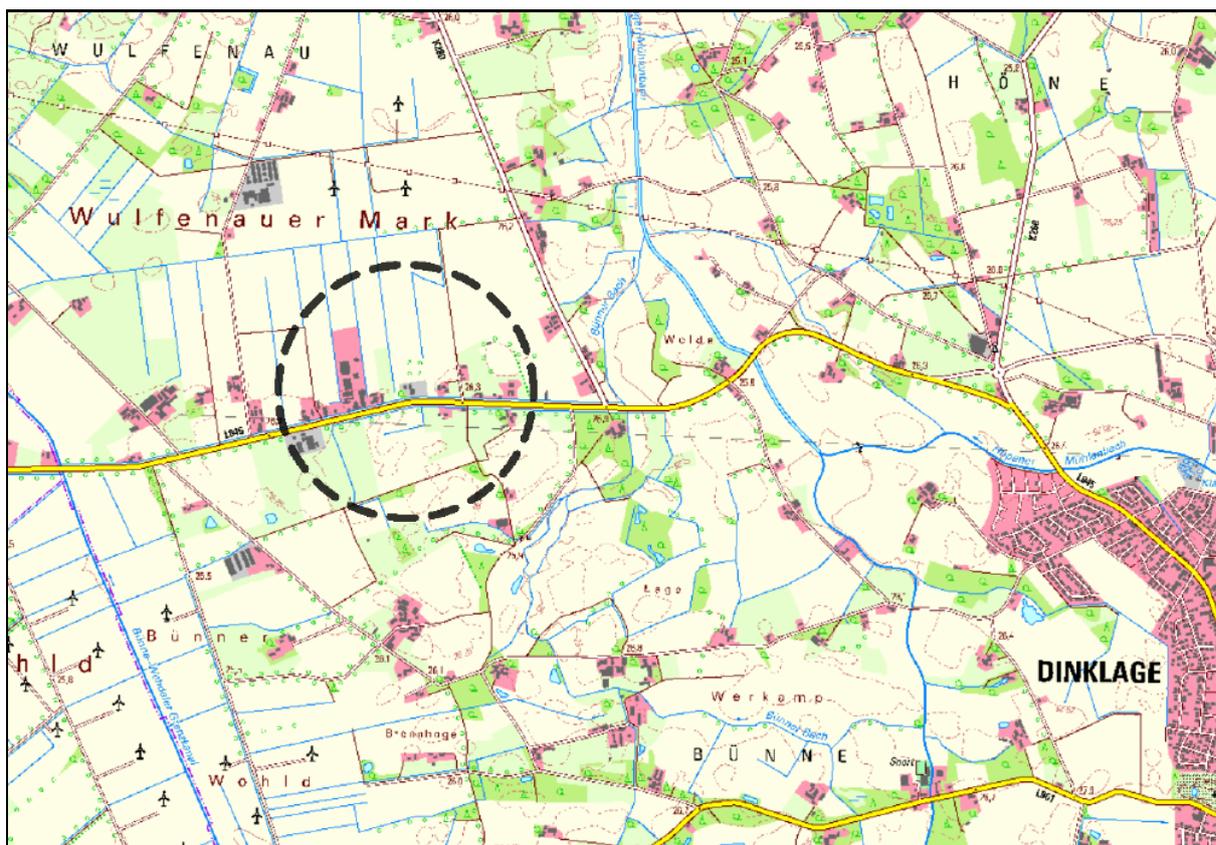
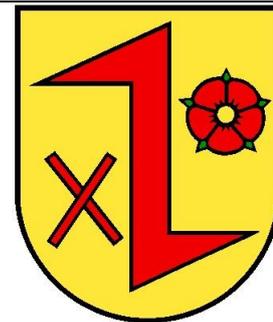


Stadt Dinklage

Landkreis Vechta



Begründung

**Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB
über die Festlegung eines bebauten Bereichs im
Außenbereich „Wulfenau“**

DINKLAGE

Außenbereichssatzung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2 Verfahren	3
3 Lage und Bestand	4
4 Planungsvorgaben	4
5 Inhalte der Satzung	5
6 Genehmigungsvorbehalt	6
7 Maß der baulichen Nutzung/Bautiefe	6
8 Verkehr	6
9 Immissionen	7
9.1 Landwirtschaftliche Immissionen	
9.2 Gewerbliche Immissionen	
9.3 Immissionen aus Verkehrslärm	
10 Natur und Landschaft	8
11 Infrastruktur	9
12 Flächenbilanz	9
13 Hinweise	10
14 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	10
15 Verfahrensvermerke	11

