

KREISSTADT VECHTA

AUßENBEREICHSSATZUNG GEM. § 35 (6) BAUGB

„WITTENBORG“

BEGRÜNDUNG



AUGUST 2023
STADT VECHTA
FACHDIENST STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

INHALTSÜBERSICHT

1	EINLEITUNG	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	1
2	KOMMUNALE PLANUNGSGRUNDLAGEN	2
2.1	Flächennutzungsplan	2
3	ZIELE, ZWECKE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
4	PLANUNGSVORGABEN, ABWÄGUNGSBELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
4.1	Belange der Raumordnung.....	6
4.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	6
4.3	Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	8
4.4	Belange von Natur und Landschaft.....	8
4.5	Belange der Landwirtschaft	12
4.6	Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur.....	12
4.7	Sicherung von Rohstoffvorkommen	14
4.8	Belange des Verkehrs	14
4.9	Belange des Hochwasserschutzes	15
4.10	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	15
4.11	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	16
5	DARLEGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN	16
5.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	17
5.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	17
6	INHALTE DER PLANUNG	18
6.1	Geltungsbereich der Satzung.....	18
6.2	Art der baulichen Nutzung	19
6.3	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit.....	19
7	HINWEISE	20
8	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	22

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Vechta beabsichtigt die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB im Ortsteil Telbrake für Teilbereiche der Straßen „Wittenborg“ und „Telbrake“, um in geringem Umfang Bauplätze zur Eigenentwicklung zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Außenbereichssatzung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich der Satzung liegt in einer Außenbereichslage des Ortsteils Telbrake. Die Entfernung zum westlich gelegenen Zentrum Vechtas beträgt etwa 3,5 km.

Der festgelegte Satzungsbereich erfasst bebaute Grundstücke an den Straßen „Wittenborg“ und „Telbrake“ mit insgesamt 7 Wohnhäusern. Bei einem Grundstück an der Straße „Wittenborg“ handelt es sich um eine ehemalige Scheune. Die Wohnhäuser befinden sich zum Großteil auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Gebäude sind eingeschossig und allen Wohnhäusern sind Nebengebäude und/ oder Garagen zugeordnet. Prägende Dachform ist das Satteldach. Zudem sind landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude vorhanden.

Im Satzungsgebiet sind auch landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden. Auf dem nördlichsten Grundstück befindet sich ein Reiterhof mit Reitplatz und Pferdekoppel (Telbrake 27). Im südlichen Abschnitt ist ein landwirtschaftlicher Betrieb (Telbrake 24) vorzufinden. Ab etwa 100 m Entfernung zum Satzungsgebiet befinden sich im Nordwesten weitere landwirtschaftliche Hofstellen.

Im Satzungsgebiet und direkt daran angrenzend befinden sich markante Alteichenbestände und ein Graben, der nördlich der Straße „Wittenborg“ nach Osten fließt und in die Neue Bäke mündet. Auf den Eckgrundstücken Telbrake/Wittenborg sind die Baumreihen nach den Darstellungen des Bürger GIS¹ als Wallhecke verzeichnet, diese sind geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG. Die unbebauten Flächen im Satzungsgebiet werden als Zier- und Nutzgärten und Grünland sowie als Lagerplatz genutzt.

In der Umgebung des Satzungsgebietes befinden sich weitere Wohnhäuser im Außenbereich und landwirtschaftliche Hofstellen. Nordöstlich des Geltungsbereiches der Satzung befindet sich ein Fußballplatz. Im weiteren südlichen Umfeld sind ein Dorfplatz und ein Kindergarten vorhanden.

¹ <https://landkreis-vechta.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=68d7284b59374a8086ff8ea9531cb46b> zuletzt recherchiert am 02.03.2023



Auszug aus Google Earth, 03.02.2023

2 KOMMUNALE PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Vechta sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vechta

3 ZIELE, ZWECKE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Vechta hat die Absicht, im dörflich geprägten Ortsteil Telbrake in geringem Umfang Baumöglichkeiten für die Eigenentwicklung des Ortsteils zu sichern. Aufgrund der Außenbereichslage bestehen derzeit, mit Ausnahme privilegierter und teilprivilegierter Vorhaben, keine Baumöglichkeiten im Ortsteil Telbrake.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können Städte und Gemeinden für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, Außenbereichssatzungen erlassen. Sie können durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Mit der Satzung soll folglich die Zulassungsfähigkeit bestimmter sonstiger Vorhaben im Außenbereich erleichtert werden. Das Satzungsgebiet bleibt weiterhin Außenbereich, sodass alle Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Um eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung im Bereich des vorhandenen Siedlungsansatzes an der Straße „Wittenborg“ zu ermöglichen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta am 15.11.2022 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Wittenborg“ nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Im Satzungsgebiet liegt mit 7 Wohnhäusern eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vor. Zudem sind zwei landwirtschaftliche Betriebe im Satzungsgebiet vorhanden, prägend ist jedoch die überwiegende Wohnnutzung. Die Wohnbebauung ist aufgrund ihrer Struktur geeignet, die auf der Südseite der Straße „Wittenborg“ liegende Freifläche in die künftige Siedlungsentwicklung mit einzubeziehen. Einzelne Bauvorhaben sollten sich dabei in die ländlichen Strukturen eingliedern, ohne diese zu überformen. Demzufolge sind Siedlungsarrondierungen, wie über diese Satzung, ein Vorrang gegenüber großflächigen Bauvorhaben in ländlichen Lagen einzuräumen. Mit dieser Außenbereichssatzung können drei bis vier neue Baugrundstücke südlich der Straße „Wittenborg“ geschaffen werden. Zudem wird die Umnutzung einer ehemaligen Scheune zum Wohnhaus ermöglicht.

