

Anlage B1

Entwurf

Außenbereichssatzung Teufelsmoor

Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand: 04.06.2019

Änderungen gegenüber Vorentwurf GELB markiert



Stadt Osterholz-Scharmbeck
Landkreis Osterholz
Niedersachsen

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung und Herleitung	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Historische Entwicklung der Siedlungsstruktur „Teufelsmoor“	5
1.3	Planungsziele für die Ortschaft Teufelsmoor	8
1.4	Planungshistorie	9
2	Entwicklung aus überörtlichen Planungen	11
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete	11
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Eigenentwicklung	13
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Nutzung	15
2.4	Flächennutzungsplan Osterholz-Scharmbeck	15
2.5	Wohnraumversorgungskonzept	16
3	Planungsinstrument Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB	17
4	Inhalt der Satzung	19
4.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	19
4.2	Art der baulichen Nutzung	20
4.3	Maß der baulichen Nutzung	20
4.4	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	20
4.5	Belange des Denkmalschutzes	21
4.6	Belange der Wasserwirtschaft	21
4.7	Hinweis auf örtliche Bauvorschrift	21
4.8	Weitere Hinweise (gem. § 1 (5), § 1a (1) und § 9 (1) Nr. 25 BauGB)	21
5	Kosten	24
6	Verfahrensvermerke	25
7	Rechtliche Grundlagen / Übergeordnete Planungen	27
8	Anlage: Gegenüberstellung Geltungsbereiche Vorentwurf - Entwurf	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Siedlungsraum in der Ortschaft Teufelsmoor, ohne Maßstab (Quelle: WebGIS, eigene Darstellung).	4
Abbildung 2: Gegenüberstellung der beiden prägenden Siedlungsstrukturen in der Ortslage: Ensemble landwirtschaftlicher Bereiche in Warftsituationen südlich Teufelsmoorstraße (oben) und reihenförmige Ansiedlung vormaliger Nebenanlagen nördlich der Teufelsmoorstraße (unten).	6
Abbildung 3: Gegenüberstellung der Siedlungsstruktur 2017 (Kataster) oben und 1876 (Urkarte Flur 16) unten, ohne Maßstab.	7
Abbildung 4: Die drei wesentlichen Funktionen der Ortschaft Teufelsmoor (Quelle: eigene Darstellung).	9
Abbildung 5: bisheriger Planungsprozess zur Aufstellung der Außenbereichssatzung.	10
Abbildung 6: Auszug RROP mit Überlagerung der Teilbereiche der Satzung, ohne Maßstab (Quelle: RROP, eigene Darstellung).	12
Abbildung 7: Einwohnerentwicklung in der Ortschaft Teufelsmoor (Quelle: eigene Darstellung, 2017).	14
Abbildung 8: Auszug FNP mit Kennzeichnung Siedlungsraum, ohne Maßstab.	15
Abbildung 9: Abgrenzung des Geltungsbereiches der sechs Teilbereiche der Außenbereichssatzung Teufelsmoor (eigene Abbildung), ohne Maßstab.	19
Abbildung 10: Gegenüberstellung Teilbereich 1 - 3 Vorentwurf - Entwurf, ohne Maßstab.	28
Abbildung 11: Gegenüberstellung Teilbereich 4 - 6 Vorentwurf - Entwurf, ohne Maßstab.	29

1 Vorbemerkung und Herleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Osterholz-Scharmbeck plant in der Ortschaft Teufelsmoor die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch, um Planungssicherheit über die Zulässigkeit von ergänzender Bebauung für einzelne ausgewählte Bereiche zu erlangen.

Hintergrund sind die in den letzten Jahren gestiegenen Anfragen aus der Ortslage bezüglich Erweiterungs-, Umnutzungs-, Ersatz-, Ergänzungs- und Neubauten, um vorrangig ergänzende Wohnnutzung an dafür geeigneten Standorten umzusetzen.

Diese Anfragen zur Siedlungsarrondierung im Sinne der Eigenentwicklung konnten in der Ortschaft bisher jedoch weitgehend nicht realisiert werden, da die gesamte Ortslage Teufelsmoor in der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osterholz-Scharmbeck, mit Ausnahme des Baugebietes „Baugebiet Anton-Menke-Weg“, keine Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen darstellt und keine verbindliche Bauleitplanung¹ die historischen Siedlungsbereiche erfasst. Bauwünsche sind somit ausschließlich nach dem § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ planungsrechtlich zu beurteilen, der das Bauen im Außenbereich eng an die grundsätzliche Funktion des Außenbereiches als Bereich für die Forst- und Landwirtschaft bindet.

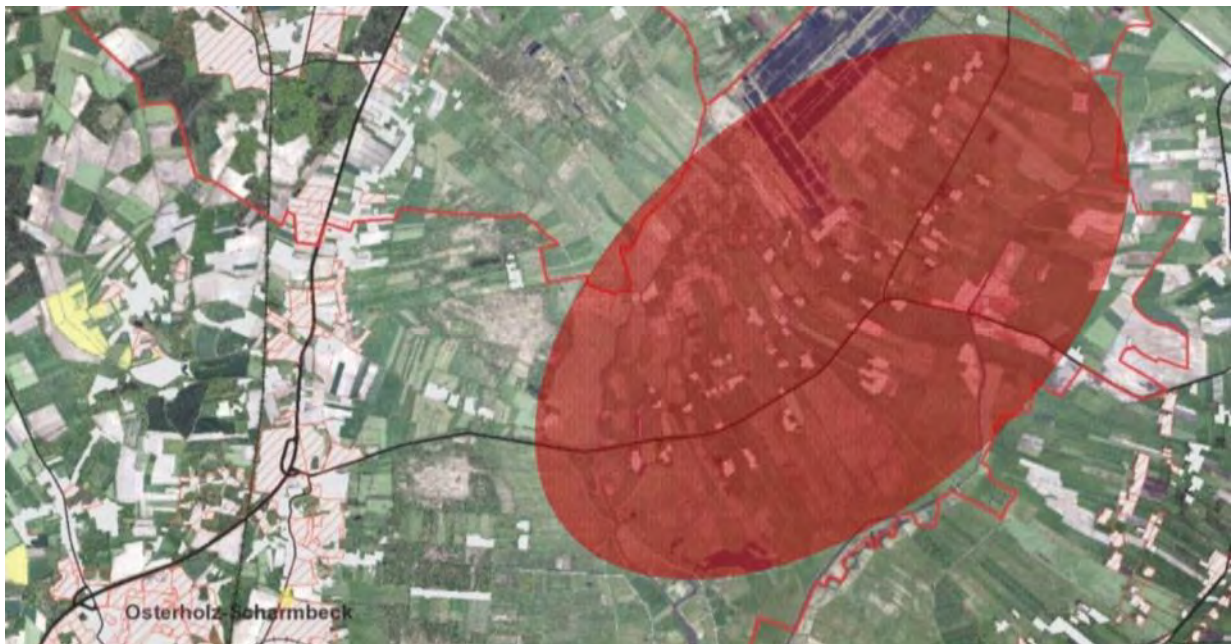


Abbildung 1: Siedlungsraum in der Ortschaft Teufelsmoor, ohne Maßstab (Quelle: WebGIS, eigene Darstellung).

