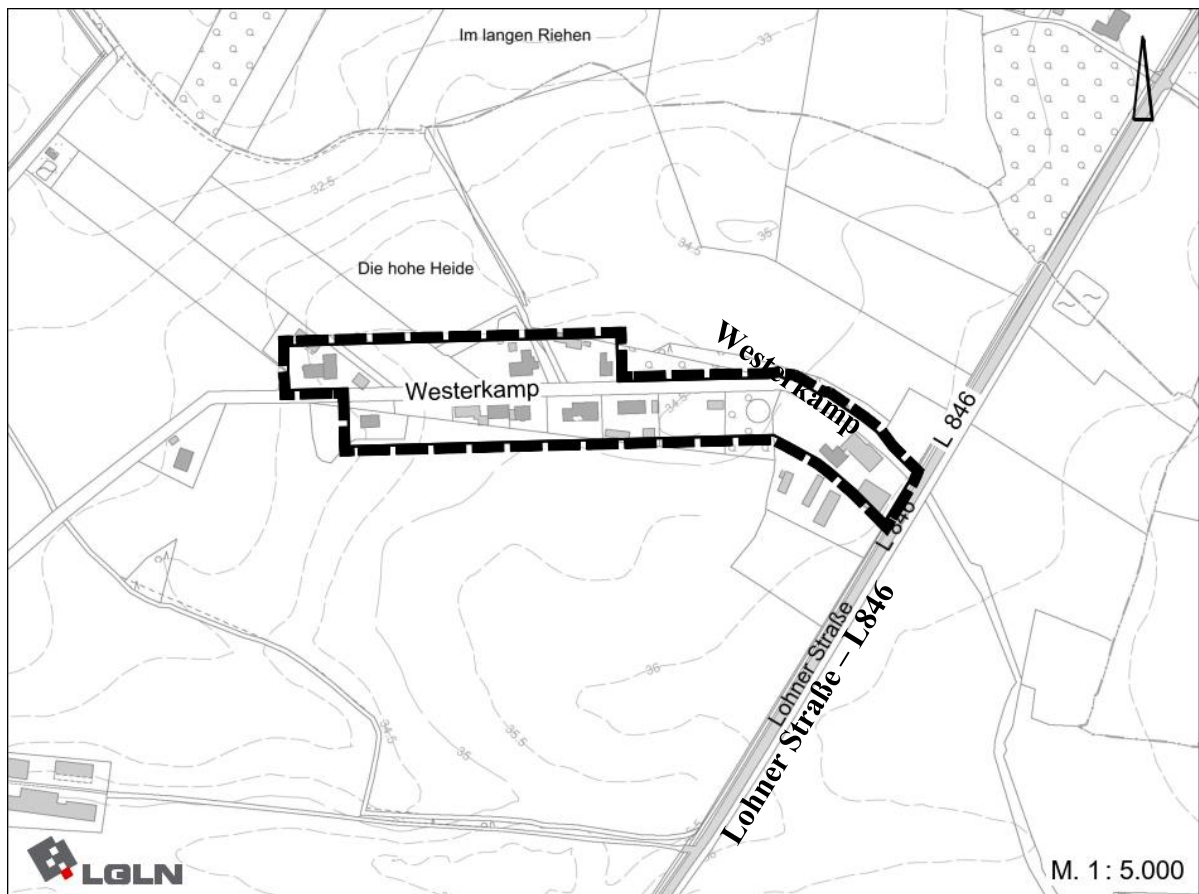


GEMEINDE STEINFELD (OLDB)

LANDKREIS VECHTA

**Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
„Westerkamp / westlich der Lohner Straße – L 846“**

ENTWURF



Gemeinde Steinfeld

Am Rathausplatz 13
49439 Steinfeld (Olb.)

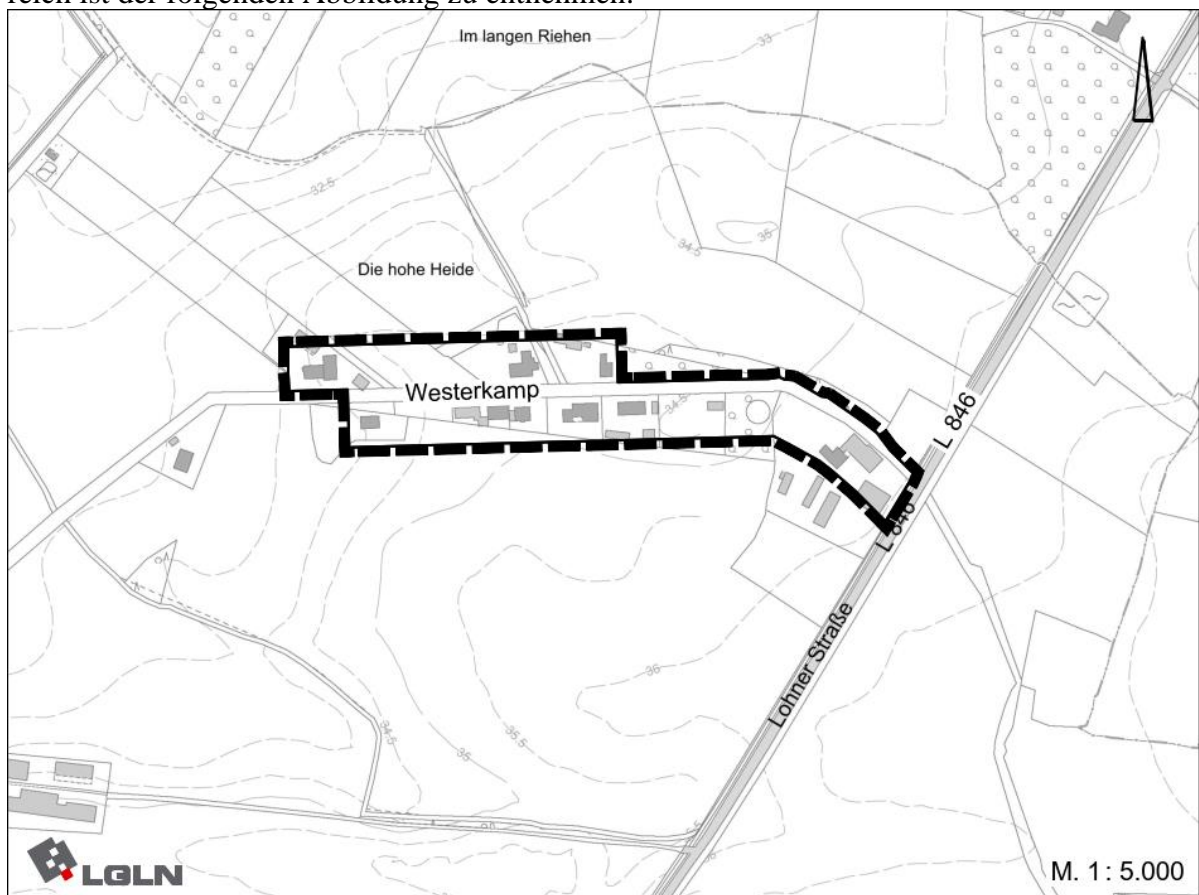
Tel.: 05492 86-0
Fax.: 05492 86-37
Internet: www.steinfeld.de