Für die Aufstellung der Außenbereichssatzung werden in § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB drei weitere Voraussetzungen formuliert, die nachfolgend ausgeführt werden.

Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Baufelder schließen an bereits bestehende Siedlungsstrukturen an. Städtebaulich wird durch die Außenbereichssatzung ein bestehender Bebauungszusammenhang gestärkt. Daher bietet sich das Gebiet zur Schaffung von dörflichen Wohngrundstücken an. Die geringe Anzahl der Bauplätze ist mit den raumordnerischen Vorgaben für eine ländliche Siedlung vereinbar, da die dörfliche Identität nicht beeinträchtigt wird. Der Einwohnerstand wird durch die mögliche Anzahl der Bauplätze nur geringfügig erhöht. Die Erschließung der möglichen Baugrundstücke ist durch die Anbindung an die Straße „Wittenborg“ gesichert. Aus den o.g. Gründen ist die Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Ferner sind keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bekannt.

Gemäß § 50 S. 1 BImSchG ist das Abstandgebot in Hinblick auf Störfälle zu beachten. Es bestehen keine Anhaltspunkte zur Beachtung des Abstandsgebots. Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung sind folglich gegeben.

In einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB können gemäß Satz 3 nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der durch die Satzung begünstigt zulassungsfähigen Vorhaben getroffen werden. Die Stadt Vechta hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. So werden Festsetzungen zur überbaubaren Fläche, zur Anzahl der Wohnungen, zur Geschossigkeit sowie zur Trauf- und Firsthöhe von Hauptgebäuden getroffen.

4 PLANUNGSVORGABEN, ABWÄGUNGSBELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Die Außenbereichssatzung regelt lediglich, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft nicht entgegengehalten werden. Die Regelungen zur Zulässigkeit bezieht sich ausschließlich auf Wohnzwecken dienende Vorhaben. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die nachfolgende Übersicht gibt eine Abschätzung über die Betroffenheit der Belange.

§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	siehe Kapitel 4.2
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	siehe Kapitel 4.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	Keine Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	Das Satzungsgebiet bleibt weiterhin Außenbereich. Der Belang ist daher nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	

	Innerhalb des Satzungsgebietes und in näherer Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler oder erhaltenswerte Strukturen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. siehe auch Kapitel 4.4
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Die Satzung bezieht ausschließlich auf Wohnzwecken dienende Vorhaben. Der Belang ist daher nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
	siehe Kapitel 4.4
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
	Die Satzung bezieht ausschließlich auf Wohnzwecken dienende Vorhaben. Der Belang ist daher nicht betroffen.
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
	siehe Kapitel 4.5
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
	Die Satzung bezieht ausschließlich auf Wohnzwecken dienende Vorhaben. Der Belang ist daher nicht betroffen
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
	siehe Kapitel 4.6
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
	siehe Kapitel 4.6
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
	siehe Kapitel 4. 7
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
	siehe Kapitel 8
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Keine Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
	Keine Betroffenheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 4.9	Keine Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
	Nicht direkt betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
	Die Satzung bezieht ausschließlich auf Wohnzwecken dienende Vorhaben. Der Belang ist daher nicht betroffen
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
	siehe Kapitel 4.10
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
	siehe Kapitel 4,4
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
	siehe Kapitel 1

4.1 Belange der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

Das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (LROP) aus dem Jahr 2017/Änderung 2022 formuliert Ziele und Grundsätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in Niedersachsen. Die ländlichen Regionen sollen als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume weiterentwickelt werden, sodass sich die Auswirkungen des demographischen Wandels abschwächen und die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt wird (Kap. 1.1 07). Die Ziele der Landesraumordnung werden durch die Satzung nicht berührt.

Regionales Raumordnungsprogramm

Der Satzungsgebiet liegt randlich eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Aufgrund der Randlage ist nicht von einer Betroffenheit auszugehen. Zudem gehört der Satzungsgebiet zu einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotentials. Durch die Satzung wird die im FNP dargestellte Zuordnung zur landwirtschaftlichen Fläche nicht aufgegeben. Die Schaffung von wenigen Bauplätzen steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen, da hier nur die straßenseitigen Randbereiche, die bereits baulich vorgeprägt sind, für Wohnzwecke zugelassen werden.

4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Grundsatz in den nachfolgenden Zulassungsverfahren zu prüfen. Im Hinblick auf die mit dieser Satzung mögliche Nachverdichtung erfolgt jedoch eine Abschätzung der Immissionsbelastung des Satzungsgebietes.