1. Anlass und allgemeine Zielsetzung

Im Nordwesten des Stadtgebietes am Ortsrand von Dinklage liegt nördlich der L 845 „Quakenbrücker Straße“ die Bauerschaft Wulfenau. Für einen Teilbereich dieser Bauerschaft – vorhandene Straßenrandbebauung direkt nördlich der Quakenbrücker Straße – soll durch die vorliegende Satzung ermöglicht werden, Bestandsgebäude sinnvoll umzunutzen bzw. die vorhandenen Baulücken durch Neubauten zu schließen. Dadurch könnten hier nicht störende kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe einschl. Betriebsleiterwohnungen aber auch reine Wohnhäuser für die nachwachsende Generation der Dorfbevölkerung entstehen. Ob und wann tatsächlich ein Bauantrag gestellt wird, obliegt den einzelnen Grundstückseigentümern. Eine Vermarktung der Grundstücke für Bauzwecke ist nicht vorgesehen.

Da es sich beim Satzungsgebiet um den einzigen größeren Siedlungsansatz innerhalb der Bauerschaft Wulfenau handelt, kommt nur dieser Teil von Wulfenau für eine Außenbereichssatzung in Betracht.

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 die Satzung nicht. Der Satzungsbereich 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	Kein Vollerwerbsbetrieb im Plangebiet. Auf drei Höfen sind kleinere Bestände an Mastschweinen genehmigt; diese Ställe werden jedoch nicht mehr betrieben.
Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.	15 Wohnhäuser im Plangebiet
Mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar	Keine anderen städtischen Zielsetzungen formuliert, geringe Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung vorhanden; Einschränkungen wegen Verkehrslärm können im Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden
Nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das die 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 in vollem Umfang
Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buschstabe b genannten Schutzgüter bestehen (Natura 2000 Gebiete)	Die genannten Schutzgüter sind nicht betroffen.

3. Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Dinklage, nördlich der Landesstraße 845 „Quakenbrücker Straße“.

Bei den vorhandenen Einfamilienhäusern handelt es sich überwiegend um ein- bis zweigeschossige Gebäude mit geneigtem Dach. Elf dieser Einfamilienhäuser stammen aus der Mitte des vorigen Jahrhunderts; teilweise wurden sie in späteren Jahren umgebaut bzw. erweitert. Vier Wohnhäuser wurden in den Jahren ab 1980 als Altenteiler oder Ersatzbau neu gebaut; zuletzt eines im Jahr 2020.

Weiterhin befinden sich auf mehreren Grundstücken ehemalige Ställe und landwirtschaftliche Nebengebäude, die in der Regel heute als Lagerraum genutzt werden.

Auf dem Grundstück Quakenbrücker Straße 100 ist ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen mit größeren Maschinen- und Strohlagerhallen genehmigt, das jedoch nicht mehr aktiv ist. Diese Hallen werden aktuell von verschiedenen Firmen für Lagerzwecke genutzt.

Die vorhandene Bebauung wird größtenteils direkt von der L 845 erschlossen. Im östlichen Bereich des Satzungsgebietes zweigt ein Genossenschaftsweg nach Norden ab, über den zwei der Hausgrundstücke angebunden sind.

Auf der Nordseite der L 845 befindet sich zudem ein durchgehender Radweg – direkt angrenzend an das Satzungsgebiet.

Die Grundstücke im Geltungsbereich verfügen über größere Freiflächen, auf denen unter anderem die Hausgärten und die Anlagen für die Kleinkläranlagen untergebracht sind.

Zwischen den Wohnhäusern befinden sich Baulücken, deren Bebauung durch diese Außenbereichssatzung erleichtert werden soll.

Im mittleren Bereich des Satzungsgebietes befinden sich zwischen den Häusern/Hofstellen landwirtschaftlich genutzte Flächen von mehr als 100 m Breite; diese sind nicht als „Baulücke“ zu werten und sollen nicht mit Wohngebäuden geschlossen werden.

Das Satzungsgebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Rinderweiden, Äcker) umgeben.

