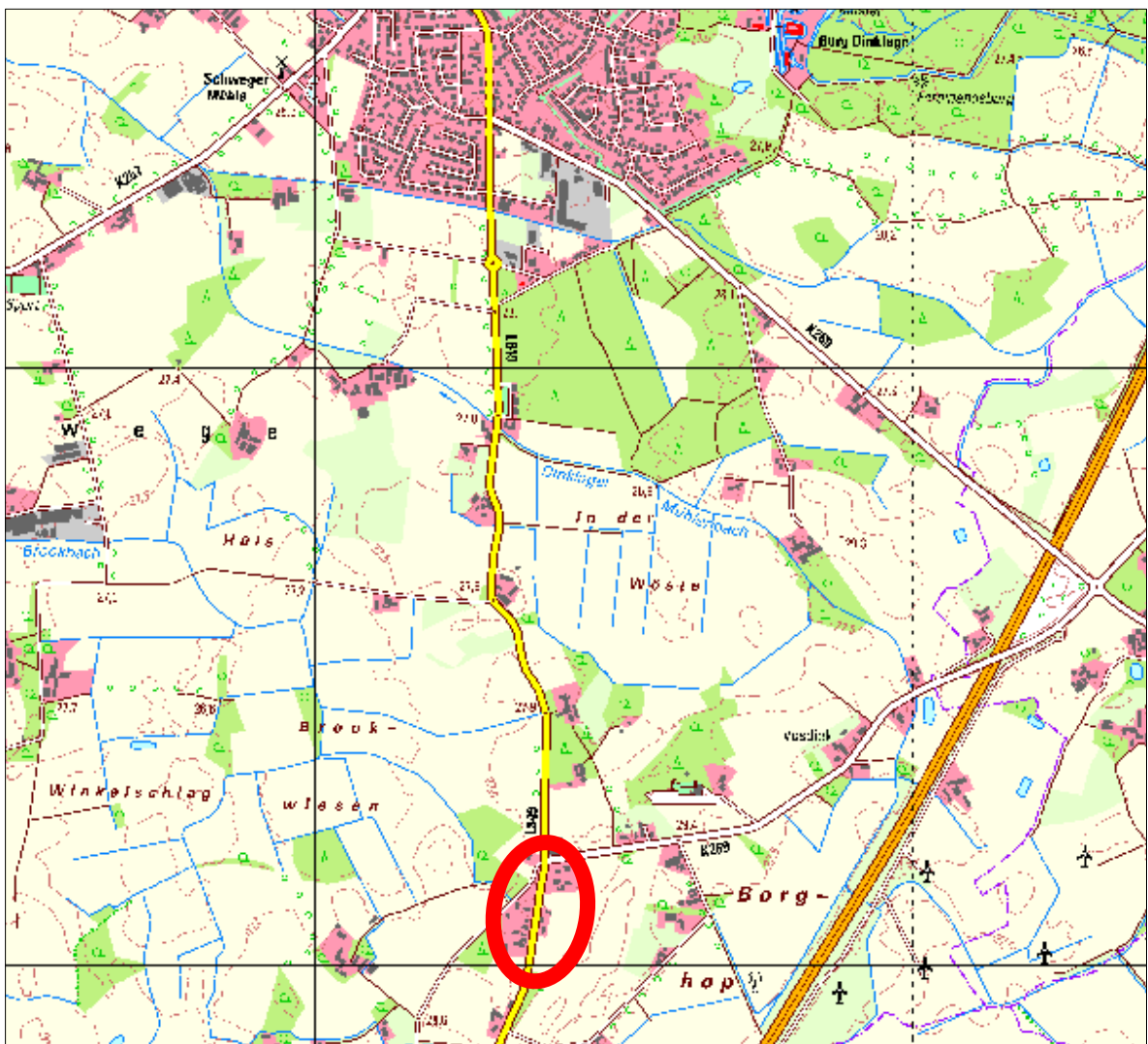


STADT DINKLAGE

Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung)