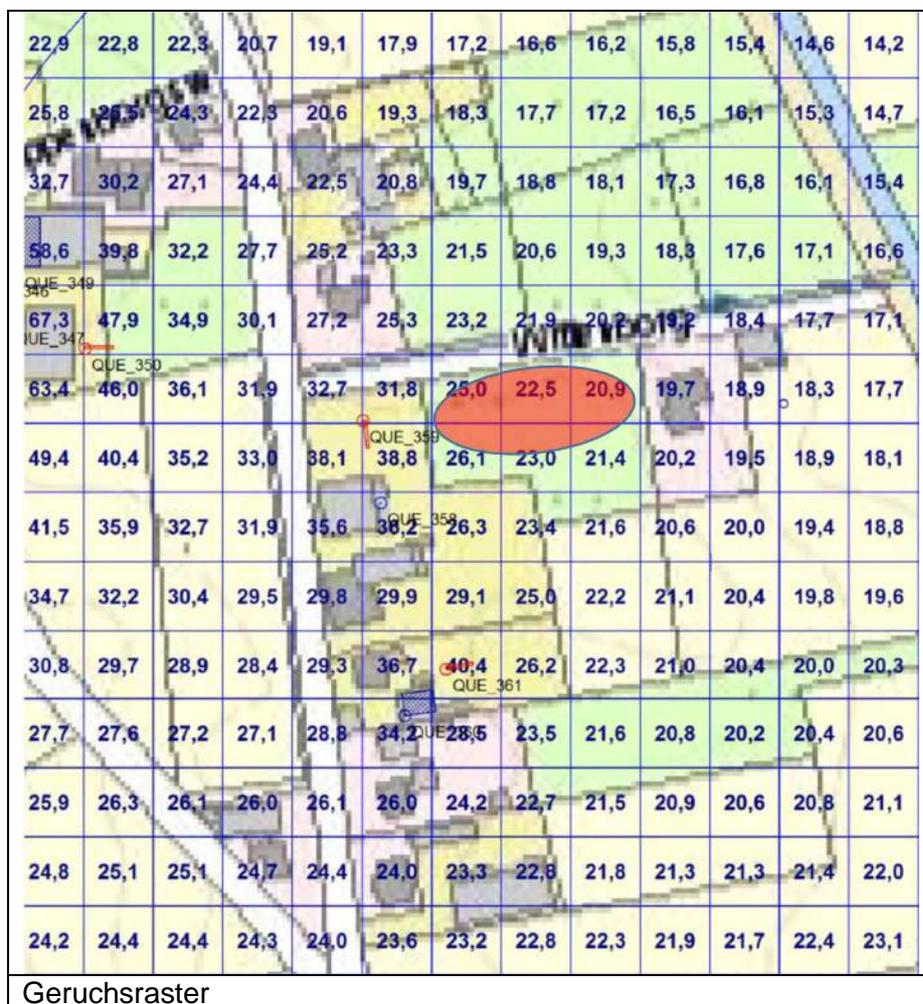
Verkehrslärmimmissionen

Das Satzungsgebiet liegt nicht in unmittelbarer Nähe von stark befahrenen Straßen, sodass hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm erfolgt. Auch wird durch die Schaffung von 4 Wohngrundstücken kein signifikant höheres Verkehrs- und damit Lärmaufkommen erzeugt. Der Verkehr auf der Erschließungsstraße „Telbrake“ ist gering, so dass sich daraus keine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 ergeben werden.

Geruchsimmissionen

Das Satzungsgebiet ist durch Geruchsimmissionen der im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes gelegenen Betriebe stark vorbelastet.

Der Stadt Vechta liegt für den Satzungsbereich eine Geruchsprognose durch die Landwirtschaftskammer (LWK) in Cloppenburg vor. Ausgehend von den Tierhaltungsbetrieben innerhalb und außerhalb des Plangebietes ergeben sich Geruchsimmissionen auf den Wohngrundstücken und den Freiflächen, die einer Überschreitungshäufigkeit zwischen 18,4 und 32,4 der Jahresstunden entspricht.



Im Außenbereich gilt ein Immissionsrichtwert IW von bis zu 0,20². Unter Prüfung der speziellen Randbedingungen soll für neu entstehendes, unbeteiligtes bzw. landwirtschaftsfremdes Wohnen im Außenbereich („sonstiges Wohnen“) der Immissionswert von 0,20 (Regelfall) nicht überschritten werden. Für unbeteiligtes Wohnen in vorhandenen Wohngebäuden soll im begründeten Einzelfall der Immissionsrichtwert IW von 0,25 nicht überschritten werden.

In der Einzelfallbetrachtung ist festzustellen, dass das Satzungsgebiet vorbelastet ist und eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Daher ist die Stadt Vechta der Auffassung, dass ein Immissionsrichtwert IW von 0,25 mit einer Wohnnutzung im Außenbereich vereinbar ist. In den Bereichen, wo höhere Geruchshäufigkeiten erzielt werden, sollen Neubauvorhaben für Wohnzwecke nicht zugelassen werden.

Innerhalb der Außenbereichssatzung soll daher festgelegt werden, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben nur in dem Bereich zulässig sind, wo der Immissionswert von 0,25 nicht überschritten wird. Dieser Bereich wird daher durch eine überbaubare Fläche abgegrenzt.

Altlasten

Nach Prüfung mithilfe des NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>, 16.02.2023) sind innerhalb des Satzungsgebiets und in näherer Umgebung keine Altlasten vorzufinden. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten dennoch Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte auftreten, ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta mitzuteilen.

Kampfmittel

Der Stadt Vechta sowie dem Landkreis Vechta sind keine Kampfmittel innerhalb des Plangebiet und der näheren Umgebung bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel auftreten, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

4.3 Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die vorliegende Planung dient der Erhaltung vorhandener Ortsteile und einer sozial stabilen Bewohnerstruktur. Sie schafft Ansiedlungsmöglichkeiten im moderaten Umfang für Ortsansässige, insbesondere für die jüngeren Generation, und fördert damit den Fortbestand des Ortsteils und seiner Bevölkerungsdichte. Zudem wird mit der vorliegenden Planung die Eigentumbildung im ländlichen Raum gefördert.

4.4 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung der Außenbereichssatzung Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG).