Satzung der Gemeinde Steinfeld nach § 35 Abs. 6 BauGB für Teile des Straßenzuges Westerkamp / westlich der Lohner Straße – L 846

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) sowie § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2023 (GVBl. S. 111) hat der Rat der Gemeinde Steinfeld in der Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst einen Teil des Straßenzuges Westerkamp, westlich der Lohner Straße – L 846 im Ortsteil Mühlen der Gemeinde Steinfeld. Der Geltungsbereich ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:



Der Verlauf der Baugrenzen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegeng gehalten werden, dass sie

a) der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald

widersprechen oder
b) die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Wohnzwecken dienende Vorhaben müssen sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, unter Beachtung nachstehender Festsetzungen in den durch die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung vorgegebenen Rahmen einfügen:

1. Die Geschossigkeit der Vorhaben wird auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.
2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
3. Bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Wohngebäude eine Wohnung zulässig.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

49439 Steinfeld, _____
Der Bürgermeister

Sebastian Gehrold

Hinweise:

Dieser Satzung liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) zugrunde.

Altlasten: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren

Baurecht: Die vorliegende Satzung schafft kein unmittelbares Baurecht. Die Genehmigungsfähigkeit von zusätzlichen Wohngebäuden kann im Einzelfall weitere immissionsrechtliche Prüfungen im Bauantragsverfahren erfordern. Dieses Erfordernis kann z.B. gegeben sein, wenn zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung weitere landwirtschaftliche Vorhaben im Einwirkungsbereich des Satzungsgebietes entstanden sind.

Bauverbotszone: Gemäß § 24 NStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Die vorhandene Bebauung in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone genießt Bestandschutz. 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 Bestandschutz. Änderungen des Bestandes dürfen nicht ohne die Mitwirkung des Straßenbaulastträgers vorgenommen werden. Weitere Zufahrten können von Seiten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr nicht in Aussicht gestellt werden. 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.

Besonderer Artenschutz: Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen von Bäumen, diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/ Protokoll nachzuweisen. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähig.

hige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Betriebsgrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, zu verzichten. Die Beleuchtung soll nur indirekt und mit „insekten- freundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden. Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Auf der Umsetzungsebene sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unmittelbar anzuwenden.

Bodenfunde: 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.

DIN-Normen: Während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.

Eingriffsregelung: Im Rahmen der Aufstellung dieser Außenbereichssatzung erfolgt keine Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie eine Eingriffsregelung. Die erforderlichen Nachweise der Eingriffsregelung sind in den jeweiligen Bauantragsverfahren zu führen.

Löschwasser: Durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung wird kein unmittelbares Baurecht geschaffen, die ausreichende Löschwasserversorgung ist im einzelnen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Oberflächenentwässerung: Von den einzelnen Grundstückseigentümern sind Einleiterlaubnisse für die Versickerung des Regenwassers und die dezentrale Entsorgung des Schmutzwassers bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta zu beantragen. Zur Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sind je nach Gebiet gegebenenfalls Geländeanfüllung mit geeignetem sickerfähigem Bodenmaterial (SE, SW, gem. DIN 18196) durchzuführen. 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. Die Versickerungsfähigkeit ist auf Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen.

Wallhecken: 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.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Steinfeld hat in der Sitzung am 23.03.2023 den Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Westerkamp / westlich der Lohner Straße – L 846“ gefasst.

Steinfeld, den _____

(Bürgermeister)

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Steinfeld hat in der Sitzung am _____ dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Westerkamp / westlich der Lohner Straße – L 846“ und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Internetseite oder Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung im Internet wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Westerkamp / westlich der Lohner Straße – L 846“ und die Begründung wurden vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Mit E-Mail vom _____ wurden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Steinfeld, den _____

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Steinfeld hat die Außenbereichssatzung „Westerkamp / westlich der Lohner Straße – L 846“ nebst Begründung nach Prüfung der Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Steinfeld, den _____

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Steinfeld, den _____

(Bürgermeister)
