

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Begründung zur

Festlegung der Grenzen einer

Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB im Ortsteil Spohle

für einen Teilbereich
am Torfweg
und an der Straße „Im Winkel“

Mai 2016



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	3
1.1.	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Beschreibung des Satzungsbereichs	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen	3
1.4.1	Regionales Raumordnungsprogramm.....	3
1.4.2	Bauleitplanung.....	4
1.4.3	Gesamträumliches Zielkonzept für die Wohnbauentwicklung	4
2.0	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	5
3.0	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.1.1	Beteiligung 2009	6
3.1.2	Beteiligung 2016	9
3.2	Relevante Abwägungsbelange.....	9
3.2.1	Belange der Raumordnung	9
3.2.2	Geruchsimmissionen	10
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	11
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung und Artenschutz	12
3.2.5	Ver- und Entsorgung	13
4.0	INHALT DER SATZUNG	13
4.1	Geltungsbereich der Satzung	13
4.2	Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben	13
5.0	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	14

Anlage:

Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 10. Mai 2016

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Ortsteil Spohle für einen Bereich am Torfweg und an der Straße „Im Winkel“ eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen, um die Eigenentwicklung der Ortschaft zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen 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), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Satzungsbereichs

Der Geltungsbereich der Satzung liegt in einer Außenbereichslage südöstlich des dörflichen Ortskerns von Spohle. Der Ortsteil Spohle ist durch dörfliche Strukturen mit einer Mischung aus Wohnen, Gewerbebetrieben, Gastronomie und einer Vielzahl von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Im südlichen Bereich des Ortsteiles befindet sich ein zusammenhängendes Wohngebiet.

Das Satzungsgebiet erfasst einen Bereich in einer Länge von ca. 140 m und einer Tiefe von ca. 30 m parallel zur Straße „Im Winkel“ im Anschluss an das o.g. Wohngebiet. Im Westen grenzt der Planbereich mit ca. 50 m Tiefe an den Torfweg. Die Flächen im Satzungsgebiet werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, gleiches gilt für die nördlich angrenzenden Flächen. Im Anschluss an die landwirtschaftliche Fläche befindet sich eine dörfliche Mischnutzung entlang der Wiefelstede Straße, wobei hier ein größerer Gewerbebetrieb vorhanden ist. Dabei handelt es sich um einen Kartoffelschälbetrieb, der nach Süden und Südosten durch einen Wall abgeschirmt ist. Westlich der Ackerfläche befindet sich ein Gastronomiebetrieb mit Parkplätzen.

Auf der Ostseite des Torfweges befinden sich einige Wohngebäude im Außenbereich.

Nordöstlich des Torfwegs ist ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb vorhanden. Im südlichen Abschnitt befindet sich ein Kindergarten.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist dem Ortsteil Spohle die besondere Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ zugeordnet. Die Flächen im Satzungsgebiet sind als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft und für die Erholung dargestellt.



1.4.2 Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen im Untersuchungsraum als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die südlich angrenzenden Flächen gelten die Darstellung als Wohnbaufläche und die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 14 A und Nr. 64.

1.4.3 Gesamträumliches Zielkonzept für die Wohnbauentwicklung

Da bis zum Jahre 2030 eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten ist, hat die Gemeinde ein Zielkonzept für die Wohnbauflächenentwicklung im gesamten Gemeindegebiet erstellt und am 25.02.2013 im Verwaltungsausschuss beschlossen. Das gesamträumliche Zielkonzept wurde mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt.

