

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/038/2021

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 16.12.2021
Verfasser: Rebekka Graw	AZ: 6/61- Gr/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung	11.01.2022	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	18.01.2022	Vorberatung
RAT	30.03.2022	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Außenbereichssatzung „Poggenweg“

- a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen**
- b) Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Poggenweg“ hat vom 22.03.2021 bis zum 07.05.2021 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung informiert und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 06.05.2021

Städtebau

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind in § 35 Abs. 6 BauGB präzise beschrieben. Dies wird durch den vorliegenden Satzungstext aufgenommen und präzisiert. Eine weitest gehende Begründung ist daher nicht erforderlich.

Umweltschützende Belange

Der Hinweis zu dem im Satzungsbereich liegenden Waldflächen werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Der Hinweis zu den Belangen des Besonderen Artenschutzes wird zur Kenntnis genommen und in die Satzung mit aufgenommen.

Der Hinweis zum Ausgleich/ Ersatz wird zur Kenntnis genommen. Da derzeit überhaupt nicht absehbar ist, welche Eigentümer in welchem Maße An-, Um- oder Neubaumaßnahmen durchführen werden, kann eine abschließende Eingriffsbilanzierung nicht durchgeführt werden. Daher ist es sinnvoll, den erforderlichen Ausgleich / Ersatz für die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungen zu beregeln.

Der Hinweis zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen und entsprechend ergänzt.

Immissionsschutz

Der Hinweis zur Geruchsbelastung wird zur Kenntnis genommen und ein Nachweis zur Einhaltung der Vorschriften nach der Geruchsimmisionsrichtlinie wird im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Wasserwirtschaft

Die Hinweise zur Errichtung einer Kleinkläranlage, der Einleitung von Niederschlagswasser sowie zur Trinkwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Hinweise

Der Hinweis zur Brandbekämpfung wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 08.04.2021

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Oldenburgisch- Ostfriesischer Wasserverband vom 07.05.2021

Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen des OOWVs werden zur Kenntnis und im Rahmen der Erschließungsarbeiten falls erforderlich berücksichtigt. Die weiteren Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

EWE NETZ GmbH vom 30.03.2021

Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen der EWE NETZ GmbH werden zur Kenntnis und im Rahmen der Erschließungsarbeiten falls erforderlich berücksichtigt.

Freiwillige Feuerwehr in 24.03.2021

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten **keine Bedenken**:

- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg**
- **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**
- **Landwirtschaftskammer Niedersachsen**
- **Niedersächsische Landesforsten**
- **Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH**
- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
- **Exxon Mobil Produktion Deutschland GmbH**
- **PLEdoc GmbH**

Bürger 1 vom 05.04.2021

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits seit 2003 wurde wiederholt der Wunsch nach Entwicklung von Wohnbauflächen in Südlohne seitens der Politik und Bevölkerung Südlohne bekannt. Mehrfach sind bereits Flächen im Bereich der Bauernschaft Südlohne hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbaufläche überprüft worden. Eigentümer sind mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, die Prüfung für eine Außenbereichssatzung im Bereich Poggenweg vorzunehmen. Im Ergebnis eignet sich der festgesetzte Geltungsbereich für eine entsprechende Satzung. Im Geltungsbereich gibt es bereits Tendenzen für eine Lückenbebauung. Mit der Außenbereichssatzung wird diese Entwicklung aufgegriffen und gesteuert.

Bürger 2 und Bürgerin 3 vom 29.04.2021

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits seit 2003 ist der Wunsch nach Wohnbauflächen in Südlohne seitens der Politik und Bevölkerung Südlohne geäußert. Mehrfach sind bereits Flächen im Bereich der Bauernschaft Südlohne hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbaufläche überprüft worden. Eigentümer sind mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, die Prüfung für eine Außenbereichssatzung im Bereich Poggenweg vorzunehmen. Im Ergebnis eignet sich der festgesetzte Geltungsbereich für eine entsprechende Satzung. Im Geltungsbereich gibt es bereits Tendenzen für eine Lückenbebauung. Mit der Außenbereichssatzung wird diese Entwicklung aufgegriffen und gesteuert.

