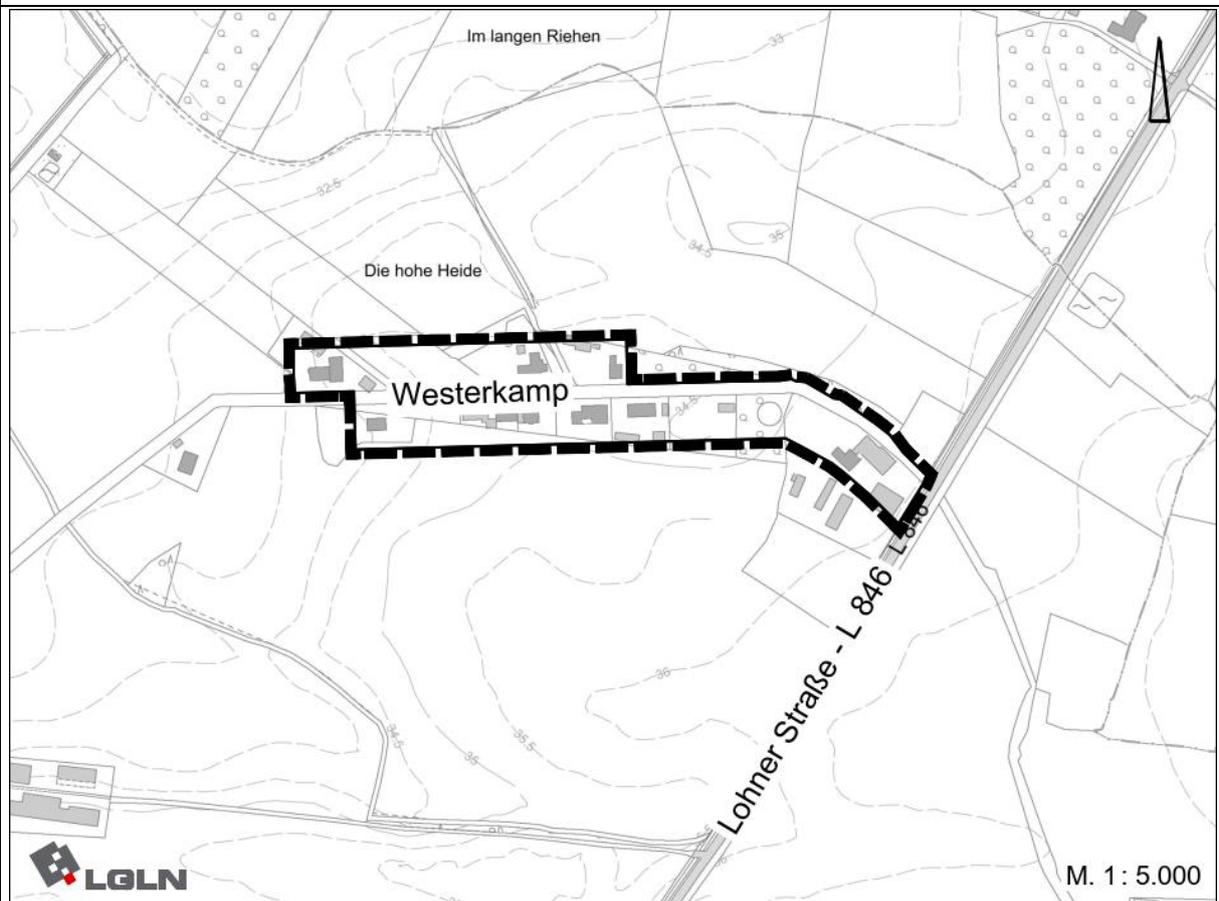


Gemeinde Steinfeld

Landkreis Vechta

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

Westerkamp / westlich der Lohner Straße
– L 846



Begründung

Entwurf

Juni 2024

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 5335
26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Einleitung | 1 |
| 1.1 | Planungsanlass | 1 |
| 1.2 | Rechtsgrundlagen | 1 |
| 1.3 | Abgrenzung des Geltungsbereiches | 1 |
| 1.4 | Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung | 1 |
| 2 | Kommunale Planungsgrundlagen | 2 |
| 2.1 | Flächennutzungsplan | 2 |
| 2.2 | Bebauungspläne | 2 |
| 3 | Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung | 2 |
| 4 | Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung | 3 |
| 4.1 | Belange der Raumordnung | 7 |
| 4.2 | Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel | 7 |
| 4.3 | Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung | 8 |
| 4.4 | Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung | 9 |
| 4.5 | Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes | 12 |
| 4.6 | Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes | 12 |
| 4.7 | Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung | 12 |
| 4.8 | Belange der Landwirtschaft | 16 |
| 4.9 | Belange der Forstwirtschaft | 16 |
| 4.10 | Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung | 16 |
| 4.11 | Oberflächenentwässerung | 17 |
| 4.12 | Belange des Verkehrs | 17 |
| 4.13 | Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge | 18 |
| 4.14 | Kampfmittel | 19 |
| 4.15 | Altlasten | 19 |
| 4.16 | Belange des Bodens | 19 |
| 5 | Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren | 19 |
| 5.1 | Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 19 |
| 5.2 | Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | 20 |
| 5.3 | Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 26 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5.4 | Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB..... | 27 |
| 6 | Inhalte der Planung..... | 27 |
| 6.1 | Zulässigkeit von Vorhaben..... | 27 |
| 6.2 | Zahl der Wohnungen | 27 |
| 6.3 | Bauweise | 28 |
| 6.4 | Bauhöhe..... | 28 |
| 7 | Ergänzende Angaben | 28 |
| 7.1 | Städtebauliche Übersichtsdaten | 28 |
| 7.2 | Daten zum Verfahrensablauf | 28 |

Anlagen

Anlage 1: Fachbeitrag Schallschutz

Anlage 2: Geotechnischer Bericht

Anlage 3: Immissionsschutzgutachten

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist die bestehende Nachfrage nach Bauplätzen von Bauwilligen aus dem Ortsteil Mühlen. Die Gemeinde Steinfeld (Oldb) möchte diese Bauabsichten unterstützen und beabsichtigt mit dieser Außenbereichssatzung eine maßvolle und verträgliche Ergänzung der vorhandenen Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes zu unterstützen und gleichzeitig die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeit im Gebiet zu steuern.

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 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst einen Teil des Straßenzuges Westerkamp/ westlich der Lohner Straße – L 846 im Ortsteil Mühlen der Gemeinde Steinfeld. Der Satzungsbe-
reich hat eine Größe von ca. 2,17 ha.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Stadtgebiets bzw. der Ortschaft ergeben sich aus der Übersichtsdarstellung auf dem Titelblatt sowie der Darstellung im Satzungstext und der Planzeichnung.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Satzungsgebiet befindet sich nördlich des Ortsteils Mühlen (Oldenburg), ca. 4 km nördlich der Ortschaft Steinfeld (Oldenburg) westlich der Lohner Straße – L 846 entlang der Straße „Westerkamp“ in der Gemeinde Steinfeld. Im Geltungsbereich befinden sich derzeit mehrere bauliche Anlagen. Sowohl nördlich als auch südlich der Straße „Westerkamp“ befinden sich ehemalige Hofstellen, die zu Zwecken des Wohnens genutzt werden und großzügige Wohnhäuser mit Gartenflächen. Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist durch Gehölze stark begrünt. Im Satzungsgebiet verlaufen Wallhecken. Die Flächen angrenzend an die bestehende Bebauung werden landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 1. Lage des Geltungsbereiches, Niedersächsische Umweltkarten mit Daten des LGLN.