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist bereits teilweise bebaut und somit in entsprechenden Teilbereichen versiegelt. Die derzeit unbebauten Grundstücksflächen werden durch die Satzung für eine mögliche bauliche Nutzung im Außenbereich vorbereitet.

² Ein Immissionswert von 0,20 entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 20 % der Jahresstunden.

Gem. § 15 (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Die Vorschriften über die Eingriffsregelung gelten auch für Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB und müssen dementsprechend auch bei der Aufstellung der Satzung gem. § 35 (6) BauGB zur Anwendung gebracht werden.

Die Entscheidung über die Vermeidung von Eingriffen, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die durch die Aufstellung der Satzung vorbereiteten Eingriffe erfolgt, wie bei allen Außenbereichsvorhaben, auf der nachfolgenden Planungsebene und wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgehandelt. Da diese Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben trifft, werden die Auswirkungen einer möglichen Bebauung abgeschätzt und Empfehlungen für die Eingriffsregelung aufgenommen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

In dem Satzungsgebiet werden in Ergänzung der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Wittenborg“ drei oder vier neue Baugrundstücke geschaffen. Während weite Teile des Satzungsgebietes einer bestehender Wohnbebauung und individueller Gartennutzung unterliegen, für die im derzeitigen Zustand keine zusätzlichen Baumöglichkeiten bestehen und somit kein Eingriff ableitbar ist, sind mit der Neuausweisung weitere über den Bestand hinausgehende Flächeninanspruchnahmen verbunden, für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft geprüft werden.



Auszug aus Google Earth, 03.02.2023

Mit der Inanspruchnahme derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche ist zum einen eine dauerhafte Versiegelung durch Hauptgebäude und bauliche Nebenanlagen und zum anderen eine individuell gestaltete Gartennutzung anzunehmen. Insbesondere mit der Versiegelung von Grundflächen sind dauerhafte Beeinträchtigungen verbunden. Diese umfassen schutzgutbezogen:

- Verlust von Biotopstrukturen, überwiegend von Grünland, einschließlich der Lebensraumstrukturen für Arten und Lebensgemeinschaften sowie der biologischen Vielfalt,

- versiegelungsbedingte Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch Unterbrechung der Bodenfunktionen, Verminderung der Versickerungsleistung etc.,
- Veränderungen der lufthygienischen und kleinklimatischen Situation des Raumes.
- Die landschaftliche Eigenart wird ebenfalls kleinräumig von offenen landwirtschaftlichen Freiflächen in Siedlungsstrukturen umgewandelt.

Die versiegelungsbedingten, dauerhaften Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen und des Bodenhaushaltes gegenüber der derzeitigen Bewirtschaftung der Flächen werden als erheblich eingestuft. Demgegenüber werden die Betroffenheit des Wasserhaushaltes und der Klimafunktionen in Bezug auf Neuversiegelungen aufgrund der Kleinflächigkeit der baulichen Anlagen nicht als erheblich angenommen.

Durch eine landschaftsgerechte Einbindung der Bauflächen in die Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen (s. unten) ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht gegeben.

Zu den Wallhecken an den Straßen „Telbrake“ und „Wittenborg“ werden mit den Bauteppichen ausreichend Abstände eingehalten.

Somit verbleiben als erhebliche Beeinträchtigung die Versiegelung durch die baulichen Anlagen mit Auswirkungen auf die Biotopstrukturen und den Bodenhaushalt.

Empfehlungen für die Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens abzuhandeln. Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

Innerhalb der drei bis vier Baugrundstücke sind Bauflächen von jeweils etwa 440 m² bzw. 370 m² möglich, in denen die Hauptgebäude errichtet werden können. Unter der Annahme, dass auf den Grundstücken von etwa 850 m² bauliche Anlagen (Hauptgebäude und Nebenanlagen für Zufahrten, Stellplätze etc.) errichtet werden, wird pro Grundstücke eine Versiegelung von etwa 30 % angesetzt. Somit ist pro Grundstück eine versiegelte Fläche von etwa 255 m² als Eingriffsfläche anzunehmen.

Zum Ausgleich der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen werden Maßnahmen zur Siedlungsrandbildung empfohlen. Diese umfassen einen Ausgleich der Verluste an Biotop- und Lebensraumstrukturen sowie erhebliche Betroffenheiten des Bodenhaushaltes durch Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken, die auch der Einbindung in die Landschaft dienen. Daher sind vor allem am südlichen Plangebietsrand Bepflanzungen mit standortheimischen Gehölzen anzulegen. Entsprechend der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist mit der Anpflanzung standortgerechter Gehölze gemäß untenstehender Pflanzlisten eine Aufwertung anzusetzen, so dass die Ausgleichspflanzungen im Verhältnis von 1 : 0,5 zu versiegelter bzw. überbauter Fläche umzusetzen sind.

So sind entweder

- freiwachsende Laubgehölzhecken oder Schnitthecken aus standortgerechten Sträuchern anzulegen und zu unterhalten, oder
- Anpflanzungen von Obstbäumen in alten Sorten oder standortgerechte, heimische Laubbäume umzusetzen.

