



# **Gemeinde Wehrbleck**

Samtgemeinde Kirchdorf

## **Satzung über die Begrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils**

**Satzung**

**Schwarz + Winkenbach**  
Bürogemeinschaft für  
Raum- und Umweltplanung

Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst  
Telefon 04221 / 444 02  
Telefax 04221 / 444 49



Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Wehrbleck  
Samtgemeinde Kirchdorf

Bearbeitung: **Schwarz + Winkenbach**  
Bürogemeinschaft für  
Raum- und Umweltplanung  
Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst

Projektleiter: Dipl.-Ing. Stefan Winkenbach

Bearbeitungszeitraum: ab November 2012

Delmenhorst, 06. September 2013

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
INHALTSVERZEICHNIS	I
1. Anlass und Ziel der Satzung	- 1 -
2. Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Satzung	- 1 -
3. Zulässigkeit von Vorhaben	- 3 -
4. Rechtsgrundlage	- 3 -
5. Planerische Vorgaben	- 3 -
6. Bestandsbeschreibung und Auswirkungen der Planung	- 4 -
7. Hinweise	- 5 -
Verfassererklärung	- 6 -
Verfahren	- 6 -

## 1. Anlass und Ziel der Satzung

Für die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gibt es keine allgemein verbindlichen Regeln. Ob ein Bereich dem unbeplanten Innenbereich oder aber doch dem Außenbereich zuzuordnen ist, ist häufig schwierig zu beurteilen.

Um Zweifelsfragen über die Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Innenbereich auszuräumen, beabsichtigt die Gemeinde Wehrbleck nun eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 + Nr. 2 BauGB aufzustellen und die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile damit eindeutig festzulegen. Durch den Erlass dieser Satzung wird die Zuordnung von Grundstücken zum Außen- oder Innenbereich zukünftig durch diese Satzung geregelt.

Im Vordergrund steht dabei die so genannte **Klarstellungssatzung** nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Da bei diesem Satzungstyp im Grunde nur die bereits vorhandenen Gegebenheiten aufgegriffen und festgeschrieben werden, hat sie rein deklaratorische Bedeutung.

Daneben werden in der **Entwicklungssatzung** nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB kleinere bebaute Bereiche im Außenbereich, die noch nicht für einen Ortsteil das erforderliche städtebauliche Gewicht haben, aber im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt wurden, als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt.

In der nachfolgenden verkleinerten Abbildung des Satzungsbereiches sind die Bereiche der beiden unterschiedlichen Satzungstypen dargestellt.

Ergänzungen bzw. Abrundungen des Innenbereiches im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind derzeit nicht vorgesehen und nicht Gegenstand der vorliegenden Satzung. Infolge des § 34 (4) Satz 5 BauGB, wonach nur für die Satzungen nach Abs. 4 Nr. 3 eine Eingriffsregelung erforderlich wird, enthält die vorliegende Satzung keine Abhandlung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.

Zum Zweck der Erleichterung der kommunalen Planungspraxis und um die vorhandenen Ortslagen weiter zu entwickeln und zu verdichten, hat die Gemeinde Wehrbleck die vorliegende Innenbereichssatzung beschlossen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Satzung

Durch die verbundene Klarstellungs- und Entwicklungssatzung werden die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile bestimmt (Klarstellung) und bebaute Bereiche im Außenbereich, die im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt.

Die genauen Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind aus der beiliegenden Planzeichnung (M 1: 2.000) ersichtlich. Die Planzeichnung (*Datengrundlage Automatisierte Liegenschaftskarte mit dem Stand von 2012*) ist Bestandteil dieser Satzung.

Mit der Abgrenzung des Innenbereiches ist folgende Maßgabe verbunden:

**Die Grundstücke und Grundstücksteile, die sich gemäß der beiliegenden Planzeichnung innerhalb der Geltungsbereichsgrenze befinden (grau gefüllte Fläche), liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Wehrbleck.**

Einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB, welche für die Bereich der Entwicklungssatzungen aufgenommen werden könnten, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Satzung.



