**VORENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

# ZUR

# AUSSENBEREICHSSATZUNG

# „OHRTE“

# DER GEMEINDE BIPPEN

SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU

LANDKREIS OSNABRÜCK

DAS GERUCHSGUTACHTEN (LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN, 24.08.2023) SOWIE DAS VERKEHRSLÄRMGUTACHTEN (RP-SCHALLTECHNIK, 30.11.2023) SIND ANLAGEN DER BEGRÜNDUNG!

**BEARBEITET DURCH:** **STAND: 01.12.2023**

**PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN**
MÜHLENSTR. 3 49074 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG STADTPLANUNG BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG FREIRAUMPLANUNG DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / SRL

**Inhaltsverzeichnis**


| | | Seite |
|---|---|---|
| 1 | Planungsanlass | 3 |
| 2 | Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen | 3 |
| 3 | Bauleitplanerische Gesichtspunkte | 4 |
| 4 | Satzungsbereich „Ohrte“ | 5 |
| 4.1 | Lage und Größe des Satzungsbereiches | 5 |
| 4.2 | Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben | 7 |
| 4.3 | Situation der Bauleitplanung | 8 |
| 4.4 | Bestand | 8 |
| 4.5 | Standortentscheidung und Planungsabsicht | 11 |
| 4.5.1 | Erläuterung zu den näheren Bestimmungen | 12 |
| 4.5.2 | Verkehrserschließung | 12 |
| 4.6 | Landespflegerische Beurteilung | 13 |
| 4.6.1 | Rechtliche Grundlagen | 13 |
| 4.6.2 | Fauna | 14 |
| 4.6.3 | Landespflegerische Empfehlungen | 15 |
| 4.7 | Immissionsschutz | 16 |
| 4.7.1 | Verkehrsimmissionen | 16 |
| 4.7.2 | Landwirtschaftliche Immissionen | 18 |
| 4.7.3 | Gewerbliche Immissionen | 20 |
| 4.7.4 | Altlasten | 20 |
| 4.8 | Ver- und Entsorgung | 21 |
| 4.9 | Brandschutz | 21 |
| 4.10 | Denkmalschutz, Bodenfunde | 21 |
| 5 | Vermerk Veröffentlichung im Internet | 22 |

## 1 Planungsanlass

Die Gemeinde Bippen beabsichtigt mit der vorliegenden Planung, der starken Nachfrage an Baugrundstücken durch Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich Ohrte Genüge zu leisten. Damit soll u.a. dem allgemeinen öffentlichen Interesse an dem Erhalt des Wohnstandortes Bippen und seiner Ortsteile sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Ziel der Planung ist es, den Charakter als Außenbereichsgebiet zu erhalten, aber gleichwohl im Satzungsbereich wohnbauliche und (vertretbare) gewerbliche Nutzungen in einem städtebaulich verträglichen und auf den Eigenbedarf abgestellten Umfang zu ermöglichen.

## 2 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

**Leitbild nachhaltige Entwicklung**

Grundlegendes Ziel auch im Rahmen der baulichen Entwicklung ist es, die Gemeinde Bippen als ländliche Siedlung und damit als historisch gewachsene, lokale soziale Gemeinschaft zukunfts- und lebensfähig zu erhalten. Dazu sollen alle Maßnahmen getroffen werden, um die Gemeinde für ihre Bewohner, vor allem auch für die Jugend, sowie für Touristen und Besucher, lebenswert und attraktiv zu gestalten.

Auch die vorliegende Planung basiert auf städtebaulichen **Zielsetzungen**, die nachfolgend aufgeführt werden:

- Gliederung des Gemeindegebietes in überschaubare funktionale Einheiten.
- Ausstattung der Gemeinde mit Basiseinrichtungen, die den täglichen Grundbedarf der Bevölkerung decken sollen.
- Bereitstellung unbedingt erforderlicher Wohnbauflächen sowie gemischter und gewerblicher Bauflächen.
- Förderung einer ausgewogenen, miteinander harmonisierenden Verbindung von Wohnen und Arbeiten zur Belebung des Ortsbildes und zur Schaffung von ökologisch sinnvollen, kurzen, fußgänger- und radfahrerfreundlichen Wegstrecken.
- Beseitigung und Vermeidung von Konflikten durch unvereinbare Nutzungsmischung (insbesondere Immissionsproblematik) durch räumliche Trennung sowie immissionsverhindernde und -mindernde Maßnahmen.
- Angemessene Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Landschaftsgerechter Ausbau der Freizeitinfrastruktur.
- Erhaltung und Entwicklung eines charakteristischen heimatgebenden und identitätsstiftenden Orts- und Landschaftsbildes sowie Wahrung historischer Siedlungsbereiche.
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Vorrangfunktionen.
- Weitestgehende Schonung von Natur- und Landschaft.
- Hohe Gestaltanforderung an Freiräume und bauliche Anlagen.
- Starke Gründurchwirkung mit landschaftsgerechter Gestaltung zur Förderung der Naherholungsfunktion und der heimischen Flora und Fauna.

Die zur städtebaulichen Entwicklung angeführten Zielsetzungen beziehen sich auf die Gemeinde Bippen als Gesamtheit und sind als übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Gemeindegebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen Gegebenheiten sowie vorhandener Probleme und Potentiale, im Sinne des vorausschauenden Ordnens flächen- und raumfunktional gegliedert.
Die Gemeinde Bippen ist der Auffassung, dass die Gemeinde selbst im Rahmen ihrer kommunalen Vorsorgeplanung Anstrengungen unternehmen muss, um die Vitalität der Gemeinde zu erhalten und fortzuentwickeln. Vorraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung ist die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Hierbei stellt insbesondere die Erhaltung

und Stärkung des Wohnstandortes sowie die Förderung des Gewerbesektors einen besonders wichtigen Faktor dar.

