

**Außenbereichssatzung „Kreutzen“
der Stadt Munster**
(gem. § 35 Abs.6 Baugesetzbuch)

Begründung

**Außenbereichssatzung „Kreutzen“
der Stadt Munster
(gem. § 35 Abs.6 Baugesetzbuch)**

Begründung

Ziel und Zweck der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Das Bild der Ortschaft Kreutzen im Süden der Stadt Munster wird geprägt durch eine große Hofanlage direkt an der Ortsdurchfahrt der L 240 Dethlingen – Celle, dem Campingplatz „Zum Örtzewinkel“ mit vorgelagerter Gastronomie sowie vereinzelt ehemaligen Hofstellen und Landarbeiterhäusern. Die Kreisstraße K 11 Wietzendorf – Kreutzen mündet in der Ortslage in die L 240. Das Siedlungsgefüge wird im Süden und Osten durch das Naturschutzgebiet „Tal der kleinen Örtze“, im Westen durch den Truppenübungsplatz Munster – Süd und im Norden durch Wald- und Ackerflächen begrenzt.

Das Vorranggebiet Hochwasserschutz auf Basis des vorläufig gesicherten „Überschwemmungsgebietes Örtze 2“ sowie das Vorranggebiet „Natura 2000“ auf Basis des FFH-Gebietes Örtze mit Nebenbächen (3026-301) im Süden und Osten der Ortslage sind als Ziele der Raumordnung beachtet, da der Geltungsbereich der Satzung außerhalb dieser Gebiete liegt.

Acht der zehn derzeit bebauten Grundstücke im geplanten Geltungsbereich dienen derzeit der Wohnnutzung. Auf einem Grundstück, überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung (Geräte- und Lagerhallen des ausschließlich Ackerbau betreibenden landwirtschaftlichen Betriebs), auf einem Grundstück die gastronomische Nutzung. Darüber hinaus sind zwei kleinere Ställe zur (Hobby-) Pferdehaltung vorhanden. Auf einem Grundstück stehen die zuletzt einer sozialpädagogischen Einrichtung dienenden Gebäude einer ehemaligen Hofstelle leer.

Insgesamt ist in diesem Siedlungsbereich Wohnbebauung und Wohnnutzung von einigem Gewicht vorhanden.

Um Folgenutzungen in den aufgegebenen Hofgebäuden, Erweiterungsmöglichkeiten des Gastronomischen Angebotes und behutsame Ergänzung der Bebauung zu ermöglichen, soll auf der Grundlage einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

zu § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Süden durch das Naturschutzgebiet „Tal der kleinen Örtze“, im Süden und Osten durch die Vorranggebiete „Überschwemmungsgebiet Örtze 2“ und „Natura 2000“ sowie im Westen durch die Grenze des Truppenübungsplatzes Munster Süd begrenzt.

Er umfasst darüber hinaus die Flurstücke 51/3, 4/11, 4/12, 4/6, 4/7 und 4/13 und Teile der Flurstücke 51/10 und 18/9 der Flur 7, Gemarkung Trauen sowie die Flurstücke 4/2, 4/16 und Teile der Flurstücke 4/14 und 4/15 der Flur 8, Gemarkung Trauen. Der Geltungsbereich umschließt somit eng die bebauten Bereiche und definiert eindeutig das Siedlungsgefüge.

Der im Beiplan dargestellte Geltungsbereich ist entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf. An einigen Bereichen sind Maßangaben zur Orientierung eingefügt.

Alle Flächen und Grundstücke im Geltungsbereich sind erschlossen, die Bebauung von Lücken oder Brachen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

zu § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Im Geltungsbereich sind bauliche Anlagen nach § 35 Abs. 6 BauGB zulässig. Die Satzung definiert so die Grenze zum übrigen Außenbereich gem. § 35 BauGB.
- (2) Die Art der Nutzung soll vorwiegend Wohnen sein, auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sollen zulässig sein. Hiermit wird die Ergänzung des gastronomischen Betriebs um z.B. eine Gasthofbrauerei oder der Einbau von Ferienwohnungen oder ergänzenden, dorftypischen Handwerksbetrieben in leerstehenden ehemaligen Stallungen oder Scheunen möglich. Privilegierte Vorhaben gem. § 35 BauGB wie z.B. landwirtschaftliche Bauten sind weiterhin im Rahmen immissionsrechtlicher Grenzen zulässig.
- (3) Aufgrund des im Geltungsbereich vorhandenen sowie angrenzenden Waldbestands sind bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben die Belange des Naturschutzes und des Waldrechts sowie die Eingriffsregelung zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Aspekte Waldabstand, Waldumwandlung, Kompensation, Brandschutz, Wind- und Sturmbruch oder Forstwirtschaft, die u.U. auch dem einzelnen Bauvorhaben entgegenstehen können. Eine abschließende Prüfung des Einzelfalls erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Darin sind auch die Belange des Nds. Straßengesetzes (§ 24) zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Bauverbotszone. Außerdem sind das Freihalten von Sichtdreiecken, die Zulässigkeit von Zufahrten und das Verbot des Zuführens von Brauch- und Oberflächenwasser auf das Grundstück der Landesstraße zu berücksichtigen.
- (4) Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich auf dem Grundstück Kreutzen 23 zwei Treppenspeicher und auf dem Grundstück Kreutzen 19 ein Treppenspeicher, die jeweils als Baudenkmale geschützt sind. Bei Bauvorhaben in der Umgebung dieser Baudenkmale ist insbesondere der Umgebungsschutz zu beachten.
- (5) Die baulichen Anlagen sind auf ein Vollgeschoss begrenzt. Dies entspricht dem Bestand und soll die Einfügung in die Bebauungsstruktur gewährleisten. Ermöglicht das Bestandsgebäude jedoch den Einbau von zwei Vollgeschossen, ist dies ausnahmsweise zulässig, da das Gebäudevolumen innerhalb des Siedlungsgefüges erhalten bleibt.