„Langwege“

BEGRÜNDUNG



plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Verfahren	3
3	Lage und Bestand	4
4	Planungsvorgaben	4
5	Inhalte der Satzung	5
6	Verkehr	6
7	Immissionen	7
7.1	Landwirtschaftliche Immissionen	7
7.2	Immissionen aus Verkehrslärm	8
8	Natur und Landschaft	8
9	Infrastruktur	8
10	Flächenbilanz	9
11	Hinweise	9
12	Verfahrensvermerke	9

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Im Süden des Stadtgebietes von Dinklage liegt beidseitig der Holdorfer Landstraße die Ortschaft Langwege, die im Jahr 2001 teilweise mit einer Außenbereichssatzung überplant wurde. An verschiedenen Stellen im Geltungsbereich der Satzung haben mittlerweile Nutzungsänderungen stattgefunden und daraus ergeben sich andere Anforderungen an Abgrenzung und Inhalt der Satzung. Während das bei der Erstaufstellung der Satzung die Erweiterung eines Viehtransportunternehmens planungsrechtlich abgesichert werden sollte, ist nun festzustellen, dass dieser Betrieb nicht mehr aktiv ist. Allerdings hat sich ein kleiner Handwerksbetrieb mit Wohnung im Süden des Satzungsgebietes angesiedelt, der nun Bedarf an einem Hallenneubau hat.

2 VERFAHREN

Gemeinden können für bebaute Bereiche im Außenbereich gem. (§ 35 Abs. 6 BauGB) Außenbereichssatzungen erlassen und festlegen, dass im Geltungsbereich Wohnzwecken dienende Vorhaben und auch kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Damit soll durch die Satzung die Zulassungsfähigkeit bestimmter sonstiger Vorhaben im Außenbereich erleichtert werden. Unmittelbare Baurechte ergeben sich durch Satzung nicht. Der Satzungsgebiet bleibt weiterhin Außenbereich, so dass alle Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB	Bestand / Planung
Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt	keine Landwirtschaft im Plangebiet, nächster landwirtschaftlicher Betrieb in ca. 200 m Entfernung
Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden	14 Wohnhäuser im Plangebiet
mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar	keine anderen städtischen Zielsetzungen formuliert, keine Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung vorhanden; Einschränkungen wegen Verkehrslärm können im Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden
nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt	Zulassung von Vorhaben für Wohnzwecke und kleine Handwerksbetriebe wird erleichtert; für UVP-pflichtige Vorhaben gilt weiter § 35 BauGB
keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)	die genannten Schutzgüter sind nicht betroffen

3 LAGE UND BESTAND

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Stadt Dinklage südlich der Einmündung der Brockdorfer Straße K 269 in die Landesstraße 849 (Holdorfer Straße).

Es sind überwiegend eingeschossige Gebäude als Einfamilienhäuser etwa aus der Mitte des vorigen Jahrhunderts vorhanden. Daneben befinden sich teilweise etwas größere Nebenanlagen und Garagen. Die Bebauung an der Brockdorfer Straße tritt deutlich von der Straße zurück, während die Bebauung an der Holdorfer Straße einen stärkeren Zeilencharakter hat. Am südlichen Ende dieser Zeile befindet sich Fliesenlegerbetrieb zusammen mit dem Betriebsleiterwohnhaus.

Die Gebäude im Geltungsbereich stehen in größeren Gartengrundstücken; im Bereich östlich der Holdorfer Straße liegt eine Pferdeweide, die bis an die Straße heranreicht. Im Bereich Marienstraße befinden sich verschiedene Flächen mit Mischwald aus verschiedenen Laub- und Nadelgehölzen. Die Grundstücke im Geltungsbereich werden sonst von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Pferdeweide, Acker) umgeben.

Fast alle Grundstücke werden direkt von der Holdorfer Straße bzw. Brockdorfer Straße erschlossen. Lediglich ein Wohngrundstück befindet sich an der Gemeindestraße Marienstraße.