¹ Nur Baugebiet „Anton-Menke-Weg“: Bebauungsplan Nr. 103 „Anton-Menke-Weg“, rechtsverbindlich seit 30.01.1985. Ein Bebauungsplan ist zusätzlich nur noch für das Campinggebiet an der Hamme (BP Nr. 1a, rechtsverbindlich seit 24.11.1993) vorhanden.

1.2 Historische Entwicklung der Siedlungsstruktur „Teufelsmoor“

Zur historischen Entwicklung der Ortslage und der Besonderheit des Siedlungsraumes „Teufelsmoor“ liegen zahlreiche Untersuchungen vor. Insbesondere in den Dorferneuerungs- und Entwicklungsprozessen² wird die Geschichte und die Besonderheit der Siedlungsstruktur und -entwicklung umfangreich aufbereitet.

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

Die Besiedlung der Ortschaft Teufelsmoor ist erstmalig 1764 systematisch durch Offiziere des hannoverschen Ingenieurkorps aufgenommen und anschließend in einem Kartenwerk festgehalten worden. Dadurch lassen sich die bis heute erfolgten Änderungen auch kartografisch gut belegen. So zeigt sich, dass die 19 historischen Hofstellen an der Teufelsmoorstraße und an der Straße „Am Günnemoor“ zusätzlich um Siedlungsstrukturen an dem damaligen Penningbüttler-Damm, heute Altendamm und den Ortsteil Altenbrück ergänzt wurden. Über die Jahrhunderte verlagerten sich insbesondere die Hofstellen an der Teufelsmoorstraße und entwickelten sich weiter.

Erst im 20. Jahrhundert kam es zu einer der damaligen Zeit entsprechenden systematisch angelegten Neubaubesiedlung am Anton-Menke-Weg sowie in den 60er - 80er Jahren des letzten Jahrhunderts zur Entwicklung des Wochenendgebietes „Campingplatzes an der Hamme“, im Bereich um die Gaststätte Schamaika.

Damit zeigt sich, dass sich die Siedlungsstrukturen - trotz des starken Strukturwandels - weitgehend bis ins 21. Jahrhundert erhalten haben und neben ihrer bodendenkmalpflegerischen Bedeutung auch aus siedlungsstruktureller Sicht besonders bedeutsam sind.

Während die Siedlungsstruktur südlich der Teufelsmoorstraße historisch bedingt durch die Anlage von Einzelgehöften in Warftsituationen geprägt wird, befinden sich nördlich der Teufelsmoorstraße die Siedlungsbereiche der Teilbereiche in räumlich zusammenhängenden Strukturen (siehe nachfolgende Abbildung).

² U.a.: Dorferneuerungsverbund Teufelsmoor, Vertiefungsplanung / Örtlicher Dorferneuerungsplan Teufelsmoor (2003): Altenbrück, Altendamm, Neuenfelde, Niedersandhausen, Teufelsmoor, Wulfsburg, Stadt Osterholz-Scharmbeck.



Abbildung 2: Gegenüberstellung der beiden prägenden Siedlungsstrukturen in der Ortslage: Ensemble landwirtschaftlicher Bereiche in Warftsituationen südlich Teufelsmoorstraße (oben) und reihenförmige Ansiedlung vormaliger Nebenanlagen nördlich der Teufelsmoorstraße (unten).

Diese grundsätzliche städtebauliche Struktur ist seit dem 16. Jahrhundert nachweisbar und über die Jahrhunderte weitgehend unverändert geblieben (siehe folgende Abbildung). Sie ist historisch durch die Entwässerungs- und Erschließungsstruktur sowie der Beschaffenheit des Baugrundes begründet.



Abbildung 3: Gegenüberstellung der Siedlungsstruktur 2017 (Kataster) oben und 1876 (Urkarte Flur 16) unten, ohne Maßstab.

Die städtebauliche und architektonische Struktur des nördlich der Teufelsmoorstraße gelegenen Siedlungsbereiches bildet jedoch im Gegensatz zu den Gehöften südlich der Teufelsmoorstraße kein funktional-räumliches (landwirtschaftliches) Ensemble, sondern stellt eine Aneinanderreihung unterschiedlicher Funktionen von landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden, Wohngebäuden und sonstigen (heute zum Teil umgenutzten) Nebenanlagen dar.

In den letzten Jahrzehnten wurden zudem Einfamilienhausstrukturen auf den alten Hofstellen errichtet, die in ihrer Erscheinung (Größe, Form, Material und Farbe) sich nicht aus den örtlichen Strukturen ableiten lassen.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht seit längerem. Entlang der Teufelsmoorstraße, an den die Teilbereiche der Satzung mehr oder weniger entfernt liegen, verkehrt die Buslinie 661. Die Buslinie ist vorwiegend auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Siedlungsraum in der Ortslage „Teufelsmoor“ eine städtebauliche Besonderheit in den dörflichen Strukturen der Region darstellt. Die sonst typischen Dorfstrukturen wie Anger-, Haufen-, Straßen- oder Reihendorf konnten sich, wie auch die klassischen findorffschen Siedlungsstrukturen in Grasberg, Lilienthal oder Worpswede, hier nicht entwickeln.

1.3 Planungsziele für die Ortschaft Teufelsmoor

Zwar betreiben auch heute noch einige wenige Landwirte haupterwerbsmäßige Landwirtschaft, allerdings bewirtschaftet die weitaus überwiegende Mehrzahl der landwirtschaftlichen Betriebe ihre Flächen im Nebenerwerb. Zudem sind in der Ortschaft zahlreiche Maßnahmen zur Diversifizierung von landwirtschaftlichen Betrieben umgesetzt worden, so u.a. Ferienwohnungen, Direktvermarktung von Fleisch, landwirtschaftsnahe Dienstleistungen (z.B. Pferdehof Lorenzen, Kutschfahrten) oder als Hof-Café (Wellbrock, Melkhus).

Neben diesen Veränderungen der Landwirtschaft in Richtung touristische Infrastruktur stehen die Anmeldungen von Wohnbauwünschen in der Ortslage im Fokus der Siedlungsentwicklung.

Das Ziel für wohnbauliche Aktivitäten für die Ortschaft Teufelsmoor liegt in der Deckung des Eigenbedarfes. Eine darüber hinausgehende Angebotsplanung für weitere Baugrundstücke im Sinne einer Neuausweisung über eine vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung liegt nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Osterholz-Scharmbeck, die sich entlang vorhandener Verkehrs- und sozialer Infrastruktur konzentrieren soll³. Gerade für die Abdeckung des Eigenbedarfs in der weit gestreckten Ortslage Teufelsmoor ist es jedoch wichtig, auf Steuerungsinstrumente wie die Außenbereichssatzung zu setzen.