Etwas 500 m westlich des Satzungsgebietes befindet sich ein großer Haupterwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung. Auf der gegenüberliegenden Seite der Quakenbrücker Straße – an der Ostseite des Satzungsgebietes – befindet sich ein Haupterwerbsbetrieb mit Schweine- und Mastbullenhaltung. Zudem sind jeweils ca. 150 m westlich und östlich des Satzungsgebietes kleinere Stallanlagen für Mastschweine an externe Landwirte verpachtet.

Die Geflügelhaltung auf der Hühnerfarm an der Südseite der Quakenbrücker Straße (in Höhe der Westgrenze des Satzungsgebietes) wurde vor kurzem aufgegeben; die Ställe werden zur Zeit als gewerbliche Lagerflächen genutzt.

4. Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage aus dem Jahr 1990 stellt den Geltungsbereich der Satzung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Außerdem ist entlang der Quakenbrücker Straße eine Hauptwasserleitung eingetragen.

Weitere Darstellungen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan nicht.

Bebauungsplan Nr. 96.4 „Entwicklungsplanung Tierhaltungsanlagen“

Für den gesamten Außenbereich der Stadt Dinklage wurden in den vergangenen Jahren einfache Bebauungspläne zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen aufgestellt; das Plangebiet der Außenbereichssatzung Wulfenau liegt hierbei im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 96.4, der im Jahr 2018 rechtskräftig geworden ist. Gemäß diesem Bebauungsplan ist die Errichtung von Tierhaltungsanlagen nur noch im Bereich der ausgewiesenen „Baufenster“ zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 96.4 weist im Bereich der Außenbereichssatzung Wulfenau drei dieser Baufenster aus.

Hierzu ist anzumerken, dass sich diese Baufenster aus den „landwirtschaftlichen Fachbeiträgen“ ergeben, die die Landwirtschaftskammer aufgrund von Hofbesuchen im Jahr 2013 verfasst hat. Die darin genannten Tierzahlen entsprechen deshalb nicht dem aktuellen Bestand.

Die drei Baufenster im Satzungsgebiet (Hofstellen Nr. 184, 147 und 177) wurden in den Bebauungsplan Nr. 96.4 aufgenommen, um den (2013) genehmigten Bestand der Viehhaltung abzusichern und Modernisierungen zu ermöglichen. Zum damaligen Zeitpunkt waren die vorhandenen Ställe auf den drei genannten Hofstellen an andere Landwirte für die Schweinemast verpachtet. Auf keiner dieser Hofstellen wurde deshalb im B-Plan Nr. 96.4 ein zusätzliches Fenster für Stallneubauten und/oder –erweiterungen ausgewiesen, so dass diese im Satzungsgebiet komplett ausgeschlossen sind.

Der Neubau bzw. die Erweiterung von Tierhaltungsanlagen ist gem. dem Bebauungsplan Nr. 96.4 auch in der unmittelbaren Umgebung des Satzungsgebiets künftig ebenfalls nicht mehr möglich. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nur für die unter Punkt 3 beschriebenen Betriebe: Milchviehbetrieb 500 m westlich des Satzungsgebietes und Schweine- und Bullenmastbetrieb südlich der Quakenbrücker Straße.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 „Tierhaltung Bünner Wohld“

Im Jahr 2020 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 107 „Tierhaltung Bünner Wohld“ bestandskräftig. Dieser Bebauungsplan ermöglicht in erster Linie die Erweiterung einer Junghennenaufzucht-Anlage an der Straße „Bünner Wohld“. Gleichzeitig setzt dieser Bebauungsplan für die Geflügelställe an der Quakenbrücker Straße 104 (direkt gegenüber des vorliegenden Satzungsgebietes) fest, dass hier künftig keine Tierhaltung mehr betrieben werden darf – Teilgeltungsbereich 2.

Die Geflügelhaltung wurde an diesem Standort inzwischen aufgegeben.

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. Eine weitere Verdichtung der Bebauung ist aufgrund der gegebenen Siedlungsstruktur mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Anlass für die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung sind die Wünsche einiger Anwohner, eigenständige Wohngebäude für die nachwachsende Generation sowie sinnvolle Nachnutzungen für leerstehende landwirtschaftliche Gebäude und die Hallen des Lohnunternehmens zu ermöglichen. Durch die Aufgabe der Geflügelhaltung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ergeben sich hier neue Wohnqualitäten und Zulässigkeiten.