## 3 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).
Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

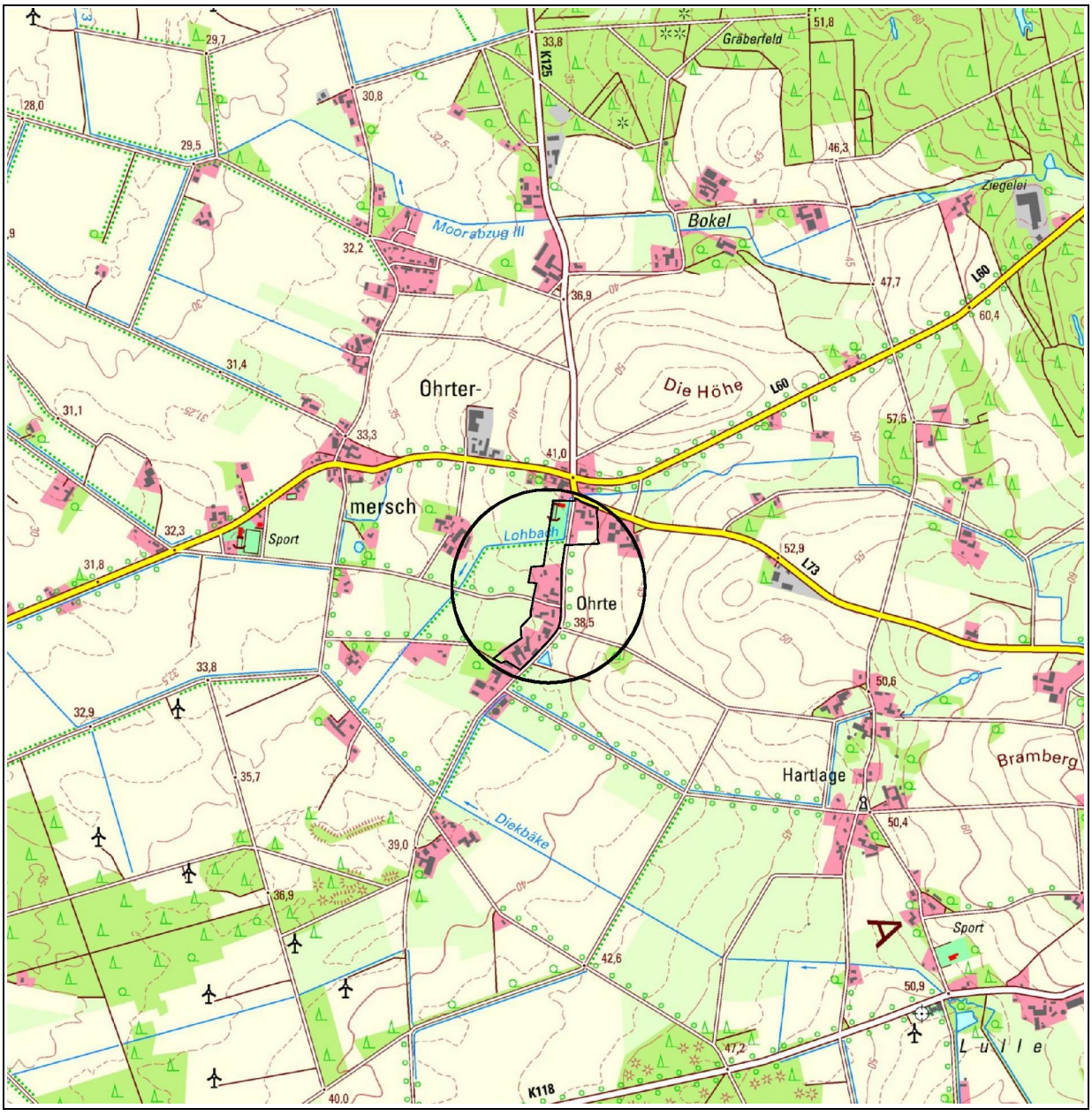
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Gemeinde Bippen ist der Ansicht, dass mit der vorliegenden Außenbereichssatzung Schritte in die richtige Richtung getan werden, um die Gemeindeentwicklung positiv zu beeinflussen. Mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in gewachsenen Siedlungen im Außenbereich wird dazu beigetragen, dass die Bevölkerung in den Räumen verbleiben kann und dass der Arbeits- und Wohnstandort Bippen gesichert wird. Damit werden Schritte unternommen, um die Lebensqualität in der Gemeinde zu verbessern und zu festigen.

# 4 Satzungsbereich „Ohrte“

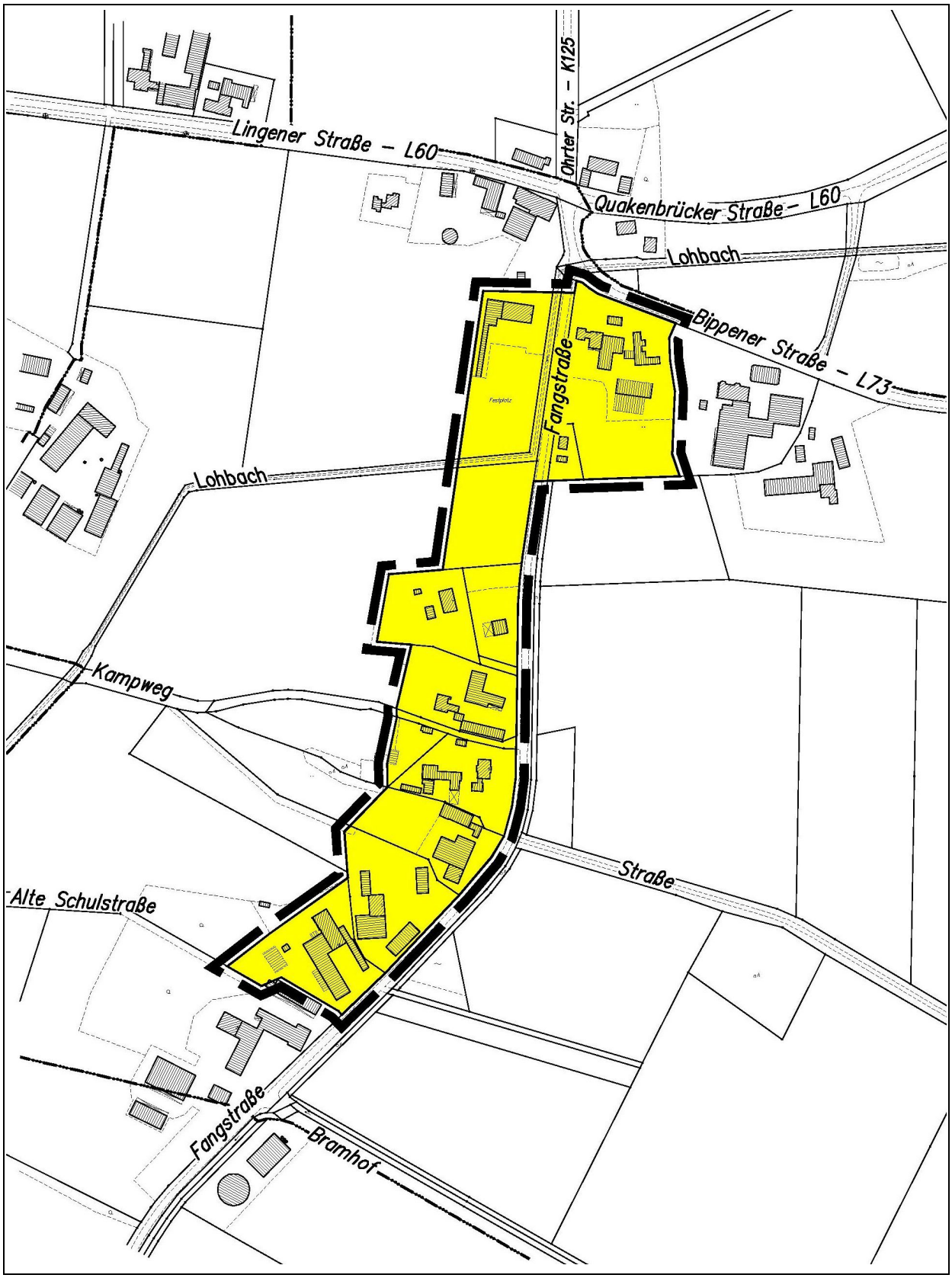
## 4.1 Lage und Größe des Satzungsbereiches

Das ca. 7,65 ha große Satzungsgebiet liegt im Ortsteil Ohrte, südlich der Lingener Straße (L 60), unmittelbar südlich der Bippener Straße (L 73) und beidseitig der Fangstraße.