Bürger 4 bis 17 vom 06.05.2021

A:Thema: Baurecht § 35 BauGB im Außenbereich

Zu 1.) Mit dem Schreiben vom 17.03.2021 wurden die betroffenen Eigentümer über die Aufstellung der Außenbereichssatzung und über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert. In einer angemessenen Frist wurde Gelegenheit zur Erörterung und zur Stellungnahme geben. Die Aufstellung der Satzung erfolgt üblicherweise im vereinfachten Verfahren, sodass von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden kann. Die betroffenen Anwohner wurden ordnungsgemäß am Verfahren beteiligt.

Zu 2.) Von der Politik als auch von der Bevölkerung Südlohnes besteht der Wunsch Wohnbauflächen auszuweisen, weil es eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für den Eigenbedarf gibt. Eigentümer sind mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, die Prüfung für eine Außenbereichssatzung im Bereich Poggenweg vorzunehmen. Im Ergebnis eignet sich der festgesetzte Geltungsbereich für eine entsprechende Satzung. Im Geltungsbereich gibt es bereits Tendenzen für eine Lückenbebauung. Mit der Außenbereichssatzung wird diese Entwicklung aufgegriffen und gesteuert.

Zu 3.) Neben den antragsgegenständlichen Grundstücken wird bei der Prüfung zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung auch die nähere Umgebung miteinbezogen. Dies ist erforderlich da gewisse Kriterien nach § 35 Abs. 6 BauGB zu erfüllen sind (z. B. Vorhandensein eines bebauten Bereiches). In dem vorliegenden Fall eignet sich das Flurstück 151/1 nicht für eine Bebauung. Der unmittelbar angrenzende Bereich erfüllt hingegen die Kriterien.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Außenbereichssatzung um eine Angebotsplanung handelt, d.h. durch die Satzung wird die planungsrechtliche Situation zum Wohnen dienende Vorhaben sowie nicht störende Handwerksbetriebe erleichtert, ob und wann ein Bauantrag gestellt wird, obliegt den einzelnen Grundstückseigentümern. Die Satzung wird in diesem Bereich – unabhängig von Bauabsichten einzelner Eigentümer – für städtebaulich sinnvoll gehalten, da Baulücken geschlossen werden können und eine moderate Entwicklung von neuen Wohnbauflächen ermöglicht wird.

Zu 4.) Die Aufstellung der Außenbereichssatzung widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und ist gem. § 35 Abs. 6 BauGB möglich und zulässig.

Zu 5.) Die Außenbereichssatzung dient der ganzheitlichen Betrachtung des bebauten Bereiches am Poggenweg und definiert in einem räumlichen Geltungsbereich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben. So ist die planungsrechtliche Ausgangssituation für jeden Eigentümer gleich. Wie in §35 Abs. 6 Satz 1 BauGB dargelegt, kann bei Aufstellung einer Außenbereichssatzung durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entwicklung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Zu 6.) Eine tatsächliche Entwicklung zeichnet sich bereits durch eine Lückenbebauung ab, die kürzlich am Poggenweg fertiggestellt wurde. Das Ziel einer Außenbereichssatzung ist, die Errichtung einzelner Wohngebäude im Außenbereich zuzulassen und eine Ergänzung lückenhafter Bebauung vorzusehen. Es handelt sich um eine nach innen gerichtete Entwicklung, die durch den Geltungsbereich räumlich klar abgegrenzt ist. Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist hier als das zielführende Planungsinstrument angewandt worden.

Zu 7.) Insgesamt schafft eine Außenbereichssatzung kein Baurecht. Die Genehmigung von Bauvorhaben erfolgt weiterhin nach § 35 BauGB. Dabei kann „Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden [...], dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.“

Um eine weitere Bebauung zusätzlich zu ordnen, können Bestimmungen über Zulässigkeiten getroffen werden. Dies ist auch erfolgt. Die in der Satzung formulierte Zulässigkeit von Vorhaben orientiert sich am Bestand in der Örtlichkeit. Neubauvorhaben sollen sich an bereits bestehende bauliche Strukturen und Ausprägungen anpassen.

