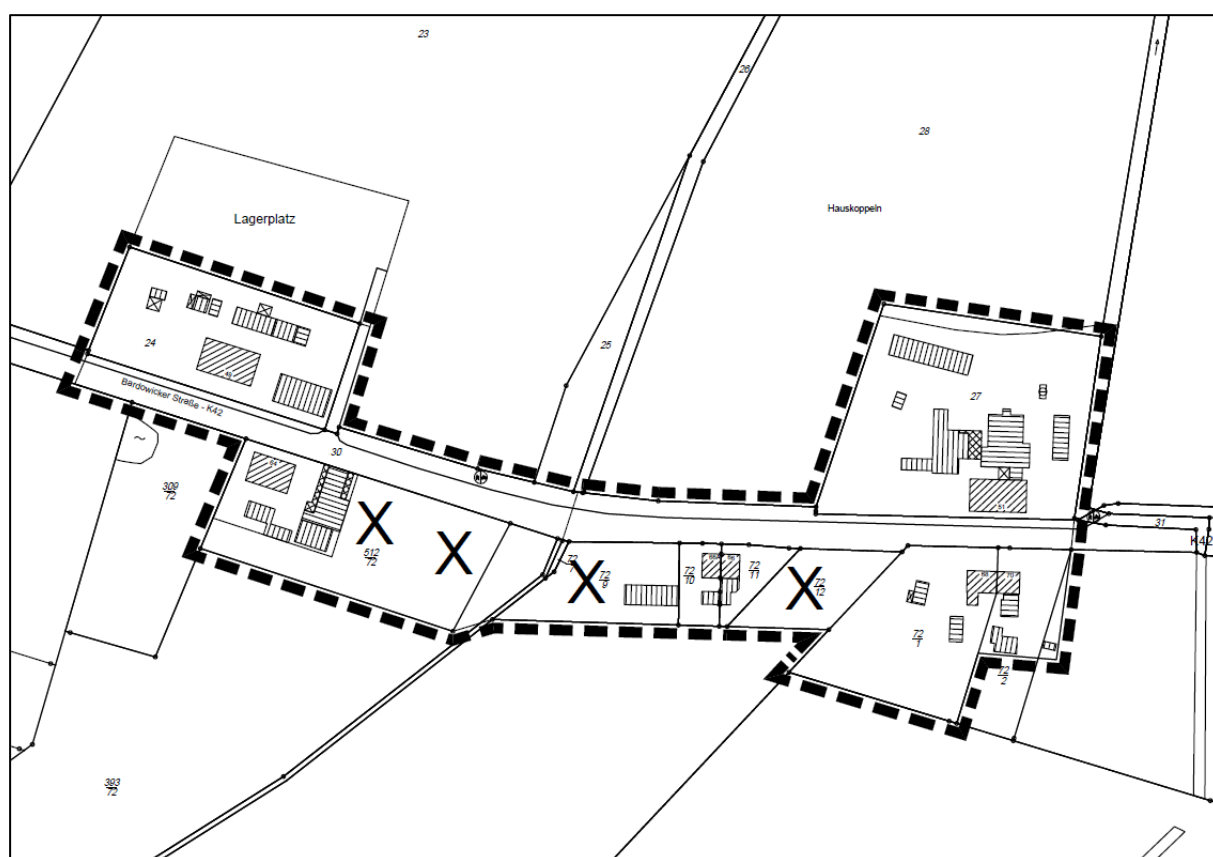


Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung.....	2
2. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches	3
3. Übergeordnete Planungen.....	4
4. Festsetzungen der Satzung.....	5
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
6. Verfahrensablauf	7

1. Anlass und Ziel der Planung



Übersichtsplan, ohne Maßstab

X Ungefährer Standort für die Errichtung eines Wohngebäudes

Anlass der Planung ist der Wunsch nach einer kleinteiligen Schließung von Lücken und baulichen Potenzialen in der Siedlung „Bei der Mühle“ östlich von Radbruch an der Bardowicker Straße.

Die vorhandene Siedlung „Bei der Mühle“ ist aufgrund ihrer Struktur, Kleinteiligkeit und räumlichen Lage als Außenbereich einzustufen. Im Einzelfall kann ein Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zwar zugelassen werden, Voraussetzung ist aber, dass öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen bzw. beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall stehen folgende öffentliche Belange einem möglichen Bauvorhaben entgegen:

1. Der gültige Flächennutzungsplan stellt eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.
2. Eine weitere Bebauung würde der Verfestigung der vorhandenen Splittersiedlung dienen.