Original: Topographische Karte M 1:25.000

| Außenbereichssatzung „Ohrte“ | Übersichtskarte | M. 1 : 25.000 |
|---|---|---|




Außenbereichssatzung „Ohrte“ Satzungsbereich M. 1 : 5.000

## 4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

**Regionales Raumordnungsprogramm**

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück - RROP (2004) liegt der Satzungsbereich in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft und für Trinkwassergewinnung sowie tlw., östlich der Fangstraße, in einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie für Erholung. In der Fangstraße verläuft ferner eine Fernwasserleitung.

**Landschaftsrahmenplan**

Nach dem geltenden Landschaftsrahmenplan (LRP, Stand: 03/2023) liegt der Satzungsbereich in einem Areal mit dem Leitziel „Sicherung und Entwicklung von strukturreichem Offenland“, ferner überwiegend in der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter“. Der Gewässerlauf „Lohbach“ inkl. Randbereichen hat das Leitziel „Sicherung und Entwicklung einer auenangepassten Nutzung“ erhalten (vgl. hierzu LRP, Zielkonzept Karte 5a).

**Schutzstatus**

Ein kleinflächiger Teilbereich des Satzungsbereichs, östlich der Fangstraße, liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge“. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind unter Beachtung der geltenden Schutzgebietesverordnung zum LSG Außenbereichsvorhaben innerhalb des LSG zulässig. Eine abschließende Beurteilung bleibt jedoch der Genehmigungsbehörde in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Baumreihen, Feldhecken und Feldgehölze, u.a. entlang der Fangstraße und des Lohbachs, unterliegen dem Schutz der „Verordnung zum Schutz von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen im Landkreis Osnabrück“ (1996). Das Gewässer „Lohbach“ sowie das unmittelbar südlich des Satzungsbereichs liegende Wasserschutzgebiet (WSG) „Ohrte“ sind durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) geschützt.

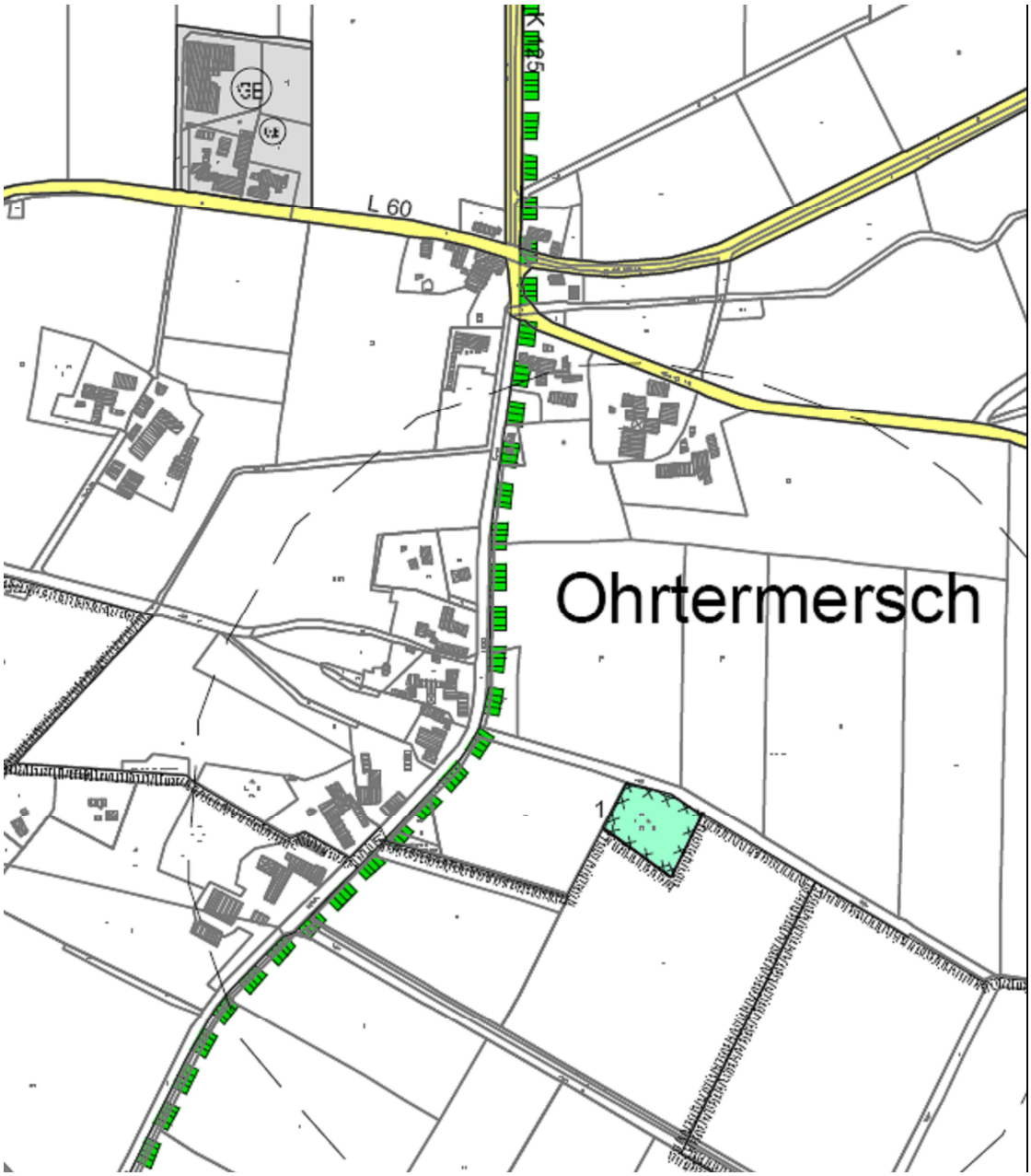
Gemäß Geodatenserver des Landkreises Osnabrück besteht in einem Abstand von ca. 200 m östlich des Satzungsbereichs eine Altablagerung (KRIS-Nr. 74069110005). Der Fachdienst Umwelt, Abfall & Boden, beim Landkreis Osnabrück, hat, nach Anfrage durch das Planungsbüro, zu dieser Altlast mitgeteilt, dass das Gefährdungspotential für das Grundwasser als gering eingeschätzt wird und dass, sofern keine Nutzungsveränderung im Bereich der Altlast angestrebt wird, keine negative Auswirkung zu erwarten ist.