Nach der Rechtsprechung setzt sich die Eigenart eines Gebietes aus Art und Maß der Bebauung zusammen und ist im unbeplanten Innenbereich durch Anwendung des § 34 BauGB umzusetzen. Für den Außenbereich spielt die Eigenart nur eine untergeordnete Rolle, wurde aber dennoch bei der Aufstellung der Satzung berücksichtigt.

Zu 8.) Es liegt keine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft vor. Es handelt sich um einen bereits bebauten Bereich im Außenbereich, der nunmehr durch einzelne Bauvorhaben ergänzt werden kann. Die Grundstücke haben ihre natürlich vorgegebene Nutzung bereits verloren und weisen eine wohnbauliche bzw. gewerbliche Prägung auf. Dadurch ist der Bereich bereits „vorbelastet“. Die hinzutretende Bebauung befindet sich ausschließlich innerhalb des Bebauungszusammenhangs, sodass keine Außenentwicklung forciert wird, die sich negativ auf die Landschaft auswirkt. Es handelt sich nicht um einen landschaftlich sensiblen bzw. geschützten Bereich.

Zu 9.) In der Stadt Lohne gibt es eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum bzw. Wohnbaugrundstücke, die vorrangig über eine maßvolle Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und über die Ausweisung neuer Wohngebiete bedient wird. Auch im Außenbereich (insb. in den Bauernschaften) ist ein Bedarf an Baugrundstücken für den Eigenbedarf festzustellen, um v.a. der nächsten Generation ein Bauen im familiären Umfeld zu ermöglichen und die örtlichen Sozialstrukturen aufrecht zu erhalten. Mit einer Außenbereichssatzung kann dieser Nachfrage Rechnung getragen werden.

Zu 10.) Der Bebauungsplan Nr. 150A schafft Baurecht für ein komplett neues Wohngebiet, das durch einen Investor entwickelt und vermarktet wird. Damit wird im größeren Umfang Wohnraum geschaffen, um der weiterhin hohen Nachfragen an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Im Rahmen der Außenbereichssatzung bekommen Eigentümer auf ihrem Privatgrund die Möglichkeit, punktuell eine Baulücke zu schließen und eine Wohnbebauung zu realisieren. Hierbei ist die Wohnraumversorgung mehr auf den Eigenbedarf gerichtet und die Belange des Außenbereiches sind weiterhin zu berücksichtigen.

Zu 11.) Bei der genannten Planung in Damme handelt es sich um einen Bebauungsplan, dessen Grundstücke durch die Stadt Damme vergeben werden. Im vorliegenden Fall liegt die Vergabe nicht im Einflussbereich der Stadt Lohne, da es sich nicht um städtische Grundstücke handelt.

Die Zielsetzung, insbesondere Wohnraum für Ortsansässige zu schaffen, hat weiterhin Bestand.

Zu 12.) Der Geltungsbereich umfasst den bebauten Bereich entlang des Poggenweges. Es wurde eine einheitliche Tiefe von 35 m (gemessen von der Straßenverkehrsfläche) für den Geltungsbereich der Satzung gewählt. Die Randbereiche haben teilweise eine geringere Tiefe und orientieren sich an den Bestandsgebäuden bzw. den dazugehörigen Gartenbereichen, um keine Außenentwicklung einzuleiten. Die gewählte Tiefe von 35 m ermöglicht sowohl eine wohnbauliche Nutzung, aber auch eine gewerbliche Nutzung in Form von nicht störenden Handwerksbetrieben. Die Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für Baugrundstücke soll die Grundstücksgröße regulieren. Es sollen zu kleine Grundstücke verhindert werden, die untypisch für den Außenbereich sind, der häufig durch große Gartengrundstücke bzw. einer landwirtschaftlichen Nutzung geprägt ist. Im Vergleich zu Neubaugebieten ist die Mindestgrundstücksgröße bereits um 100 m² heraufgesetzt. Eine Erhöhung der Mindestgröße erscheint nicht zielführend, um dem Ziel der Lückenbebauung Rechnung zu tragen und die Teilung von Grundstücken zu ermöglichen.