Nördlich der Einmündung Brockdorfer Straße in die Holdorfer Straße befindet sich ein Kunststoff verarbeitender Betrieb, dessen Tätigkeit innerhalb des Gebäudes stattfindet. Im Freien werden lediglich Zufahrten und Stellplätze genutzt.

Etwa 200 m südlich des Geltungsbereiches liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle.

4 PLANUNGSVORGABEN



Darstellung Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

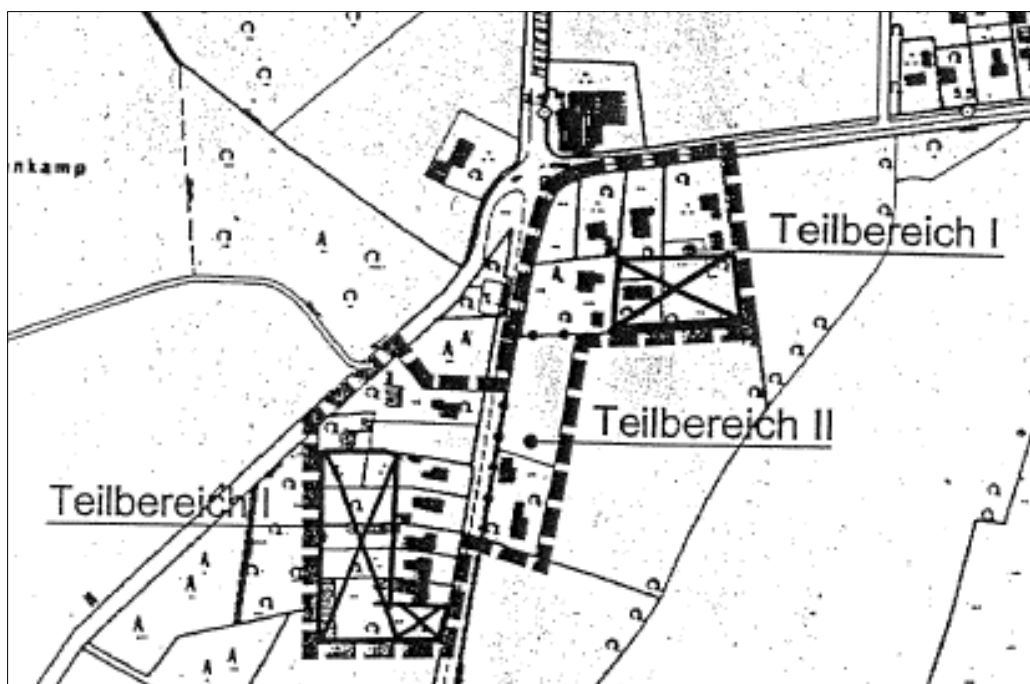
Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage stellt im Geltungsbereich der Satzung Flächen für die Landwirtschaft dar.



Außenbereichssatzung


Seit 2001 gilt für die bebauten Bereiche entlang der Straßen bereits eine Außenbereichssatzung. Das Satzungsgebiet wurde verschiedenen Teilbereichen zugeordnet.

Geltungsbereich Außenbereichssatzung 2001 (ohne Maßstab)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  Geltungsbereich des Satzungsgebietes

 *von der Genehmigung
ausgenommen
räumliche Teilbereiche*

Für die Teilbereiche I galt:

Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann die im Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt werden könnte, nicht entgegengehalten werden. Im Geltungsbereich dieses Teils der Satzung sind auch Vorhaben zulässig, die kleineren, das Wohnen nicht wesentliche störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Für die Teilbereiche II galt:

Es sind Wohngebäude nur in Zusammenhang mit kleineren, das Wohnen nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig.

Außerdem wurden weitere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen:

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

5 INHALTE DER SATZUNG

Das Plangebiet stellt sich aufgrund seiner Lage und seiner baulichen Struktur nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil dar, sondern ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Zwar wurden aufgrund der bisher bereits geltenden Außenbereichssatzung bauliche Vorhaben verwirklicht, aber der Siedlungscharakter im Außenbereich hat sich nicht verändert. Eine weitere Bebauung ist aufgrund der gegebenen Siedlungsstruktur mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weiterhin vereinbar.