Durch das Zielkonzept zur Entwicklung von Wohnbauflächen soll aufgezeigt werden, an welchen Standorten, in welchem Umfang und in welcher Form die Gemeinde künftig eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung betreiben will. Dabei erfolgt keine genaue Abgrenzung der Standorte, sondern eine grundsätzliche Aussage, in welchen Ortsteilen, für welche Bedarfsgruppen und unter welchen Voraussetzungen die Gemeinde eine Wohnbauentwicklung ermöglichen will. Das Zielkonzept soll Grundlage und Orientierung für künftige Bauleitplanungen darstellen. Die Sicherung derzeit projektiierter und künftiger Wohnbauflächen erfolgt nach folgender konzeptionellen Zielsetzung:

- A Siedlungsentwicklung in mittleren bis größerem Umfang in den zentralen Orten Wiefelstede und Metjendorf zur Sicherung der Eigenentwicklung und für Zuzug (i.R. kleinere wirtschaftliche Grundstückseinheiten mit Einzel- und Doppelhäusern, auch Anteile mit Mietwohnungsbau in Mehrfamilienhäusern, alternativ Reihenhäuser)
- B Siedlungsentwicklung in kleineren bis mittlerem Umfang in den im Bereich der Landesstraßen und in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen gelegenen dörflichen Ortsteile vorrangig zur Sicherung der Eigenentwicklung (i.d.R. kleinere wirtschaftliche Grundstückseinheiten mit Einzel- und Doppelhäusern)
- C Siedlungsentwicklung in geringem Umfang in den kleineren dörflichen Ortslagen, auch abseits der Hauptverkehrswege - zur Sicherung der Eigenentwicklung und für eine besondere Bedarfsgruppe aus der Gemeinde (größere Grundstückseinheiten mit Einfamilienhäusern in naturnahen Lagen)

In den dörflichen Ortsteilen (Kategorie B) Gristede, Hollen-Dringenburg, Nuttel, Bokel, Neuenkrüge, Borbeck und Spohle sollen insgesamt ca. 20 % des anstehenden Bedarfs an Haushalten gedeckt werden. Die Schaffung von Bauplätzen zur Sicherung der Eigenentwicklung in Spohle entspricht somit dem Entwicklungskonzept.

2.0 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Ortsteil Spohle Bauplätze für die Eigenentwicklung des Dorfes zu sichern. Die Ausweisung von Bauplätzen ist erforderlich, um nachrückenden Generationen die Möglichkeit einer Ansiedlungsmöglichkeit im Dorf zu geben. Hierdurch soll die dörfliche Gemeinschaft erhalten und gesichert werden.

In Anbetracht der raumordnerisch festgelegten Entwicklungsaufgabe "Ländliche Siedlung" soll im Rahmen der Dorfentwicklung eine behutsame Ausweisung von Bauplätzen erfolgen, die die vorhandene Siedlungsansätze arrondiert und den Charakter des Dorfes nicht nennenswert verändert. Die besondere Entwicklungsaufgabe "Ländliche Siedlung" wurde für Orte mit überwiegender landwirtschaftlich Prägung und einer weitgehend intakten Ortstruktur festgelegt. Dabei soll die Ortschaft in der Regel nicht durch Wohnbebauung in stärkerem Maße überprägt sein, und dementsprechend soll auch der Einwohnerstand nicht über den Rahmen einer dörflichen Siedlung hinausgehen.

Der Ort Spohle wurde 1995 in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen. Er ist durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe geprägt, die sich hauptsächlich entlang der Ortsdurchfahrt (L 820/824) befinden. Als Entwicklungsziele ergeben sich aus diesen Planungen u. a. die Erhaltung der dörflichen Identität, die Sicherung vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe einschließlich erforderlicher Entwicklungsmöglichkeiten und die Sicherung erhaltungswürdiger, ortsbildprägender Bausubstanz. Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung wurde festgelegt, dass der Ortskern als Dorfgebiet eingestuft werden soll und eine Verträglichkeit zwischen der Wohnbebauung und den landwirtschaftlichen Betrieben zu gewährleisten ist. Es wurden dabei verschiedene Alternativen für Wohnbauflächen aufgezeigt, wobei einer Entwicklung im Ortskern der Vorrang gegeben wurde.