Die wohnbauliche Entwicklung der Ortschaft Teufelsmoor sollte jedoch nicht isoliert betrachtet werden, vielmehr sollte die Wohnbauentwicklung einen (wesentlichen) Teil der Gesamtperspektive der Ortschaft darstellen.

Diese Gesamtperspektive wird durch drei Themenfelder bestimmt. Es sind die unmittelbar zusammenhängenden Themen

- Wohnbauentwicklung (Eigenbedarf, Bauweise, Baukultur),
- Erlebbarkeit von Natur- und Landschaftsraum (sanfte, naturverträgliche Erlebbarkeit des Natur- und Landschaftsraumes fördern),

³ Siehe auch: Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Osterholz-Scharmbeck 2018, insbesondere Kapitel 9.2.1 Räumliche Handlungsfelder, Seite 44ff.

- touristische Entwicklung (auf den Aspekten des sanften Tourismus ausgerichtete Verbindung von Wandern, Radfahren, Boot und Übernachtungsmöglichkeiten wie Urlaub auf dem Bauernhof, Ökotourismus) und
- landwirtschaftliche Erzeugung und Produktion

miteinander zu verschneiden und eine Gesamtstrategie für die Ortschaft Teufelsmoor zu verfolgen. Nur auf Basis einer solchen integrierten Sichtweise kann eine sinnvolle Steuerung der Wohnbautätigkeit erfolgen.

Dabei kann es nicht das Ziel sein, die Wohnbauentwicklung in Teufelsmoor über die Deckung des Eigenbedarfs hinaus zu erweitern, da ansonsten mit hohen Folgekosten (Wegebau, Ausbau der sozialen Angebote wie Krippe oder Kinderbetreuung,) gerechnet werden müsste und eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Gesamtraum nicht weiter gewährleistet werden kann.



Abbildung 4: Die drei wesentlichen Funktionen der Ortschaft Teufelsmoor (Quelle: eigene Darstellung).

1.4 Planungshistorie

Der Aufstellung dieser Außenbereichssatzung vorangegangen waren verschiedenste Planungsprozesse und Veranstaltungen, die die bauliche Entwicklung der Ortschaft in den Vordergrund stellen.

Nachfolgende Abbildung zeigt den Ablauf der wesentlichen Prozesse:

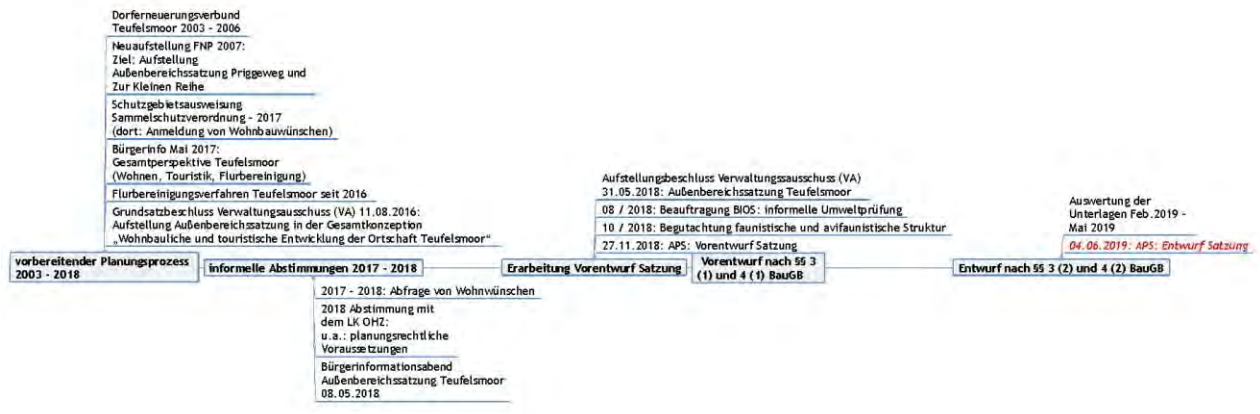


Abbildung 5: bisheriger Planungsprozess zur Aufstellung der Außenbereichssatzung.

Bereits im Dorferneuerungsverbund Teufelsmoor 2003-2006⁴ wurde auf die Sicherung der bestehenden Bausubstanz und die Arrondierung von Bauflächen zur Stabilisierung der Ortslage verwiesen. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) 2007⁵ wurde als Ziel formuliert:

- *„Die baulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und nicht überformt werden. Aus diesem Grunde soll keine weitere Ausweisung von Baugebieten erfolgen, eine städtebauliche Verdichtung würde das Orts- und Landschaftsbild überformen. Dies könnte in der Folge auch zu Lasten des Naherholungsbereiches gehen. (...) Eine weitere bauliche Entwicklung soll im Übrigen durch die Aufstellung von Außenbereichssatzungen gemäß § 35 BauGB an geeigneten Standorten vorgenommen werden. Für Bereiche am Priggeweg und Zur Kleinen Reihe könnte ein entsprechendes Verfahren zum Tragen kommen.“*

Aus diesen informellen und formellen Grundlagen wurde der Planungsprozess, beginnend im August 2016 als Grundsatzbeschluss in der Politik⁶ und im Mai 2017 unter der „Gesamtperspektive Teufelsmoor“ in der Ortslage, weiter thematisiert und dabei in Einzelgesprächen die Wohnbaubedarfe der Ortslage abgefragt.

In einer Bürgerinformationsveranstaltung am 08.05.2018 wurden die rechtlichen Möglichkeiten einer Außenbereichssatzung erläutert und weitere Einzelgespräche bezüglich der Bedarfe geführt. Der vorbereitende Planungsprozess mündete in dem Aufstellungsbeschluss zur Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“⁷.

⁴ Örtlicher Dorferneuerungsplan Teufelsmoor (2003): Altenbrück, Altendamm, Neuenfelde, Niedersandhausen, Teufelsmoor, Wulfsburg, Stadt Osterholz-Scharmbeck.

⁵ Rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2007, Begründung, Seite 109.

⁶ APS 09.08 / VA 11.08.2016 (71-2016): Aufstellung Außenbereichssatzung in der Gesamtkonzeption „Wohnbauliche und touristische Entwicklung der Ortschaft Teufelsmoor“.

⁷ Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung 29.05.2018 bzw. Verwaltungsausschuss 31.05.2018.

2 Entwicklung aus überörtlichen Planungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - **Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete**

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz (2011) (RROP) stellt die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung des Landkreises dar. Dazu werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt.

