

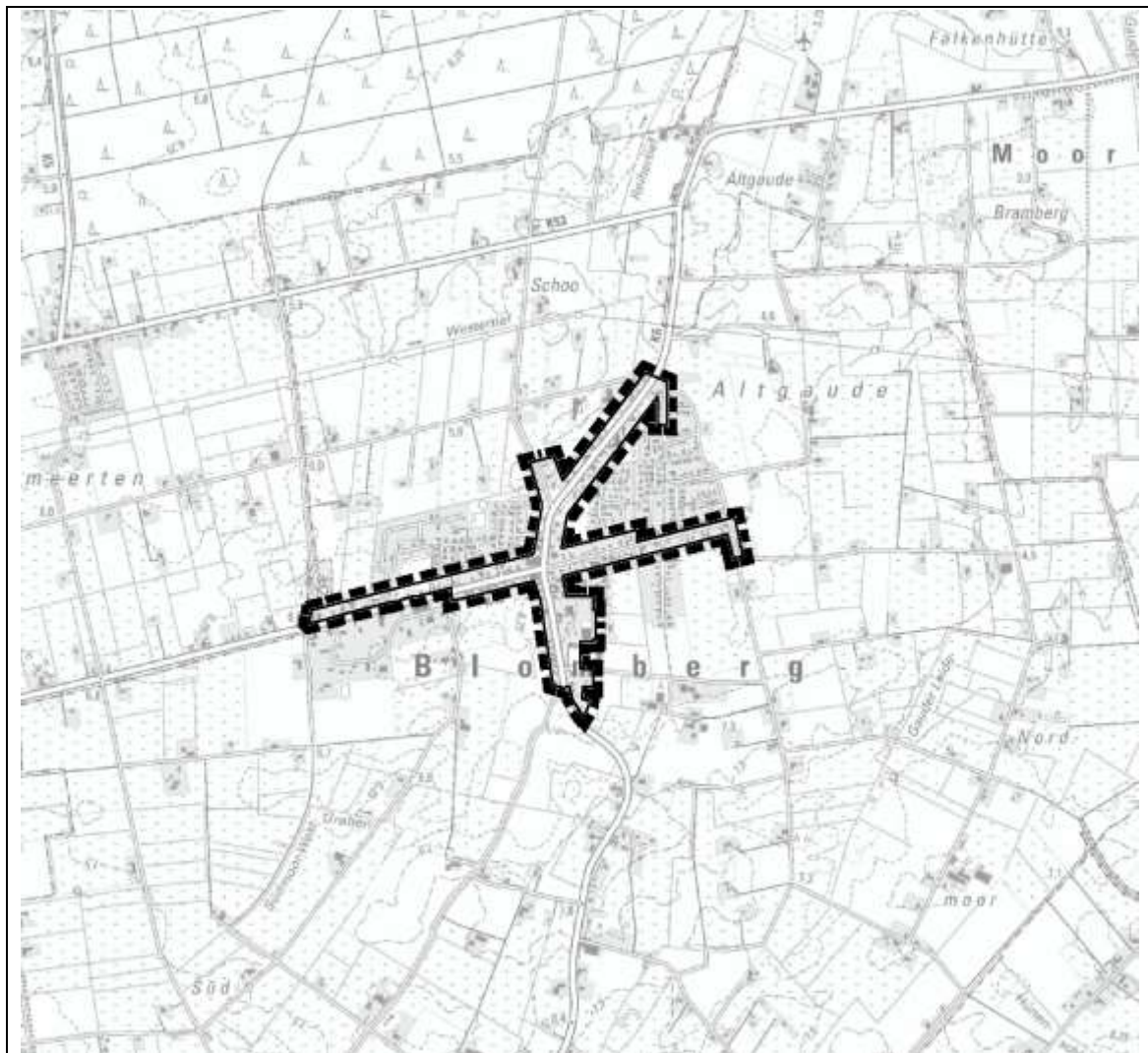
Gemeinde Blomberg

Satzung Blomberg

Abgrenzungs-/ Klarstellungsatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Begründung