Außerhalb des Geltungsbereiches liegen in nördlicher und südlicher Richtung weitere Hofstellen und Wohnnutzungen, teilweise in Solitärlagen. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Die nächstgelegenen Hofstellen befinden sich südlich in ca. 450 m Entfernung zum Geltungsbereich sowie nördlich in ca. 350 m Entfernung.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 der Gemeinde Steinfeld werden die im Plangebiet gelegenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft bzw. für die Forstwirtschaft dargestellt. Zusätzlich sind eine überirdische 20 kV Stromleitung und eine Zweckbestimmung Elektrizität eingetragen. Entlang der Landesstraße wird eine unterirdische Versorgungsleitung Wasser abgebildet.

Die weiteren Flächen der Umgebung des Plangebietes sind ebenso als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abbildung 2. Lage des Geltungsbereiches, Flächennutzungsplan Gemeinde Steinfeld 1985.

2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst existiert derzeit kein verbindlicher Bebauungsplan.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist die bestehende Nachfrage nach Bauplätzen von Bauwilligen aus dem Ortsteil Mühlen. Die Gemeinde Steinfeld (Oldb) möchte diese Bauabsichten unterstützen und beabsichtigt mit dieser Außenbereichssatzung eine maßvolle und verträgliche Ergänzung der vorhandenen Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes zu erleichtern und gleichzeitig die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeit im Gebiet zu steuern. Mit der Satzung soll die zukünftige bauliche Nutzung erleichtert werden.

Im Allgemeinen können Kommunen auf Grundlage von § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich Außenbereichssatzungen erlassen. Dabei kann festgelegt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft oder Forstwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Eine Begünstigung gemäß § 35 Abs. 6 S. 2 BauGB von Vorhaben, die kleineren Handwerksbetrieben dienen, ist im Rahmen dieser Außenbereichssatzung nicht vorgesehen.

Mit der Satzung soll somit die Zulassungsfähigkeit bestimmter sonstiger Vorhaben im Außenbereich erleichtert werden. Mit der Aufstellung der Satzung beabsichtigt die Gemeinde Steinfeld, die Flächen im Plangebiet zukünftig einer baulichen Nutzung zuzuführen. Das Plangebiet ist Teil einer Siedlung im planungsrechtlichen Außenbereich entlang des Weges „Westerkamp“ an der Landesstraße L 846 und in Teilen bereits bebaut. Zwischen den Gebäuden gibt es einige Baulücken, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden oder brach liegen.

Die Grenzen des Geltungsbereiches orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Von einer Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung ist demnach nicht auszugehen.

Um neben landwirtschaftlichen Nutzungen zukünftig auch andere Nutzungen im Geltungsbereich zu ermöglichen, ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB notwendig. Der Satzungsbereich bleibt jedoch weiterhin im Außenbereich, sodass alle Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB und nach den in der Satzung getroffenen näheren Bestimmungen zu beurteilen sind. Mit der Aufstellung der Satzung verfolgt die Gemeinde Steinfeld das Ziel, den vorhandenen Siedlungsansatz im Außenbereich begrenzt fortzuentwickeln. Der Schutz des Außenbereiches vor weiterer Zersiedlung hat dabei weiterhin oberste Priorität.

Voraussetzung für den Erlass der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass die bebauten Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befinden sich bereits hauptsächlich Wohnhäuser und nur eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die verbleibende Hofstelle wird mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung aufgegeben und in ausschließliche Wohnnutzung überführt werden. Der Geltungsbereich wird demnach durch die vorhandene Wohnnutzung geprägt.

Es werden nähere Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Plangebiet und auf den angrenzenden Grundstücken wird die maximale Anzahl an Wohnungen je Gebäude begrenzt. Um den ländlichen Charakter der Ortslage Mühlen zu erhalten wird festgesetzt, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sind. Die zukünftige Höhenentwicklung wird orientiert an der umliegenden Bebauung auf das Maß von zwei Vollgeschossen begrenzt. Damit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB auch nach den getroffenen näheren Bestimmungen. Eine Prägung der Plangebietsflächen ist durch die bestehende Bebauung im Plangebiet gegeben.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

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. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

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. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

| Betroffenheit | Keine Betroffenheit, weil ... |
|---|---|
| § 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 4.4 | |
| § 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 | |
| Die vorliegende Planung trägt den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in der Gemeinde Steinfeld Rechnung. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baugenehmigung für Wohnzwecken dienenden Vorhaben erleichtert. Durch den Neubau von Wohngebäuden wird ebenso ein positiver Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung genommen. | |
| § 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 | |
| Der Geltungsbereich liegt ca. 2 km nördlich des Ortsteils Mühlen, in dem mehrere Kindergärten und eine Grundschule ansässig sind. In der Ortschaft Steinfeld in ca. 4 km Entfernung sowie in der Ortschaft Lohne in ca. 3,5 km Entfernung stehen weiterführende Schulen zur Verfügung. Sowohl in Lohne als auch in Steinfeld ermöglichen zahlreiche Vereine eine vielfältige Freizeitgestaltung. Nördlich des Geltungsbereiches liegen ebenfalls ein Golfclub und ein Abenteuer-spielplatz sowie nordöstlich des Geltungsbereiches das Südlohner Moor. Im Umfeld des Geltungsbereiches gibt es ausreichend Möglichkeiten für Sport, Freizeit und Erholung | |
| § 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 | |
| | ...sich das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet. |
| § 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 | |
| siehe Kapitel 4.5 | |
| § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge | |
| | ...genannte Nutzungen an anderer Stelle des Stadtgebietes zur Verfügung stehen. |

| Betroffenheit | Keine Betroffenheit, weil ... |
|--|---|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege | |
| a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, | |
| siehe Kapitel 4.7 | |
| b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, | |
| siehe Kapitel 4.7 | |
| c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, | |
| siehe Kapitel 4.4 | |
| d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, | |
| siehe Kapitel 4.6, 4.8, 4.9 | |
| e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, | |
| siehe Kapitel 4.4 und 4.10 | |
| f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, | |
| siehe Kapitel 4.3 | |
| g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts, | |
| siehe Kapitel 4.7 | |
| h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, | |
| | ...genannte Gebiete im Plangebiet nicht vorhanden sind. |
| i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, | |
| Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt. | |
| j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, | |
| | ...schwere Unfälle oder Katastrophen durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind. |
| § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange | |
| a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, | |
| | ...es sich bei der Planung um eine Außenbereichssatzung handelt. Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe dienen, sind explizit nicht Teil der zu begünstigenden Vorhaben der Außenbereichssatzung. |
| b) der Land- und Forstwirtschaft, | |
| Landwirtschaft: siehe Kapitel 4.8 Forstwirtschaft: siehe Kapitel 4.9 | |

| Betroffenheit | Keine Betroffenheit, weil ... |
|---|---|
| c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, | |
| | ...es sich bei der Planung um eine Außenbereichssatzung handelt. Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe dienen, sind explizit nicht Teil der zu begünstigenden Vorhaben der Außenbereichssatzung. |
| d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus, | |
| siehe Kapitel 4.10 | |
| e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, | |
| siehe Kapitel 4.10 | |
| f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen | |
| | ...gemäß NIBIS Kartenserver keine Rohstoffvorkommen oder entsprechende Rechte im Geltungsbereich gesichert sind (NIBIS Kartenserver, Zugriff Juni 2024). |
| § 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 4.12 | |
| § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften | |
| | Militärische Liegenschaften sind im Plangebiet nicht vorhanden. |
| § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung | |
| | Liegen für die vorliegende Planung nicht vor. |
| § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden | |
| siehe Kapitel 4.13 | |
| § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung | |
| Es werden keine Regelungen für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen, auch sind im Plangebiet keine konkreten Projekte vorgesehen. Der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet Unterkünfte zur Verfügung. | |
| § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen | |
| Die Umgebung des Plangebietes ist ländlich geprägt, mit einer lockeren Bebauungsstruktur sowie Grün- und Freiflächen in hohem Maße. | |
| § 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel | |
| siehe Kapitel 4.2 | |

| Betroffenheit | Keine Betroffenheit, weil ... |
|---|-------------------------------|
| § 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung | |
| siehe Kapitel 4.7 | |
| § 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung | |
| siehe Kapitel 4.3 | |

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta aus dem Jahr 2021 weist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund hohen Ertragspotenzials aus. Die Ortschafts Mühlen südlich des Geltungsbereiches ist im RROP Vechta als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Die Gemeinde Steinfeld gewichtet in der gemeindlichen Abwägung die Erleichterung der Entwicklung der Bauplätze höher als die Belange der Landwirtschaft. Auch aufgrund der Großflächigkeit des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft wird die Entwicklungserleichterung der Baugrundstücke stärker gewichtet als der Belang der Landwirtschaft. Zudem sind im weiteren Plangebiet größtenteils Wohngebäude vorhanden, sodass sich eine Wohnnutzung in die nähere Umgebung einfügen wird.