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung werden im Geltungsbereich 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 insgesamt im Geltungsbereich erleichtert werden, um z. B. Lücken im baulichen Bestand aufzufüllen. Die großen Freiflächen zwischen den vorhandenen Wohnhäusern im mittleren Bereich sind hierbei aber nicht als Lücken zu werten. Außerdem wird auf die zu beachtende Bauverbotszone gem. § 24 NStrG von 20 m zur Fahrbahnkante von klassifizierten Straßen (L 845) hingewiesen. Auch ist jeweils zu prüfen, ob öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB, die durch diese Satzung nicht aufgehoben werden, einem Vorhaben entgegenstehen.

6. Genehmigungsvorbehalt

Die Stadt Dinklage behält sich vor, bei Bauvorhaben von ortsfremden Personen ihr Einvernehmen zu versagen, damit in erster Linie die ortsansässigen Bewohner und deren Nachkommen von neuen Baurechten profitieren. Der nächsten Generation soll ein Bauen im familiären Umfeld ermöglicht werden, um so einer Überalterung der Bauerschaft vorzubeugen und die örtlichen Sozialstrukturen aufrecht zu erhalten.

Es soll hier aber kein neues „Baugebiet“ für jedermann entstehen; hierfür fehlt es an der entsprechenden Infrastruktur (fehlende Kanalisation, keine Schulen oder Kindergärten, keine ruhige Wohnlage usw.). In dieser Hinsicht sind seitens der Stadt auch keine Investitionen geplant; die Wohnbebauung soll sich weiter auf den Hauptort Dinklage konzentrieren.

7. Maß der baulichen Nutzung/Bautiefe

Für Neubauvorhaben – gleich welcher Art - soll eine maximale Bautiefe (hintere Baugrenze) von 50 m zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der L 845 „Quakebrücker Straße“ gelten.

Im gesamten Satzungsgebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf II begrenzt, um dem Bestand und dem heute vorherrschendem Baustil Rechnung zu tragen. Auf die Festlegung einer Traufhöhe wird verzichtet, da sich diese aus dem Bestand nicht eindeutig ablesen lässt.

Neue Wohngebäude sollen nur als freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit insgesamt maximal zwei Wohneinheiten zulässig sein, da größere Wohneinheiten sich nicht in den Gebäudebestand und die Dorfstruktur einfügen würden. Aus diesem Grund werden für Neubauten auch geneigte Dächer und eine maximale Firsthöhe von 9 m festgelegt.

8. Verkehr

Südlich des Satzungsgebietes verläuft die Quakenbrücker Straße – L 845, auf die alle privaten Zufahrten und Wege sowie ein Genossenschaftsweg münden. Der Geh- und Radweg und eine Schulbushaltestelle befinden sich an der Nordseite dieser Landesstraße; somit unmittelbar angrenzend an das Satzungsgebiet. Im Bereich der Bebauung gilt eine Tempobeschränkung auf 70 km/h.

Da sich das Plangebiet an einer klassifizierten Straße außerhalb einer festgelegten Ortsdurchfahrt befindet, sind neue Zufahrten zur Landesstraße 845 nicht zulässig. Ausnahmen von dieser Regelung im Rahmen einer Sondernutzung gem. § 18 NStrG schließt die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Osnabrück, im Bereich der Außenbereichssatzung Wulfenau aus.

Gem. § 24 NStrG bedürfen sämtliche Bauvorhaben im Satzungsgebiet - sowohl Neubauten als auch Nutzungsänderungen - die künftig über eine vorhandene genehmigte Grundstückszufahrt direkt oder indirekt an die Landesstraße 845 angeschlossen werden sollen, einer Ausnahmegenehmigung durch den Träger der Straßenbaulast.

Generell dürfen Hochbauten jeder Art und Werbeanlagen außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht näher als 20 m vom Fahrbahnrand der L 845 errichtet werden.

Ob vorhandene Zufahrten für neue bauliche Anlagen mitgenutzt werden können, ist im Rahmen dieser Außenbereichssatzung nicht zu prüfen, da durch diese Satzung keine grundsätzlichen Baurechte entstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Straßenbaubehörde im Einzelfall. Sie ist bei allen Vorhaben zu beteiligen. Sie behält sich vor, im Einzelfall ihre Zustimmung zu versagen, selbst, wenn dadurch Bauvorhaben unmöglich gemacht werden.