Derzeit stehen in der Ortschaft Spohle keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Die Baumöglichkeiten in den zusammenhängenden Wohngebieten im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 14 A und Nr. 64 sind vollständig ausgeschöpft. Die Sicherung von Baumöglichkeiten im Rahmen der Arrondierung vorhandener Siedlungsstrukturen stellt sich aufgrund der Vielzahl der starken Prägung durch die landwirtschaftlichen Betriebe mit entsprechender Geruchsentwicklung als schwierig dar. Zudem sind entlang der Ortsdurchfahrten nur wenige Baumöglichkeiten vorhanden, die neben den landwirtschaftlichen Emissionen auch noch durch Verkehrslärm und teilweise durch gewerbliche Emissionen belastet sind. Die Möglichkeit der Schaffung von dörflichen Wohngrundstücken bietet sich am ehesten im südöstlichen Bereich des Ortsteils im südlichen Abschnitt des Torfweges an, wo bereits ein größeres Gewicht an Wohnbebauung vorhanden ist und wo die Prägung durch die landwirtschaftlichen Betriebe weniger stark ist. Dieser Bereich entspricht auch den Zielen der Dorferneuerung, die hier eine dörfliche Wohnbauentwicklung vorsieht.

Die Gemeinde hat im Vorfeld die Landwirtschaftskammer mit einer Prüfung der Emissionssituation betraut und festgestellt, dass eine dörfliche Wohnbebauung an diesem Standort möglich ist. Daher hat die Gemeinde die Absicht, westlich des Torfweges im Anschluss an die Straße „Zum Winkel“ ca. 5 Bauplätze für die Eigenentwicklung des Dorfes zu schaffen. Diese geringe Anzahl der Bauplätze ist mit den raumordnerischen Vorgaben für eine ländliche Siedlung vereinbar, da die dörfliche Identität und die Sicherung vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe nicht beeinträchtigt wird. Auch der Einwohnerstand wird durch die mögliche Anzahl der Bauplätze nicht nennenswert erhöht.



Diese Schaffung möglicher Bauplätze soll durch das Instrument einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erfolgen. In diesem Fall kann die Gemeinde bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Erschließung der möglichen Baugrundstücke ist durch den Torfweg und die Straße „Im Winkel“ gesichert.

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Beteiligung 2009

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Jahre 2009 eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 (2) Satz 1, Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Satz 1, Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB durchgeführt. Hier wurden vom Landkreis Ammerland Bedenken aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit, aufgrund der raumordnerischen Belange und der städtebaulichen Ordnung sowie der Erschließung und der Entwässerung geäußert. Auch wurde das Planungsinstrument grundsätzlich in Frage gestellt, da eine Bebauung von einigem Gewicht nicht erkennbar sei. Von der Landwirtschaftskammer und den Versorgungsträgern wurden keine Bedenken vorgetragen.

Die Gemeinde hat die Bedenken des Landkreises geprüft und das Satzungsgebiet gegenüber dem 1. Entwurf von ca. 7 Bauplätzen auf ca. 5 Bauplätze reduziert. Für das verbleibende Satzungsgebiet kommt die Gemeinde aufgrund des dringenden Wohnbedarfs zu folgendem Abwägungsergebnis:

➤ Immissionsschutz

Die Gemeinde Wiefelstede stellt die Untersuchung der Landwirtschaftskammer aus dem Jahre 2008/2009 in die Abwägung ein und kommt zu folgendem Ergebnis: Aufgrund der dörflichen Lage und der landwirtschaftlichen Vorprägung ist für den Schutzanspruch des **Satzungsbereiches** der Ansatz eines Dorfgebietes gerechtfertigt. Daher kann nach der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen) für das geplante Baugebiet der Immissionsgrenzwert¹ von 0,15 in Ansatz gebracht werden. Dieser Wert wird im westlichen Teilbereich – im nördlichen Anschluss an das durch Wohnbebauung geprägte Baugebiet an der Straße „Im Winkel“ - eingehalten. In begründeten Einzelfällen sind Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Außenbereich möglich, was zu Werten von bis zu 0,20 am Rand des Dorfgebietes führen kann. Der östliche Abschnitt des Satzungsgebiets grenzt an den Torfweg, der auf der Ostseite durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt ist. Hier wird in den Randbereichen ein Immissionswert von bis zu 0,18 erreicht. Dieses hält die Gemeinde aufgrund der Vorbelastung und der landwirtschaftlichen Ausprägung in Spohle für verträglich.

