

LANDKREIS CLOPPENBURG

DER LANDRAT

Landkreis Cloppenburg · Postfach 14 80 · 49644 Cloppenburg

Stadt Friesoythe
durch Fach



61 - Planungsamt
61.3 Bauleitplanung

Dienstgebäude Kreishaus
Eschstraße 29 · 49661 Cloppenburg
www.lkclp.de

Sprechzeiten
Montag bis Freitag 8.30 – 12.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom
15.10.2020

Telefon: (0 44 71) 15-0
Durchwahl: **15-193**
Telefax: (0 44 71) 85697

Bearbeiter/in: Herr Neumann
Zimmer-Nr.: T 0.04
E-Mail: t.neumann@lkclp.de

Aktenzeichen

61 CLP /Fries/§35 Deep/02/01-2021
(Bei Antwort bitte angeben)

Cloppenburg, den 18.01.2021

Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB „Neuvrees - Deepstreek“ der Stadt Friesoythe

Gegen die geplante Außenbereichssatzung „Neuvrees-Deepstreek“ bestehen folgende Bedenken:

Bauleitplanung

§ 35 Abs. 6 S. 1 BauGB eröffnet der Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, die Möglichkeit, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 13.07.2006 (4 C 2.05) ist ein bebauter Bereich im Sinne des § 35 Abs. 6 S. 1 BauGB nur gegeben, wenn und soweit bereits eine vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. **Die vorhandene Bebauung muss auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten.**

Weiter gilt es zu beachten, dass § 35 Abs. 6 BauGB im Hinblick auf den beeinträchtigten Belang in § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB **nur eine Verdichtung der Splittersiedlung zulässt, aber keine Erweiterung der Splitterbebauung in den bislang nicht in Anspruch genommenen Außenbereich.**

Dementsprechend bietet § 35 Abs. 6 BauGB nur die Grundlage zur baulichen Entwicklung eines baulich bereits in Anspruch genommenen Teils des Außenbereichs. Eine Außenbereichssatzung soll demnach nur im Zusammenhang bebaute Bereiche mit dem Ziel erfassen, diese zu verdichten. Die Außenbereichssatzung darf nur soweit reichen, wie diese Bebauung - noch - einen "Bebauungszusammenhang" herstellt.

Bei der geplanten Außenbereichssatzung besteht zwischen den Wohngebäuden im Süden des Geltungsbereiches der Satzung und den vier Wohngebäuden im Norden des Geltungsbereiches kein Bebauungszusammenhang mehr.

Vielmehr bezieht die Satzung in unzulässiger Weise vier im Außenbereich gelegene Einzelwohnhäuser in den Siedlungssplitter mit ein.

Zwischen dem Gebäude Deepstreek Nr. 51 und dem nächstgelegenen Gebäude Deepstreek 55 beträgt die Entfernung rund 177 m. Zwischen dem Gebäude Deepstreek 55 und dem nächsten Gebäude Deepstreek 57 besteht eine Distanz von ca. 109m. Die beiden letzten Gebäude im Geltungsbereich der Satzung liegen in einer Entfernung von ca. 94m (Deepstreek 57/Deepstreek 61) bzw. ca. 152m (Deepstreek 61/Deepstreek 65) zueinander.

Die dazwischenliegenden Flächen werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Die bebauten Flurstücke vermögen den Zwischenraum nicht zu prägen. Es handelt sich vielmehr um vier getrennte Einzelgebäude, die den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) nicht vermitteln.

Das Satzungsgebiet ist zu reduzieren. Die Flächen nördlich des Gebäudes Deepstreek Nr. 51 befindlichen Flächen sind aus dem Geltungsbereich der Satzung herauszunehmen.

Naturschutz

Die Eingriffsregelung ist im Bauantrag abzuarbeiten.

Ich weise darauf hin, dass sich auf den Flurstücken 69/2 und 95/8, Flur 2, Gemarkung Neuvrees eine gesetzlich geschützte Wallhecke befindet.

Weiter sind auf verschiedenen Flurstücken aus Baugenehmigungen resultierende Kompensationsmaßnahmen wie Gehölzanpflanzungen oder Streuobstwiesen vorhanden.

Zu Vorflutern sind mit geplanten Baumaßnahmen ausreichende Abstände einzuplanen. Es ist ein Gewässerräumstreifen freizuhalten.

Immissionsschutz

Nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB muss die Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dementsprechend sind auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auch umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 c BauGB) zu berücksichtigen. Die in § 35 Abs. 6 BauGB als Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung formulierte Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bedeutet auch, dass die erleichterte Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben oder handwerklich dienenden Zwecken keine Konflikte mit vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben entstehen lassen darf.

Der Bereich der Außenbereichssatzung ist mit Gerüchen aus den benachbarten und umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben vorbelastet. Das aus dem Jahr 2009 vom TÜV-Nord durchgeführte Immissionsschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Geruchsstundenhäufigkeiten für die Plangebietsfläche zwischen 20 bis 30 % der Jahresstunden liegen (s. Abbildung 1).

Damit wird der für Wohnen im Außenbereich im Regelfall vom Landkreis Cloppenburg ange-setzte Immissionswert von 20 % der Jahresgeruchsstunden nicht eingehalten.

Bei einer detaillierteren Betrachtung bewegen sich die Werte zwischen 21 % und 33% Jahresgeruchsstunden (s. Abbildung 2).