9. 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 hinsichtlich seines Schutzanspruchs weiter dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Bei Bauvorhaben im Plangebiet ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen bzw. es sind Schutzmaßnahmen zu benennen. Ggfs. kann aufgrund entgegenstehender immissionsschutzrechtlicher Belange keine Baugenehmigung erteilt werden. Für Gebäude ohne Wohnnutzung, die einem handwerklichen Betrieb dienen, sind dabei je nach geplanter Nutzung unterschiedliche Bewertungen anzustellen.

9.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Im Satzungsgebiet befinden sich noch einige wenige Nebenerwerbsbetriebe, die jedoch ausschließlich Ackerbau und keine Tierhaltung mehr betreiben. Teilweise sind aber noch Schweinemastplätze genehmigt; die entsprechenden „alten“ Ställe könnten theoretisch wieder reaktiviert werden. Aufgrund der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 96.4 „Entwicklungsplanung Tierhaltungsanlagen“ ist im Geltungsbereich der vorliegenden Außenbereichssatzung die Errichtung neuer und die Erweiterung bestehender Tierhaltungsanlagen für die Zukunft aber komplett ausgeschlossen.

Landwirtschaftliche Immissionen, die im Zuge der Ackerbewirtschaftung entstehen, sind von Bewohnern im Außenbereich hinzunehmen.

Etwa 500 m westlich des Satzungsgebietes befindet sich ein großer Haupterwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung. Aufgrund der großen Entfernung ist nicht mit Geruchsmissionen dieses Betriebes im Satzungsgebiet zu rechnen.

Der Haupterwerbsbetrieb mit Mastschweine- und Mastbullenhaltung auf der gegenüberliegenden Seite der Quakenbrücker Straße – an der Ostseite des Satzungsgebietes – befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m zum Satzungsgebiet. Eine Geruchsbelastung für die Bewohner des östlichen Satzungsgebietes kann aufgrund dieser geringen Entfernung nicht ausgeschlossen werden. Das Satzungsgebiet liegt allerdings nicht in der Hauptwindrichtung.

Die Schweinemastställe in Einzellage westlich und östlich des Satzungsgebietes halten eine Entfernung von über 150 m (halber Richtlinienabstand) ein. Da diese Ställe nicht modernen

Standards entsprechen, ist nicht mit einer dauerhaften Nutzung zu rechnen. Der B-Plan Nr. 96.4 schließt auch hier eine Erweiterung bzw. einen Neubau aus.

Das Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen im Außenbereich besteht seit vielen Jahrzehnten. Da das Gebiet weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen ist, sind den jetzigen und den zukünftigen Bewohnern höhere Geruchsbelastungen zuzumuten als in einem allgemeinen Wohngebiet. Unter diesem Gesichtspunkt und wegen der bereits vorhandenen Wohnhäuser werden die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe durch die Erweiterung der Bebauung nicht zusätzlich in ihren Entwicklungsabsichten beeinträchtigt.

Im Übrigen ist im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben die Einhaltung der Geruchsimmissionsrichtlinie nachzuweisen (Immissionswerte (IW) für den Außenbereich nach TA Luft, Anhang 7). Dabei sind alle genehmigten Tierplätze in der Umgebung des Vorhabens zu berücksichtigen; es sei denn, diese wurden beim Landkreis Vechta rechtsverbindlich aufgegeben.

9.2 Gewerbliche Immissionen

Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich bis auf das Lohnunternehmen kein Gewerbebetrieb. Eine ehemalige Gaststätte ist inzwischen zu Wohnungen umgenutzt worden. Die Hallen des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens werden von verschiedenen Betrieben als Lagerflächen genutzt. Lärmbelästigungen gehen hiervon nur durch den Zu- und Abfahrtsverkehr aus.

Auch die Geflügelfarm an der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße wird aktuell für Lagerzwecke eines Gewerbebetriebes genutzt.

Dem Wohnen in diesem Bereich kann durchaus ein höherer Lärmpegel zugemutet werden als in einem allgemeinen Wohngebiet. In Baugenehmigungsverfahren für neue Handwerks- oder Gewerbebetriebe ist – soweit erforderlich – eine immissionsschutzrechtliche Zustimmung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes einzuholen.