Während der Gewerbebetrieb, dessen Erweiterungsabsicht der Auslöser der Planung im Jahr 2000 war, nicht mehr vorhanden ist, hat sich an der Holdorfer Straße 79 seit einigen Jahren ein Fliesenlegerbetrieb mit seiner Betriebs- und Wohnstätte etabliert. Dieser Betrieb möchte eine neue Halle errichten. Insofern besteht ein Änderungserfordernis für die hier geltende Satzung sowohl inhaltlicher Art als auch in Bezug auf den Geltungsbereich.

Durch die Neuaufstellung der Satzung werden im Geltungsbereich der Satzung wohnbaulichen Zwecken dienende Vorhaben, aber auch Vorhaben für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe erleichtert. Unmittelbare Baurechte ergeben sich aus der Satzung jedoch nicht. Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen soll nun insgesamt im Geltungsbereich erleichtert werden, um z.B. Lücken im baulichen Bestand aufzufüllen. Auf die hier zu beachtende Bauverbotszone gem. § 34 NStrG von 20 m zur Fahrbahnkante von klassifizierten Straßen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Es ist jeweils zu prüfen, ob öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB, die durch diese Satzung nicht aufgehoben werden, einem Vorhaben entgegen stehen.

Zum Schutz des Waldes und insbesondere der Waldränder wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen nur in 10 m Abstand zu Wald errichtet werden dürfen.

6 VERKEHR

Durch das Satzungsgebiet verläuft die Holdorfer Straße (L 849). Die Brockdorfer Straße (K 269) und die Gemeindestraße Marienstraße münden nördlich des Plangebietes in die L 849. In der Nähe dieser

Kreuzung befindet sich eine Querungshilfe in der Landesstraße, die den Zugang zur Schulbushaltestelle an der Marienstraße und den Fuß- und Radweg an der Westseite der Holdorfer Straße erleichtert. Im Bereich der Bebauung gilt eine Tempobeschränkung auf 70 km/h.

Fast alle Grundstücke werden über die klassifizierten Straßen erschlossen. Ein Neubau aus jüngerer Zeit wurde über eine gemeinsame Zufahrt zur Brockdorfer Straße erschlossen. Teilweise bestehen Zufahrten zur Marienstraße.

Da sich das Plangebiet an klassifizierten Straßen außerhalb einer festgelegten Ortsdurchfahrt befindet, sind neue Zufahrten nur über Ausnahmegenehmigungen als Sondernutzung gem. § 18 NStrG möglich. Zusätzlich bedürfen sämtliche Bauvorhaben, die direkt über eine Zufahrt außerhalb einer Ortsdurchfahrt erschlossen werden sollen, einer Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot gem. § 24 NStrG durch den Träger der Straßenbaulast. Generell dürfen Hochbauten jeder Art außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht näher als 20 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße 849 errichtet werden.

Ob neue Zufahrten vom Straßenbaulastträger gewährt werden oder ggfs. vorhandene Zufahrten mit genutzt werden können, ist im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht zu prüfen, da durch die Satzung keine grundsätzlichen Baurechte entstehen. Ggfs. können fehlende Erschließungsmöglichkeiten einem Bauvorhaben entgegen stehen.

7 IMMISSIONEN

Durch die Aufstellung der Satzung entstehen keine Baurechte, sondern für Bauvorhaben im Außenbereich werden lediglich einige Erleichterungen geschaffen (z.B. keine Bauflächendarstellung im FNP erforderlich). Der Bereich ist in seinem Schutzanspruch weiter dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Bei Bauvorhaben im Plangebiet ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen, um z.B. eine neue Wohnnutzung zu herzustellen oder es sind Schutzmaßnahmen zu benennen. Ggfs. kann aufgrund entgegenstehender immissionsschutzrechtlicher Belange keine Baugenehmigung erteilt werden. Für Gebäude ohne Wohnnutzung, die einem handwerklichen Betrieb dienen, wie beim Auslöser dieser Planung, sind dabei je nach geplanter Nutzung unterschiedliche Bewertungen anzustellen.