-Entwurf-



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	LAGE	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM.....	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	4
2.3	SATZUNG.....	5
3	BESTAND	6
4	INHALT DER SATZUNG	7
5	NATUR UND LANDSCHAFT	8
5.1	EINGRIFFE	8
5.2	UMWELTBELANGE.....	8
5.2.1	<i>Natura 2000-Gebiete</i>	<i>8</i>
5.2.2	<i>Boden / Wasser</i>	<i>8</i>
5.2.3	<i>Grundwasser.....</i>	<i>8</i>
5.2.4	<i>Altlasten</i>	<i>8</i>
5.2.5	<i>Klima / Luft</i>	<i>8</i>
5.2.6	<i>Landschaftsbild / Ortsbild.....</i>	<i>8</i>
5.3	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	9
5.4	FAZIT	9
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	10
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	10
6.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	10
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	10
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	10
6.5	ENERGIEVERSORGUNG	10
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	10
7	HINWEISE.....	11
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	11
7.2	ARCHÄOLOGISCHE FUNDE.....	11
7.3	ALTLASTEN	11
7.4	SCHOTTER- UND STEINGÄRTEN	11
7.5	ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG	11
7.6	ÜBERDECKUNG VON SATZUNGEN.....	12
8	VERFAHRENSSTAND	13

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Für die überwiegenden Bereich der Ortschaft Blomberg bestehen bereits Satzungen bzw. Gebiete die mit Bebauungsplänen überplant sind. Die bisherigen Satzungen umfassen weitgehend jeweils eine Baureihe beidseitig der Raiffeisenstraße/Mühlenstraße und der Hauptstraße.

Die Gemeinde Blomberg beabsichtigt mit der Satzung gem. § 34 Abs.1 Nr. 1 BauGB bisherige Satzungen in einem Satzungsbereich zusammenzufassen, zudem werden einzelne Baulücken klarstellend in den Innenbereich einbezogen. Des Weiteren soll eine Bebauung von Nebengebäuden außerhalb der Satzungsabgrenzung auch für gewerbliche Zwecke erlaubt werden.