¹ Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahressstunden.

➤ **Belange der Raumordnung**

Die im Regionale Raumordnungsprogramm für den Ort Spohle festgelegte besonderen Entwicklungsaufgabe "Ländliche Siedlung" fordert als Ziel der Raumordnung, dass die Produktions- und Arbeitsbedingungen der landwirtschaftlichen Betriebe mit den Erfordernissen eines zeitgemäßen Wohnens in Einklang zu bringen ist. Das heißt, nicht der Wohnbebauung sondern der Landwirtschaft soll vorrangig Entwicklungsspielraum gewährt werden. Der Satzungsbereich lässt nur 5 Baugrundstücke im Anschluss an eine größere – bereits durch eine Wohnbebauung geprägte Siedlung – zu. Die Ergänzung von Wohngrundstücken an diesem Standort führt nicht zu einer überprägenden Wirkung des Wohnens in Spohle und steht daher dem Erhalt und Entwicklung der raumordnerisch festgelegten „Ländlichen Siedlung“ nicht entgegen. Auch die gutachterliche Betrachtung der Landwirtschaftskammer geht von einer Verträglichkeit mit einer dörflichen Wohnbebauung aus, so dass der Landwirtschaft ausreichend Raum gewahrt sein dürfte.

➤ **Städtebauliche Ordnung / Planungsinstrument**

§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB setzt voraus, dass ein Satzungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein darf. In § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB ist außerdem geregelt, dass eine Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss und dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein muss. Der Satzungsbereich selbst befindet sich auf der Westseite des Torfwegs und ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Im Satzungsbereich ist noch keine Bebauung vorhanden. Ein bauliches Gewicht ist jedoch durch die vorhandenen Wohngrundstücke am Torfweg vorhanden, so dass nach Auffassung der Gemeinde die Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung als erfüllt angesehen werden.