Zu 13.) Die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich bleibt gewahrt. Im Rahmen der Außenbereichssatzung werden diesbezüglich Vorgaben getroffen, um ein Einfügen neuer Bauvorhaben in die Umgebung zu gewährleisten. Daneben haben – wie zu 8. erläutert – die Grundstücke ihre natürlich vorgegebene Nutzung bereits verloren und weisen eine wohnbauliche bzw. gewerbliche Prägung auf. Dadurch ist der Bereich bereits „vorbelastet“. Eine Beeinträchtigung der Naherholung und der Landwirtschaft durch eine weitere Bebauung ist aus diesem Grund nicht zu erkennen. Zudem ist aufgrund der baulichen Vorprägung auch ein Einfügen in das Landschaftsbild gegeben.

Zu den aufgeführten weiteren Baumöglichkeiten in Südlohne ist zu beachten, dass bei einer weiteren baulichen Entwicklung im Außenbereich, die über den § 35 BauGB genehmigt werden soll (einschließlich einer Außenbereichssatzung), jeweils der Einzelfall zu betrachten ist. Weitere Möglichkeiten schließen jedoch die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung nicht aus, weshalb sie nicht rechtswidrig ist.

Daneben ist zu sagen, dass eine Außenbereichssatzung kein Baurecht schafft. Eine Baugenehmigung muss nach § 35 BauGB gestellt und entschieden werden. Hierbei wird auch der Naturschutz berücksichtigt. Die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens richtet sich nach der jeweiligen Planung und bleibt dem Bauherrn überlassen.

Zu 14.) Ziel einer Außenbereichssatzung ist es, eine Bebauung im Außenbereich zu erleichtern. Gemäß des § 35 Abs. 6 BauGB kann durch Satzung bestimmt werden, „dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie [...] die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.“ Dementsprechend bleibt bei einer Genehmigung nach § 35 BauGB der öffentliche Belang unter Abs. 3 Nr. 7 („die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt“) unberücksichtigt und eine Genehmigung ist auch im Falle einer Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung möglich.

Zu 15.) Die Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser soll dezentral auf dem Grundstück erfolgen. Von den einzelnen Grundstückseigentümern sind Einleitererlaubnisse für die Versickerung des Regenwassers und ggf. die dezentrale Entsorgung des Schmutzwasser bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta zu beantragen (s. Nachrichtlicher Hinweis Nr. 5 der Satzung).

Zu 16.) Im Rahmen der Baugenehmigung sind die Belange des vorbeugenden Brandschutzes abzarbeiten und durch die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen. Die Erhaltung der privaten Zuwegung zum Teich am Gesenweg obliegt dem Eigentümer.

Zu 17.) Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Lohne. Seitens der Verwaltung wird die Errichtung von Doppelhäusern als verträglich eingestuft. Mit Blick auf das Bauvolumen einzelner Wohngebäude in der Örtlichkeit, spricht nichts gegen eine Bebauung mit einem Doppelhaus.

Zu 18.) Um von einem bebauten Bereich sprechen zu können, muss grundsätzlich eine Bebauung im Außenbereich vorhanden sein, die einen gewissen baulichen Zusammenhang vermittelt. Der Geltungsbereich erfüllt diese Anforderungen. Es handelt sich um mehrere Gebäude mit einer Wohn- und Gewerbenutzung, die entlang des Poggenweges aufgereiht sind und eine bauliche Konzentration darstellen, auch weil sich die nächst gelegene Bebauung am Poggenweg in größerer Entfernung befindet. Die vorhandene Bebauung weist trotz größerer Freiflächen eine Zusammengehörigkeit auf. Grundsätzlich sollte eine Baulücke im Außenbereich nicht mit einer Baulücke im Innenbereich gleichgesetzt werden.