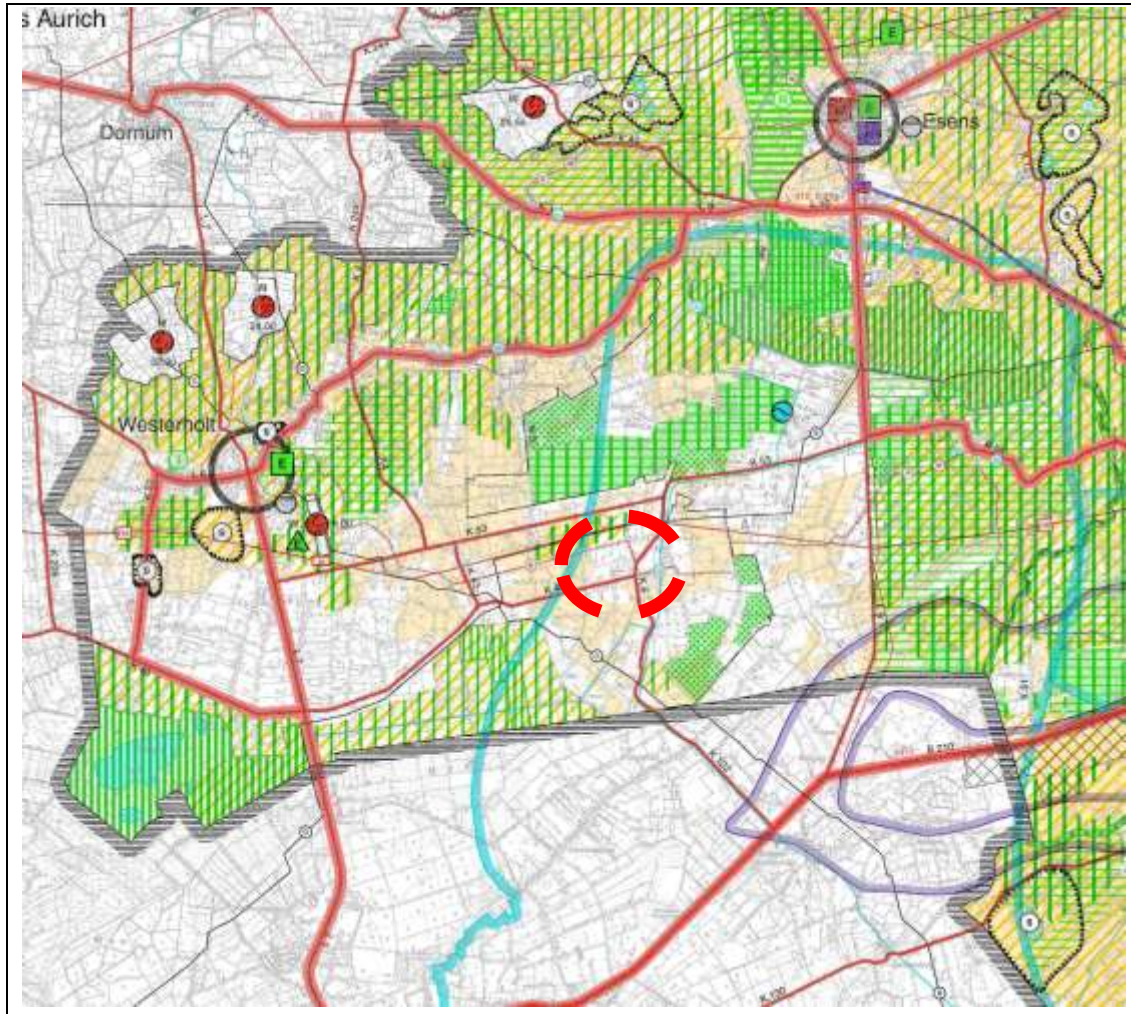
1.2 Lage

Das Plangebiet umfasst Flächen längs der Hauptverkehrsstraßen der Ortschaft Blomberg.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet wird von Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung durchzogen. Hierbei handelt es sich um Kreisstraßen K 16 und 53, sie sind als regional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen festgelegt.

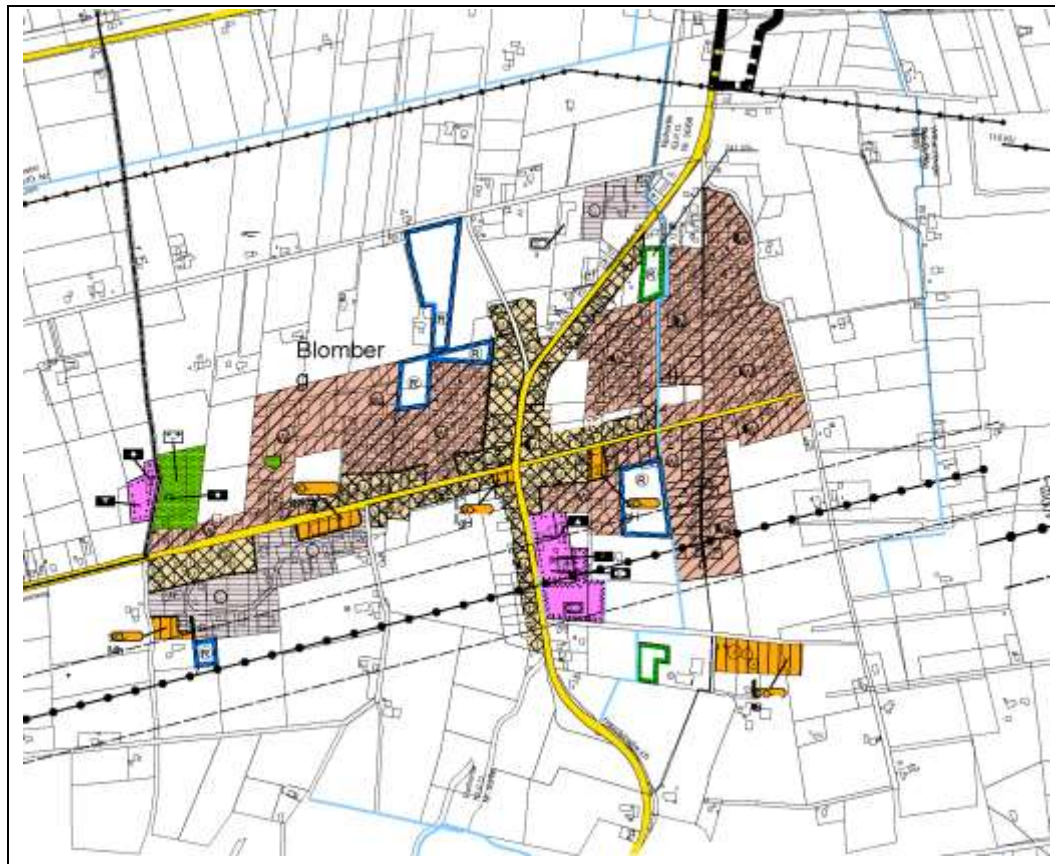


2.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blomberg werden für den Satzungsbereich überwiegend gemischte Bauflächen M und Wohnbauflächen W dargestellt.