Angesichts der vorstehenden Auskunft sind aktuell keine erheblichen Auswirkungen durch die Altlast zu erwarten.

Der Satzungsbereich unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

### 4.3 Situation der Bauleitplanung

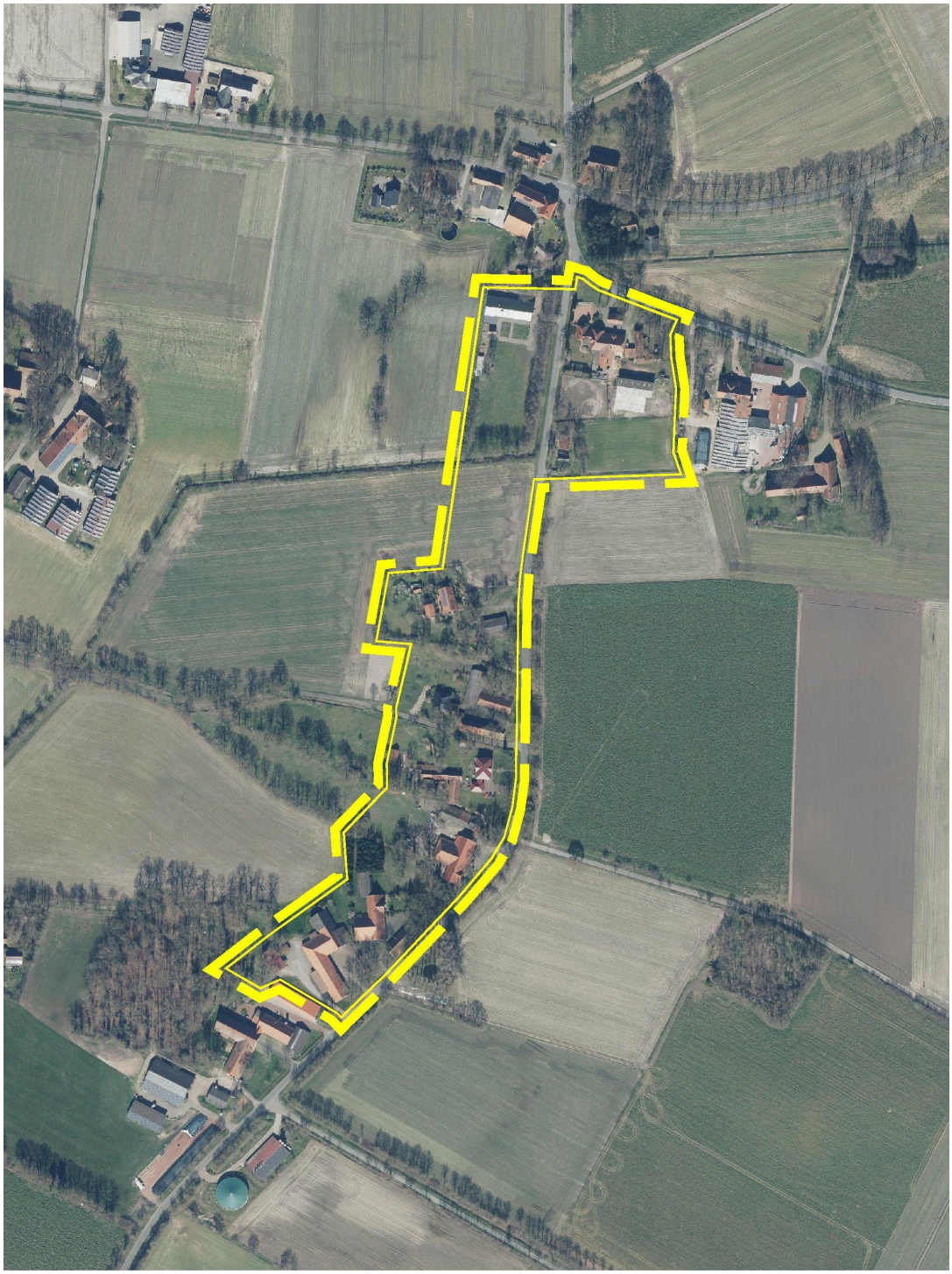
Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bebauungspläne bestehen nicht.