Das Landschaftsbild und der Erholungswert werden durch eine hinzugetretene Bebauung nicht beeinträchtigt. Radfahrer und Fußgänger können den Bereich weiterhin uneingeschränkt nutzen.

Zu 19.) In der hochbaulichen Entwicklung gibt es in den letzten Jahren einen Trend zu höheren Gebäudehöhen. Insbesondere vor dem Hintergrund des Ziels der Verringerung des Flächenverbrauchs ist es geboten, Gebäudehöhen zu vergrößern, um bei gleicher Wohnfläche eine geringere Flächenversiegelung zu generieren. Daher ist die zulässige max. Höhe baulicher Anlagen von 9 m auch gegenüber der vorhandenen Bebauung, städtebaulich durchaus vertretbar.

Zu 20.) Die Versickerung von Regenwasser soll auf den eigenen Grundstücken erfolgen. Dazu sind von den einzelnen Grundstückseigentümern Einleitererlaubnisse zu beantragen (vgl. Hinweis Nr. 5)

Zu 21.) Entsprechend der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sowie der Liste der Vorhaben, die nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung bedürfen zum Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVP) ist für Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten und nicht störende Handwerksbetriebe keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Zu 22.) Bei der Errichtung weiterer Wohnbebauung bzw. nicht störender Handwerksbetriebe handelt es sich nicht um eine wesensfremde Nutzung. Der Satzungsbereich ist bereits dementsprechend vorgeprägt.

Zu 23.) Eine Beurteilung von Bauvorhaben auf die ästhetische Wahrnehmung der Landschaft durch den Betrachter erscheint ohne konkretes Bauvorhaben schwierig zu sein. Bauwerke wirken sich nicht grundsätzlich negativ auf die Landschaft aus und vor dem Hintergrund der Vorprägung durch vorhandene Bebauung am Poggenweg ist nicht von einer negativen Veränderung auszugehen, da es sich lediglich um die Erweiterung einer vorhandenen Bebauung handelt.

Zu 24.) Im Rahmen der Außenbereichssatzung können nur wenige neue Gebäude entstehen. Aufgrund dieser geringfügigen Entwicklung und da der Bereich bereits durch weitere Gebäude bebaut ist, ist mit keinen unwirtschaftlichen Aufwendungen zu rechnen.

Zu 25.) Gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Demzufolge wurde im vereinfachten Verfahren von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Fachbehörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen. Mit dem Schreiben v. 23.03.2021 wurde den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist von 6,5 Wochen gegeben (bis zum 07.05.2021). Die Fachbehörden wurden an der Planung umfassend beteiligt.

Zu 26.) Die Bebauung nördlich und südlich des Poggenwegs bildet gemeinsam einen baulichen Zusammenhang im Außenbereich. Die Bebauung im Norden ist zwar etwas auseinander gezogen, sodass eine größere Freifläche zwischen den Gebäuden vorhanden ist. Die Maßstäbe für eine Baulücke im Außenbereich im Vergleich zum Innenbereich sind anders zu bewerten. Durch die Nähe der Gebäude im gesamten Geltungsbereich wird eine bauliche Zusammengehörigkeit vermittelt, sodass die vorhandene Freifläche als für eine Verdichtung zugängliche Lücke zu bewerten ist.

Zu 27.) Für eine Wohnbebauung von einigem Gewicht gibt es keine feste Grenze für eine Mindestzahl an Gebäuden. Dies ist von der jeweiligen Siedlungsstruktur abhängig. Gerichtlich wurden bereits erheblich weniger Wohngebäude als die genannten „zehn und mehr Wohnhäusern“ für eine Außenbereichssatzung als ausreichend bestätigt.
Zur Erweiterung einer Splittersiedlung siehe die Abwägung zu 14.).
Ein weiterer Ausbau der Straße könnte auch unabhängig von der Außenbereichssatzung erfolgen.

Zu 28.) Die Erschließung ist im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln. Für die Wasserversorgung der Stadt Lohne ist der OOWV zuständig.

Zu 29.) Eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Fachbehörden wird vorgenommen.