Das RROP formuliert als Ziel für das Plangebiet im Kapitel 2.3 „Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft“⁸ unter Pkt. 04:

- *Die kulturhistorisch bedeutsamen Siedlungen Worpswede, Teufelsmoor (...) sowie die kulturhistorisch bedeutsamen Findorffsiedlungen sind in ihrer Eigenart zu erhalten und dauerhaft zu sichern.*

Ziel der Siedlungsentwicklung ist es u.a. die Steuerung des quantitativen und qualitativen Bedarfes an Wohnraum vorzunehmen. Mit der vorliegenden Satzung wird durch die erstmalige Reglementierung zur bebaubaren Situation den Zielen der Raumordnung entsprochen.

Neben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung werden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete in der Raumordnung festgesetzt, dabei sind:

Vorranggebiete: Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. Vorranggebiete haben somit den Charakter von Zielen der Raumordnung

und

Vorbehaltsgebiete: Gebiete, in denen bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Sie haben somit den Charakter von Grundsätzen der Raumordnung.

Nachfolgende Abbildung überlagert die Teilbereiche und die Aussagen des RROP.

⁸ RROP, 2011, Teil A, Seite 8f.

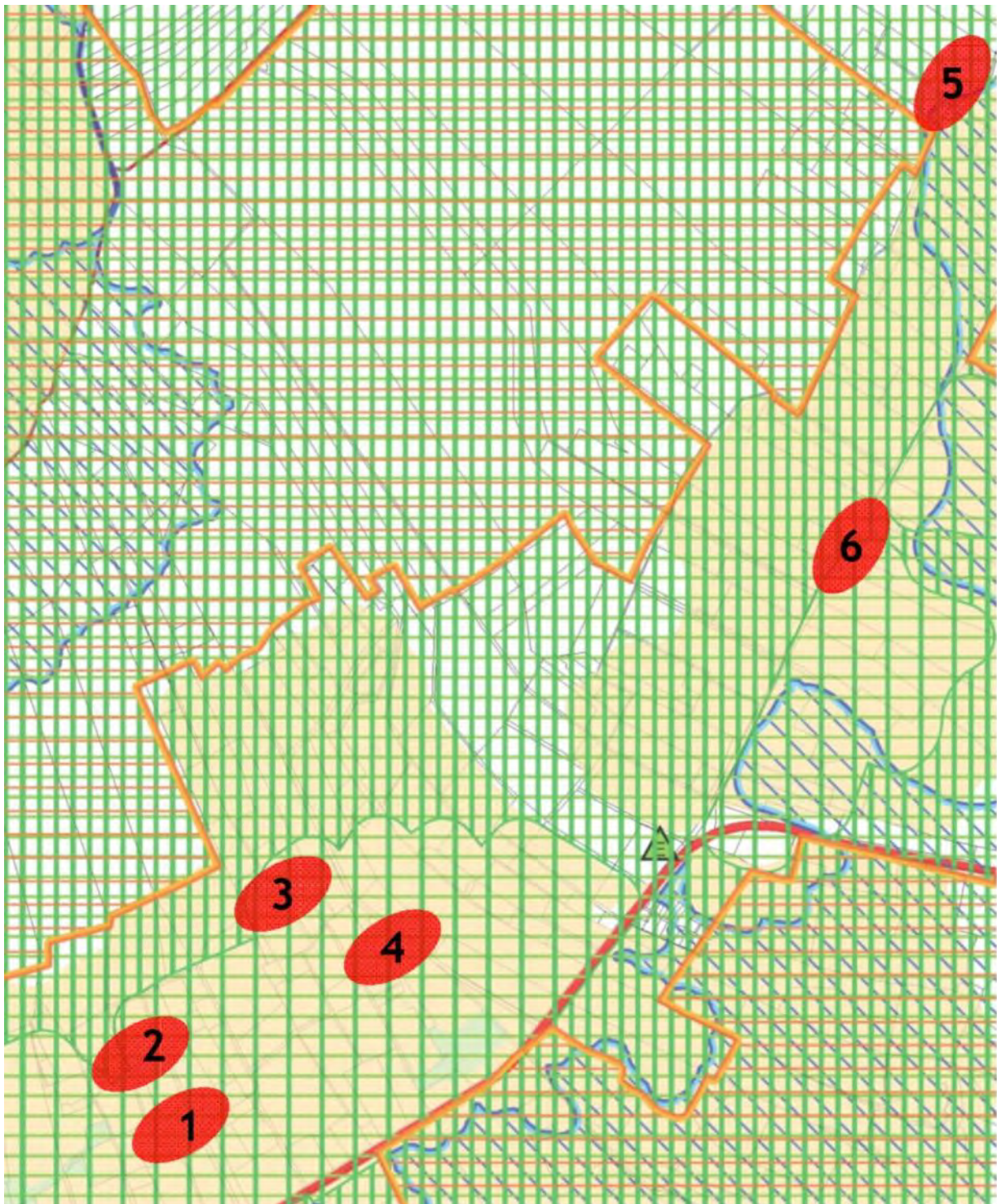


Abbildung 6: Auszug RROP mit Überlagerung der Teilbereiche der Satzung, ohne Maßstab (Quelle: RROP, eigene Darstellung).

Alle Teilbereiche befinden sich in dem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ bzw. „Erholung“. Die Teilbereiche 1 bis 4 liegen vollständig in einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, der Teilbereich 6 teilweise in einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und teilweise auch in einem Vorranggebiet Natur und Landschaft. Der Teilbereich 5 liegt vollständig in einem Vorranggebiet Natur und Landschaft.

Der Dorfmittelpunkt Teufelsmoor mit Besucherparkplatz „Am Günnemoor“ wird gem. Begründung zu Kap. 3.9, Ziffer 09 RROP⁹ sowie weiteren geplanten Einrichtungen im Bereich der alten Schule als bedeutsamer Erholungsschwerpunkt festgelegt.

Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme und dem Umstand, dass die sechs Teilbereiche bereits als bebaute Bereiche anzusehen sind, können die Funktionen und Ziele der Vorbehalts- und Vorranggebiete zwar betroffen sein, werden jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Der Teilbereich 5 liegt teilweise in einem Vorranggebiet Hochwasserschutz. Gem. Kap. 3.2, Ziffer 03 RROP sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen dort nur zulässig, soweit sie mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind. In der Planumsetzung bedarf es einer Abstimmung von Vorhaben mit dem Umweltamt des Landkreises Osterholz.

Ein grundsätzlicher Konflikt mit den Grundaussagen der Regionalen Raumordnung ist durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht erkennbar.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Eigenentwicklung

Weiterhin wird unter „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“¹⁰, hier: Teil A, Kapitel 2.3 „Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Nutzung“ festgelegt:

- *Pkt. 03 „Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete, der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und der sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile“¹¹ ist die Siedlungsentwicklung auf eine Eigenentwicklung zu beschränken.“*

Dieses raumordnerische Ziel wird bereits in der kommunalen Flächennutzungsplanung sowie in dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Osterholz-Scharmbeck verfolgt.

