



**GEMEINDE
WAGENFELD**

LANDKREIS DIEPHOLZ

**Außenbereichssatzung
„Schulsiedlung“**

nach § 35 Abs. 6 BauGB

Erläuterungstext

(Verfahren nach § 13 BauGB)

Projektnummer: 224269

Datum: 08.05.2025

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck dieser Planung	2
2	Verfahren / Stellungnahmen.....	2
3	Flächennutzungsplan	2
4	Bestandssituation.....	3
5	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit	3
6	Erschließung	4
7	Abschließende Erläuterungen	4
8	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	5

ANLAGEN

- Geruchsimmissionsgutachten (Landwirtschaftskammer; 24.01.2025)

Bearbeitung:

Wallenhorst, 08.05.2025
Proj. Nr. 224269

Dipl.-Ing. Moritz Richling

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Anlass und Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck dieser Planung

Durch Aufstellung dieser Satzung soll die wohnbauliche Nachnutzung ehemaliger Schulgebäude im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ermöglicht werden. Die Flächen innerhalb dieser Satzung bleiben dabei weiterhin dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Durch die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung werden keine unmittelbaren Baurechte auf den Grundstücken geschaffen.

Die Satzung „begünstigt“ allerdings die Wohnzwecken dienende Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäude sowie die Entwicklung von kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben und erleichtert damit ihre Zulassungsfähigkeit. Denn ihnen kann nicht entgegengehalten werden, dass sie im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans hinsichtlich Flächen für die Landwirtschaft stehen oder dass sie dem öffentlichen Belang *Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung* entgegenstehen.

Alle weiteren öffentlichen Belange des § 35 BauGB sind in bauordnungsrechtlichen Einzel-Genehmigungsverfahren zu prüfen und können dem Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu zählen u.a.: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

2 Verfahren / Stellungnahmen

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am beschlossen, diese Außenbereichssatzung im Ortsteil Wagenfeld aufzustellen.

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Seitens der Öffentlichkeit sind innerhalb dieses Zeitraums keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben worden.

Parallel dazu wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis zum gegeben.

Da sich aus der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nur redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld am den Satzungsbeschluss gefasst und diesen Erläuterungstext beschlossen.

3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wagenfeld als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Für den nördlich angrenzenden Bereich beidseits der Straße Bei den Meierhöfen läuft derzeit ein Änderungsverfahren mit dem Ziel der Darstellung gemischter Bauflächen. Auch der nordwestliche Teil des Plangebiets dieser Satzung soll dabei nach dem Vorentwurf entsprechend dargestellt werden.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich in Bockel und umfasst mit der Schulsiedlung sowie dem ehemaligen Schulgelände einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, ohne dass bereits ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt.

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden fast ausnahmslos wohnbaulich genutzt (auch die ehemaligen Schulgebäude). Daneben befindet sich in der Schulsiedlung noch ein kleinerer Gewerbebetrieb (Bauunternehmen). In der Schulsiedlung befinden sich noch zwei Baulücken.

Die Wohngebäude im Plangebiet sowie auch die ehemaligen Schulgebäude sind in optisch eingeschossiger Bauweise mit ortsüblichen Satteldächern und roter Verklinkerung oder weißer Verputzung errichtet worden.

Im näheren Umfeld befinden sich noch verstreut liegende Wohngebäude, kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie auch landwirtschaftliche Betriebe.

5 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Die Oberkante baulicher Anlagen darf 49 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten, damit nicht einzelne (künftige) Gebäude untypisch hoch aus dem Siedlungsbild hervorragen (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 11 m über dem gewachsenen Gelände).

Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine (unzulässige) Erweiterung dieser Splittersiedlung in den Außenbereich zu vermeiden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei im Übergang zur freien Landschaft so dimensioniert, dass auch kleinere Anbauten/Erweiterungen nicht ausgeschlossen sind (etwa vor die Außenwand tretende Gebäudeteile, wie Terrassenüberdachungen und Balkone, oder Wintergärten).

Kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben sind nur zulässig, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stören, um immissionsschutzrechtlichen Konflikten vorzubeugen und eine hinreichende Wohnruhe zu sichern

6 Erschließung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind über die vorhandenen öffentlichen Straßen vollständig verkehrlich erschlossen. Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Der Siedlungsbereich ist vollumfänglich an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung der Gemeinde Wagenfeld angeschlossen. Ein Anschluss an diese Netze ist, sofern erforderlich, grundsätzlich möglich und vorgesehen.

7 Abschließende Erläuterungen

Geruchsimmissionen

Im Ergebnis eines Geruchsimmissionsgutachtens wird festgestellt, dass im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets die höchste Belastung mit bis zu 18 % Geruchsstunden der Jahresstunden vorliegt. Grundsätzlich sind aus gutachterlicher Sicht hier Immissionswerte bis 20 % Geruchsstunden der Jahresstunden für Wohnbauvorhaben tolerierbar.

Im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme sollte aber von einer wohnbaulichen Nutzung derjenigen Bereiche mit Immissionswerten z.B. >15 % abgesehen werden, da dies die Entwicklungsmöglichkeiten der nächstgelegenen Hofstelle – Auf dem Rüsken 2 – beeinträchtigen könnte. Dies wird bei der Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen in dieser Satzung hinreichend berücksichtigt.

Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine Verdachtsfläche. Diese Verdachtsfläche wird unter der Nr. 251.044.5.000.0087 im Kataster der Verdachtsflächen und Altstandorte des Landkreises Diepholz geführt. Die Eintragung als Verdachtsfläche ist bedingt durch gewerbliche Nutzung im Bereich dieser Fläche (Standortbezeichnung: Wagenfelder Baugesellschaft m.b.H.).

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

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.

Denkmalschutz

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung liegen Baudenkmale vor.

8 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Außenbereichssatzung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Wagenfeld ausgearbeitet.

Wallenhorst, 08.05.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Dieser Erläuterungstext hat dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Wagenfeld,

.....
Bürgermeister