Pflanzliste und anrechenbarer Ausgleichswert

Freiwachsende Hecke (Strauchhecke)			
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Weiden	<i>Salix div. spec.</i>		
Ausgleichswert	1-reihig = 3 m², 2-reihig = 6 m², 3-reihig = 10 m² pro lfd m		
Schnitthecke			
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Ausgleichswert	= 3 m² pro lfd m		
Bäume			
Größere Arten		<input type="checkbox"/> Kleinere Arten	
Eiche	<i>Quercus robur</i>	(Wild-)Pflaume	(<i>Prunus domestica</i>)
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)
Linde	<i>Tilia cordata</i>	Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Ausgleichswert = 30 m² pro Baum	Ausgleichswert = 25 m² pro Baum		

Obstbäume (beispielhaft):			
Apfel	Birnen	Pflaume, Zwetschge	Kirsche
Rheinischer Bohnapfel	Gute Luise	Emma Leppermann	Büttners Rote Knorpel
Grüner Winterstettiner	Frühe aus Trévaux	Wangenheim	Gr. Schwarze Knorpel
Landsberger Renette	Gellerts Butterbirne	Hauszwetschge	Knauffs Schwarze
Roter Boskoop	Neue Poiteau	The Czar	Werdersche Braune
Schöner v. Nordhausen	Philippsbirne	Wagenheims	Werdersche Frühe
Schöner aus Boskoop		Frühzwetschge	
		Ontariopflaume	Schattenmorelle
Ausgleichswert = 25 m² pro Baum			

Aus o.g. Pflanzliste mit Anrechnungsfaktor kann für jedes Grundstück entsprechend der Versiegelung für Gebäude und Nebenanlagen der Ausgleichswert ermittelt werden. Auch eine Kombination aus den o.g. Maßnahmen ist möglich.

Artenschutz

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange bezieht sich im Wesentlichen auf die Fläche des Satzungsgebietes, wo Bauplätze neu geschaffen werden sollen. Dieser Bereich wird derzeit als Grünland genutzt, mit bestehender Bebauung zu zwei Seiten. Darüber hinaus umfasst das Satzungsgebiet bereits bebaute Grundstücke. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist auf der Umsetzungsebene sicherzustellen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Hinblick auf streng geschützte und besonders geschützte Arten können im Satzungsgebiet Vorkommen von Brutvögeln und Fledermausarten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Mit dem Erhalt der Laubbäume können jedoch Fledermausquartiere oder Bruthabitate bestehen bleiben. Eine Betroffenheit einzelner Arten (Tötung und Gefährdung) und der Fortpflanzungs- und Ruhestätte wird somit nicht angenommen. Durch die Bebauung auf dem Grünland ist bei Hinweisen auf Vorkommen von Brutvögeln des Offenlandes eine direkte Tötung durch Umsetzung der Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeiten zu vermeiden.

Auch sind Störungen der lokalen Population durch die Bestandssituation im Satzungsgebiet und durch die Straße nicht abzuleiten. Dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen auf der ausschließlich ackerbaulich genutzten Erweiterungsfläche nicht vor. Zusammenfassend sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen zum gegenwärtigen Planungs- und Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

4.5 Belange der Landwirtschaft

Durch die Satzung wird die im FNP dargestellte Zuordnung zur landwirtschaftlichen Fläche nicht aufgegeben. Durch die Außenbereichssatzung wird für einen Teilbereich die Möglichkeit geschaffen, Wohnzwecken dienende Vorhaben zu errichten. Davon werden die östlichen Teilbereiche an der Straße „Telbrake“ und ein Abschnitt südlich der Straße „Wittenborg“ bereits baulich genutzt. Der westliche Teilbereich stellt sich als Freifläche dar, die bisher als Grünland genutzt wird. Die mögliche Aufgabe dieser Fläche erfolgt freiwillig stellt keine große Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung dar. Die rückwärtigen landwirtschaftlichen Flächen werden nicht in die Außenbereichssatzung einbezogen und können weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Zudem sind im Ortsteil Telbrake und im Stadtgebiet noch ausreichend landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen vorhanden.

Im Hinblick auf die Geruchsimmissionen von den tierhaltenden Betrieben werden zu Wohnzwecken dienende Vorhaben nur in dem Bereich zugelassen, wo der Immissionswert von 0,25 nicht überschritten wird. Damit werden die Tierhaltungsbetriebe in der bestehenden Nutzung nicht eingeschränkt.

4.6 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

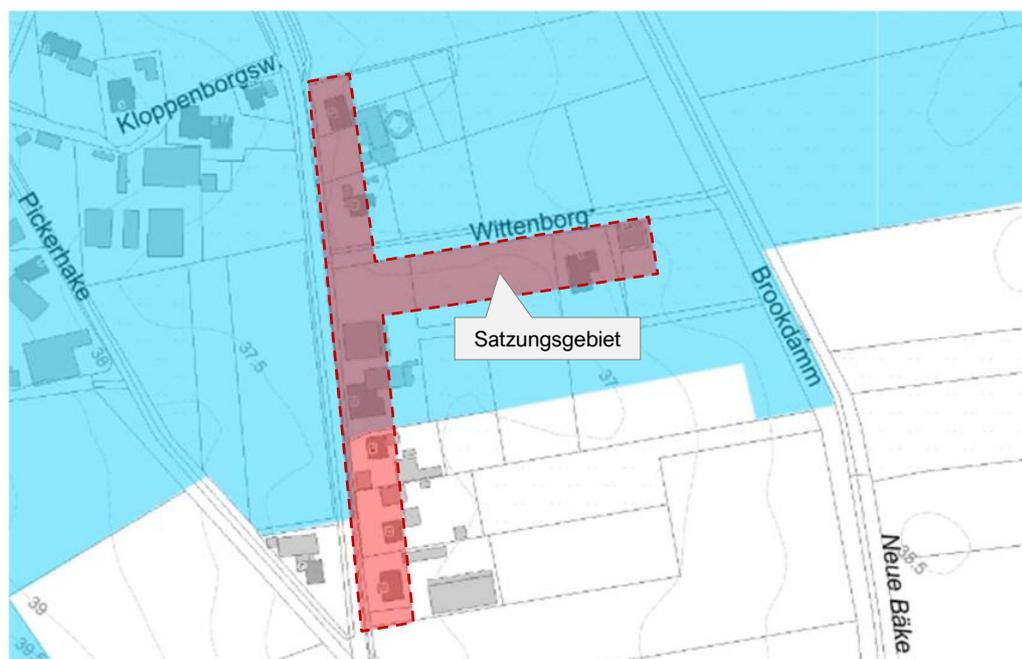
Strom- und Gasversorgung

Sollte sich durch die Planung die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE Netz GmbH, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ.