Der Begriff der Eigenentwicklung wird wie folgt definiert¹²:

- *„Die Eigenentwicklung dient nicht primär der Deckung eines Wohnraumbedarfs von außen. [...] Die Eigenentwicklung dient [...] der Deckung eines inneren Bedarfs. Hierdurch kann beispielsweise den aus den jeweiligen Orten und Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit gegeben werden, am Heimatort zu siedeln. [...] Dabei soll eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung nur eher kleinflächig erfolgen und im Regelfall nur wenige Baugrundstücke umfassen. Der Umfang einer zulässigen Eigenentwicklung lässt sich abstrakt nicht festlegen, sondern differiert je nach Größe und Ausstattung des jeweiligen Ortes oder Ortsteils.“*

Wesentliche Faktoren der Eigenentwicklung sind folgende Kriterien:

- Anzahl der neu zu entwickelnden **Wohneinheiten (WE)**:
Zusätzlich 10 % bis 15 % Wohneinheiten vom Ausgangsjahr für einen Zeitraum von 10 Jahren werden als zulässig angesehen.

⁹ RROP, 2011, Begründung, Seite 151ff.

¹⁰ RROP, 2011, Teil A, Seite 9.

¹¹ Gemeint sind hiermit die Ortsteile bzw. Ortschaften: Osterholz, Scharmbeck mit Buschhausen, Westerbeck, Teile von Scharmbeckstotel und Pennigbüttel.

¹² RROP, 2011, Seite 74.

- Größe der geplanten Entwicklung zur bestehenden Siedlungsfläche:
Zusätzlich 5 - 10 % Siedlungsfläche vom Ausgangsjahr für einen Zeitraum von 10 Jahren werden als zulässig angesehen.
- Anzahl der zusätzlichen Einwohner (EW):
Zusätzliche 0,5 - 2 ha Wohnbauland je 1.000 Einwohner vom Ausgangsjahr für einen Zeitraum von 10 Jahren werden als zulässig angesehen.

Bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten kann bei einer durchschnittlichen Belegungsziffer von 2,15 Einwohner je Wohneinheit¹³ bei derzeit ca. 313 Einwohnern von ca. 145 Wohneinheiten ausgegangen werden.

Für einen zusätzlichen Bedarf in den nächsten 10 Jahren könnten somit ca. **9 - 10** zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, um das quantitative Kriterium „Anzahl der neu zu entwickelnden Wohneinheiten“ zu erfüllen.

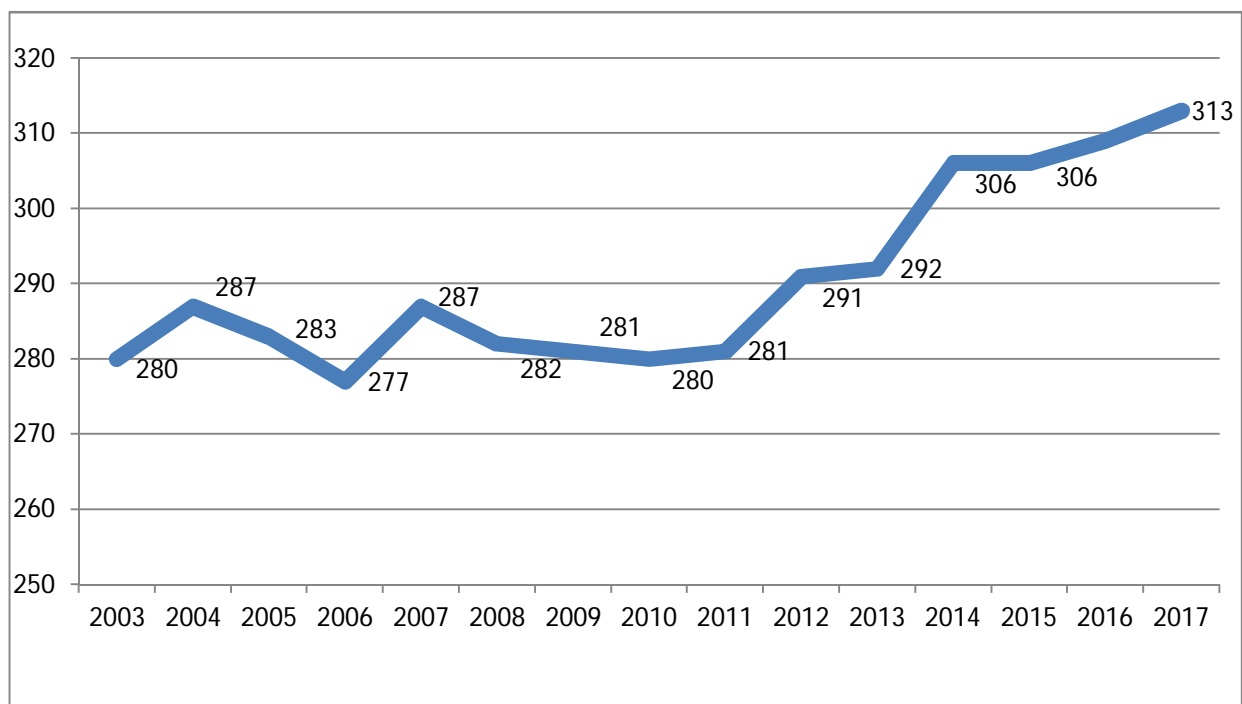


Abbildung 7: Einwohnerentwicklung in der Ortschaft Teufelsmoor (Quelle: eigene Darstellung, 2017).

Weitere Kriterien bei der Betrachtung der Eigenentwicklung sind die räumliche Lage des Entwicklungsgebietes innerhalb des Siedlungsraumes und zu den zentralen Bereichen der Gemeinde, die ÖPNV-Anbindung sowie die Bewertung der vorhandenen Infrastruktur.

Bei der Ortslage „Teufelsmoor“ handelt es sich um einen seit Generationen etablierten Siedlungsraum, der über die überörtlichen Verkehrswege an das Stadtzentrum angeschlossen ist. Diese Satzung dient zur Erhaltung dieses Siedlungsraumes und damit zur Sicherung eines faktischen Wohnstandortes und entspricht somit den Zielen der raumplanerischen Vorgabe der Beschränkung der Eigenentwicklung an diesem Standort.

¹³ Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Osterholz-Scharmbeck (2018): Stand: Juli 2018, beschlossen durch den Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck September 2018, Seite 24.