Abbildung 1: Geltungsbereich der Satzung (ohne Maßstab)

### 3. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Innenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB.

Demnach ist ein Vorhaben *„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ggf. nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

### 4. Rechtsgrundlage

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Der Satzungsbereich wurde auf einer Katasterunterlage (*Datengrundlage Automatisierte Liegenschaftskarte*) mit dem Stand von 2012 abgegrenzt.

### 5. Planerische Vorgaben

#### Landes- und Regionalplanung

Die Abgrenzung der Innenbereichssatzung beschränkt sich auf Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt wurden. Die Planinhalte der vorliegenden Satzung wurden im Grundsatz bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der zeichnerische Teil des RROP 2012 trifft keine Aussage zum Plangebiet.

Da das Ziel der vorliegenden Satzung (Nachverdichtung im Siedlungsbestand) mit den regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung in ländlichen Räumen (*„die gewachsene Siedlungsstruktur zu erhalten und weiter zu entwickeln / Der Nachverdichtung im Innenbereich ist Vorrang einzuräumen*) entspricht, ist diese Satzung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Kirchdorf stellt im Geltungsbereich dieser Satzung Dorf- und Mischgebiete sowie Wohnbauflächen dar. Die Abgrenzung der Innenbereichssatzung orientiert sich an den Bauflächen des Flächennutzungsplanes, wobei die Grenzziehung in einzelnen Bereichen die Flächennutzungsplandarstellung konkretisiert wird. Vor dem Hintergrund, dass der Flächennutzungsplan lediglich die Grundzüge der kommunalen Planung regelt, ist eine maßstabsbedingte Konkretisierung in geringem Umfang vertretbar.

## **Bebauungspläne**

Die Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne in Wehrbleck wurden bei der Abgrenzung des Innenbereiches ausgeklammert. In der Planzeichnung sind diese Flächen der Bebauungspläne nachrichtlich übernommen worden und schraffiert dargestellt. Bei der Einordnung in den zusammenhängenden Ortsteil wurden die Baugebiete der Bebauungspläne, auch wenn sie noch nicht vollständig realisiert wurden, berücksichtigt. Dadurch wurden einzelne kleinere Bereiche, die sich im Anschluss an ein Baugebiet befinden, mit in den Innenbereich aufgenommen.

## **6. Bestandsbeschreibung und Auswirkungen der Planung**

### **Siedlungs- und Nutzungsstruktur**

Der durch die Satzung abgegrenzte Bereich ist bereits erschlossen und überwiegend bebaut. Er ist Teil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Wehrbleck, die überwiegend durch eine geringe Bebauungsdichte charakterisiert ist. Der Ortsbereich südlich der Bundesstraße ist insbesondere durch die (ehemaligen) landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die ältere Siedlungsentwicklung vollzog sich überwiegend entlang der Kreisstraße. Hier befinden sich auch die zentralen Bereiche, die einer höheren Bebauungsdichte aufweisen. Ehemalige Hofstellen und ein Bäcker / Einzelhändler bilden hier baulich etwas komplexere Strukturen. Im Anschluss an diese älteren Ortsbereiche entwickelten sich in jüngerer Vergangenheit Wohngebiete, die durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt werden.

Neben den angesprochenen Wohnbereichen wird die Nutzungsstruktur von Wehrbleck durch Handwerksbetriebe, öffentliche Einrichtungen sowie durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Mit der Klarstellung des Innenbereiches und der Übernahme einzelner kleinerer Siedlungsbereiche in den Innenbereich wird vereinzelt die Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung vorbereitet. Angesichts der bestehenden Siedlungsstruktur werden hierdurch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sein.

### **Immissionen**

Im Satzungsgebiet und in der weiteren Umgebung befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe. Daher kann es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen und Stäuben kommen. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen, durch viehhaltende Betriebe sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Heufahren, Bodenbearbeitung, ...). Die Immissionen sind unvermeidbar und im ländlich strukturierten Raum ortsüblich.