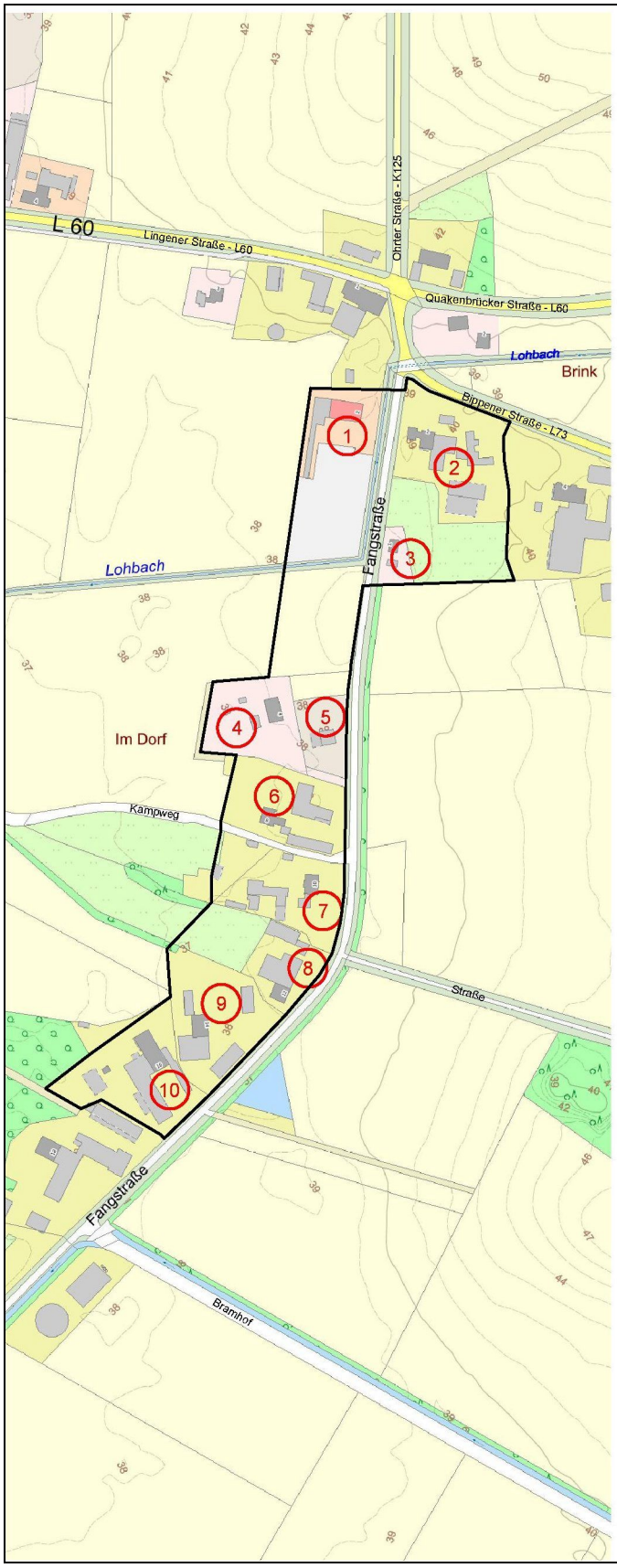

Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau

### 4.4 Bestand

Der Satzungsbereich bildet einen Siedlungsansatz im Außenbereich, mit ehemaligen Hofstellen, Wohnhäusern, zugehörigen Nebenanlagen und gehölzreichen Gärten, einer Schützenhalle des örtlichen Schützenvereins (auch Dorfgemeinschaftshaus), linearen Gehölzstrukturen, einem Gewässerlauf („Lohbach“) sowie Ackerflächen und Straßen. Die Fangstraße wird dabei teilweise von Großbäumen flankiert. Im Umfeld erfolgt derzeit überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzung u.a. auch durch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung.



**Luftbild mit Kennzeichnung des Satzungsbereichs**




1. Fangstraße 2 - Schützenhalle Ohrte
   Eigentümer Schützenverein Ohrte
   Nutzung Schützenhalle / Dorfgemeinschaftshaus
2. Bippener Str. 2
   Ehemalige Hofstelle mit Wohnutzung
   keine aktive Bewirtschaftung - keine Tierhaltung
3. Fangstraße 1
   Ehemalige Polizeidienststelle mit Wohnutzung
   Einfamilienhaus - keine Tierhaltung
4. Fangstraße 4
   Ehemalige Poststelle mit Wohnutzung
   Einfamilienhaus - keine Tierhaltung
5. Fangstraße 6
   Ehemalige Schmiede
   Lagerhalle - keine Tierhaltung
6. Fangstraße 8
   Hofstelle mit Wohnutzung
   Ackerbau im Nebenerwerb - keine Tierhaltung
7. Fangstraße 10
   Ehemalige Hofstelle mit Wohnutzung
   Keine aktive Bewirtschaftung - keine Tierhaltung
8. Fangstraße 12
   Ehemalige Hofstelle mit Wohnutzung
   Keine aktive Bewirtschaftung - keine Tierhaltung
9. Fangstraße 14
   Ehemalige Hofstelle mit Wohnutzung
   Keine aktive Bewirtschaftung - keine Tierhaltung
10. Fangstraße 16
    Hofstelle mit Wohnutzung
    Ackerbau im Nebenerwerb - keine Tierhaltung

**Übersichtskarte: Bestandsnutzungen im Satzungsbereich**

## 4.5 Standortentscheidung und Planungsabsicht

Der Satzungsbereich „Ohrte“ ist bislang nicht als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Areal ist jedoch insgesamt durch die vorhandene und umgebende Bebauung baulich-funktional (vor-) geprägt. Damit ist die angemessene Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten, insbesondere für den Eigenbedarf in diesem Gemeindeteil, als sinnvolles städtebauliches Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu werten. Die Gemeinde Bippen hat sich nach umfangreichen Diskussionen dazu entschlossen, keinen Bebauungsplan aufzustellen, sondern die grundsätzliche Zuordnung des Satzungsbereiches zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB beizubehalten.
Die Möglichkeiten zur Errichtung baulicher Anlangen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind stark beschränkt. Grundsätzlich wird vom Gesetzgeber beabsichtigt, den Außenbereich von baulichen Anlagen freizuhalten. Zulässig sind daher nur bestimmte „privilegierte“ Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 - 8 BauGB, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist.
Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden (§ 35 Abs. 3 BauGB) und die Erschließung gesichert ist.
In § 35 Abs. 4 BauGB werden einige sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB näher bestimmt und durch ergänzende Regelungen begünstigt („halb-privilegierte Vorhaben“).

**Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB:**
Durch die Außenbereichssatzung können die „sonstigen“ Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB über die „halb-privilegierten“ Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB hinaus dadurch begünstigt werden, dass bestimmte öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB grundsätzlich als nicht beeinträchtigt eingestuft werden. So neutralisiert die Satzung die Darstellung von Flächen für den Wald und Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan sowie den Einwand, dass eine Splittersiedlung entstehen oder verfestigt werden kann, in ihrer Funktion als entgegenstehende öffentliche Belange. Alle anderen öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB sind jedoch mit der erforderlichen Gewichtung zu beachten.
Bedingung für den Erlass einer Außenbereichssatzung ist u.a., dass bebaute Bereiche vorliegen, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Bereiche müssen bereits wesentliche Ansätze für die Entwicklung in Richtung eines Wohnorts haben. Dabei ist zu berücksichtigen,

> „dass die Bebauung eines bebauten Bereichs im Außenbereich verglichen mit einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil weniger dicht und der Eindruck der Geschlossenheit der Bebauung deshalb von vornherein weniger stark sein kann. Je nach den Umständen des Einzelfalles können deshalb zwischen den Gebäuden auch gewisse größere, einen Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB möglicherweise bereits unterbrechende Freiflächen liegen.“[1]

Während Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB Baurechte im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB begründen bzw. klarstellen, begünstigt die Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB lediglich Vorhaben, die weiterhin nach § 35 Abs. 2 zu beurteilen sind. Damit ändert die Satzung nichts an der Zuordnung zum Außenbereich sondern modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen „sonstiger“ Vorhaben.
Es können durch die Satzung nur Vorhaben begünstigt werden, die Wohnzwecken dienen oder aber kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden (z. B. Beschränkungen zu Art und Umfang der baulichen Maßnahmen, Zahl der Wohnungen, Bestimmungen über die Erschließung). Die Satzung muss grundsätzlich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

[1] Bundesverwaltungsgericht, Urt. v. 13.07.2006, Az.: BVerwG 4 C 2.05

Die o. g. Kriterien zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung liegen im vorgesehenen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ohrte“ vor:

1. Es liegen bebaute Bereiche vor, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.
2. Die Bereiche zeigen bereits wesentliche Ansätze für die Entwicklung in Richtung eines Wohnorts.
3. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
4. Die Erschließung des Satzungsbereiches ist über die vorhandenen Straßen gesichert.

Mit der Außenbereichssatzung „Ohrte“ sollen Vorhaben begünstigt werden, die Wohnzwecken sowie bereits im Satzungsbereich bestehenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Darüber hinaus werden in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben getroffen, die nachfolgend erläutert werden.

### 4.5.1 Erläuterung zu den näheren Bestimmungen

Auf der Planzeichnung der Außenbereichssatzung „Ohrte“ wurden nähere Bestimmungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB über die Zulässigkeit von Bauvorhaben getroffen. Die Bestimmungen berücksichtigen die vorhandene städtebauliche Struktur, die vorhandenen und geplanten Nutzungen und richten sich nach den Vorgaben des § 35 BauGB.