7.1 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

In der Nähe des Satzungsgebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Ein Betrieb mit Schweinehaltung liegt südlich an der Holdorfer Straße in etwa 170 m Entfernung; ein weiterer Betrieb mit Schweine- und Bullenmast wird in etwa 500 m Entfernung an der Marienstraße bewirtschaftet. Zu beiden Betrieben besteht das Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen im Außenbereich seit vielen Jahren; auch die Aufstellung der bisher geltenden Satzung wurde unter diesen Voraussetzungen durchgeführt. Durch eine Flächenergänzung nach Süden rückt die Grenze der Satzung allerdings geringfügig in die Richtung der emittierenden Betriebe. In Baugenehmigungsver-

fahren im Satzungsgebiet ist im Einzelfall nachzuweisen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Immissionen gegeben sind.

7.2 IMMISSIONEN AUS VERKEHRLÄRM

Durch das Plangebietes verläuft die L 849, die als Hauptlärmemittent zu nennen ist, denn die Verkehrsmengenkarte von 2010 zeigt hier einen DTV-Wert (durchschnittliche Tagesverkehrsbelastung) von 5000 Fahrzeugen. Bei der ersten Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde die Belastung durch Verkehrslärm bereits thematisiert. Seit dem hat die Verkehrsbelastung etwas zugenommen (damals Daten von 1995: 3876 Kfz/Tag). Es hat allerdings auch keine Verdopplung des Verkehrs zugenommen, was zu einer hörbaren Lärmerhöhung um 3 db(A) führen würde. Es ist also weiter davon auszugehen, dass Bereiche entlang der Straßen erheblich mit Verkehrslärm belastet sind. Da aufgrund der Bauverbotszone von 20 m sowieso keine Bebauung unmittelbar an den Straßen stattfinden kann, ist eine Bebauung in den am stärksten betroffenen Bereichen nicht möglich. In den übrigen Bereichen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster) je nach geplanter Art der Nutzung vorgenommen werden müssen.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der Aufstellung einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da unmittelbare Baurechte nicht geschaffen werden. Über Erfordernis, Umfang und Art von Kompensationsmaßnahmen, für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, die mit einem Bauvorhaben verbunden sind, ist im Rahmen der Baugenehmigung zu entscheiden.

Bei den Bereichen, auf denen eine weitere Bebauung denkbar ist, handelt es sich entweder um Gartenflächen oder um Grünland (hauptsächlich Pferdeweide). Zu erwarten sind überwiegend Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung oder eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch stärkere bauliche Prägung.

9 INFRASTRUKTUR

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist über das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Der Bereich ist auch an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Dinklage angeschlossen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken, auf einigen Grundstücken erfolgt eine direkte Einleitung in die Vorflut. Bei zukünftigen Bauvorhaben, darf keine ungedrosselte Ableitung von Regenwasser erfolgen. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass das Regenwasser entweder vor Ort versickert wird oder nur gedrosselt mit natürlicher Abflussmenge abgeleitet wird. Die Müllabfuhr für hausmüllähnlichen Abfall wird durch die zentrale Müllbeseitigung des Landkreises Vechta sichergestellt.

10 FLÄCHENBILANZ

Größe des Geltungsbereiches der Satzung: 3,0 ha

11 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen gem. § 44 BNatSchG (**Schutz gefährdeter Arten**) auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäusen durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen.

Gemäß § 24 Nds. Straßengesetz (NStrG) dürfen längs der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (**Bauverbotszone**).

Von der Landesstraße 849 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich **Immissionsschutz** geltend gemacht werden.

12 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Außenbereichssatzung öffentlich in der Zeit vom 19.10.2015 bis zum 20.11.2015 ausgelegen.

Dinklage, den

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Dinklage zusammen mit der Außenbereichssatzung in der Sitzung am 15.12.2015 beschlossen.

Dinklage, den

Bürgermeister