Zu 30.) Für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind die Vorgaben des § 35 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Die öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 BauGB werden im Rahmen der Baugenehmigung im konkreten Einzelfall geprüft.

Zu 31.) Für eine Außenbereichssatzung bedarf es einer Wohnbebauung von einigem Gewicht. Dafür gibt das Gesetz aber keine Mindestzahl vor. Nach der Rechtsprechung können dies deutlich weniger als zehn Wohnhäuser im bebauten Bereich sein, so wie in der Örtlichkeit vorzufinden.
Zur Erweiterung einer Splittersiedlung siehe die Abwägung zu 14.).

Zu 32.) Eine ordnungsgemäße Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) wurde gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 sowie Satz 2 BauGB durchgeführt (vgl. Pkt. 1 und 25).

Zu 33.) Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung liegen vor.

Zu 34.) Die Außenbereichssatzung ermöglicht neben Wohnen nicht störende Handwerksbetriebe. Eine solche Nutzungsmischung ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB vorgesehen. Ebenfalls in Wohngebieten (sowohl in reinen, als auch allgemeinen Wohngebieten) sind nicht störende Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die Festlegung auf „nicht störende“ Betriebe unterbindet die Ansiedlungen von Betrieben, die sich durch ihre Immissionen negativ auf ihre Umgebung auswirken könnten. Aus diesem Grund ist mit Beeinträchtigungen durch das Nebeneinander von Wohnen und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nicht zu rechnen.

Zu 35.) siehe die Abwägung zu 26.).

Zu 36.) Landwirtschaftliche Immissionen, die im Zuge der Ackerbewirtschaftung entstehen, sind von Bewohnern im Außenbereich hinzunehmen. Für Geruchsbelastungen, die durch die Tierhaltung entstehen, sind im Außenbereich zudem erhöhte Werte hinzunehmen. Ein Nachweis zur Einhaltung der Vorschriften nach der Geruchsimmisionsrichtlinie wird im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Zudem bestehen im Satzungsbereich bereits Wohngebäude, die die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen ggfs. einschränken könnten. Durch eine zusätzliche Entwicklung entstehen hier keine weiteren Einschränkungen.

Durch die Außenbereichssatzung entsteht keine Baupflicht. Eine Bebauung kann erst erfolgen, wenn der Flächeneigentümer selbst baut oder seine Fläche freiwillig veräußert. Einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung steht die Satzung nicht entgegen. Demgemäß liegt keine unverhältnismäßige Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche vor.

Zu 37.) Die Außenbereichssatzung schließt eine Durchwegung zu den genannten landwirtschaftlichen Flächen nicht aus. Dies ist von den Flächeneigentümern im Rahmen einer privatrechtlichen Regelung zu klären.

Zu 38.) Der Hinweis zur Geruchsbelastung wird zur Kenntnis genommen und ein Nachweis zur Einhaltung der Vorschriften nach der Geruchsimmisionsrichtlinie wird im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren erfolgen. siehe die Abwägung zu 36.).

Zu 39.) siehe die Abwägung zu 26.).

Zu 40.) siehe die Abwägung zu 26.).

Zu 41.) siehe die Abwägung zu 26.).

Zu 42.) Bereits jetzt reicht die Bebauung im Satzungsbereich zum Teil bis in eine Grundstückstiefe von 35 m. Das Landschafts- und Wegebild wird nicht beeinträchtigt.

Zu 43.) siehe die Abwägung zu 26.).

Zu 44.) siehe die Abwägungen zu 14.) und 30.).

Zu 45.) Eine weitere Bebauung außerhalb des Satzungsgebietes ist – wie im gesamten Außenbereich ohne Außenbereichssatzung – nur für die in § 35 BauGB aufgelisteten Vorhaben unter den jeweiligen aufgeführten Bedingungen möglich. Das Baurecht ändert sich durch die Außenbereichssatzung in den angrenzenden Flächen nicht.

Zu 46.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den letzten Jahren gab es mehrfach die Anfrage von Südlohrer Bürgern nach Baugrundstücken in Südlohre, die derzeit aber nicht vorhanden sind.