2.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Nutzung

Als Ziel und Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur¹⁴, hier: Teil A, Kapitel 2.3 „Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Nutzung“ wird unter Pkt „06“ zum Thema Mobilitätsanforderungen festgelegt:

- Pkt. 06 „Die Siedlungsentwicklung soll derart gestaltet werden, dass sie Mobilitätsanforderungen möglichst entgegenwirkt und verkehrsmindernd wirkt.“

Durch die Sicherung des Wohnstandortes Teufelsmoor und den ergänzenden Baumöglichkeiten wird ein etablierter Siedlungsstandort gesichert. Aus den zusätzlichen Wohneinheiten werden nur geringfügige zusätzliche Mobilitätsanforderungen (z. B.: Nahversorgung, Schule, Ausbildung, Beruf, etc.) erzeugt. Durch die primäre Nachfrage von Bauplätzen aus der Bewohnerschaft, insbesondere Kindern und sonstigen Verwandten der Ortsansässigen, wird zudem sichergestellt, dass die Neubaugewünsche innerhalb der Ortslage umgesetzt werden können und nicht in anderen Ortsteilen umgesetzt werden müssen. Das verkehrsmindernde Zusammenleben von „Jung und Alt“ innerhalb der Ortslage wirkt somit mobilitätsdämpfend.

2.4 Flächennutzungsplan Osterholz-Scharmbeck

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osterholz-Scharmbeck stellt für den Geltungsbereich dieser Satzung vorrangig „Fläche für Landwirtschaft“ dar.

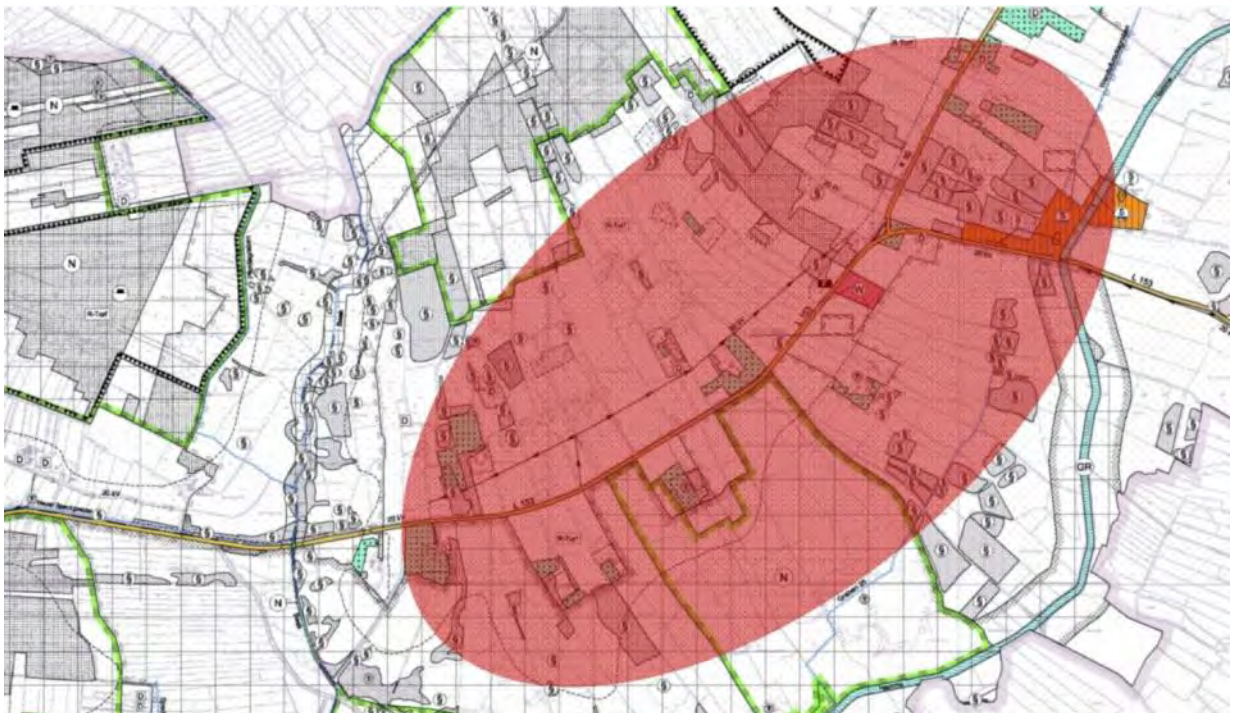


Abbildung 8: Auszug FNP mit Kennzeichnung Siedlungsraum, ohne Maßstab.

¹⁴ RROP, 2011, Teil A, Seite 8.

Durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ergibt sich jedoch kein Widerspruch zu dieser Darstellung, da gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB einer Außenbereichssatzung nicht vorgehalten werden kann,

dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Den Inhalten des Flächennutzungsplanes widerspricht diese Satzung somit gemäß § 35 BauGB nicht.

Darüber hinaus wird, wie im Kapitel 1.3 „Planungshistorie“ erläutert, für den Bereich Teufelsmoor im FNP seit 2007 bereits die Aufstellung von Außenbereichssatzungen empfohlen.

2.5 Wohnraumversorgungskonzept

Das Wohnraumversorgungskonzept¹⁵ konkretisiert die Vorgaben des FNP:

„(...) Teufelsmoor sind Ortschaften mit Entwicklungsoptionen im Rahmen der Eigenentwicklung.“

Der Möglichkeit zur Eigenentwicklung wird durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung unterstützt.

¹⁵ Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Osterholz-Scharmbeck (2018): Stand: Juli 2018, beschlossen durch den Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck September 2018, Seite 35.

3 Planungsinstrument Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

Gemäß § 35 Absatz 6 BauGB kann eine Kommune für **bebaute Bereiche** im Außenbereich, die

a) nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen

b) eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist,

durch Satzung (Außenbereichssatzung) bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

(Weitere) Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Es gilt nun zu prüfen, ob diese materiell-rechtlich zwingenden Voraussetzungen für Teile der Siedlungsstruktur erfüllt werden können:

Der Bereich nördlich der Teufelsmoorstraße, auf den sich die Außenbereichssatzung bezieht, unterscheidet sich deutlich von seiner Umgebung, welche durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt ist. Entsprechend der Berücksichtigung der im Kapitel 1.2 formulierten städtebaulichen Struktur, reißen sich die Grundstücke am „Priggeweg“, Zur Kleinen Reihe“ und in Teilen an der Straße „Am Günüemoor“ aneinander.

Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft befinden sich innerhalb des geplanten Satzungsbereiches nur noch wenige landwirtschaftliche Betriebe, so dass fast alle Grundstücke innerhalb der Satzung vorwiegend wohnbaulich genutzt werden. Damit kann in diesen Bereichen die Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Vorhaben aufgrund des Schutzanspruches der Wohnnutzung nur noch mit zum Teil wesentlichen Einschränkungen erfüllen.

Die umgebende Landwirtschaft wird aufgrund der Weiterentwicklung jetzt schon bestehender bebauter und bewohnter Bereiche nicht überdurchschnittlich beeinträchtigt. Die Landwirtschaft verursacht im Umfang sowie durch die Art und Weise der betriebenen Landwirtschaft derart geringfügige, punktuelle Emissionen, dass diese sich kaum auf die benachbarten, wohnbaulich genutzten Grundstücke auswirken. Damit besteht auf

Grund der unwesentlichen Auswirkung der Landwirtschaft auf die Umgebung sowie die vorhandene Gemengenlage von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzungen keine „überwiegend landwirtschaftliche Prägung“. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind damit als erfüllt zu betrachten.