Zu 1) Mit dieser Bestimmung werden die in § 35 Abs. 6 BauGB enthaltenen grundsätzlichen Regelungen aufgeführt.

Zu 2) Die nähere Bestimmung Nr. 2 führt die allgemein zulässigen baulichen Vorhaben auf.

Zu 3) Damit sich die zukünftigen Gebäude harmonisch in das bestehende Ortsbild eingliedern, wird für den Satzungsbereich vorgegeben, dass bauliche Erweiterungen, Umbauten und Neubauten sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

Zu 4) Die Bestimmung Nr. 4 führt grundsätzliche Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf, die auch für Bauvorhaben im Außenbereich gelten. Im Satzungsbereich ist die Erschließung aufgrund vorhandener Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen gesichert. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass im Satzungsbereich auch den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden kann. Hier sind jedoch im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die nach § 35 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4, 5, 6 und 8 BauGB zu beachtenden öffentlichen Belange konkret zu prüfen.

Zu 5) Mit der Bestimmung Nr. 5 wird klargestellt, dass die sonstigen Bestimmungen des § 35 BauGB grundsätzlich auch für den Bereich der Außenbereichssatzung „Ohrte“ gelten.

### 4.5.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist weiterhin über die bestehenden Straßen gesichert, so dass keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden.

### 4.6 Landespflegerische Beurteilung

Bei den Überlegungen zur Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung spielten die Belange von Natur und Landschaft ebenfalls eine gewichtige Rolle. Im Hinblick auf die künftige Bebauung ist davon auszugehen, dass Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgen werden. Angesichts der hauptsächlich betroffenen Biotoptypen „Ländlich geprägtes Dorfgebiet mit Hausgärten“ sowie Ackerflächen ist jedoch hier nicht von besonders schützenswerten Bereichen zu sprechen. Dies gilt jedoch nicht für das Gewässer „Lohbach“ sowie die bestehenden Baumreihen, Feldhecken und Feldgehölze und sonstige Altbaumbestände, insbesondere entlang der Fangstraße und des Lohbachs.
Im Hinblick auf die landespflegerische Wertigkeit und bei Berücksichtigung des Wohnbedarfs zur Deckung des Eigenbedarfs im Satzungsbereich ist die angestrebte bauliche Ergänzung gerechtfertigt. In diesem Sinne ist der Eingriff in den Naturhaushalt dort nicht vermeidbar bzw. die Belange des Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor.
Grundsätzlich sollen im Rahmen künftiger Bauvorhaben die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landespflege angemessen berücksichtigt werden. Dabei sollen die naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote beachtet werden. Diese werden durch die Baugenehmigungsbehörde durch entsprechende Auflagen im Genehmigungsbescheid berücksichtigt.

#### 4.6.1 Rechtliche Grundlagen

Eingriffsregelung
Durch die Außenbereichssatzung werden keine Baurechte geschaffen. Die Festsetzung der zu erwartenden Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Einzelfall im Rahmen des Bauantragverfahrens bzw. mit der Baugenehmigung. Die Eingriffsregelung erfolgt gemäß BNatSchG oder NNatSchG.

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)
Für den vorliegenden Satzungsbereich ergaben sich keine Hinweise auf potenziell beeinträchtigte Gebiete gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie.
Weiterhin wurde geprüft, inwieweit Auswirkungen auf FFH-Gebiete (Gebiete im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) zu erwarten sind.
Im Satzungsbereich einschließlich des planungsrelevanten Umfeldes, befinden sich keine FFH-Gebiete oder Lebensräume prioritärer Arten.
Zusammenfassend ergibt sich somit die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von baulichen Maßnahmen im Satzungsbereich ausgehen werden.

Artenschutz
Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden u.a. auch die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten behandelt. Im § 44 BNatSchG heißt es:

> „(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen
>
> 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Aufgrund der Bestandssituation ergaben sich für die vorliegende Planung keine Hinweise auf einen speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf.
In Bäumen mit Brusthöhendurchmessern über 30 cm sowie in Altgebäuden ist jedoch grundsätzlich auch mit Fledermäusen zu rechnen. Bei geplanten Eingriffen in den Wald- und Baumbestand oder bei einem geplanten Abriss oder Umbau von Altgebäuden wäre daher voraussichtlich eine vorherige artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen oder der Baumaßnahmen Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind ergeben, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.
Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist abschließend auf der Umsetzungsebene sicherzustellen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen soll bei den Baumaßnahmen folgende Vermeidungsmaßnahme berücksichtigt werden:

Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) durchzuführen. Falls bei anstehenden Baumfällungen ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fällenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist nur geringes Baumholz (BHD < 30 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung in den Wintermonaten durchgeführt werden.
Sollte das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Brutstätten (Vögel u. Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### 4.6.2 Fauna

Es wurden keine eingehenden faunistischen Erhebungen durchgeführt. Anhand der Flächennutzung sowie des Vegetationsbestandes des Plangebietes und seiner Umgebung

lassen sich wichtige Rückschlüsse auf die Bedeutung des Gebietes für zahlreiche Tierartengruppen ziehen.
Durch diese Außenbereichssatzung würde insbesondere eine Bebauung von bislang intensiv landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen ermöglicht. Trotz der intensiven Nutzung und der teilweise vorhandenen Bebauung ist das Plangebiet Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Sie haben sich an den Lebensraum bäuerliche Kulturlandschaft mit Gehölzstrukturen angepasst.

Typische Tierarten dörflicher Siedlungen und Randlagen (Auswahl):

| **Vögel** | **Säugetiere** | **Wirbellose** |
|---|---|---|
| Fasan | Wildkaninchen | div. Laufkäferarten |
| Ringeltaube | Feldmaus | div. Asseln |
| Goldammer | Maulwurf | div. Springschwänze |
| Bachstelze | Wühlmaus | div. Spinnenarten |
| Hausrotschwanz | Großes Wiesel | div. Kurzflüglerarten |
| Rabenkrähe | Mauswiesel | div. Tagfalter |
| Amsel | Rotfuchs | div. Heuschrecken |
| Rotkehlchen | Steinmarder | div. Schmetterlingsarten |
| Haussperling | Hausmaus | etc. |
| Grünfink | Wanderratte | |
| Elster | Igel | |
| Kohlmeise | Fledermäuse | |
| Blaumeise | | |

Aufgrund der räumlichen Nähe verschiedener Biotoptypen wie Hausgärten, Einzelbäume, Waldflächen, Gewässergraben ist der Satzungsbereich auch für Tierarten anderer Lebensräume von Bedeutung. Durch Bebauung würden insbesondere Arten des Siedlungsraumes, der Gärten und Parks gefördert werden. Insgesamt ist eine durchschnittliche faunistische Bedeutung des Plangebietes anzusetzen. Bezüglich des potenziellen Vorkommens von Fledermäusen wird auf das Kapitel 4.6.1 und hier das Unterkapitel Artenschutz verwiesen.