Trinkwasserversorgung

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Das ausgewiesene Satzungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als erschlossen angesehen werden. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und das Wasserwerk Vechta rechtzeitig gemeinsam festlegen.

Das Satzungsgebiet befindet sich laut den Niedersächsischen Umweltkarten (Thema Hydrologie, Wasserschutzgebiete) am südlichen Rande des Trinkwasserschutzgebietes „Vechta-Holzhausen“ mit der Schutzzone IIIA (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>, 16.02.2023). Die zuständige Behörde ist der Landkreis Vechta.



Ausschnitt Niedersächsische Umweltkarten, Thema Hydrologie, Wasserschutzgebiete (Stand: 16.02.2023)

Gemäß § 5 Abs. 1 u. 3 Nr. 29 b der Verordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes Vechta-Holzhausen in der zurzeit gültigen Fassung ist die Ausweisung von Baugebieten mit Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung innerhalb der Schutzzone III A eine beschränkt zugelassene Handlung. Die Handlung bedarf der Genehmigung des Landkreises Vechta als untere Wasserbehörde.

Post- und Telekommunikationswesen

Träger des Kommunikationsnetzes sind die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Oberflächenentwässerung

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Durch die Außenbereichssatzung werden lediglich drei bis vier neue Baugrundstücke geschaffen, sodass sich das Maß der versiegelten Fläche nur geringfügig erhöht. Die schadlose Oberflächenentwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

4.7 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Das Satzungsgebiet liegt laut des NIBIS Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>, 16.02.2023) innerhalb eines durch Altbergbau beeinflussten Standortes. Zum einen innerhalb des Feldes Goldenstedt/ Oythe (Karbon), zum anderen im Feld Goldenstedt/ Visbek (Zechstein). In beiden Feldern wird Erdgas gefördert. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bergwerkfeldes Münsterland Kohlenwasserstoffe, in welchem Kohlenwasserstoff als Bodenschatz gilt. Die Lage des Satzungsgebietes innerhalb des Bergwerkfeldes hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das gesamte Stadtgebiet Vechta einschließlich der umliegenden Ortsteile innerhalb des Bergwerkfeldes liegen.

4.8 Belange des Verkehrs

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Satzungsgebietes erfolgt über die Straße „Telbrake“ sowie die Straße „Wittenborg“. Die Erschließung möglicher neuer Wohngrundstücke innerhalb der überbaubaren Fläche und auf dem künftigen Wohngrundstück mit der umgenutzten ehemaligen Scheune ist durch Anbindung an die Straße „Wittenborg“ gesichert.

Notwendige Einstellplätze

Die laut § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO notwendigen Einstellplätze für PKW sind im Zuge einer Planung durch den Eigentümer nachzuweisen. Richtwerte hierzu liefern die Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO.

ÖPNV

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs der Satzung existiert keine Haltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Graf-von-Stauffenberg-/Maximilian-Kolbe-Straße“ befindet sich in einem Neubaugebiet am Rande der Stadt Vechta und ist etwa 1,15 km entfernt. Das Satzungsgebiet liegt daher außerhalb des direkten Einzugsbereichs der Haltestelle.

4.9 Belange des Hochwasserschutzes

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt. Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen. Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich der Satzung in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ₁₀₀)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ_{häufig})

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

4.10 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Zur Schaffung von wenigen Bauplätzen für nachrückende Generationen im ländlichen Ortsteil Telbrake nimmt die Stadt Vechta die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zugunsten der Siedlungsentwicklung in Kauf.

4.11 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt. Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert. Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ist bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind.

Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Um die Grundstückseigentümer/innen nicht zu stark einzuschränken, werden diese allerdings bewusst durch örtliche Bauvorschriften nicht ausgeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und einer kleinen Verglasung nach Norden eine weitere Möglichkeit zur Reduktion des Energieverbrauchs und somit eine gute Maßnahme zum Klimaschutz bietet.

Gemäß § 32a NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dieses gilt bereits ab dem 31.12.2022 für gewerbliche Gebäude. Für Wohngebäude gilt dieses, wenn Antragsunterlagen oder die Mitteilung nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt wird. Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen und bei denen die Antragsunterlagen oder die Mitteilung nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können. Somit sind durch die gesetzlichen Grundlagen der Niedersächsischen Bauordnung bereits die Voraussetzungen für den Klimaschutz geschaffen. Festsetzungen sind daher nicht zwingend erforderlich.

5 DARLEGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die Stadt Vechta führt im Zuge dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der öffentlichen Auslegung sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Von der Fachbehörden sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweise eingegangen, die wie folgt abgewogen werden.

Landkreis Vechta, Landwirtschaftskammer

Es wird darauf hingewiesen, dass auf die Baugrenze verzichtet werden kann, da diese kein Baurecht schafft und die Bebaubarkeit im Rahmen der zulässigen Immissionsrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird. Eine Plausibilitätsprüfung ist nur auf Grundlage einer vollständigen Geruchsimmisionsprognose möglich.