zu § 3 Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Die vorherrschende und prägende Dachneigung beträgt 35° bis 50°. Dies ist Vorgabe für Neubebauung, um das Einfügen in das Siedlungsbild zu gewährleisten. Für untergeordnete Gebäudeteile oder großflächige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude kann hiervon abgewichen werden, wenn es konstruktiv, gestalterisch oder wirtschaftlich unzweckmäßig ist und die städtebauliche Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Die vorherrschende Farbe der Dacheindeckung ist Rot. Um ein Einfügen der Neubebauung in das Siedlungsgefüge zu gewährleisten, sind nur rote Dachziegel oder Dachpfannen zulässig. Hochglanzpfannen sind wegen ihrer auffälligen Wirkung nicht zulässig. Ausnahmsweise kann auch landschaftstypische Reetdeckung zugelassen werden. Für Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile können Ausnahmen zugelassen werden. Bei großflächigen landwirtschaftlichen Gebäuden sind Ausnahmen hinsichtlich des Materials (z.B. Eternit) zulässig.
- (3) Prägendes Material der Fassaden ist Ziegelmauerwerk und Fachwerk mit Ziegelausfachungen. An Neben- und Wirtschaftsgebäuden ist Holzschalung auf gemauertem Sockel, an großen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden auch Metall als Fassadenbekleidung vorhanden.
Die Neubebauung soll sich einfügen; daher ist ausschließlich landschaftstypisches Ziegelmauerwerk, Fachwerk mit Ziegelausmauerung oder auch naturbelassene Holzschalung zulässig.

zu § 4 Einfriedigung

- (1) Zur Erhaltung dorftypischer Einfriedigungen ist festgesetzt, dass die an öffentliche Straßen angrenzende Einfriedigung der Hausgrundstücke max. 1.50 m hoch und nur aus Holz, Stein oder Laubhecke bestehen darf. Holzzäune sind mit senkrechter oder waagerechter Lattung, gemauerte Einfriedigungen nur aus Ziegeln oder Naturstein zulässig.

Zäune aus Metall sind nur in Verbindung mit gemauertem Sockel zulässig. Auch dies entspricht regionaltypischer Einfriedigung dörflicher Grundstücke.

Hecken aus Nadelgehölzen sind „dorfuntypisch“ und wegen ihrer ausgrenzenden Wirkung unzulässig.

Immissionsschutz

- (1) Die Ortslage Kreuzen liegt in unmittelbarer Nähe des Truppenübungsplatzes Munster-Süd sowie der Platzrandstraße. Durch die Lage dieses Siedlungsgebietes der Stadt Munster zwischen den Truppenübungsplätzen Munster-Nord und Munster-Süd sowie innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz und außerdem in der Nähe zu großen Liegenschaften der Bundeswehr können die durch militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgas-

immissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung sowie zur Begrenzung von Gebäudehöhen führen. Auf diese besondere Situation wird ausdrücklich hingewiesen sowie darauf, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

- (2) Der landwirtschaftliche Betrieb betreibt ausschließlich Ackerbau (Kartoffelanbau). Geruchsimmissionen sind für Wohnnutzung daher nicht zu befürchten, Emissionen aus saisonal bedingtem Betrieb oder von Belüftungsaggregaten für z.B. Kartoffellagerung sind dorftypisch und somit hinzunehmen. Nach einschlägiger Rechtsprechung gilt für Vorhaben im Außenbereich der Schutzanspruch eines Mischgebietes. Verkehrsimmissionen der Landesstraße sind ebenfalls zu vernachlässigen, zumal die zulässige Geschwindigkeit auf 70 km/h reduziert ist. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Durchführung der Planung und Abwägung

Die Aufstellung der Satzung erfolgt auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB im Rahmen von zwei öffentlichen Auslegungen, die Träger öffentlicher Belange jeweils gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte in der Böhme Zeitung und auf der Homepage der Stadt Munster.

Die Stellungnahmen zur ersten öffentlichen Auslegung bezogen sich auf die erforderliche Beachtung der angrenzenden Vorranggebiete, auf zu berücksichtigende Belange des Natur- und Landschaftsschutz, des Waldrechts und der Denkmalpflege sowie des Straßengesetzes. Es wurden eine geometrisch einwandfreie Festlegung des Geltungsbereiches, Kostenregelung bei Anpassung von Telekommunikationsleitungen sowie die Zulässigkeit landwirtschaftlicher Vorhaben angeregt.

Da die Berücksichtigung der Vorranggebiete eine Änderung des Geltungsbereiches erforderlich macht und somit die Grundzüge der Planung betroffen sind, erfolgte eine erneute – verkürzte - Auslegung gem. § 4a BauGB mit der Vorgabe, dass Stellungnahmen nur zu geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die erneute Auslegung ergab keine Änderung der Satzung, die vorgebrachten Hinweise zu Lärmimmissionen und Einschränkungen durch militärische Nutzungen wurden in der Satzung und Begründung berücksichtigt.

Munster, den 13.04.2018

Stadt Munster
Die Bürgermeisterin
In Vertretung:

gez.
Rudolf Horst
Erster Stadtrat