Zu 47.) siehe die Abwägung zu 26.).

Zu 48.) siehe die Abwägungen zu 12.) und 19.).

Zu 49.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 50.) Entsprechend § 5 NBauO sind Grenzabstände bei einer Bebauung einzuhalten. Diese sind an die Gebäudehöhe gekoppelt, sodass eine unverhältnismäßige Verschattung durch die geplante Satzung nicht zu befürchten ist.

Zu 51.) siehe die Abwägung zu 36.).

Zu 52.) Kenntnisnahme

B: Thema: Umwelt, Natur und Landschaft

Zu 53.) Während der Bautätigkeit ist DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten (vgl. Nachrichtliche Hinweise Nr. 4 der Satzung).

Zu 54.) Eine Beseitigung oder Beeinträchtigung der Baumreihen bzw. Alleen ist durch die Außenbereichssatzung nicht vorgesehen. Sollte im Einzelfall bei einem konkreten Vorhaben ein Eingriff erforderlich werden, ist dies im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.

Zu 55.) Sollte es durch den Ausbau der Straße zu einer zusätzlichen Versiegelung kommen, ist ein Ausgleich zu erbringen. Die Zuordnung der Ausgleichmaßnahme erfolgt im Verfahren.

Zu 56. bis 59.) Ein faunistisches Gutachten ist nicht erforderlich. Die Belange von Natur und Umwelt sind bei einem konkreten Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren durch die Anwendung der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Hierbei ist das Schutzgut Tier im Einzelnen zu beachten.

Zu 60.) In einer Außenbereichssatzung sind komplexere Festsetzungskataloge wie bei einem Bebauungsplan nicht zulässig.

Zu 61.) siehe die Abwägung zu 54.).

Zu 62.) Der Hinweis zum Ausgleich/ Ersatz wird zur Kenntnis genommen. Außenbereichssatzungen beinhalten keinen Umweltbericht und auch keine Eingriffsbilanzierung. Da derzeit überhaupt nicht absehbar ist, welche Eigentümer in welchem Maße An-, Um- oder Neubaumaßnahmen durchführen, ist der Ausgleich / Ersatz für die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungen zu beregeln.

Zu 63.) Kenntnisnahme, ein entsprechender Hinweis befindet sich in der Satzung.

Zu 64.) Die vorherige Genehmigungspraxis für Einzelbauvorhaben im Außenbereich schließt die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nicht aus.

Zu 65.) Kenntnisnahme. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind nach Ansicht der Stadt Lohne gegeben.

Zu 66.) Der Bereich liegt nicht innerhalb eines Hochwasserschutzgebietes.

Zu 67.) Kenntnisnahme. Moderne Kleinkläranlagen und davor nur ein paar wenige mehr führen nicht zu einer Umweltbelastung.

Zu 68.) siehe die Abwägung zu 66).

Zu 69.) Straßenentwässerungsmaßnahmen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Zu 70.) Für die Gebäudehöhen sind Bezugspunkte festzulegen. In diesem Fall ist es die Straßenverkehrsfläche. Dies ist üblich, die Straße liegt zumeist höher als die umliegenden Grundstücke. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass bei einer Neubebauung das überbaute Terrain auf den Hausgrundstücken der Straßenhöhe angepasst wird.

Zu 71.) Die Verwaltung sieht Doppelhäuser als verträglichen Haustypen an.

Zu 72.) siehe die Abwägung zu 19.).

Zu 73.) siehe die Abwägung zu 12.).

Zu 74.) siehe die Abwägung zu 19.).

Zu 75.) Bei der Außenbereichssatzung handelt es sich nicht um einen Bebauungsplan, der Festsetzungen und insbesondere örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung trifft. Es werden lediglich einige Zulässigkeitsvoraussetzungen bestimmt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Abstände müssen entsprechend den Vorgaben der NBauO gehalten werden. Zur Geschossigkeit siehe die Abwägung zu 19.).

Zu 76.) Die Abwasserbeseitigung wird im Rahmen der Baugenehmigung im konkreten Einzelfall geprüft.