Die Baugrenze bleibt Bestandteil der Satzung. Aufgrund der starken Vorbelastung durch Geruchsimmisionen im Westen wird aus Gründen der Vorsorge der Bereich für mögliche Neubauvorhaben oder Vorhaben, die einem Neubau gleichkommen, auf den durch die Baugrenze gekennzeichneten Abschnitt eingeschränkt. Die Baugrenzen stellen damit den maximalen Rahmen für zusätzliche Wohngebäude dar und bestimmen gleichzeitig den Anwendungsbe- reich der Bestimmungen in § 3 der Satzung. Ein verbindliches Baurecht ergibt sich hierdurch nicht.

Die Prüfung der Zulässigkeit obliegt dem Baugenehmigungsverfahren. Hier kann anhand einer Neuberechnung der Geruchsimmisionen der Nachweis erfolgen, dass das Außenbereichsvorhaben unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Geruchsimmisionen zulässig ist. Ein Hinweis zur Vorbelastung wird in die Satzung aufgenommen.

Im Außenbereich gilt ein Immissionsrichtwert IW von bis zu 0,20. Im begründeten Einzelfall ist auch ein Immissionsrichtwert IW von 0,25 zulässig. Die der Stadt vorliegende Immissionsprognose von 2019 wurde in die Abwägung eingestellt, um abzuschätzen, ob eine Wohnnutzung in diesem Abschnitt des Außenbereichs möglich ist. Dabei hat die Stadt zugrunde gelegt, dass ein Immissionsrichtwert IW von 0,25 mit einer Wohnnutzung im Außenbereich noch vereinbar ist und dass der nordöstliche Abschnitt, wo eine Umnutzung zum Wohnen geplant ist und wo Freiflächen vorhanden sind, diesen Wert nicht überschreitet. Insofern sieht die Stadt die Möglichkeit einer Bebauung im Außenbereich grundsätzlich als gegeben an und will daher durch diese Satzung den Bereich bestimmen, wo Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Eine weitergehende Prüfung der Zulässigkeit obliegt dem Baugenehmigungsverfahren. Hier kann anhand einer Neuberechnung der Geruchsimmisionen der konkrete Nachweis erfolgen, dass das Außenbereichsvorhaben unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Geruchsimmisionen zulässig ist.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Grundstücken begrüßt. Voraussetzung ist eine ausreichende Durchlässigkeit des Bodens und ein ausreichender Abstand zum Grundwasser. Zudem wird auf die Einhaltung von Abständen zum Verbandsgewässer hingewiesen.

Durch diese Satzung wird der Bereich bestimmt, wo Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die

Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die weitergehende Zulässigkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Der Nachweis der Erschließung und damit auch der schadlosen Oberflächentwässerung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.

Der Hinweis zu den Abständen zum Verbandsgewässer wird in die nachrichtlichen Hinweise aufgenommen. Das Gewässer liegt jedoch außerhalb des Satzungsgebietes.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Da die Geruchsprognose aus 2019 stammt und sich die Berechnungsgrundlagen geändert haben, wird eine Neuberechnung empfohlen. Der Anregung wird nicht berücksichtigt. Es wird auf die o.g. Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises verwiesen.

Regionaldirektion - Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Es wird angeregt, die Kampfmittelfreiheit durch eine Luftbildauswertung zu überprüfen.

Durch diese Satzung wird der Bereich bestimmt, wo Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die weitergehende Zulässigkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Eine Kampfmittelerforschung kann bei Bedarf auf der Zulassungsebene erfolgen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Es wird auf eine Gasleitung hingewiesen. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes liegt die Leitung außerhalb des Satzungsgebietes parallel zur Straße „Brookdamm“. Es wird jedoch ein Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

EWE NETZ, Deutsche Telekom

Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beteiligt.