### 4.6.3 Landespflegerische Empfehlungen

Zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden für den Satzungsbereich daher folgende Maßnahmen empfohlen:

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Begrenzung der Bodenversiegelung;
- Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze (gemäß der nachfolgenden Listen) für geplante Anpflanzungen;
- Versickerung des unschädlich belasteten Niederschlagwassers auf den Grundstücken.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Lebensräumen angrenzender Flächen sind zu vermeiden. Die folgende Artenliste zeigt die für diesen Bereich standortgerechten heimischen Gehölze:

| **Bäume:** | | **Sträucher:** | |
|---|---|---|---|
| *Acer campestre* | Feld-Ahorn | *Corylus avellana* | Hasel |
| *Acer platanoides* | Spitz-Ahorn | *Crataegus laevigata* | Zweigriffliger Weißdorn |
| *Alnus glutinosa* | Rot-Erle | *Crataegus monogyna* | Eingriffliger Weißdorn |
| *Betula pendula* | Sand-Birke | *Cytisus scoparius* | Besenginster |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche | *Frangula alnus* | Faulbaum |
| *Fagus sylvatica* | Rot-Buche | *Ilex aquifolium* | Stechplame |
| *Fraxinus excelsior* | Gemeine Esche | *Prunus spinosa* | Schlehe |
| *Populus tremula* | Zitter-Pappel | *Rosa canina* | Hunds-Rose |

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Quercus petraea* | Trauben-Eiche | *Salix caprea* | Sal-Weide |
| *Quercus robur* | Stiel-Eiche | *Salix cinerea* | Grau-Weide |
| *Sorbus aucuparia* | Eberesche | *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder |
| *Salix alba* | Weiß-Weide | *Viburnuum opulus* | Wasserschneeball |
| *Salix viminalis* | Korb-Weide | | |
| *Tilia cordata* | Winter-Linde | | |
| *Tilia platyphyllos* | Sommer-Linde | | |

Neben den genannten Landschaftsgehölzen sind auch Obstbäume als geeignet einzustufen, sofern Hoch- oder Halbstämme gepflanzt werden. Sowohl aus Sicht des Landschaftsbildes als auch aus Sicht des Artenschutzes sind sie den vorgenannten Gehölzen als „standortgerecht und heimisch“ gleichzusetzen. Vorzugsweise sollten robuste, regional typische Sorten verwendet werden.

| **Obstbäume:** | |
|---|---|
| *Prunus avium* | Süß-Kirsche |
| *Prunus cerasus* | Sauer-Kirsche |
| *Prunus domestica* | Pflaume |
| *Malus domestica* | Apfel |
| *Cydonia oblonga* | Quitte |
| *Pyrus communis* | Birne |
| *Juglans regia* | Walnuß |

**Ausgleichsmaßnahmen**
Die Festlegung der Kompensationsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen) erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets wären insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen:

- Anlage von mindestens 3 m breiten, freiwachsenden Gehölzstreifen zur Eingrünung der Baugrundstücke,
- Durchgrünung des Plangebietes mittels Einzelbaumpflanzungen in den Privatgärten.

Wünschenswert wären zusätzliche, freiwillige Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen des Gebietes sowie freiwillige Dach- und Fassadenbegrünungen. Zufahrten, Terrassen etc. können ohne Funktionalitätseinbußen häufig auch ohne Vollversiegelung als wassergebundene Wegedecke, Schotterfläche oder Rasenpflaster befestigt werden.

## 4.7 Immissionsschutz

### 4.7.1 Verkehrsimmissionen

Immissionen durch die Lingener Straße (L 60), die Bippener Straße (L 73) und die Fangstraße

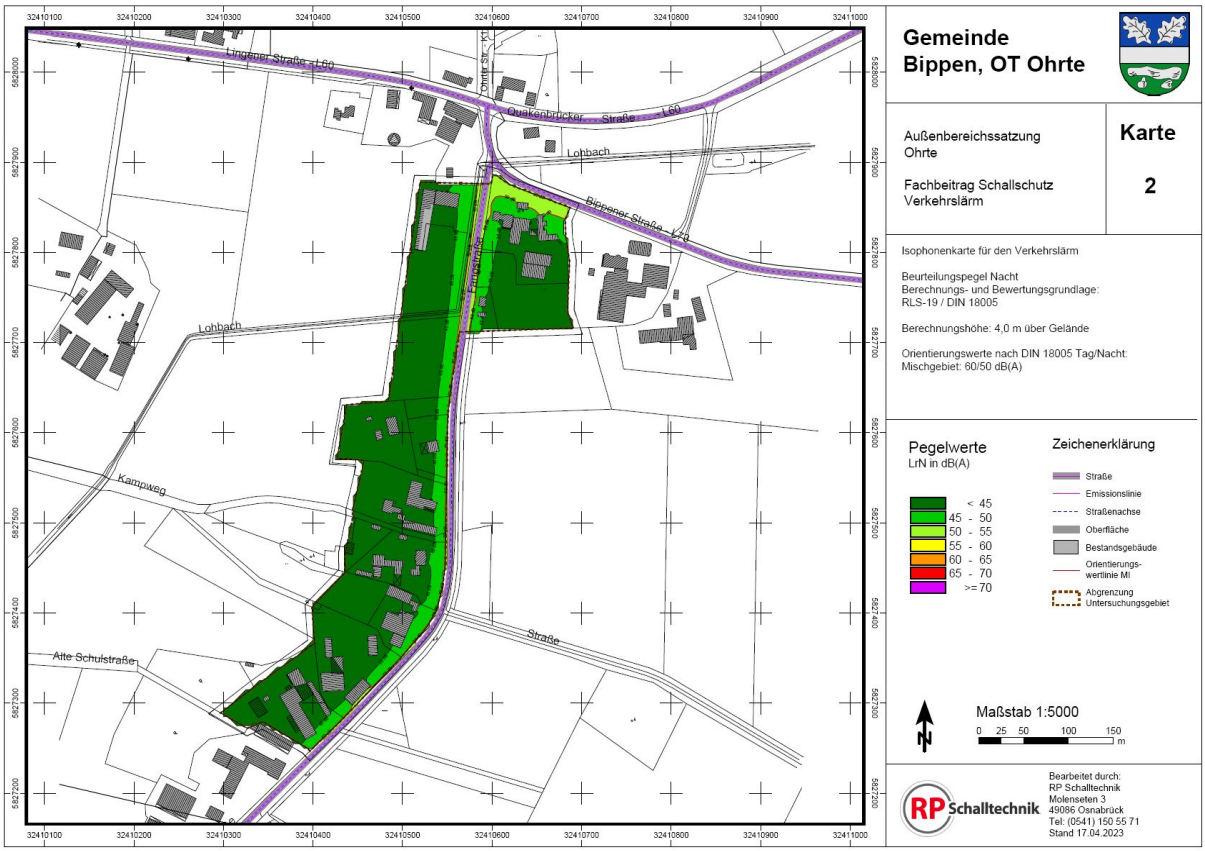
Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde ein Verkehrslärmgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei in der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

> „Die Gemeinde Bippen beabsichtigt, für eine Fläche südlich der Lingener Straße/Bippener Straße die Außenbereichssatzung „Ohrte“ aufzustellen. Ziel der Aufstellung ist die städtebauliche Ordnung der Bestandsbebauung.
>
> Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Schallschutzes für künftige Anwohner und Nutzungen zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.
>
> Aufgabe dieser Untersuchung ist es, die relevanten Emissions- und Beurteilungspegel auf der Fläche des Plangebiets zu simulieren. Das Gebiet wird von den beiden

Landesstraßen L 60 (Lingener Straße) und L 73 (Bippener Straße) sowie der Fangstraße belastet.