Zu 77.) Die Anlage von Brunnen ist nicht Bestandteil der Planung. Regelungen hierzu werden vom Landkreis Vechta vorgenommen.

Zu 78.) Die gewerbliche Nutzung ist auf nicht störende Handwerksbetriebe beschränkt, wodurch eine Kombination aus Wohnen und Gewerbe, wie im Außenbereich häufig vorzufinden, möglich ist. Dabei darf sich das Emissionsverhalten der gewerblichen Nutzung nicht störend auf die Wohnnutzung auswirken. Der Gewerbebetrieb im Osten des Geltungsbereiches wird durch die Satzung abgesichert. Ein Ausschluss von Gewerbe wäre am vorliegenden Standort städtebaulich nicht sinnvoll.

Zu 79.) Auswirkungen auf die vorhandene Tierwelt sind nicht zu befürchten. Bei der Hundezucht gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

C: Erschließung

Zu 80.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ist auf die EWE Netz GmbH beteiligt worden, welche sich nicht zu Kapazitätsprobleme äußert.

Zu 81.) In Bezug auf das vorhandene Erdkabel erfolgt frühzeitig eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger, um eine Beschädigung des Erdkabels zu vermeiden. Sollte eine Überbauung des Erdkabels nicht möglich sein, werden die Anforderungen entsprechend bei Baumaßnahmen berücksichtigt.

Zu 82.) Beim Poggenweg handelt es sich nicht um eine Straße mit Durchgangsverkehr. Dementsprechend sind nur Anwohnerverkehre zu erwarten. Eine Erhöhung der Verkehrszahlen ist durch eine zusätzliche Wohnbebauung nur in einem sehr geringen Ausmaß zu erwarten, sodass die Straße diese Kapazitäten aufnehmen kann.

Zu 83.) Kenntnisnahme, siehe die Abwägung zu 82.). Es ist durch die geplante Satzung nur von einer geringen Verkehrszunahme auszugehen.

Zu 84.) Kenntnisnahme, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

Zu 85.) Kenntnisnahme, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

Zu 86.) Die Erschließung ist durch den Poggenweg gewährleistet.

Zu 87.) Kenntnisnahme, falls erforderlich wird mit den Entsorger über eine neue Regelung gesprochen.

Zu 88.) Kenntnisnahme.

Zu 89.) Kenntnisnahme. Es ist durch die geplante Satzung nur von einer geringen Verkehrszunahme auszugehen.

Zu 90.) Kenntnisnahme

Zu 91.) Im Rahmen der Aufstellung von Außenbereichssatzungen wird lediglich nur eine geringe Anzahl von Baumöglichkeiten geschaffen. Dabei ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens einer Außenbereichssatzung eine Prüfung der vorhandenen Infrastrukturen bzw. die Dimensionierung der vorhandenen Infrastruktur nicht vorgesehen, da davon auszugehen ist, dass die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auch für eine potentiell geringe Erhöhung der Bewohner für diesen Bereich ausreichend dimensioniert sind.

Zu 92.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft. Sollte ein höherer Bedarf feststellbar sein, wird über weitere Maßnahmen zur Verbesserung des ÖPNV beraten.

Zu 93.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft.

Nachtrag vom 07.05.2021

Tempolimit/ verdreckte Straße/ Zu 94.) :Kenntnisnahme

Nachtrag vom 04.07.2021

Hirschkäfer: Kenntnisnahme, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

Nachtrag vom 20.09.2021

Zu 95.) Kenntnisnahme, der Zustand von Telekommunikationsleitungen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Zu 96.) Kenntnisnahme. Durch die geringfügige weitere Bebauung wird sich die Situation vor Ort nicht wesentlich verändern.

Zu 97.) Kenntnisnahme, siehe die Abwägung zu 96.)

Nachtrag vom 09.11.2021

Wildunfall: siehe die Abwägung zu 96.) und 97.)

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Die Satzung der Stadt Lohne über die Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich „Poggenweg“ wird als Satzung beschlossen.

Kühling
Allg. Vertreter
des Bürgermeisters