Gleichwohl ist eine behutsame Nachverdichtung dieses Siedlungsbereiches städtebaulich vertretbar, denn mit einer Schließung der vorhandenen Lücken und bauliche Potenziale, können die Nachverdichtungspotentiale, die dieser Bereich aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen hat, ausgeschöpft werden, ohne dass der Siedlungsrand weiter in die Landschaft verschoben wird. Um die städtebauliche Situation in sinnvoller Weise abzurunden und dem Bedarf an schnell verfügbaren Wohnbauflächen gerecht zu werden, wird deshalb eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die geplante Bebauung zu Wohnzwecken aufgestellt. Ziel der vorliegenden Außenbereichssatzung ist es, im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung für diesen Geltungsbereich eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Satzung keine Baurechte geschaffen werden, sondern lediglich bestimmt wird, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen und dass sie nicht im Flächennutzungsplan aus Baufläche dargestellt sind. Gleiches gilt für Vorhaben von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben. Dadurch können im Außenbereich vorhandene Siedlungen innerhalb des Geltungsbereiches verdichtet werden. Vorhandene Lücken werden damit geschlossen.

Es sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden.

2. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches



Luftbild der Bestandssituation, Quelle: GoogleEarth (2023)

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde Radbruch. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine Größe von etwa 3,2 ha und betrifft Flächen südlich und

nördlich der Bardowicker Straße. Es werden im Norden die Grundstücke mit den Hausnummern 49 und 51 und im Süden die Hausnummern 64, 66, 66a und 68 erfasst.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich im Norden des Geltungsbereiches je zwei Wohnhäuser mit zusätzlichen Nebengebäuden. Die dazugehörigen Freiflächen werden teilweise als Abstellfläche intensiv genutzt. Südlich der Bardowicker Straße befinden sich 3 Wohnhäuser mit mehreren Nebengebäuden.

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches weisen entlang der Bardowicker Straße eine Begrünung meist in Form einer Hecke auf. Eine Begrünung der zurückliegenden Grundstückseiten angrenzend an landwirtschaftliche Nutzflächen ist nicht gegeben.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Lüneburg



Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg von 2003 in der Fassung 2010 (1. Änderung) weist den Planungsbereich als Vorranggebiet einer Straße von regionaler Bedeutung aus. Neben der Straße von regionaler Bedeutung verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg, welcher in Richtung Süden abknickt. Das Plangebiet wird südlich der Bardowicker Straße von einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft umfasst. In der direkten Umgebung befindet sich zudem eine Haupteisenbahnstrecke mit elektrischem Betrieb und den nächstliegenden Bahnhöfen in Radbruch und Bardowick. Nördlich der Haupteisenbahnstrecke verläuft die Autobahn.

Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm, Quelle: Geoportal TerraWeb des Landkreises Lüneburg

Da mit dieser Satzung lediglich Lücken und bauliche Potenziale innerhalb eines schon vorhandenen bebauten Bereiches geschlossen werden sollen, wird aus Sicht der Gemeinde das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt.

3.2 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick



Die Fläche des Geltungsbereiches der Satzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Landkreises Lüneburg als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung bereits mit baulichen Anlagen geprägt ist, werden die Flächen für die Landwirtschaft dadurch nicht beeinträchtigt.

Mit dieser Satzung soll klargestellt werden, dass Wohnbauvorhaben oder kleineren Handwerksbetrieben nicht entgegengehalten werden, dass sie im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt sind.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Geoportal TerraWeb des Landkreises Lüneburg

3.3 Landschaftsplan Samtgemeinde Bardowick

Arten und Biotypen



Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als ländlich geprägtes bzw. verstädtertes Dorfgebiet dargestellt. Dabei wird unterschieden zwischen locker bebauten Einzelhausgebieten und ländlich geprägten Dorfgebieten. Zu den locker bebauten Einzelhausgebieten gehören die Wohngebäude der Hausnummer 66, 66a, 68 und 70. Die Gebäude der Hausnummern 49, 51 und 64 werden als ländlich geprägte Dorfgebiete in Form eines Gehöfts dargestellt. Neben Flächen des Dorfgebietes befindet sich eine öffentliche Verkehrsfläche und ein Sandacker.

Auszug aus dem Landschaftsplan Samtgemeinde Bardowick, Quelle: Geoportal TerraWeb des Landkreises Lüneburg

Landschaftsbild

Das Planungsgebiet wird als weitläufige ackerbaulich geprägte Offenlandschaft beschrieben. Dabei handelt es sich um Ackerbereiche, welche teilweise durch Wallhecken gegliedert werden, und ansonsten relativ wenig Strukturen aufweisen.