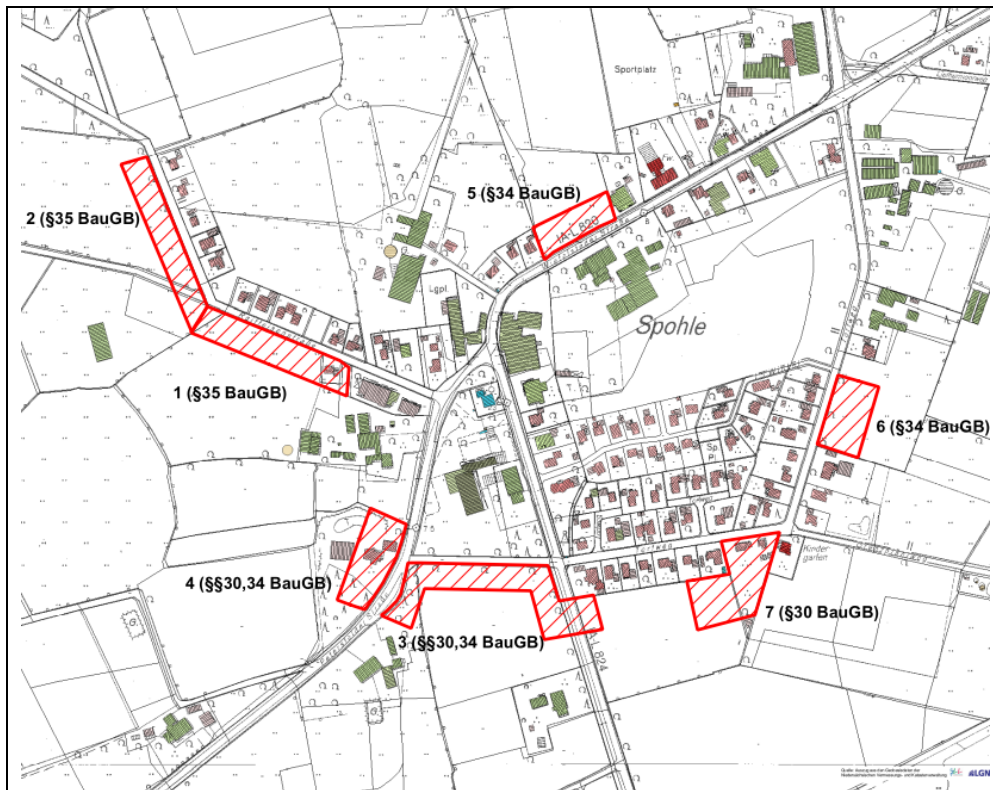
➤ **Erschließung / Entwässerung**

Bei der Erschließung der Baugrundstücke werden die Gehölze der ortsbildprägenden Baumallee berücksichtigt, hierzu wird Festsetzung aufgenommen. Die Gemeinde wird im Verfahren prüfen, ob die schadlohe Ableitung des Oberflächenwassers grundsätzlich möglich ist.

Zusammenfassende Abwägung

Die Gemeinde kommt somit zu der Auffassung, dass in dem geplanten Satzungsbereich eine bauliche Entwicklung mit geringeren Schutzansprüchen und der daraus resultierenden Rücksichtnahme auf die Landwirtschaft möglich ist. Der Landwirtschaft wird weiterhin der erforderliche Entwicklungsspielraum, der sich aus der raumordnerischen Aufgabe „Ländliche Siedlung“ ergibt, gewährt. Die geringe Erweiterung führt zu keiner Veränderung des Ortscharakters. Der Gemeinde ist bewusst, dass es sich bei der abgrenzten Außenbereichssatzung nicht um den klassischen Fall der Auffüllung von Siedlungslücken im Außenbereich handelt. Die Gemeinde räumt der Schaffung von Baugrundstücken aufgrund des dringenden Wohnbedarfs und zur Sicherung der Eigenentwicklung in Spohle jedoch ein hohes Gewicht ein. In diesem Zusammenhang stellt die Gemeinde auch das „nicht städtebauliche Kriterium“ der Verfügbarkeit in die Abwägung ein. Die Verfügbarkeit der Flächen im Satzungsbereich ist durch einen Kaufoptionsvertrag sichergestellt, so dass eine kurzfristige Realisierung von Baugrundstücken möglich ist.

Die Gemeinde hat auch die in der nachfolgenden Abbildung ersichtlichen Alternativflächen, die der Landkreis vorgeschlagen hat, auf eine mögliche Realisierung überprüft.



Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit kommen diese Flächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in Spohle nicht in Frage. Daher hält die Gemeinde an der Zielsetzung fest, eine Außenbereichssatzung an der Straße „Im Winkel“ zu entwickeln.

Die Schaffung von Grundstücken für die Eigenentwicklung in Spohle entspricht auch dem Zielkonzept der Gemeinde für die Wohnbauentwicklung. Bauflächen für die Eigenentwicklung sind erforderlich, um Bauplätze für nachrückende Generationen zu schaffen und - insbesondere vor dem Hintergrund der Erhaltung und Nutzung vorhandener Infrastruktur – ein Abwandern in andere Ortsteile und die Nachbargemeinden zu vermeiden. Es gehört zu den Kernaufgaben der Dörfer, das Anliegen nach einem Wohnsitz im Heimatort zu unterstützen, um die dörfliche Gemeinschaft zu erhalten und zu stärken.