Zur Vermeidung von Konflikten enthält die Satzung jedoch einen Hinweis darauf, dass die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Bauantragsverfahren geprüft werden und im Rahmen dieser Einzelfallprüfung Bauvorhaben als unzulässig erklärt werden können, wenn sie sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen würden.

Der weit überwiegende Teil der in die Satzung miteinbezogenen Bereiche ist durch die Anlage von klassischen Hausgärten, die der Wohnfunktionen zugeordnet werden, geprägt. Die teilweise Miteinbeziehung landwirtschaftlich genutzten Flächen beeinträchtigt die grundsätzliche Funktion der Landwirtschaft nicht.

Zudem sind Überprägungen durch neuzeitliche Siedlungsstrukturen (Einfamilienhäuser, kleinere Baugrundstücke) deutlich erkennbar, die auf eine Tendenz zur Nachverdichtung hinweisen.

Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Vielzahl der Anträge auf Aufnahme in die Satzung wider, die von Bewohnern der Ortschaft eingereicht worden sind.

Für das Kriterium „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ in der Ortslage Teufelsmoor definiert die Stadt Osterholz-Scharmbeck, dass mindestens drei Wohngebäude in einem Abstand von ca. 150 m zueinander stehen und somit einen räumlichen Zusammenhang bilden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen derzeit nicht.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass die im Gesetz formulierten materiell-rechtlich Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung in der Ortschaft Teufelsmoor auf sechs Teilbereiche zutreffen.

Sämtliche Teilbereiche befinden sich nördlich der Teufelsmoorstraße, zwei davon westlich der Straße „Priggeweg“, zwei westlich der Straße „Zur Kleinen Reihe“ und zwei an der Straße „Am Günnemoor“.

4 Inhalt der Satzung

4.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Entsprechend den im Kapitel formulierten Voraussetzungen werden sechs Teilbereiche zur Satzung gebildet, die der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen sind.



Abbildung 9: Abgrenzung des Geltungsbereiches der sechs Teilbereiche der Außenbereichssatzung Teufelsmoor (eigene Abbildung), ohne Maßstab.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt werden innerhalb des Plangebietes zukünftig die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden sowie der dazugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen erleichtert. Darüber hinaus ermöglicht die Zulässigkeit von kleineren, nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben eine zusätzliche Nutzung der vorhandenen Gebäude und Nebengebäude, z. B. eines ehemaligen Stalles, und schafft die Voraussetzungen für zusätzliche Versorgungs- und Einkommensmöglichkeiten für die Bewohner. Zudem fügen sich derartige Betriebe gut in die vorhandene Nutzungsstruktur ein.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die zulässige Grundfläche definiert. Die „Baufenster“ orientieren sich in den bereits vollständig bebauten Bereichen an die bestehende Bebauung und ermöglichen Um-, Neu-, und Ersatzbauten. Bei der Definition der „Baufenster“ stand die Sicherung des schützenswerten Baumbestandes und sonstiger schützenswerter Flächenpotentiale aufgrund einer Untersuchung der BIOS im September 2018 im Vordergrund der Betrachtung.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche bzw. überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 20 m² zur Errichtung von überdachten Terrassen, Wintergärten, Treppenanlagen und Balkonen für den bereits vorhandenen Bestand ist ausnahmsweise zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse die Errichtung eines neuen Hauptgebäudes innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierbar sein, so kann ausnahmsweise eine geringe räumliche Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche unter Beibehaltung der festgesetzten Größe innerhalb des jeweiligen Baustandes im Einvernehmen mit der Stadt Osterholz-Scharmbeck zugelassen werden.

4.4 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Außenbereichssatzung erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erst im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens für konkrete Bauvorhaben an bisher unbebauten Standorten.

Um jedoch mögliche Auswirkungen zu minimieren, wurden die Baustandorte durch den Gutachter, der BIOS, im September 2018 begutachtet und bewertet. Durch die Wahl der „Baufenster“ können die Beeinträchtigungen auch auf das Landschaftsbild minimiert werden.

Dennoch erforderliche Kompensationsmaßnahmen, z. B. für das Schutzgut Boden, werden erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt und benannt.

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung sind die Belange des besonderen Artenschutzes bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

Das Vorkommen von Arten, die den Artenschutzbestimmungen von Bundesnaturschutzgesetz, Bundesartenschutzverordnung bzw. FFH-Richtlinie entsprechen, ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt. Gleiches gilt für das Auftreten bestandsgefährdeter europäischer Vogelarten, welche durch die Richtlinie 79/409/ EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten („EU-Vogelschutzrichtlinie“) geschützt sind.

Sollte in den vorhandenen Gebäuden das Vorkommen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von Tieren, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, festgestellt werden, so ist dies bei Umbau- oder Abrissmaßnahmen des betroffenen Gebäudes zu berücksichtigen.

Ebenso ist das Vorkommen von Rückzugsorten für Tiere bei Bau- und ggf. Rodungsmaßnahmen zu beachten. Derartige Maßnahmen sind dann außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Im Übrigen ist der besondere Artenschutz vollständig und abschließend in den erforderlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen. Gleiches gilt hinsichtlich des besonderen Biotopschutzes gemäß § 24 NAGBNatSchG.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Teilbereich 6 sind Kulturdenkmale, die im Verzeichnis gem. § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geführt werden, vorhanden. Es handelt sich um das Bodendenkmal (Wurt) der Hofstelle Am Günnemoor 12. Das Hauptgebäude auf dieser Wurt ist weiterhin ein Baudenkmal. Aufgrund der Verpflichtung zum Erhalt des Baudenkmals gem. § 6 NDSchG sind bauliche Maßnahmen für Um-, An-, Ersatz- und Neubauten mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen.

4.6 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange weist der Landkreis Osterholz daraufhin, dass Teile des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der Hamme und der Beek liegen, welche am 30.04.2012 verordnet wurden (südöstliche Bereiche des Teilbereiches 1, südwestliche Bereiche des Teilbereiches 5 und nordöstliche Bereiche des Teilbereiches 6). Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung unter „H8“ mit aufgenommen.

4.7 Hinweis auf örtliche Bauvorschrift

(H1) Für das Plangebiet gilt die „Örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung „Teufelsmoor““.

4.8 Weitere Hinweise (gem. § 1 (5), § 1a (1) und § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

(H2) Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der Bauantragsverfahren geprüft. Die Prüfung kann im Einzelfall dazu führen, dass Bauvorhaben unzulässig sind, wenn sie sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen (§ 35 Abs. 3 Nr.3 BauGB).

(H3) Denkmalschutz

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren), bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

Auf dem Grundstück Flur 2, Flurstück 32/1 befindet sich ein Bodendenkmal (Wurt). Das Hauptgebäude auf dieser Wurt ist weiterhin ein Baudenkmal.