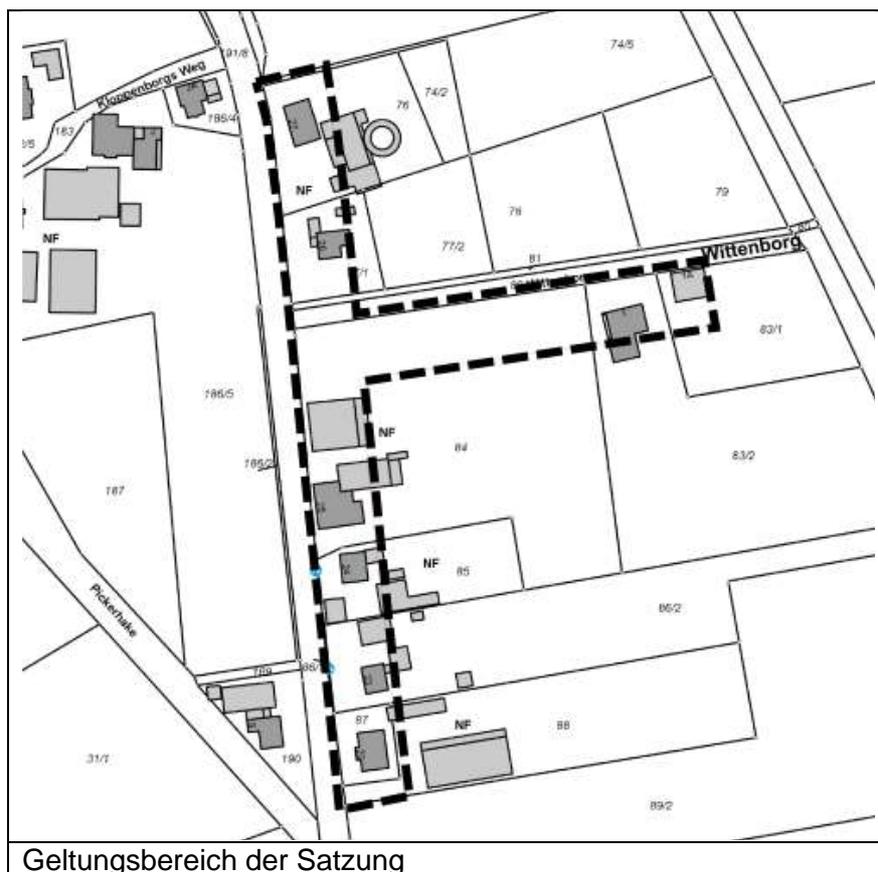
NLWKN Bst. Cloppenburg

Das Vorhaben befindet sich in einem Wasserschutzgebiet. Die Satzung wird um Hinweise zur Lage im Wasserschutzgebiet ergänzt.

6 INHALTE DER PLANUNG

6.1 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst Flächen östlich der Straße „Telbrake“ und südlich der Straße „Wittenborg“ der Ortschaft Telbrake in der Stadt Vechta gem. anliegender Beikarte. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung. Konkret umfasst das Satzungsgebiet die folgenden Flurstücke: 76, 77/1 tlw., 83/1 tlw., 83/2 tlw., 84 tlw., 85 tlw., 86/2 tlw., 87, 88 tlw., Gemarkung Wittenborg.



6.2 Art der baulichen Nutzung

Wohnzwecken dienende Vorhaben kann die im Flächennutzungsplan der Stadt Vechta enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung entsteht oder verfestigt wird, nicht entgeggehalten werden.

6.3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Wohnzwecken dienende Vorhaben müssen sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Gemäß § 35 Absatz 6 Satz 3 BauGB können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Gebrauch, um aufgrund der Geruchsvorbelastung die Baumöglichkeiten für Wohnzwecken dienende Vorhaben räumlich zu begrenzen und die Rahmenbedingungen für eine ortsbildverträgliche Bebauung festzuschreiben. Die neu entstehenden Wohngebäude sollen sich in die umliegende dörfliche Bebauungsstruktur einfügen. Ziel ist es, eine nachbarschaftsverträgliche Wohndichte zu schaffen und die Wohnbaulandentwicklung auf eine angemessene Eigenentwicklung des Ortsteiles Telbrake zu begrenzen. Zudem soll durch die Festlegung einer max. zulässigen First- und Traufhöhe der dörfliche Charakter des Ortsteils bewahrt werden. Bei der Festsetzung der First- und Gebäudehöhen wurde berücksichtigt, dass der untere Bezugspunkt der Straße „Wittenborg“ ca. 0,5 m tiefer liegt als die Oberkante Gelände der Baugrundstücke. Daher werden folgende Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen und in der Übersichtskarte durch die Festlegung von überbaubaren Flächen sichergestellt.

In dem als überbaubare Fläche gekennzeichneten Bereich gelten folgende Bestimmungen:

- a) Wohnzwecken dienende Vorhaben sind nur innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Fläche zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- b) Pro Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- c) Die Firsthöhe der Gebäude, bemessen ab der OK Fahrbahn der Straße „Wittenborg“, wird auf 9,50 m begrenzt. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches.
- d) Die Traufhöhe bemessen ab der OK Fahrbahn der Straße „Wittenborg“, wird auf 4,80 m begrenzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachfläche mit der Außenwand. Ausgenommen davon sind die Traufen von untergeordneten Bauteilen wie Gauben, Zwerch- oder Eingangsgiebeln etc..

7 HINWEISE

Eingriffsregelung

Mit der Außenbereichssatzung werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zugelassen, sodass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden ist. Daher sind bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren zu den Einzelbauvorhaben die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 15 BNatSchG nachzuweisen. Auf Kapitel 4.4 der Begründung zur Satzung wird verwiesen.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und darzustellen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau- und Abrissarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermaus-vorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Regenwasser auf den Grundstücken

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte, Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta – Tel 04441 / 886-6304) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 – 205766 – 15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Vechta.

Leitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzbewuchs freizuhalten sind.

Geruchsimmissionen

Das Satzungsgebiet ist durch Geruchsimmissionen vorbelastet. Die Bebaubarkeit wird im Zulassungsverfahren geprüft.

Gewässer

Das Plangebiet befindet in der Nähe des Verbandsgewässers Nr. 16.3/5 der Hase-Wasseracht. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Bepflanzungen in einer Entfernung von weniger als 5 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern III. Ordnung ist nicht zulässig.

Wasserschutzgebiet

Das Satzungsgebiet befindet sich teilweise in einem Wasserschutzgebiet. Bei Bauvorhaben ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde vorzunehmen.

8 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Der Außenbereichssatzung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Stadtordnung),

8.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss/ Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am 15.11.2022 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Wittenberg“ gem. § 35 (6) BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am 15.11.2022 die öffentliche Auslegung der Außenbereichssatzung „Wittenberg“ gem. § 35 (6) BauGB beschlossen.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13 (2) Nr. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom nach § 13 (2) Nr. 3 i. V. m. § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

8.3 Verfahrensvermerke

Die Ausarbeitung der Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB „Wittenborg“ erfolgte von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Die Begründung war Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Vechta vom

Vechta, den

Der Bürgermeister

Kristian Kater