Die Gemeinde kommt somit im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung gemäß § 35 (6) BauGB gegeben sind und wird das Bauleitplanverfahren fortführen. Aufgrund des langen Zeitraums, der zwischen dem Beteiligungsverfahren 2009 und der Wiederaufnahme des Verfahrens liegt, hat die Gemeinde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wiederholt.

3.1.2 Beteiligung 2016

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden wie folgt abgewogen:

➤ Immissionsschutz

Vom Landkreis und von der Landwirtschaftskammer wurde eine Aktualisierung des Geruchsgutachten gefordert. Der Anregung wurde entsprochen. Es wurde ein aktuelles Geruchsgutachten von der Landwirtschaftskammer eingeholt. Hierzu wurde die Abwägung aktualisiert.

➤ Entwässerung

Der Landkreis hat ein Entwässerungskonzept gefordert. Der Entwässerungsverband Jade hat aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Siedlungsbereich "Im Winkel" in Spohle, wenn nicht mehr als 5 weitere Grundstücke für die Wohnbebauung erschlossen werden. Der zusätzliche Wasserabfluss kann ohne weiteren Nachweis, über den vorhandenen Regenwasserkanal, zum Wasserzug Nr. 25 erfolgen.

➤ OOWV

Der Hinweis zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Leitung wird nachrichtlich übernommen.

➤ VBN

Der Hinweis, dass keine Einwender bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

➤ Redaktionelles

Die Beschreibung zum Geltungsbereich der Satzung wird ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Betroffen sind folgende Belange:

3.2.1 Belange der Raumordnung

Dem Ortsteil Spohle die besondere Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ zugeordnet. Die besondere Entwicklungsaufgabe "Ländliche Siedlung" kann im RROP für Standorte in Ordnungsräumen festgelegt werden, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Solche Orte sollen nach dem Landes-Raumordnungsprogramm überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein, noch eine weitgehend intakte Ortstruktur aufweisen, d. h., in der Regel nicht durch Wohnbebauung in stärkerem Maße überprägt sein, und dementsprechend auch vom Einwohnerstand nicht über den Rahmen einer dörflichen Siedlung hinausgehen. Spohle gehört neben Osterscheps zu den zwei ländlichen Siedlungen im Ordnungsraum Oldenburg.



Unter raumordnerischen Gesichtspunkten soll hier eine Sicherung der Ortstruktur als ländliche Wohn-, Betriebs- und Produktionsstandorte erfolgen. Wie in Kapitel 2 „Anlass und Ziele“ der Planung beschrieben, ist die geplante Außenbereichssatzung mit der Möglichkeit von ca. 5 Bauplätzen mit der raumordnerischen Zielsetzung vereinbar.

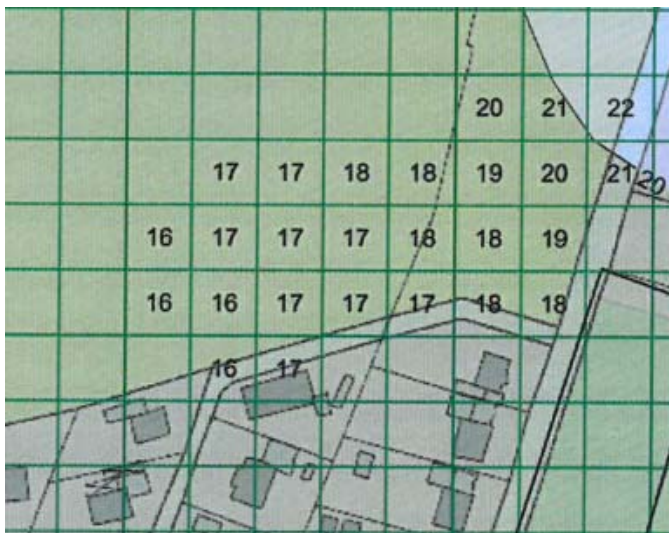
Das Satzungsgebiet wird zudem nach dem RROP mit den Darstellungen von Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft und für die Erholung überlagert. Die Umwandlung der Ackerfläche in straßenseitige Bauplätze steht dem Vorsorgegedanken in Bezug auf die Landwirtschaft nicht entgegen, da hier nur ein kleiner Randbereich betroffen ist und der überwiegende Teil der Ackerfläche erhalten bleibt. Zudem sind im Ortsteil Spohle noch ausreichend landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen vorhanden.