Abbildung 3. Lage des Geltungsbereiches, Regionales Raumordnungsprogramm Vechta 2021

4.2 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).

Das Satzungsgebiet ist bereits größtenteils mit Wohnhäusern und Hofstellen bebaut. Mit der Aufstellung der Satzung wird die Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Wohnnutzungen im geringen Maße begünstigt. Der Geltungsbereich ist bereits durch Wohnnutzungen vorgeprägt. Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung im vorliegenden Geltungsbereich wird auf ein bereits durch Wohnnutzungen vorgeprägtes Gebiet zurückgegriffen und eine Begünstigung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen an anderer Stelle in weniger vorgeprägten Gebieten des Außenbereiches verhindert. In Anlehnung an das BauGB werden außerdem die Zahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt, sodass ein verträglicher Umgang mit Grund und Boden gewährleistet ist.

Die Gemeinde Steinfeld gewichtet die geringfügige und nur im notwendigen Umfang erleichterte bauliche Entwicklung im Außenbereich höher als Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine begünstigte bauliche Entwicklung in der Gemeinde bedeuten würde.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB 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 Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). 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). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Bei künftigen Baumaßnahmen ist § 32a NBauO (Niedersächsische Bauordnung) zur Pflicht von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern zu beachten. 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 in 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.

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

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen.

Geruch

Im Satzungsgebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Stallungen und einem Güllehochbehälter, deren Nutzung mit Aufstellung der Außenbereichssatzung aufgegeben wird. Im Umkreis von ca. 600 m befinden sich mehrere Hofstellen mit Stallungen. Aus diesem Grund wurde zu Zwecken der Planungssicherheit ein Geruchsimmissionsgutachten von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems¹ vorgenommen.

Als Grundlage der Beurteilung von Geruchsimmissionen wird in der TA Luft die so genannte Geruchsstunde auf der Basis von einer Geruchsstoffeinheit je Kubikmeter (1 GE/m³) herangezogen. Die Geruchsstunde wird über die Immissionszeitbewertung definiert. Hierbei werden Geruchsimmissionen von mindestens 6 Minuten Dauer innerhalb einer Stunde jeweils als volle Geruchsstunde gewertet und bei der Summation über das Jahr berücksichtigt. Nach dem Anhang 7, Ziff. 3.1, der TA Luft sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte (IW) überschritten werden:

| Gebietskategorie | Immissionsgrenzwert |
|---|---------------------|
| Wohn-/ Mischgebiet, Kerngebiet mit Wohnen, urbane Gebiete | 0,10 |
| Gewerbe-/ Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen | 0,15 |
| Dorfgebiete | 0,15 |

Gemäß Anhang 7, Ziff. 4.4.2, der TA Luft (2021) wurde ein Kreis mit einem Radius von 600 m um die Außenkanten des Plangebietes gezogen und zusätzlich evaluiert, welche Betriebe, die sich außerhalb des 600 m Radius befinden, einen relevanten Beitrag zur Geruchsgesamtmission innerhalb des Plangebietes leisten.

Für die innerhalb des Plangebietes liegende Hofstelle mit bestandsgeschützter Tierhaltung erfolgt im Zuge der Aufstellung der Außenbereichssatzung eine Nutzungsaufgabe der genehmigten landwirtschaftlichen Tierhaltung sowie des auf der Hofstelle vorhandenen Güllehochbehälters. Vor diesem Hintergrund wurde der Betrieb in der Ausbreitungsrechnung nicht berücksichtigt. Im Ergebnis stellt das Gutachten acht zu berücksichtigende Betriebe fest.

¹ Landwirtschaftskammer Niedersachsen 2023. Immissionsschutzgutachten. Ralf Dallmann/Lena Pieper, Tel.: 04471 9483-20, lena.pieper@lwk-niedersachsen.de

Die berechneten Immissionswerte stellen Mittelwerte der Netzflächen dar. Im Plangebiet wurde eine belästigungsrelevante Kenngröße in Höhe von 11 % - 19 % der Jahresstunden ermittelt. Eine grafische Darstellung der Ergebnisse ist der Abbildung 4 zu entnehmen. Nach Anhang 7 der TA Luft ist für das Wohnen im Außenbereich ein Immissionswert von 20 % (Regelfall) zulässig. Dieser Wert kann für das Wohnen innerhalb einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB übertragen werden. Demnach kann im gesamten Geltungsbereich der Grenzwert gemäß TA Luft eingehalten werden.