Weiterhin werden Teilflächen als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

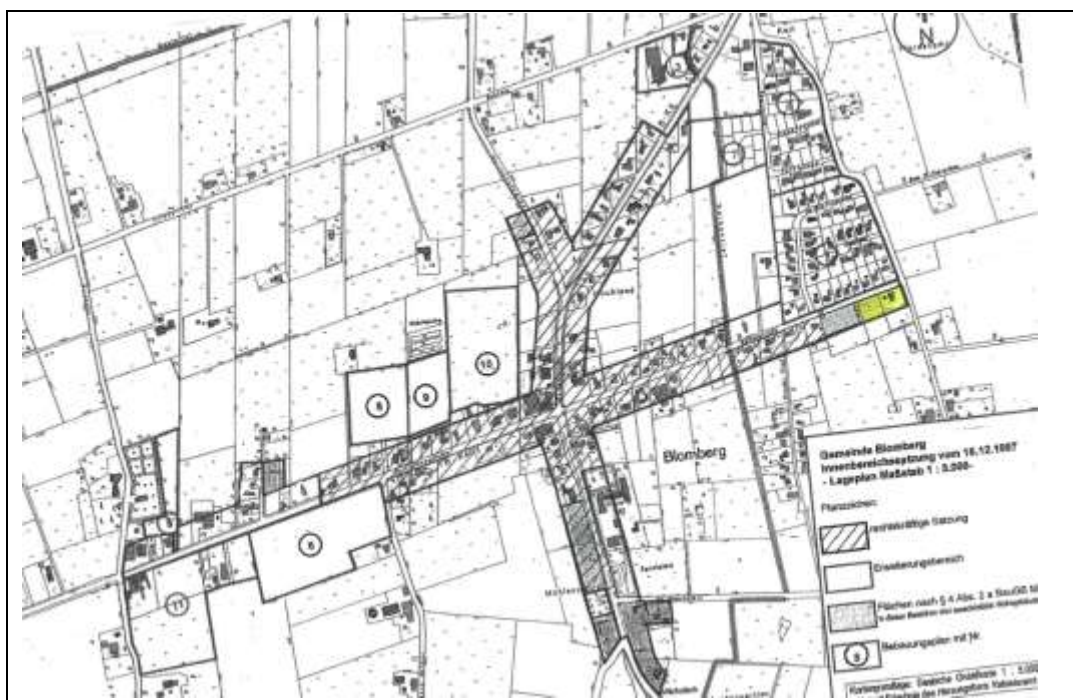


2.3

Satzung

Teile von Blomberg werden durch Satzungen überdeckt.

Satzungen in Blomberg



3 Bestand

Der Satzungsbereich ist bereits weitgehend längs beidseitig der Raiffeisenstraße/Mühlenstraße und der Hauptstraße bebaut, vereinzelt sind Baulücken vorzufinden.

Es handelt sich vorwiegend um Wohnbebauung und auch um Betriebsgebäude. Im Kreuzungsbereich der beiden Kreisstraßen befindet sich ein Dienstleistungszentrum mit Geschäften, Restaurant und Dienstleistungsbetrieben.

4 Inhalt der Satzung

Geltungsbereich

Das dargestellte Gebiet wird als Satzung gem. § 34 Abs.1 Nr. 1 BauGB festgelegt. Es dient zur Einbeziehung von Baulücken und zur Klarstellung der Baumöglichkeiten längs der Hauptverkehrsstraßen.

Im Nordosten werden beiderseits der Hauptstraßen einige Grundstücke neu in einen Satzungsbe-
reich einbezogen. Diese Bereiche sind wie ansonsten entlang der Hauptstraße als gemischte Bau-
flächen festgesetzt und sind durch eine zusätzliche Schraffur gekennzeichnet.

Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Satzung werden gemäß BauGB und BauNVO (in den jeweils gülti-
gen Fassungen) folgende Festsetzungen getroffen:

- Innerhalb der Wohnbauflächen W sind nur Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes
WA gemäß § 4 BauNVO zulässig.
- Innerhalb der gemischten Bauflächen M sind nur Nutzungen eines Mischgebietes MI ge-
mäß § 6 BauNVO zulässig.

Zusätzlich soll die Nutzung in Bezug auf Garagen und Nebenanlagen geregelt werden:

- Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO haben von den
Straßenbegrenzungslinien einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

Bei den meisten Grundstücken handelt es sich um sehr große und langgezogene Grundstücke,
deren rückwärtiger Bereich oft außerhalb der Satzungsgrenze liegt. Daher soll die Möglichkeit
geschaffen werden, auch außerhalb des Satzungsbereiches Nebenanlagen zu errichten. Dies gilt
auch für gewerbliche Nutzungen:

- Bei Grundstücken innerhalb des Satzungsbereiches gilt, dass Nebenanlagen, auch für ge-
werbliche Nutzungen, gemäß § 14 BauNVO auch auf Grundstücksbereichen außerhalb
des Satzungsgebietes zulässig sind.
Der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist im Zuge des Genehmigungs-
verfahrens zu kompensieren.