Abbildung 1

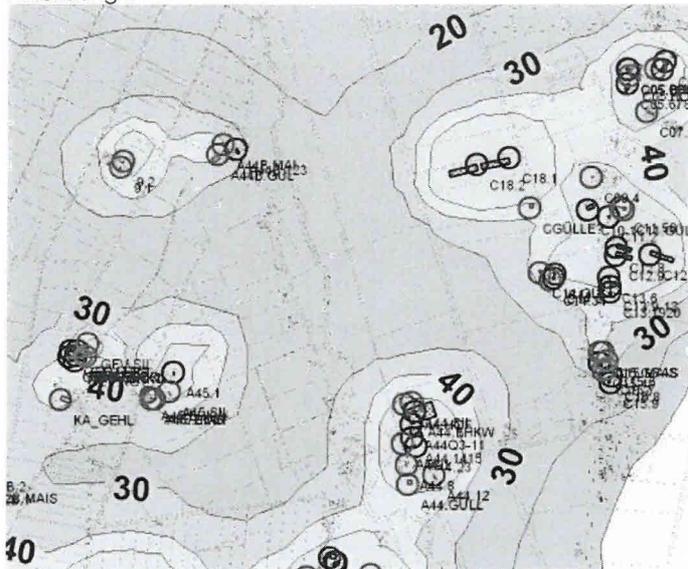


Abbildung A20 - belastungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung
 Aus: Ergänzung zum Gutachten zu Geruchs-Emissionen und -Immissionen
 Geruch-Immissionskataster für die Ortschaften
 Neulorup, Gehlenberg, Neuvrees, Neuscharrel
 und Ellenbrock; TÜV-Nord Umweltschutz; Hamburg, 04.05.2009

Abbildung 2

29	26	24	22	20	21	22	25	28	34	44
60	53	29	22	21	22	23	27	32	42	75
29	26	23	22	21	22	24	26	31	42	100
24	23	22	21	21	21	22	24	27	31	38
23	22	21	21	20	20	21	23	24	27	30
22	22	22	21	21	21	21	22	23	25	26
24	22	22	21	22	21	22	22	22	24	24
26	25	23	22	22	21	21	22	23	24	25
36	30	26	24	23	22	22	23	24	25	25
51	36	27	23	23	23	23	24	26	27	28
57	35	27	25	24	24	25	26	29	32	33
42	31	26	25	26	27	29	33	51	59	45
29	26	26	26	26	29	33	40	67	53	53
25	25	25	25	27	30	33	39	55	57	58
25	25	25	26	27	29	32	37	63	67	72
26	26	26	26	28	30	32	34	57	59	71
28	27	28	29	30	33	36	38	36	34	29
33	30	31	32	38	46	53	48	40	35	29

Abbildung A22 und A24 - belastungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung – nordöstlicher u. südöstlicher Teil
 Aus: Ergänzung zum Gutachten zu Geruchs-Emissionen und -Immissionen
 Geruch-Immissionskataster für die Ortschaften
 Neulorup, Gehlenberg, Neuvrees, Neuscharrel
 und Ellenbrock; TÜV-Nord Umweltschutz; Hamburg, 04.05.2009

Sofern die vorliegenden Werte weiterhin Bestand haben, ist nicht von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen. Bevor die Stadt das Verfahren fortsetzt, ist die Geruchsituation neu zu untersuchen.

Der Landkreis Cloppenburg wird als Beurteilungsgrundlage nur Gutachten akzeptieren, die folgende Mindestbestandteile enthalten:

- Vollständiges Gutachten (Textfassung incl. Darstellung des Ergebnisses) mit Rasterdarstellung der Immissionsbelastung.
- Aufführung der dem Gutachten zugrunde gelegten Tierzahlen mit Ableitbedingungen und Rechenlaufprotokollen. Die Tierzahlen sind in jedem Fall vorab beim Landkreis Cloppenburg zu erfragen.
- Eine Bestätigung, dass die vom Landkreis Cloppenburg übermittelten Tierzahlen zugrunde gelegt wurden.
- Abweichungen von den vom Landkreis Cloppenburg mitgeteilten Tierzahlen sind zu benennen und zu begründen

Das Gutachten ist im weiteren Verfahren vorzulegen.

Wasserwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. der Bau von Regenrückhaltebecken, Gewässerverrohrungen, Gewässerverlegungen, Einleitungen) im Vorfeld bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

Zudem bestehen seitens meiner Unteren Wasserbehörde hinsichtlich der geplanten Außenbereichssatzung grundsätzliche Bedenken.

Im Bereich des Plangebietes verlaufen die Gewässer „Fr-Nv-F2“ (Gewässer III. Ordnung), „Fr-Nv-F2a“ (Gewässer III. Ordnung), „Fr-Nv-12“ (Gewässer III. Ordnung), „Fr-Nv-F1“ (Gewässer III. Ordnung), der „11-08 Eleonoren Graben“ (Gewässer II. Ordnung) sowie Entwässerungsgräben III. Ordnung. Bzgl. der einzuhaltenden Abstände zu den Gewässern der Friesoyther Wasseracht (Uferandstreifen, Räumstreifen usw.) ist diese vorab zu beteiligen.

Die aktuell dargestellte Baugrenze ist im Bereich sämtlicher Gewässer anzupassen.

Ableitung des Oberflächenwassers:

Das anfallende Oberflächenwasser sollte im Gebiet versickert werden.

Zwingend zu befestigende Flächen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig (Rasengittersteine etc.) zu gestalten. Durch die oberflächliche Versickerung wird ein größtmöglicher Grundwasserabstand und somit Schutz erreicht.

Hinweise:

Die Versickerung des Oberflächenwassers sollte über die bewachsene Bodenzone als Flächen- oder Muldenversickerung erfolgen, wobei die Muldentiefe dann max. 30 cm betragen sollte. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass die Mächtigkeit des Sickerraumes mind. 1 m bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand betragen muss, um eine ausreichende Sickerstrecke für die Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

Im Auftrag



(Ribinski)