9.3 Immissionen aus Verkehrslärm

Südlich des Plangebietes verläuft die L 845, die als Hauptlärmemittent zu nennen ist. Es ist davon auszugehen, dass die Bereiche direkt an dieser Straße erheblich mit Verkehrslärm belastet sind. Allerdings besteht in diesem Bereich eine Tempobegrenzung auf 70 km/h. Da aufgrund der Bauverbotszone von 20 m ohnehin keine Bebauung unmittelbar an der Straße stattfinden kann, ist eine Bebauung in den am stärksten betroffenen Bereichen nicht möglich. In den übrigen Bereichen ist jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzfenster) je nach geplanter Art der Nutzung erfolgen müssen.

Die Straßenbaubehörde weist darauf hin, dass für neu geplante Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden kann.

10. Natur und Landschaft

Es handelt sich um einen bereits bebauten Bereich im Außenbereich. Da der Bereich dadurch „vorbelastet“ ist, liegt keine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft vor. Die hinzutretende Bebauung befindet sich innerhalb des Bebauungszusammenhangs, so dass keine Außenentwicklung forciert wird, die sich negativ auf die Landschaft auswirkt. Eine Bebauung der größeren landwirtschaftlichen Flächen im mittleren Bereich soll nicht erfolgen. Es handelt sich zudem nicht um einen landschaftlich oder naturrechtlich sensiblen bzw. geschützten Bereich.

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. Dabei soll der Ersatz/Ausgleich für entstehende Eingriffe in der Regel auf dem betroffenen Baugrundstück bzw. in unmittelbarer Nähe erfolgen. Ausnahmen sind nur möglich, wenn nachgewiesen wird, dass eine Kompensation vor Ort nicht möglich ist.

Bei den Bereichen, auf denen eine weitere Bebauung denkbar ist, handelt es sich entweder um Garten-/Hofflächen oder um Ackerflächen und Weiden. Zu erwarten sind überwiegend Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung oder eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch stärkere bauliche Prägung.

11. Infrastruktur

Die Versorgung im Plangebiet mit Gas, Strom, Wasser, Telefon usw. ist über das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Entsprechende Anschlussanträge sind im Einzelfall an die Versorgungsträger zu stellen.

Der Bereich ist nicht an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Dinklage angeschlossen; für jedes Bauvorhaben ist eine Kleinkläranlage mit entsprechender Nachbehandlungsanlage erforderlich.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt derzeit durch Versickerung auf den Grundstücken; auf einigen Grundstücken erfolgt eine direkte Einleitung in den Straßenseitengraben der Quakenbrücker Straße. Bei zukünftigen Bauvorhaben darf keine ungedrosselte Ableitung von Regenwasser erfolgen. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser entweder vor Ort versickert wird oder nur gedrosselt mit natürlicher Abflussmenge abgeleitet wird. Im Rahmen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung sind Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung vorzusehen; z. B. Einplanung von Gründächern, wasserdurchlässige Bauweise von Pflasterflächen, keine „Schotterbeete“ usw.

Im Übrigen sind bei jedem Bauvorhaben und jeder Nutzungsänderung entsprechende Erlaubnisse bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Müllabfuhr für hausmüllähnlichen Abfall wird durch die zentrale Müllbeseitigung des Landkreises Vechta sichergestellt.

Für die notwendige Wasserversorgung im Brandfall stehen neben dem Straßenseitengraben kleinere private Teiche sowie insgesamt 5 Hydranten beidseitig der Landesstraße zur Verfügung. In jedem einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nachzuweisen.

12. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereichs der Satzung beträgt ca. 12 ha.

13. Hinweise

Der Satzung ist eine Reihe von Hinweisen angefügt, die hier aber nicht alle wiederholt werden sollen.

Hier eine grobe Übersicht:

In Baugenehmigungsverfahren ist besonders zu beachten, dass die BauNVO von 2017 Anwendung findet.

Da das Satzungsgebiet an einer Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, wird in der Satzung auf die Vorschriften des § 24 Nds. Straßengesetz zur Bauverbotszone sowie zur Genehmigungsbedürftigkeit von Zufahrten zur Landesstraße verwiesen (siehe hierzu auch Punkt 8 dieser Begründung). Die Niedersächsische Landesbehörde Straßenbau und Verkehr ist bei allen Bauvorhaben im Satzungsgebiet zu beteiligen.

Außerdem legt die Straßenbaubehörde Wert darauf, zu betonen, dass ihr gegenüber für neue Nutzungen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Verkehrslärms bzw. des Immissionsschutzes geltend gemacht werden können.