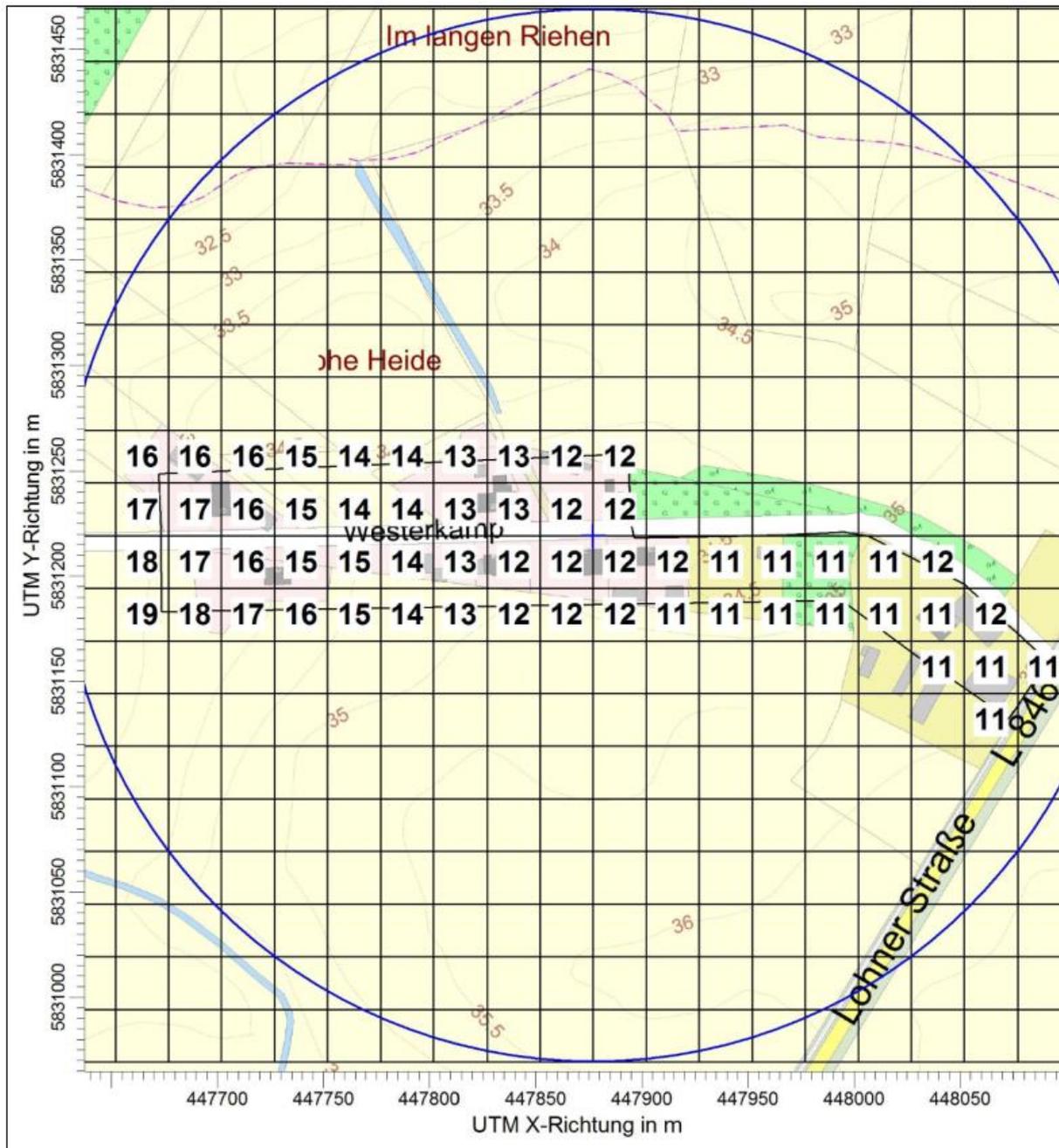


Abbildung 4. Darstellung der belästigungsrelevanten Kenngröße als Flächenwerte (Raster: 25 m x 25 m). Quelle: Immissionsschutzgutachten Landwirtschaftskammer Niedersachsen 2023.

Lärm

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten denkbaren Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Mit der Landesstraße Lohner Straße - L 846 verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße unmittelbar östlich angrenzend zum Satzungsgebiet. Der Geltungsbereich der Satzung ist durch den von der Straße ausgehenden Verkehrslärm vorbelastet.

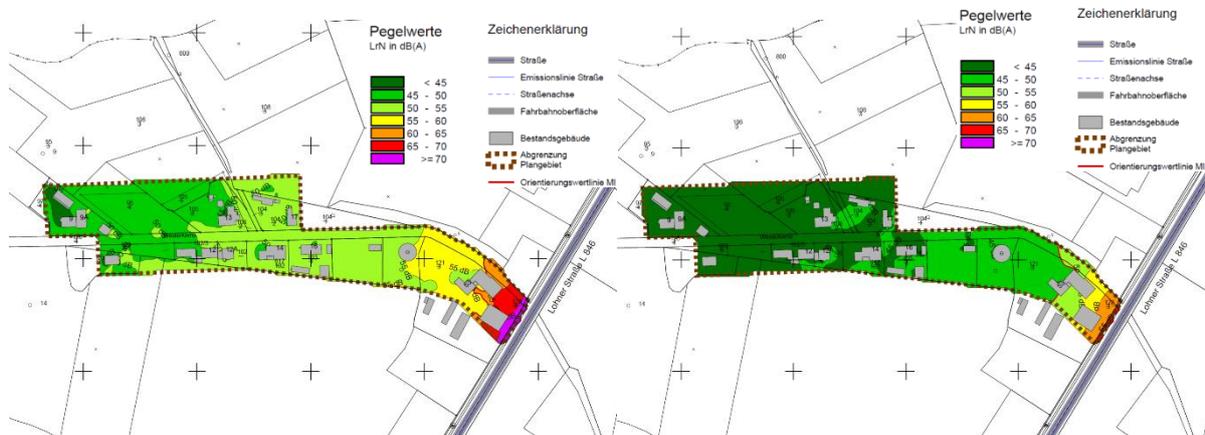


Abbildung 5. Isophonenkarte Tag (links) und Nacht (rechts), ohne Maßstab, genordet. Quelle: Fachbeitrag Schallschutz 2023.

Aus diesem Grund wurde zu Zwecken der Planungssicherheit ein Fachbeitrag Schallschutz durch die RP Schalltechnik² erstellt. Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind verschiedene Nutzungen ausreichend vor Lärmeinfluss zu schützen, denn ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Die DIN 18005 [4] dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Es gelten nach DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 die Orientierungswerte außerhalb von Gebäuden. Die Bauflächen werden als Außenbereich eingestuft und schalltechnisch analog eines Mischgebietes behandelt. Die Immissionsrichtwerte betragen nach TA Lärm für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Ergebnisse (Abbildung 5) zeigen, dass die Nebengebäude entlang der Landesstraße abschirmend wirken. Die Orientierungswerte für den Tag- und Nachtzeitraum werden - unter Berücksichtigung der Abschirmung durch derzeit vorhandene Nebengebäude im östlichen Bereich der ehemaligen Hofstelle an der L 846 überschritten. Im Bereich westlich des Wohnhauses der ehemaligen Hofstelle werden die Orientierungswerte im übrigen Satzungsgebiet eingehalten.

Im Gutachten werden Lärmpegelbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden abgegrenzt. Unter Berücksichtigung dieser fachgutachterlichen Aussagen sind in den Baugenehmigungen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dieses betrifft die Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte, in denen die Lärmpegelbereiche IV und V abgegrenzt werden. Somit weist das Schallgutachten auch aus immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eine Möglichkeit der Wohnnutzung im Außenbereich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung nach, wobei in kleinen östlichen Teilbereichen, die aber auch bereits baulich genutzt werden, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

² RP Schalltechnik 2023. Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärm. Ralf Pröpper. Tel.: 05 41 / 150 55 71, info@rp-schalltechnik.de

Außenwohnbereiche (Terrassen/Balkone) sollten aus Gründen der Lärmvorsorge nicht an der zur Lohner Straße zugewandten Fassadenseite geplant werden. Da es nur nachts zu Überschreitungen des Orientierungswertes kommt, sind zusätzlich zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Außenbereichssatzung handelt, werden keine entsprechenden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Die notwendigen schallschutztechnischen Maßnahmen sind auf nachgelagerter Ebene umzusetzen.

Sonstige Immissionen

Im Umfeld des Satzungsgebietes sind keine sonstigen Anlagen (z.B. Gewerbebetriebe oder Sportanlagen) vorhanden, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind. Es sind im Satzungsgebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen können, zu erwarten.

4.5 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Der Gemeinde Steinfeld sind im Satzungsgebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützte Objekte bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta 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 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.

4.6 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Der Geltungsbereich ist bereits durch Hofstellen und Wohnnutzungen vorgeprägt. Um den ländlichen Charakter der Siedlung zu erhalten, wird das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse im Geltungsbereich auf 2 sowie die Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt und ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Auf diese Weise sollen untypische Baukörper mit Rücksicht auf die umliegenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude vermieden werden. Belange des Orts- und Landschaftsbildes stehen der Planung nicht entgegen.

4.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Hinweise zur Eingriffsregelung

Bestand

Der Satzungsgebiet ist bereits überwiegend durch bebaute Grundstücke (Wohn- und Gartenutzung: OEL/PHZ³) geprägt, im Osten befindet sich eine Hofstelle (ODL⁴). Daneben umfasst der Satzungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker).

³ Biotopcode gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen – Drachenfels 2021

⁴ Biotopcode gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen – Drachenfels 2021

In dem Satzungsbereich, insbesondere im östlichen Teil, bestehen zahlreiche Gehölzbestände, (überwiegend Eichen). Die Bäume gehören überwiegend zu Wallhecken, die gem. § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NNatG einen geschützten Landschaftsbestandteil darstellt.

Nördlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Satzungsbereich.



Abbildung 6. Darstellung des Plangebietes im Luftbild.

In dem Satzungsbereich liegt der Bodentyp „Gley-Podsol“ vor⁵. In den bereits bebauten und versiegelten Bereichen entfallen die Bodenfunktionen (z.B. als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs, Speicher- und Puffermedium). Auf den unversiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen zwar noch intakt, können jedoch durch die anthropogene Überprägung ebenfalls stark beeinträchtigt sein.

Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei ca. 70 cm unter Geländeoberfläche, der mittlere Grundwassertiefstand bei 170 cm unter Geländeoberfläche⁶. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist im westlichen Teil als gering, im westlichen Teil als mittel angegeben⁷.

⁵ NIBIS® Kartenserver: Bodenkunde, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK 50) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

⁶ NIBIS® Kartenserver: Bodenkunde, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK 50) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

⁷ NIBIS® Kartenserver: Hydrogeologie, Hydrogeologische Eigenschaften des Untergrundes, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung (1:200.000) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

Der Grundwasserkörper „Hase Lockergestein rechts“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird jedoch als schlecht bewertet.⁸ Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 50-100 mm/a.⁹ Das nächst gelegene Fließgewässer der Wasserrahmenrichtlinie ist der Mühlener Mühlenbach¹⁰ in ca. 250 m südwestlicher Richtung. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.¹¹

Das Plangebiet liegt im maritim geprägten Klimabereich. Kennzeichnend sind milde Winter und kühle Sommer. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei ca. 735 mm, die Lufttemperatur liegt durchschnittlich bei ca. 11 °C.¹² Aufgrund der Lage des Plangebietes ist das Lokalklima der freien Landschaft zuzuordnen. Dabei wirken die landwirtschaftlichen Flächen als Kaltluftentstehungsgebiete. Angaben zur Luftqualität liegen nicht vor. Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen der Umgebung geprägt, die häufig durch Gehölze eingegrünt sind. Die Landesstraße („Lohner Straße“) bildet ein landschaftsbildprägendes Element in Nord-Süd-Richtung.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Als sonstige Sachgüter sind die Wohngrundstücke mit den Gebäuden zu benennen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Zuge der Satzung können zusätzliche Versiegelungen durch neue Wohngebäude und Nebenanlagen zulässig werden. Dadurch entfallen Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet. Entsprechend können Lebensstätten von Vogel- und Fledermausarten betroffen sein. Gebäudeabriss und Gehölzfällungen können nicht ausgeschlossen werden. Gem. § 29 BNatSchG ist die Beseitigung von Wallhecken sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung führen können, verboten. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten (vgl. Unterpunkt Artenschutz). Die dauerhafte Versiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden zu werten. Die Bodenfunktionen entfallen auf den versiegelten Flächen vollständig.

Nach Maßgabe der Eingriffsregelung sind die mit einer zulässigen Bebauung einhergehenden Beeinträchtigungen zu minimieren und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Die Eingriffsregelung ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und abschließend zu regeln.

Artenschutz

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,

⁸ NUMIS Kartenserver: WRRL. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

⁹ NIBIS® Kartenserver: Hydrogeologie, Grundwasserneubildung. Klimaszenarien, 2021-2050 „Kein-Klimaschutz“-Szenario – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

¹⁰ NUMIS Kartenserver: WRRL. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

¹¹ NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

¹² NIBIS® Kartenserver: Klima. Klimaszenarien, 2021-2050, „Kein-Klimaschutz“-Szenario – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

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 in den Gehölzen und Gebäuden Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Zur Einhaltung des Tötungsverbotes gegenüber Vogel- und Fledermausarten gilt allgemein, dass unvermeidbare Gehölz- und Gebäudebeseitigungen außerhalb der Brut- und Quartierszeiten durchzuführen sind. Sofern die Baumaßnahmen innerhalb der Brut- und Quartierszeiten durchgeführt werden, ist vor Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person zu überprüfen und sicherzustellen, dass keine aktuell genutzten Vogelnester oder Fledermausquartiere betroffen sind. Einjährig genutzte Vogelnester unterliegen nach ihrer Nutzung keinem Schutz mehr. Dauerhaft genutzte Vogelnester oder Fledermausquartiere sind im Plangebiet nicht bekannt. Durch die Bebauung eines Grundstückes werden keine erheblichen Störungen erwartet, die Auswirkungen auf den Erhaltungszustand einer Vogel- oder Fledermauspopulation haben könnten.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen oder einer fachgutachterlichen Prüfung ist ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

Natura-2000-Gebiete, weitere Schutzgebiete

Das nächst gelegene Natura-2000-Gebiet „Diepholzer Moor“ (FFH-Gebiet, EU-3315-331)¹³ liegt rund 5,1 km südöstlich des Plangebietes. Weitere Natura-2000-Gebiete liegen erst in größerer Entfernung zum Plangebiet. Die Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete werden durch die Planung aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Siedlungslagen nicht beeinträchtigt. Eine Verträglichkeit ist daher gegeben.

Nachfolgend werden weitere nahegelegene Schutzgebiete¹⁴ gemäß § 20 (2) BNatSchG aufgeführt:

- LSG „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“ (LSG VEC 00072), ca. 590 m östlich
- LSG „Bachlauf mit Steilufer“ (LSG VEC 00054) in ca. 1,6 km nördlich
- NSG „Südlohner Moor“ (NSG NSG WE 00174) in ca. 2,9 km östlich

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, die den Schutzziele der Schutzgebiete entgegenstehen.

¹³ NUMIS Kartenserver: Natura 2000. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

¹⁴ NUMIS Kartenserver: Schutzgebiete NAGBNatSchG. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

4.8 Belange der Landwirtschaft

Das Satzungsgebiet ist bereits größtenteils mit Wohnhäusern bebaut ist. Durch die Außenbereichssatzung wird die Bebauung von baulichen Lücken mit Wohngebäuden erleichtert. Dabei wird festgelegt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft oder Forstwirtschaft widersprechen. Der Geltungsbereich ist bereits durch Wohnnutzungen und kleinflächige Baulücken geprägt. Bei der Aufgabe der landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um eine freiwillige Aufgabe bzw. Umnutzung der Flächen im Plangebiet und der Landwirtschaft im Gemeindegebiet stehen weiterhin ausreichend große Flächen zur Bewirtschaftung zur Verfügung. Die Gemeinde hat bei der Abwägung der Belange „landwirtschaftliche Flächennutzung“ versus „Förderung der baulichen Entwicklung“ der Vereinfachung einer maßvollen und verträglichen Ergänzung der vorhandenen Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes das höhere Gewicht beigemessen. Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus dem Ziel, eine weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde zu erleichtern.

4.9 Belange der Forstwirtschaft

Der Flächennutzungsplan stellt für den östlichen Teil des Geltungsbereiches Flächen für Wald dar. Durch die Außenbereichssatzung wird die Bebauung von baulichen Lücken mit Wohngebäuden erleichtert. Dabei wird festgelegt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald widersprechen. Der Geltungsbereich ist insbesondere im östlichen Bereich mit Hofgehölzen durchgrünt, liegt jedoch zwischen weitläufigen Ackerflächen. Der westliche Bereich des Gehölzbestandes wurde in Teilen bereits gerodet und stellt sich derzeit nicht mehr so umfangreich dar, wie noch auf dem Luftbild. Zusätzlich handelt es sich bei den Gehölzflächen nicht um Waldflächen im Sinne des Bundeswaldgesetzes, sondern um Hofgehölze.

Im Umfeld des Geltungsbereiches liegen in nordwestlicher Richtung in ca. 400 m und nordöstlicher Richtung in ca. 700 m Luftlinie Entfernung umfangreiche Waldflächen. Auf nachgelagerter Ebene sind die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unmittelbar anzuwenden. Im Zuge der Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt keine Eingriffsregelung. Maßnahmen der Kompensation werden auf nachgelagerter Ebene geregelt. Die Gemeinde hat bei der Abwägung der Belange „forstwirtschaftliche Flächennutzung“ versus „Förderung der baulichen Entwicklung“ der Vereinfachung einer maßvollen und verträglichen Ergänzung der vorhandenen Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes das höhere Gewicht beigemessen. Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus dem Ziel, eine weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde zu erleichtern.