Da nur ein kleiner Teil im Straßenrandbereich in Baugrundstücke umgewandelt wird und dieser Bereich zu beiden Seiten bereits durch eine bauliche Entwicklung geprägt ist, wird auch der Vorsorgegedanke der Erholung nicht nennenswert beeinträchtigt.

3.2.2 Geruchsimmissionen

Im Ortsteil Spohle befindet sich eine Vielzahl von landwirtschaftlichen Hofstellen. Im Hinblick auf die Prüfung einer möglichen Wohnbauentwicklung hat die Gemeinde ein Gutachten bei der Landwirtschaftskammer in Auftrag gegeben. Das in diesem Zusammenhang vorgelegte Gutachten vom 15.04.2008 mit Ergänzung vom 06.05.2008 hat gezeigt, dass die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten in den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen als hoch einzustufen sind. In den Ausbreitungsberechnungen wurden im Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung belästigungsrelevante Geruchsstundenhäufigkeiten von 14 bis 18 % der Jahresstunden ermittelt.

2016 wurde ein aktuelles Geruchsgutachten von der Landwirtschaftskammer eingeholt. Neben den geänderten Emissionsfaktoren, die sich aus geänderten oder neuen Beurteilungsgrundlagen ergeben, mussten Änderungen in den Tierhaltungen bzw. Emissionsquellen in den ansässigen Betrieben berücksichtigt werden, die sich aus zwischenzeitlich erfolgten Baugenehmigungen ergeben. Nach den Ergebnissen der Ausbreitungsberechnung liegt die belästigungsrelevante Kenngröße im Satzungsgebiet zwischen 16 % und 20 %. Demnach hat sich die Geruchsituation gegenüber dem Gutachten 2009 etwas verstärkt.



Aufgrund der dörflichen Lage und der landwirtschaftlichen Vorprägung ist für den Schutzanspruch des Satzungsgebiet der Ansatz eines Dorfgebietes gerechtfertigt. Daher kann nach der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen) für das geplante Baugebiet der Immissionsgrenzwert² von 0,15 in Ansatz gebracht werden. Dieser Wert wird im gesamten Satzungsgebiet 0,01 bis 0,05 überschritten.

In begründeten Einzelfällen sind Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Außenbereich möglich, was zu Werten von bis zu 0,20 am Rand des Dorfgebietes führen kann. Dass im Satzungsgebiet tolerierbare Immissionsniveau (belästigungsrelevante Kenngröße in Höhe von bis zu 20 %) dürfte damit in etwa eingehalten werden.

Dieses hält die Gemeinde aufgrund der Vorbelastung und der landwirtschaftlichen Ausprägung in Spohle für verträglich.

Da eine Außenbereichssatzung jedoch nicht grundsätzlich zu einem Baurecht führt, wird mit dem Landkreis anhand einer Bauvoranfrage geklärt, ob die Umsetzung der Satzung zum Zwecke der Schaffung von Bauplätzen Aussicht auf Erfolg hat bzw. ob im Geltungsbereich der Satzung eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Bauausschusses beraten.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

➤ Verkehrslärm

Das Satzungsgebiet liegt ca 180 m bzw. 240 m von der Wiefelsteder Straße (Landesstraße L 820/824) mit ca. 4.200 Fahrten³ entfernt. Eine prognostische Abschätzung mit 5.000 Fahrten und einer Geschwindigkeit von 70 km/h hat ergeben, dass am Rand des Satzungsgebietes sowohl die Orientierungswerte für ein Mischgebiet als auch für eine Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden, so dass den geplanten Bauplätzen aus Sicht des Lärmschutzes nichts entgegensteht.