Zu den prägenden Grünstrukturen gehören Baumreihen auf der nördlichen Seite entlang der Bardowicker Straße. Südlich der Bardowicker Straße befindet sich eine Strauch-Baumhecke. Die Landschaft ist belastet durch die Autobahn und Hochspannungsleitungen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Acker- und Wiesenlandschaft um Mechtersen beschrieben. Dabei handelt es sich um eine weitläufige Marschlandschaft, welche geprägt ist von Ackerflächen. Die Landschaft ist belastet durch die Autobahn und Hochspannungsleitungen.

Auszug aus dem Landschaftsplan Samtgemeinde Bardowick, Quelle: Geoportal LKLG des Landkreises Lüneburg

4. Festsetzungen der Satzung

Der bestehende Siedlungsteil bleibt weiterhin Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es wird jedoch festgelegt, dass Wohnbauvorhaben bzw. kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nicht entgegengehalten werden kann, dass dieser Bereich nicht als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt wird und dass damit die vorhandene Splittersiedlung verfestigt wird. Damit wird gewährleistet, dass innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung die vorhandenen Nutzungen gesichert und weiterhin ausgeübt werden können. Es besteht weiterhin die Möglichkeit der Umnutzung vorhandener Gebäude beispielsweise zu Wohnzwecken.

Die Satzung greift räumlich nicht über die vorhandene Bebauung hinaus, sie soll die Umnutzung und bauliche Änderungen bestehender Gebäude bzw. die Ergänzung oder den Neubau am bisherigen Standort und die Schließung von Lücken und bauliche Potenzialen ermöglichen. Um den vorhandenen Charakter des Siedlungssplitters zu bewahren, sind pro Wohngebäude nur maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Zudem muss sich ein Neubau hinsichtlich

der Bauweise und Gestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, um nicht als Fremdkörper zu wirken. Davon betroffen ist sowohl die Höhe als auch die Kubatur sowie die Farbgebung von der Fassade und dem Dach.

Nicht bebaubare Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind als Gartenland anzulegen. Bei Nutzung des Grundstückes für kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe können die Freiflächen auch als Abstell- oder Bewegungsfläche genutzt werden.

Die verkehrliche Erschließung der Flächen ist über die Bardowicker Straße gesichert. In der Straße liegt keine öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Für neu hinzukommende Gebäude ist die Erstellung und Entwässerung über einer Kleinkläranlage notwendig.

Auf § 5 Abs. 2 der Verordnung über die Unterhaltung und die Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Lüneburg wird hingewiesen: Die Böschungen und ein Schutzstreifen von 5,00 m Breite längs des Gewässers sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Bäume, Sträucher und Hecken etc. dürfen nicht angepflanzt werden, wenn dadurch die Unterhaltungsarbeiten behindert werden.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Da sich im Geltungsbereich der Satzung bereits Wohnbebauung befindet, ist die Errichtung weiterer Wohngebäude vertretbar. Die Errichtung von Wohnbebauung erfolgt in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen. Daher ist von einer gelegentlichen, hinnehmbaren Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen wie Stäube, Gerüche und Lärm auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzzut Mensch sind nicht zu erkennen.

Bezüglich der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass bei Anwendung einer Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, im Zuge von Einzelgenehmigungen vorgenommen und festgelegt werden. Der Nachweis und die Festlegung der entsprechenden Maßnahmen erfolgt im Zuge des konkreten Bauantrags in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Ein landschaftspflegerischer Begleitplan wird im Regelfall zur Baugenehmigung erforderlich sein. Dabei sind auch artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Im Satzungsbereich liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (sogenannte FFH-Flächen) vor.

Hinweise:

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Allerdings wird besonders auf § 14 NDSchG hingewiesen, nach dem unverzüglich eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege (§22 NDSchG) zu benachrichtigen ist, wenn Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen es sich um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handeln könnte. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Samtgemeinde) verpflichtet, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die erforderliche Löschwassermenge kann gegebenenfalls nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche oder

Löschwasserbehälter erforderlich. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

6. Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Radbruch hat am 02.05.2023 die Aufstellung dieser Satzung beschlossen.

Dem Entwurf hat der Rat am 02.05.2023 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung fand vom 25.10.2023 bis einschließlich 27.11.2023 statt; gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Radbruch hat nach eingehender Prüfung der Anregungen und deren Abwägung am den Satzungsbeschluss gefasst.