5 Natur und Landschaft

Für Innenbereichssatzungen sind keine Umweltprüfungen durchzuführen bzw. Umweltberichte zu erstellen. Es sind die Umweltbelange nach den Vorschriften des Bundes- und Landesumweltprüfungsrechts zu berücksichtigen.

Nach § 34 (5) BauGB müssen die Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung der Satzung berücksichtigt und die Eingriffsregelung nach § 14 ff BNatSchG entsprechend angewendet werden.

5.1 Eingriffe

Durch die Planung ändert sich die zulässige Bebauung nicht, es erfolgt gegenüber der Bestandsituation keine zusätzliche Versiegelung oder Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Aufgrund der Regelungen des BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder Satzung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.2 Umweltbelange

5.2.1 Natura 2000-Gebiete

Aufgrund einer ausreichenden Entfernung besteht keine Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes.

5.2.2 Boden / Wasser

In allen Planbereichen liegen lehmige Böden vor, auf denen sich unter Einfluss von Stauwasser Pseudogleye entwickelt haben

5.2.3 Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im niedrigen bis mittleren Bereich, das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist mittel.

5.2.4 Altlasten

Es sind keine Altlastenstandorte bekannt.

5.2.5 Klima / Luft

Wegen der geringfügigen zusätzlichen Bebaubarkeit und Versiegelung ist von keiner Veränderung des Klimas auszugehen. Der direkte Anschluss des Gebietes an die freie Landschaft bleibt gegeben, so dass nachhaltige Beeinträchtigungen durch klimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind.

5.2.6 Landschaftsbild / Ortsbild

Mit der Planung ist keine relevante Veränderung und Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes verbunden. Diese Beeinträchtigung wird als geringfügig eingestuft, da sich zum einen im Geltungsbereich bereits Siedlungsstrukturen befinden und zum anderen die zulässigen Gebäude nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanaufstellung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna - Flora - Habitat - Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit der Ausnahme von potenziell vorhandenen baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen oder Vogelarten ausgeschlossen.

Sollten Einzelbäume entfernt werden, so wird diese Gehölzbeseitigung ausschließlich in dem Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen, um mögliche Tötungen oder eine Störung von Sommerquartieren und anderweitigen Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu vermeiden, so dass die Verbotstatbestände nicht konstatiert werden können.

Geschützte wildlebende Vogelarten Im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten Vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten Vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

5.4 Fazit

Durch die Planung ändert sich die zulässige Bebauung nicht, es erfolgt gegenüber der Bestandsituation keine zusätzliche Versiegelung oder Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Aufgrund der Regelungen des BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder Satzung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Falls von der Regelung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.4, der Errichtung von Nebenanlagen außerhalb des Planbereiches, angewendet wird, ist für das jeweilige Vorhaben der Eingriff in Natur und Landschaft im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu kompensieren.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist sichergestellt.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Blomberg angeschlossen.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Wittmund.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

6.5 Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)

7.2 Archäologische Funde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.3 Altlasten

Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte Altablagerungen oder auf eine deutlich größere Fläche einer Altablagerung als bisher bekannt schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

7.4 Schotter- und Steingärten

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden können.

7.5 Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Wittmund zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden.

7.6 Überdeckung von Satzungen

Die Innenbereichssatzung der Gemeinde Blomberg überlagert die „Innenbereichssatzung der Gemeinde Blomberg vom 16.12.1997 und seine Erweiterungsbereiche gemäß § 4 Abs. 2a BauGB MaßnG“ vollständig.

Die Innenbereichssatzung vom 16.12.1997 und seine Erweiterungsbereiche treten mit Bekanntmachung der Innenbereichssatzung Blomberg außer Kraft.

8 **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Blomberg in seiner Sitzung am die Aufstellung der Satzung Blomberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Blomberg hat in seiner Sitzung am .. 2025 die Auslegung der Satzung beschlossen. Die Planzeichnung der Satzung hat mit dem Begründungsentwurf in der Zeit vom 2025 bis 2025 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Blomberg in seiner Sitzung am 2025 die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Blomberg, den

.....

Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 04.08.2025