➤ Gewerbelärm

Im Nordwesten befindet sich ein Betrieb zur Kartoffelverarbeitung. Aufgrund der Entfernung von über 100 m und dem verringerten Schutzanspruch des Gebietes werden keine Auswirkungen erwartet.

² Ein Immissionswert von 0,15 entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 15 % der Jahresstunden.

³ Verkehrsmengenkarte des Landes Niedersachsen aus dem Jahre 2010



3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung und Artenschutz

□ Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens abzuhandeln. Hierbei sollten Kompensationsmaßnahmen möglichst durch den Eingriffsverursacher auf den jeweiligen Baugrundstücken durchgeführt werden.

Zielsetzung der Gemeinde ist, durch die Ausgleichsmaßnahmen an den Grundstücksgrenzen einen Siedlungsrand als Abgrenzung der künftigen Bauflächen zur freien Landschaft sicherzustellen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen sowohl zur Siedlungsrandbildung beitragen als auch dem künftigen Bauherrn eine gewisse Gestaltungsfreiheit erlauben. Daher werden folgende als Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

- Herstellung und Unterhaltung einer freiwachsenden Laubgehölzhecke oder einer Schnitthecke:
- Anpflanzung von Obstbäumen in alten Sorten oder standortgerechte, heimische Laubbäumen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind die ortbildprägenden Bäume am Torfweg bei der Erschließung zu berücksichtigen und zu erhalten.

□ Artenschutz

Der 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,
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.

Unter diese Schutzbestimmungen fallen alle europäischen Vogelarten. Im Hinblick auf streng geschützte und besonders geschützte Arten sind folgende grundsätzliche Punkte zu beachten:

- Um bei der Umsetzung von Baumaßnahmen Verbotstatbestände des Artenschutzes zu vermeiden, sollten zum Schutz brütender Vogel keine Gehölze während der Brutzeiten der Vögel beseitigt werden.
- Soweit Fledermausquartiersqualitäten in und an Gebäuden und Bäumen oder Habitatqualitäten für Amphibien betroffen sein könnten, sollten die Umsetzung eines Vorhabens durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die öffentlichen und privaten Versorgungsträger.

Die Oberflächenentwässerung soll in den vorhandenen Straßen "Im Winkel/Torfweg" in den vorhandenen Regenwasserkanal und dann über den vorh. Wasserzug Nr. 25 erfolgen. Da es sich hier nur um eine sehr geringe zusätzliche Wassermenge handelt und die bisherige Ableitung ohne Probleme funktioniert, bestehen seitens des Entwässerungsverbandes Jade keine Bedenken.

Nach Aussage der EWE (Stellungnahme im Beteiligungsverfahren 2009) kann die Abwasserbeseitigung sichergestellt werden, es bestehen keine Bedenken.

4.0 INHALT DER SATZUNG

4.1 Geltungsbereich der Satzung

Die Außenbereichssatzung gilt für den in der der Satzung anliegenden Karte im Maßstab 1: 2.000 dargestellten Bereich des Gemeindegebietes westlich der Torfwegs und nördlich der Straße „Im Winkel“..

4.2 Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 35 Abs. 6, Satz 1 BauGB bestimmt die Gemeinde, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede enthaltende Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt werden könnte, nicht entgegengehalten werden kann.

Bei der Anlage von Zufahrten ist zum Stammfuß der Bäume am Torfweg ein Mindestabstand von 6 m von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.



5.0 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Wiefelstede

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 (2) Satz 1, Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB:

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Satz 1, Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB:

Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Wiefelstede

Ausarbeitung der Außenbereichssatzung

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

.....

(Unterschrift)

Die Begründung ist der Außenbereichssatzung als Anlage beigelegt.

Wiefelstede, den

.....

Bürgermeister