4.10 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

4.11 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt derzeit im Bestand durch Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken. Um die schadlose Oberflächenentwässerung im Gebiet nachweisen zu können, wurde die Ingenieurgeologie Dr. Lübbe beauftragt, die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden zu untersuchen.

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden am 31.01.2024 insgesamt drei Rammkernsondierungen (RKS 1 bis RKS 3, \varnothing 65/36 mm) bis in eine Tiefe von 3,00 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft. Die Bodenprofile wurden entsprechend DIN 4022 ingenieurgeologisch angesprochen und in Schichtenverzeichnissen aufgenommen. An drei repräsentativ ausgewählten Bodenproben wurden die Kornverteilungen nach DIN EN ISO 17892-4 bestimmt. Die Sondieransatzpunkte und die Straßenoberkanten an den jeweiligen Ansatzpunkten wurden nach Lage und Höhe (m NHN) mit einem Globalen Navigationssatellitensystem (GNSS) eingemessen.

Für die Versickerung von Oberflächenwasser kommen gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 grundsätzlich nur Böden mit einem

$$k_f\text{-Wert von } 5 \times 10^{-3} \text{ bis } 5 \times 10^{-6} \text{ m/s}$$

in Frage.

Die Ingenieurgeologie Dr. Lübbe schlussfolgert, dass die anstehenden Sande sind mit k_f Bemessung-Werten von $3,2 \times 10^{-5}$ bis 5×10^{-6} m/s versickerungsfähig sind. Für eine wirksame Versickerung sollte die Mächtigkeit des Sickertraumes (Flurabstand) bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand grundsätzlich mindestens 1,0 m betragen. Die aktuellen Wasserstände liegen zwischen 0,82 m (RKS 2) und 1,06 m (RKS 1/ RKS 3) unter Gelände. Bei den gemessenen Wasserständen handelt es sich um Hochwasserstände. In den Bereichen der RKS 1 und RKS 3 kann die Anforderung an eine Mindestfilterstrecke von 1,0 m somit gewährleistet werden. Die Ingenieurgeologie Dr. Lübbe empfiehlt, dass im Bereich der RKS 2 durch Geländeanfüllung mit geeignetem sickerfähigem Bodenmaterial (SE, SW, gem. DIN 18196) die zur Verfügung stehende Sickerstrecke erhöht werden kann, um die Anforderung an die Mindestfilterstrecke ebenfalls zu gewährleisten. Sollten in Bereichen von Versickerungsanlagen Anfüllungen mit Fremdbestandteilen, wie z.B. Ziegel- oder Betonbruch (RKS 1) vorkommen, sind diese durch geeignetes versickerungsfähiges Material aus Füllsand (SE, SW, GE, GW gem. DIN 18196) auszutauschen.

Die notwendigen Maßnahmen sind auf nachgelagerter Ebene umzusetzen. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Oberflächenwasser mit Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen auch bei zukünftigen Neubauten versickert werden kann. Der schadlose Umgang mit dem Niederschlagswasser ist im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

4.12 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Straße Westerkamp, die an die Lohner Straße L 846 anschließt. Über die Landesstraße ist der Geltungsbereich an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Satzungsbereich liegt außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 61. Gemäß § 9 Abs. 1 S.1 Nr. 1 FStrG ist ein Abstand von 20 Metern zwischen der Bebauung und dem äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn einzuhalten.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV-OS) weist darauf hin, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Bauverbotszone § 24(1) NStrG) Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO in Form von Gebäuden sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs nicht zulässig sind. Die vorhandene Bebauung in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone genießt Bestandsschutz. Änderungen der Bestandsbebauung dürfen nicht ohne die Mitwirkung des Straßenbaulastträgers vorgenommen werden. Die Grundstücke zur Straßeneigentumsgrenze der Landesstraße 846 sind soweit nicht bereits vorhanden mit einer festen, lückenlosen Einfriedung zu bepflanzen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Zufahrten genießen Bestandsschutz. Änderungen des Bestandes dürfen nicht ohne die Mitwirkung des Straßenbaulastträgers vorgenommen werden. Weitere Zufahrten können von hier nicht in Aussicht gestellt werden.

Zusätzlich weist die NLStBV-OS darauf hin, dass von der Landesstraße 846 erhebliche Emissionen ausgehen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich die Bushaltestelle „Mühlen(Steinfeld) Krebeck“. Diese wird von der Buslinie 664 Richtungen Lohne und Steinfeld angefahren. Die Erschließung des Geltungsbereiches ist somit ausreichend gesichert.

Für Informationen und Hinweise zu den nächstgelegenen öffentlichen Ladesäulen der Elektromobilität wird auf das Ladesäulenregister¹⁵ der Bundesnetzagentur verwiesen.

4.13 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

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 des Bauleitplans 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)

¹⁵ Bundesnetzagentur (2024): Ladesäulenkarte. <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/E-Mobilitaet/Ladesaeulenkarte/start.html>. Stand: 28.03.2024.

- 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.

4.14 Kampfmittel

Der Gemeinde Steinfeld sind in dem vorliegenden Geltungsbereich keine Kampfmittelfunde bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle; Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

4.15 Altlasten

Gemäß dem NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) befinden sich im Plangebiet selbst und in dessen Umgebung keine Altlasten.

Sollten sich bei den weiteren Planungen oder den Baumaßnahmen vor Ort Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

4.16 Belange des Bodens

Für Informationen und Hinweise zu den Baugrundverhältnissen am Standort wird auf den NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Steinfeld führt im Zuge der Aufstellung der Außenbereichssatzung 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 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine private Stellungnahme abgegeben worden.

5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind insgesamt 11 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen und wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Vechta

Der Lageplan des Vorentwurfs der Außenbereichssatzung weist einen Maßstab von 1:5.000 auf. Es wird dringend empfohlen einen kleineren Maßstab zu wählen, der eine parzellenscharfe Abgrenzung ermöglicht. In der Planzeichnung fehlt noch eine Angabe über die zugrunde gelegte Katastergrundlage. In die Planzeichnung ist ein Nordpfeil aufzunehmen. Es wird empfohlen in die Zeichnung auch die Angabe der maßgeblichen Fassung der Rechtsgrundlagen aufzunehmen.

Den Empfehlungen wird nachgekommen und der Lageplan angepasst

Landkreis Vechta - Städtebau

Vorsorglich wird vom Landkreis Vechta darauf hingewiesen, dass sich der Regelungsinhalt des vorliegenden Entwurfs der Außenbereichssatzung ausschließlich auf Wohnnutzungen erstreckt. Es wäre nach § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB der Gemeinde möglich den Regelungsinhalt auch auf Vorhaben erstrecken zu lassen, „die kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe dienen“. Sofern innerhalb der Außenbereichssatzung diese unzulässig sein sollen, so kann dies aber nicht über eine Außenbereichssatzung erreicht werden. Die genannten Vorhaben sind auch nach Aufstellung der Außenbereichssatzung ggf. nach § 35 BauGB zulässig, es würden jedoch nur nicht die erleichterten Zulässigkeitsvoraussetzungen der Satzung gelten. Bezüglich der Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, sollte daher in der Begründung noch eine Klarstellung ergänzt werden.

Der Hinweis wird berücksichtigt und eine Ergänzung in der Begründung zur Klarstellung aufgenommen: Nach § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB kann die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Da entsprechende gewerbliche Ansätze im Satzungsgebiet nicht vorhanden sind, sollen solche Nutzungen im Gebiet auch nicht zulässig sein. Die vorliegende Satzung nimmt in diesem Sinne Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe dienen, nicht als durch die Satzung begünstigte Nutzungen im Satzungsgebiet auf. Wie in der Stellungnahme beschrieben sind die Vorhaben dennoch nach Aufstellung der Außenbereichssatzung ggf. nach § 35 BauGB im Gebiet zulässig, es würden jedoch nur nicht die erleichterten Zulässigkeitsvoraussetzungen der Satzung gelten.