Bei allen Bauvorhaben im Satzungsgebiet ist in jedem einzelnen Baugenehmigungsverfahren die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG anzuwenden; entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind festzulegen. Dabei soll der Ersatz/Ausgleich für entstehende Eingriffe auf dem betroffenen Baugrundstück bzw. in unmittelbarer Nähe erfolgen.

Die weiteren Hinweise in der Satzung beziehen sich auf die gesetzlichen Vorschriften zur Meldepflicht von ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden sowie von Anzeichen auf Altablagerungen.

Außerdem sind die aktuellen artenschutzrechtlichen Bestimmungen aufgeführt, die von jedermann zu beachten sind – insbesondere bei anstehenden Bauarbeiten.

Ein weiterer Hinweis bezieht sich auf die Genehmigungspflichten zur Abwasserentsorgung; entsprechende Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Außerdem ist grundsätzlich die Einhaltung der Geruchsimmissionsrichtlinie und eine ausreichende Löschwasserversorgung nachzuweisen. Zu allen Bäumen ist ein ausreichender Sicherheitsabstand einzuhalten.

Genehmigungsvorbehalt: Da es sich bei Bauvorhaben im Satzungsgebiet nach wie vor um Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) handelt, ist bei jedem einzelnen Bauantrag das ausdrückliche Einvernehmen der Stadt Dinklage erforderlich. In der Satzung wird hierzu darauf hingewiesen, dass Wohnbauvorhaben ortsfremder Personen grds. nicht zugestimmt wird. Hierzu wird im Einzelnen auf die Ausführungen unter Punkt 6 dieser Begründung verwiesen.

14. Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Außenbereichssatzung hat in der Zeit vom 20.03. bis zum 21.04.2023 bei der Stadt Dinklage öffentlich ausgelegt. Parallel dazu stand der Entwurf auf der Internetseite der Stadt Dinklage zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Stellungnahmen oder Anregungen aus der Bevölkerung gingen in diesem Verfahren nicht ein.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben bzw. E-Mail vom 09.03.2023 am Verfahren beteiligt.

In diesem Verfahren gingen eine ganze Reihe von Stellungnahmen ein.

Der Landkreis Vechta weist darauf hin, dass das Satzungsgebiet unbebaute Flächen zwischen den Häusern mit der Nummer 98, 97 und 95 umfasst, die landwirtschaftlich genutzt werden und mit einer Ausdehnung von über 100 m nicht als Lücke aufgefasst werden können. Der Satzungsbereich östlich der Hausnummer 98 erfülle die Voraussetzungen gem. § 35 Abs. 6 BauGB nicht und sei aus der Satzung zu streichen.

Der Rat der Stadt Dinklage hat diese Bedenken zurückgewiesen und sich dafür ausgesprochen, das Satzungsgebiet nicht zu ändern. Gleichwohl wird in dieser Begründung (siehe Punkt 3 und 5) jetzt darauf hingewiesen, dass die größeren landwirtschaftlichen Flächen im mittleren Satzungsbereich nicht als Baulücken zu werten sind und hier kein Bauanspruch besteht. Die Stadt Dinklage behält sich vor, das Einvernehmen zu Bauanträgen in diesen Bereichen zu versagen.

Dem Vorschlag des Landkreises, eine nähere Bestimmung zur Bautiefe im Sinne einer hinteren Baugrenze in die Satzung aufzunehmen, wurde von der Stadt Dinklage entsprochen (neuer § 3 der Satzung).

Bedenken gegen die Satzung wurden auch von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erhoben. Sie weist darauf hin, dass neue Zufahrten zur L 845 nicht angelegt werden dürfen.

Die Stadt Dinklage hat aufgrund dieser Stellungnahme ihre Hinweise zur Landesstraße in der Satzung konkretisiert und erweitert. Der Landesbehörde wird ein Genehmigungsvorbehalt eingeräumt; sie ist bei jedem Vorhaben zu beteiligen.

Die übrigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange enthielten Hinweise auf bestehende Leitungen, auf überschneidende Planungen, auf bestehende Vorschriften usw. Diese wurden – soweit notwendig – in der Satzung unter dem Punkt „Hinweise“ ergänzt.

15. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Außenbereichssatzung in der Zeit vom 20.03.2023 bis zum 21.04.2023 öffentlich ausgelegt.

Dinklage, den

Bürgermeister

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Dinklage zusammen mit der Außenbereichssatzung in der Sitzung am 27.06.2023 beschlossen.

Dinklage, den

Bürgermeister