

Begründung
zur Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB
„Edo-Wiemken-Straße/Daunstraße“

Bei der Siedlung entlang der Daunstraße und der Edo-Wiemken-Straße handelt es sich um einen der wenigen Bereiche im Ort Sande, der nicht durch einen Bebauungsplan städtebaulich geordnet wurde. Die Siedlung entstand in den 60er, 70er und 80er Jahren entlang der genannten Straßen und ist durch eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. Durch die Lage der Häuser und den Grundstückszuschnitten entstand im Laufe der Zeit ein umbauter Bereich, der als Außenbereich zu bewerten ist.

Zur Klarstellung der Bebaubarkeit der rund 1,2 ha großen Fläche soll eine Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, wodurch Außenbereichsgrundstücke konstitutiv zum Innenbereich erklärt werden. Die Aufstellung einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauGB ist an bestimmte rechtliche Voraussetzungen geknüpft. So muss zum einen ein bebauter Bereich im Außenbereich im Sinne des § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauGB vorliegen. Bei dem Satzungsbereich handelt es sich um einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich, für den grundsätzlich der Erlass einer Satzung möglich ist.

Als zweite rechtliche Voraussetzung muss ein derartiges Planungsareal im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sein (§ 34 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauGB). Dieser Forderung wird entsprochen, da der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Sande den Geltungsbereich der Satzung als Baufläche darstellt.

Die dritte rechtliche Forderung, die an eine Entwicklungssatzung gestellt wird, ist ihre Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 S.1 Nr. 1 BauGB). Da sich die neue Satzung, wie ausgeführt, an den Flächennutzungsplandarstellungen orientiert und sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung am genehmigten Bestand ausrichtet, schreibt sie damit die inzwischen geordnete städtebauliche Entwicklung fest und führt sie durch die vorgegebenen planungsrechtlichen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung weiter.

Außerdem darf gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine Entwicklungssatzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht durchzuführen ist. Wohngebäude in einem Umfang, wie sie in der Entwicklungssatzung zugelassen werden soll, werden weder von Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes noch vom Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Landes Niedersachsen als Vorhaben erfasst, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Für die durch die Entwicklungssatzung zugelassene Wohnnutzung ist deshalb keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Dadurch wird auch dieser Forderung des § 34 Abs. 5 BauGB Genüge getan.

Im Übrigen dürfen nach § 34 Abs.5 S.1 Nr. 3 BauGB auch keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) durch die Satzung beeinträchtigt werden. Eine derartige Beeinträchtigung scheidet aber schon deswegen aus, weil der fragliche Bereich nicht in einem der genannten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung liegt.

Zusammenfassend lässt sich also sagen, dass alle rechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung einer entsprechenden Entwicklungssatzung erfüllt sind.

Ziel der Entwicklungssatzung ist es, den vorhandenen Bebauungszusammenhang innerhalb des Satzungsgebietes baulich zu erfassen und maßvoll als allgemeines Wohngebiet zu erweitern.

Ergänzend zur Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sollen im Interesse der Rechtssicherheit und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende Festsetzungen auf Grundlage des § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden:

Im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung sind bauliche Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) zulässig. Hierdurch soll eine Wohngebietsentwicklung entsprechend dem Flächennutzungsplan sichergestellt werden, wobei die Nutzung auf Wohngebäude beschränkt wird um das Wohnen störende Nutzungen auszuschließen. Die Festsetzung einer Traufhöhe von 3,00 bis 4,00 und einer Höchstgrenze für die Firsthöhe von 9,00 m sichert eine verträgliche Entwicklung der Höhe der baulichen Anlagen, angepasst an die vorhandene Bebauung.

Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine unverhältnismäßige Versiegelung des Geltungsbereiches durch Überbauung ausgeschlossen wird. Der Nachweis der Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn zu erbringen. Mit der Festlegung von Baugrenzen wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung nicht zu nahe an die vorhandene Bebauung heranrückt. Zur Auflockerung der Bebauung und aufgrund der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden Nebenanlagen, Nebengebäude sowie Garagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zugelassen.

Durch die mögliche bauliche Erweiterung entsteht für die Gemeinde Sande kein zusätzlicher Erschließungsaufwand.

Sande, den

Wesselmann
Bürgermeister