Um eine Ausbreitung der Bebauung in den Außenbereich zu vermeiden, wird empfohlen unter Anwendung von § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB Festsetzungen zur Bautiefe oder Baugrenzen als nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit in die Satzungen aufzunehmen. Dadurch kann effektiv vermieden werden, dass sich durch Bauvorhaben an den Geltungsbereichsgrenzen, eine Entwicklung der Splittersiedlung „nach außen“ eingeleitet wird, die dem eigentlichen städtebaulichen Ziel der Außenbereichssatzung (Regelung der Zulässigkeit in von Wohnnutzungen geprägten Bereichen und Schutz des Außenbereichs vor weitere Inanspruchnahme) widerspricht.

Die Empfehlung wird in der Planung berücksichtigt. In der Planung werden Baugrenzen ergänzt.

Landkreis Vechta - Umweltschützende Belange

Im Geltungsbereich befinden sich geschützte Wallhecken im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 NNatSchG. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Die im Wallheckenverzeichnis eingetragenen Wallhecken sind in der Örtlichkeit noch überwiegend vorhanden. Im Bereich Hausnr. 12 und 14 wurde die Wallhecke in den letzten Jahren ohne Genehmigung beseitigt, sie gilt daher aber noch rechtlich als existent.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt keine Eingriffsregelung. In der Satzung wird folgender Hinweis ergänzt:

Im Satzungsgebiet und in den überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich nach § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 NNatSchG geschützte Wallhecken. Dem Bestand und Schutz der Wallhecken ist Sorge zu tragen. Bei Ausnahmen sind nach den Maßgaben der Genehmigung im Sinne des § 29 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NNatSchG entsprechende Kompensationen zu leisten.

Zwischen Hausnr. 10 und 16 sollte die Wallhecke im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Satzung an die Südgrenze des geplanten Satzungsbereichs verlegt werden.

Die Verlegung der Wallhecke ist nicht Teil dieses Aufstellungsverfahrens. Ein Hinweis zum Umgang mit Wallhecken wird in die Begründung aufgenommen. Zusätzlich wurde die oben genannte Anmerkung in die Hinweise der Satzung aufgenommen.

Es wird dringend angeregt, den Gehölzbestand südlich der Straße Westerkamp, östlich Hausnummer 6, aus artenschutzrechtlichen Gründen und aufgrund der Bedeutung für das Orts-/Landschaftsbild als nicht bebaubar und zum Erhalt festzusetzen. Der Errichtung des Güllebehälters wurde damals (1989) unter der Voraussetzung zugestimmt, dass der angrenzende Gehölzbestand erhalten bleibt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung zum Erhalt des Gehölzbestandes (hier: Hofgehölz) ist nicht vorgesehen.

Die Nutzung des Güllebehälters wird mit Aufstellung der Außenbereichssatzung aufgegeben. Bei den Gehölzen im Geltungsbereich handelt es sich um Hofgehölze, die im Rahmen der Außenbereichssatzung nicht zum Erhalt festgesetzt werden können. In Außenbereichssatzungen können keine Festsetzungen, sondern lediglich nähere Bestimmungen festgelegt werden, die ein Mindestmaß an Regelungsbedarf abdecken und sich nicht auf die nach § 9 BauGB möglichen Festsetzungen beziehen. Weiter kann die Außenbereichssatzung ausschließlich eine positive, die Zulässigkeit unterstützende (Wohnungsbau, kleine Gewerbebetriebe) Wirkung einnehmen, aber keine negative Wirkung ausüben (VGH Bayern - 15 N 11.1364 vom 23.04.2013). Zusätzlich wird darauf verwiesen, dass mit der Außenbereichssatzung kein Recht auf Bebauung aufgestellt wird, sondern lediglich bestimmte Belange (Darstellung als Fläche für Landwirtschaft oder Wald, Splittersiedlung) der Planung nicht entgegengehalten werden können. Zusätzlich liegen im Umfeld des Geltungsbereiches umfangreiche Gehölzbestände vor. Auf nachgelagerter Ebene sind die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unmittelbar anzuwenden. Es wird auf den Hinweis in der Satzung zum besonderen Artenschutz verwiesen.

Die Entscheidung über die Vermeidung von Eingriffen sowie über den Ausgleich/Ersatz der durch die Satzung vorbereiteten Eingriffe erfolgt auf der Ebene der Baugenehmigung. Erfahrungsgemäß ist eine Kompensation auf den künftigen Baugrundstücken meist nicht erzielbar. Aus diesem Grund wird empfohlen, mit Hilfe einer Eingriffsbilanzierung im Rahmen der vorlie-

genden Satzung das entstehende Kompensationsdefizit überschlägig zu ermitteln, um erforderlich werdende Kompensationsflächen außerhalb des Satzungsbereiches bereitstellen und sichern zu können, auf die im Rahmen der Baugenehmigung zurückgegriffen werden kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gesetzgeber hat eine Eingriffsregelung oder einen Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB im Zuge der Aufstellung eines Außenbereichssatzung nicht vorgesehen. In der Satzung ist der Hinweis enthalten, dass in jedem einzelnen Baugenehmigungsverfahren die Eingriffsregelung anzuwenden ist. Die Bereitstellung/ Reservierung eines kommunalen „Ökopools“ für den Satzungsbereich ist nicht beabsichtigt.

In die Satzung ist ein Hinweis mit aufzunehmen, dass die Belange des Besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren vollständig und abschließend zu berücksichtigen und abzarbeiten sind.

Der Hinweis wird in der Satzung aufgenommen.

Landkreis Vechta – Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Grundstücken begrüßt wird. Voraussetzung ist allerdings, dass der anstehende Boden die erforderliche Durchlässigkeit aufweist, und ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorhanden ist. Dies ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen. Die Schmutzwasserentsorgung wird über Kleinkläranlagen durchgeführt, diese sind gem. den wasserrechtlichen Erlaubnissen zu betreiben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Gutachten wurde eingeholt und in die Begründung und die Satzung eingearbeitet.

Landkreis Vechta – Löschwasserversorgung

Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Für landwirtschaftliche Bauvorhaben ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1600 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Für Vorhaben, die Wohnzwecken dienen ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h (800 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten Ø100 mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.

Die Ausführung zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung wird kein unmittelbares Baurecht geschaffen, die ausreichende Löschwasserversorgung ist im einzelnen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der entsprechende Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

Landkreis Vechta – Immissionsschutz

Für eine Beurteilung fehlt das in der Begründung unter Nr. 4.1 „landwirtschaftliche Immissionen“ aufgeführte Geruchsmissionsgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen. Zur Plausibilitätsprüfung ist das vollständige Gutachten inkl. der behördeninternen Anhänge vorzulegen.

Die Hinweise werden berücksichtigt. Das Gutachten liegt vor und die Ergebnisse wurden in die Entwurfsfassung der Begründung eingearbeitet.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) mit der Novellierung der TA Luft 2021 als Anhang 7 veröffentlicht wurde und entsprechend anzuwenden ist. Bezüglich der Schallimmissionen kann erst eine Stellungnahme abgegeben werden, sobald die schalltechnische Beurteilung vorliegt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten liegt vor und die Ergebnisse wurden in die Entwurfsfassung der Begründung eingearbeitet.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Sofern das noch zu erstellende Geruchsmissionsgutachten gemäß der aktuellen Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Überschreitung der zulässigen Immissionswerte im Plangebiet aufzeigt, werden zu der o.g. Planung aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken erhoben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Gutachten wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen nach der aktuellen Gesetzesgrundlage der TA Luft 2021 (nicht mehr GIRL) erstellt. Das Gutachten liegt vor und die Ergebnisse wurden in die Entwurfsfassung der Begründung eingearbeitet.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Der OOWV bietet sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überprüfung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Steinfeld durchgeführt werden. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Versorgungsdruck im Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Es ist frühzeitig beim OOWV der rechnerisch mögliche Anteil leitungsgebundenen Löschwassers zu erfragen, der anderen Löschwasserquellen ergänzen kann, um die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW- Arbeitsblatt W 405 zu erreichen.