(H4) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

(H5) Niederschlagswasser

Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Gemäß Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" darf der Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren maximalen Grundwasserstand das Mindestmaß von 1,00 m nicht unterschreiten.

(H6) Baumschutz

Zum Schutze von Bäumen und deren Wurzelbereich sind während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Osterholz-Scharmbeck.

Innerhalb und randlich des Plangebietes sind Baumbestände vorhanden. Im Rahmen des Bauanzeige- / bzw. genehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass eine Gefährdung durch Windwurf, Waldbrand o. ä. auszuschließen ist. Grundsätzlich wird ein Abstand in der Länge der höchsten angrenzenden Baumoberkante zu einer beabsichtigten Hauptnutzung mit dauerhaften Aufenthaltsräumen als ausreichend angesehen.

(H7) Schutz des Leitungsbestandes

Der Leitungsbestand der Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG sowie der Deutschen Telekom ist zu beachten. Die Leitungsbestände der Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden. Vor Durchführung von Baumaßnahmen sind die aktuellen Leitungsbestände bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzufragen.

(H8) Belange der Wasserwirtschaft

Teile des Plangebietes (südwestliche Bereiche des Teilbereiches 5 und nordöstliche Bereiche des Teilbereiches 6) befinden sich im Überschwemmungsgebiet der Hamme und der Beek (Verordnung vom 30.04.2012).

(H9) Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

(H10) Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Osterholz-Scharmbeck eingesehen werden.

5 Kosten

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt durch die Stadtverwaltung Osterholz-Scharmbeck.

Die anfallenden externen Planungskosten (z.B. naturschutzfachlicher Beitrag) werden durch die Grundstückseigentümer übernommen.

Darüber hinaus entstehen der Stadt keine Kosten.

6 Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck die Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“, bestehend aus der Planzeichnung (inklusive den textlichen Festsetzungen) und der Begründung, beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, den

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2016



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das Amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG)

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters

(Stand vom 00.00.2000).

Osterholz-Scharmbeck, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dienstsiegel

Vermessungsbüro

Dipl.-Ing. C. Bruns

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Rathausstraße 3, 27711 Osterholz-Scharmbeck

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am 31.05.2018 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am 06.06.2019 dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ und der Begründung haben vom bis gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Osterholz-Scharmbeck,
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat der Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am sowie die Begründung beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck,
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ kann gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen.

Die Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Osterholzer Kreisblatt bekanntgemacht worden.

Die Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Osterholz-Scharmbeck,
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Osterholz-Scharmbeck,
Bürgermeister

7 Rechtliche Grundlagen / Übergeordnete Planungen

- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90): vom 18. Dezember 1990, zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO): in der Fassung vom 23.07.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018.
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG): vom 24. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2018.
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG): vom 30. Mai 1978, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 22 a eingefügt durch Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135).
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP): in der Fassung vom 26. September 2017.
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Osterholz, Osterholz-Scharmbeck, in Kraft getreten am 27.10.2011.
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osterholz-Scharmbeck in der Fassung der Neubekanntmachung gemäß § 6 (6) BauGB vom 23.11.2007 inkl. seiner Änderungen.
- Dorferneuerungsverbund Teufelsmoor (07.07.2006): Vertiefungsplanung.
- Örtlicher Dorferneuerungsplan Teufelsmoor (2003): Altenbrück, Altendamm, Neuenfelde, Niedersandhausen, Teufelsmoor, Wulfsburg, Stadt Osterholz-Scharmbeck.
- Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Osterholz-Scharmbeck (2018): Stand: Juli 2018, beschlossen durch den Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck September 2018.
- Naturschutzfachliche Einschätzung zu sechs Teilbereichen der geplanten Außenbereichssatzung für die Ortschaft Teufelsmoor (2019), BIOS, Mai 2019.

8 Anlage: Gegenüberstellung Geltungsbereiche Vorentwurf - Entwurf





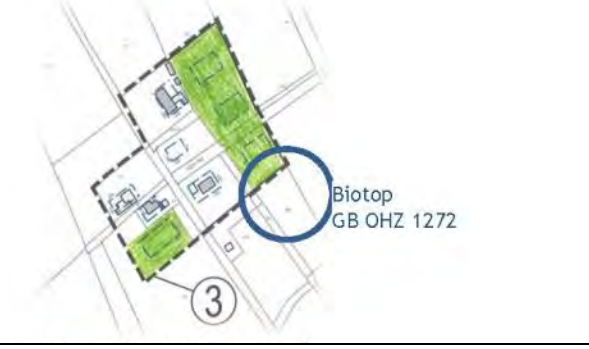
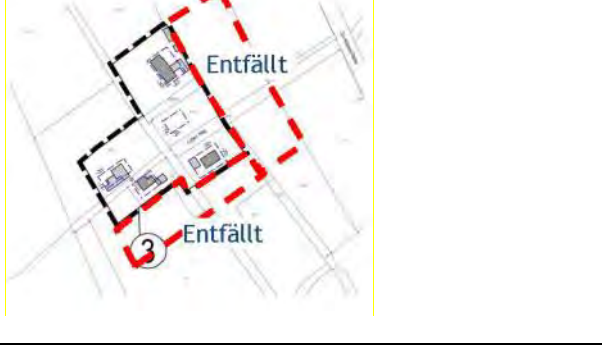
<p>Planung <u>Vorentwurf</u>: Grün gekennzeichnet: Bereiche, die gem. Stellungnahme LK OHZ vom 15.02.2019 die für die Aufnahme in eine Außenbereichssatzung notwendigen (rechtlichen) Voraussetzungen nicht erfüllen.</p>	<p>Planung Entwurf: Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Entscheidungsgrundlage für den vorliegenden Entwurf (siehe auch Abwägung: D_Abwaegung Vorentwurf Außenbereichssatzung Teufelsmoor).</p>
	 <p>Bleibt, da Teilfläche zum Hausgarten Priggeweg 6 und Zufahrt Priggeweg 4 gehört.</p>
	 <p>Zusätzliches Baufenster</p>
	

Abbildung 10: Gegenüberstellung Teilbereich 1 - 3 Vorentwurf - Entwurf, ohne Maßstab.







<p>Planung Vorentwurf: Grün gekennzeichnet: Bereiche, die gem. Stellungnahme LK OHZ vom 15.02.2019 die für die Aufnahme in eine Außenbereichssatzung notwendigen (rechtlichen) Voraussetzungen nicht erfüllen.</p>	<p>Planung Entwurf: Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Entscheidungsgrundlage für den vorliegenden Entwurf (siehe auch Abwägung: D_Abwaegung Vorentwurf Außenbereichssatzung Teufelsmoor).</p>
	
	
	

Abbildung 11: Gegenüberstellung Teilbereich 4 - 6 Vorentwurf - Entwurf, ohne Maßstab.