Mit der vorliegenden Innenbereichssatzung werden keine Art und kein Maß der baulichen Nutzung vorgeschrieben. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist daher weiterhin nach §34 Abs. 1 und 2 BauGB zu beurteilen. Bei jedem Bauvorhaben ist demgemäß auch zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der Art der baulichen Nutzung in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung einpasst.

Infolge des Verkehrs auf der Bundesstraße 214 muss im Nahbereich der Straße mit Geräuschemissionen gerechnet werden. Bei möglichen Vorhaben im Bereich der Straße werden ggf. schallschützende Maßnahmen erforderlich.

## **Natur und Landschaft**

Wie unter dem Punkt Siedlungsstruktur bereits beschreiben, ist Wehrbleck überwiegend durch eine geringe Bebauungsdichte geprägt. In den Bebauungszwischenräumen befinden sich zahlreiche, zum Teil ortsbildprägende Gehölzbestände. Die bebauten Siedlungsbereiche sind zudem gegenüber der hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Umgebung durch Gehölzstrukturen gut in die Kulturlandschaft eingebunden. Bei der Abgrenzung des Innenbereiches wurden die ortsbildprägenden Gehölzstrukturen ausgeklammert. Kleinere Gehölzbestände die eher der Gartennutzung zugeordnet werden, sind hingegen in das Satzungsgebiet aufgenommen worden.

Hinzuweisen ist, dass gemäß dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote bestehen (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Diese Verbotstatbestände richten sich an die Bauherrn oder Vorhabenträger. Im Einzelfall ist daher zu prüfen, inwieweit die Verbotstatbestände des Artenschutzes einer Realisierung möglicher Vorhaben entgegenstehen könnten.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die Satzung keine wesentlichen Beeinträchtigungen erwartet.

## **Verkehr / Erschließung**

Die besiedelten Bereiche von Wehrbleck sind durch das örtliche Straßennetz voll erschlossen. Es besteht über die Kreisstraße (K21) und die Bundesstraße (B214) Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz. Zudem ist Wehrbleck an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV / VBN) angebunden. Mit der vorliegenden Innenbereichssatzung werden keine neuen Baugebiete erschlossen.

## **Ver- und Entsorgung**

Die vorliegende Innenbereichssatzung umgrenzt bereits besiedelte und erschlossene Bereiche der Gemeinde Wehrbleck. Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur ist im Satzungsgebiet durch bestehende Anschlüsse an das vorhandene Infrastrukturnetz sichergestellt. Eine eventuell geplante bauliche Nachverdichtung kann durch Netzerweiterung sichergestellt werden.

# **7. Hinweise**

## **Bodenfunde**

Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Scherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinansammlungen, Aschen, Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Diepholz (Tel. 05441 976-4468 oder 05441 976-0) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie (Tel. 0511 925-5342 oder 0511 925-50) zu melden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis anzuzeigen.

Zutagetretende archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Altlasten**

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (07/2013) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen). Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde derzeit noch keine flächendeckenden Informationen vor.

Hier hat der Planungs- bzw. Vorhabensträger bei Verdachtsmomenten eigene Recherchen zu veranlassen, insbesondere bei ehemaliger bzw. heutiger gewerblicher Nutzung, oder wenn der Umgang mit umweltgefährlichen oder wassergefährdenden Stoffen bekannt oder vermutet wird.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

### **Verfassererklärung**

Die Innenbereichssatzung „Wehrbleck“ wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 06. September 2013

### **Verfahren**

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat am 04.06.2013 die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Wehrbleck“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 04.06.2013 beschlossen. Der Entwurf hat vom 08.07.2013 bis 07.08.2013 öffentlich ausgelegen. Am 24.09.2013 hat der Rat der Gemeinde Wehrbleck die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die Innenbereichssatzung „Wehrbleck“ beschlossen.

Diese Begründung hat dem Rat der Gemeinde Wehrbleck in seiner Sitzung am 24.09.2013 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

*Wehrbleck, 04.12.2013*

*i.V.*  