Die Ausführung zur Löschwasserversorgung wird berücksichtigt. Durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung wird kein unmittelbares Baurecht geschaffen, die ausreichende Löschwasserversorgung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der entsprechende Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass jegliche Verantwortung abgelehnt wird, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde beabsichtigt derzeit nicht die Errichtung neuer oder zusätzlicher Erschließungsanlagen.

Niedersächsische Landesforsten

Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH teilt mit, dass sie gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist ihrerseits derzeit nicht geplant.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

EWE Netz GmbH

Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik, sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, wie z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben

eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde beabsichtigt derzeit nicht die Errichtung neuer oder zusätzlicher Erschließungsanlagen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange werden keine weiteren Hinweise oder Anregungen gegeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gastransport Nord GmbH

Nach unserer Prüfung befinden sich in diesem Bereich keine Erdgas- Hochdruckleitungen der Gastransport Nord GmbH. Weiterhin werden keine Anregungen und Bedenken geäußert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabeleginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde beabsichtigt derzeit nicht die Errichtung neuer oder zusätzlicher Erschließungsanlagen.

Westnetz GmbH

Die Westnetz GmbH teilt mit, dass sie die Außenbereichssatzung "Westerkamp/ westlich der Lohner Straße – L 846" hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen im Namen der Westnetz GmbH durchgesehen hat und gegen diese Verwirklichung keine Bedenken bestehen. In der Verfahrensfläche werden keinerlei Versorgungseinrichtungen unterhalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV-OS)

Durch die Aufstellung der oben näher bezeichneten Bauleitplanung werden die Belange der Landesstraße 846 berührt; daher wird in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung genommen:

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die vom NLStBV-OS betreute Landesstraße 846 zwischen den Netzknotenpunkten 3315003O und 3315007O, im Abschnitt Nr. 110 von ca. Station 1+700 bis ca. Station 1+740 unmittelbar entlang der Grenze des Geltungsbereiches, außerhalb einer zusammenhängend bebauten Ortslage nach § 4 (1) NStrG. Der Geltungsbereich soll laut

Begründung zum Vorhaben, weiterhin ausschließlich über die bestehende Zufahrt über die Straße „Westerkamp“ zur Landesstraße 846 erschlossen werden. Diese Festsetzung wird von hier ausdrücklich begrüßt. Gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung werden keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken erhoben:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird darum gebeten, die Belange der Straßenbaubehörde betreffenden Punkte in die Außenbereichssatzung aufzunehmen: Die Bauverbotszone gem. § 24(1) NStrG entlang der L846 im Abstand von 20,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der für den Kraftfahrzeug bestimmten Fahrbahn soll ergänzt und vermaßt werden.

Die Planung wird entsprechend ergänzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Bauverbotszone § 24(1) NStrG) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des §14(1)BauNVO in Form von Gebäuden sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs nicht zulässig.

Der Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

Die vorhandene Bebauung in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone genießt Bestandschutz. Änderungen der Bestandsbebauung dürfen nicht ohne die Mitwirkung des Straßenbaulastträgers vorgenommen werden.

Der Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

Die Grundstücke zur Straßeneigentumsgrenze der Landesstraße 846 sind soweit nicht bereits vorhanden mit einer festen, lückenlosen Einfriedung zu bepflanzen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten.

Der Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

Die vorhandenen Zufahrten genießen Bestandschutz. Änderungen des Bestandes dürfen nicht ohne die Mitwirkung des Straßenbaulastträgers vorgenommen werden. Weitere Zufahrten können von hier nicht in Aussicht gestellt werden.

Der Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

Zusätzlich zum geplanten Schallschutzgutachten wird darum gebeten folgenden Hinweis vorsorglich in die Satzung zu übernehmen: Von der Landesstraße 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Der Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

Damit das Einfügen von neuen Bauvorhaben in die städtebauliche Struktur des Satzungsgebietes sichergestellt werden kann, werden im Rahmen der vorliegenden Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen.

6.1 Zulässigkeit von Vorhaben

Für den Satzungsgebiet im Ortsteil Mühlen der Gemeinde Steinfeld wird eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erlassen. Das städtebauliche Planungsziel der vorliegenden Außenbereichssatzung besteht darin, innerhalb des städtebaulich vorgeprägten Siedlungsgebietes nördlich der Ortschaft Mühlen eine bauliche Entwicklung im eingeschränkten Ausmaß auch für Wohnnutzungen zu ermöglichen. Es soll ein Einfügen in die städtebauliche Struktur ermöglicht und gesteuert werden. Auf Grundlage von § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB werden innerhalb dieser Außenbereichssatzung entsprechende Zulässigkeitsvoraussetzungen bestimmt.

Für Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB wird dabei festgelegt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben, die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft oder Forstwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt werden könnte, nicht entgegengehalten werden kann. Mit dieser näheren Bestimmung kann auch zukünftig der dörfliche Charakter des Plangebietes gewährleistet werden.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Ergänzend werden nähere Bestimmungen zum Maß der zulässigen baulichen Nutzung getroffen. Daher richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben neben § 35 BauGB auch nach den getroffenen näheren Bestimmungen.

Die vorliegende Satzung nimmt Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe dienen, nicht als durch die Satzung begünstigte Nutzungen im Satzungsgebiet auf, da sich entsprechende Nutzungen derzeit nicht im Bestand darstellen.

Die Anwendung der § 35 Abs. 1 BauGB für privilegierte Vorhaben im Außenbereich sowie § 35 Abs. 4 BauGB bleiben von der vorliegenden Außenbereichssatzung unberührt.

6.2 Zahl der Wohnungen

Im Satzungsgebiet wird die Zahl der Wohnungen begrenzt. Bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Wohngebäude eine Wohnung zulässig.

Die näheren Bestimmungen orientieren sich am Bestand und dienen dem Erhalt der dörflichen Strukturen im Gebiet. Überdimensionierte Mehrfamilienhäuser sollen auf diese Weise begrenzt werden. Insgesamt soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauungsmöglichkeiten mit zusätzlichen Wohnhäusern hinsichtlich ihrer Art und ihres Umfangs in die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen.

6.3 Bauweise

Um eine möglichst aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen, die dem ländlichen Charakter in der Ortslage Mühlen und der vorhandenen Bebauung im Satzungsgebiet entspricht, werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Die näheren Bestimmungen werden getroffen, damit unter Rücksichtnahme auf die umliegenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude keine untypischen Baukörper entstehen.

Um eine Ausbreitung der Bebauung in den Außenbereich zu vermeiden, werden zusätzlich Baugrenzen in die Planung aufgenommen. Dadurch kann effektiv vermieden werden, dass sich durch Bauvorhaben an den Geltungsbereichsgrenzen eine Entwicklung der Splittersiedlung „nach außen“ eingeleitet wird, die dem eigentlichen städtebaulichen Ziel der Außenbereichssatzung (Regelung der Zulässigkeit in von Wohnnutzungen geprägten Bereichen und Schutz des Außenbereichs vor weitere Inanspruchnahme) widerspricht.

6.4 Bauhöhe

Eine ergänzende Bebauung mit Hauptgebäuden soll sich an der im Gebiet bestehenden und angrenzenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung orientieren. Die zukünftige Höhenentwicklung wird daher auf das Maß von zwei Vollgeschossen begrenzt. Weitergehende Vorschriften, wie z.B. zu konkreten Höhenbeschränkungen werden nicht für erforderlich gehalten.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 21.740 m² auf.

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der Außenbereichssatzung Westerkamp / westlich der Lohner Straße – L 846“ nach § 35 Abs. 6 BauGB beigefügt.

Steinfeld, den

Der Bürgermeister