Die Berechnung hat ergeben, dass mit Überschreitungen der Orientierungswerte in der Nacht entlang der Bippener Straße und Fangstraße zu rechnen ist. Im Überschreitungsbereich, der nur auf einem geringen Teil entlang der Straßen berechnet wurde, befinden sich heute keine Wohngebäude. Sollten dort Wohngebäude geplant werden, sind im Zuge des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens Schutzmaßnahmen nachzuweisen.

Am Tag werden die Orientierungswerte der DIN 18005 auf den relevanten Flächen für Mischgebiete eingehalten..“ [2]




Die vorstehend abgebildete Karte 2 des Lärmgutachtens zeigt die Immissionswerte im Nachtzeitraum. Nur die hellgrünen Flächen im Nordosten des Satzungsbereichs, entlang der L 73 und sehr kleinflächig entlang der Fangstraße, weisen Immissionswerte über 50 dB(A) bis max. 55 dB(A) auf.

Damit liegen die nächtlichen Immissionswerte weitgehend innerhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, nämlich 54 dB(A) nachts.

Ein Beschluss des BVerwG, vom 13.12.2007 (BVerwG 4 BN 41.07) führt zur 16. BImSchV folgendes aus:

*„Von den in der 16. BImSchV festgelegten Immissionswerten darf in einer Bebauungsplanung, die nicht den Neubau oder die wesentliche Erweiterung einer Straße zum Inhalt hat, abgewichen werden. Das gilt auch für die planerische Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel. Eine Überschreitung der Immissionswerte kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.“*

[2] RP Schalltechnik: „Gemeinde Bippen, Außenbereichssatzung ‚Ohrte’, Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärm“, Osnabrück, 30.11.2023, S. 1

Gleiches gilt nach der Rechtsprechung des BVerwG auch für die Orientierungswerte der DIN 18005 (siehe hierzu: BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 - 4 CN 2.06 -).

Ein weiteres Urteil des BVerwG, vom 17.03.2005 (BVerwG 4 A 18.04) enthält folgenden Leitsatz:

> *„Für die Abwägung bieten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eine Orientierung. Werden die in § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV* ***für Dorf- und Mischgebiete*** *festgelegten Werte eingehalten, sind in angrenzenden Wohngebieten regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gewahrt und vermittelt das Abwägungsgebot keinen Rechtsanspruch auf die Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen.“*

Dies bedeutet, dass im Rahmen der Bauleitplanung - neben der DIN 18005 - grundsätzlich auch die 16. BImSchV als Orientierungshilfe genutzt werden kann, es ist sogar möglich - unter Würdigung der besonderen Bedingungen des Planungsfalls - von den Orientierungswerten der DIN 18005 sowie den IGW der 16. BImSchV abzuweichen.
Unter Berücksichtigung des Tenors dieser BVerwG-Urteile ist es nach Auffassung der Gemeinde Bippen durchaus zulässig,
1. die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV als Orientierungshilfe bei der Genehmigung von Bauvorhaben zu nutzen und
2. von den IGW abzuweichen.

Eine abschließende Beurteilung bleibt jedoch der Genehmigungsbehörde in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

<u>Störwirkungen durch Schießbetrieb in der Schützenhall Ohrte</u>
Der Fachbeitrag Schallschutz enthält auch eine Beurteilung zu möglichen Störwirkungen durch den Schießbetrieb. Der Gutachter führt dazu folgendes aus:

> „Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung befindet sich heute eine Schießsportanlage des Schützenvereins Ohrte e.V..
> Generell gilt bei vorhandenen Anlagen die Annahme, dass die zulässigen Richtwerte an den umliegenden Wohngebäuden heute eingehalten werden.
> Sollten im Zuge weiterer Planungen Wohngebäude vorgesehen werden, die näher als die bestehenden Wohngebäude an die Spießsportanlage heranrücken, ist im Zuge der Genehmigungsplanung nachzuweisen, dass die schalltechnischen Richtwerte eingehalten werden.“[3]

Eine abschließende Beurteilung bleibt der Genehmigungsbehörde in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

### 4.7.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Der Satzungsbereich liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Gemeindeteil Bippens. Im Umfeld des Satzungsbereichs bestehen u.a. auch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Zur Bewertung der im Plangebiet auftretenden Geruchsimmissionen wurde bei der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein entsprechendes Geruchsgutachten nach Vorgaben der TA Luft 2021, Anhang 7 (ehemals Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL), in Auftrag geben. Die nachfolgenden Karte zeigt die im Gutachten ermittelten Geruchstundenhäufigkeiten innerhalb des Satzungsbereichs.[4]

[3] ebenda, Kapitel 8
[4] Landwirtschaftskammer Niedersachsen: „Aufstellung einer Außenbereichssatzung in der Bauernschaft Ohrte durch die Gemeinde Bippen, Ermittlung der relevanten Gesamt-Geruchsbelastungen innerhalb des geplanten Satzungsgebietes, ausgehend von Tierhaltungsanlagen benachbarter landw. Beriebe auf Grundlage der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 18.08.2021 (= TA Luft)“, Oldenburg, den 24.08.2023, Anlage IV A

**Abb.: Geruchsstundenhäufigkeiten im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung**
(© Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Gutachten, Anlage IV A, Stand: 25.08.2023)

Die Geruchs-Ausbreitungsberechnung zeigt, dass innerhalb des Satzungsbereichs mit Immissionswerten von 0,14 (Ostrand) bis 0,43 (Südrand) zu rechnen ist. Demnach ist an 14 % bis 43 % der Jahrestunden mit Geruchsbeeinträchtigungen zu rechnen.
Die zur Beurteilung von Geruchsimmissionen heute geltende TA Luft enthält in Anhang 7 für die Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immissionswerte, die i.d.R. nicht überschritten werden sollten. Für Dorfgebiete (MD) beträgt dieser Wert 0,15.
Mit der Außenbereichssatzung wird jedoch kein Baugebiet festgesetzt, sondern es bleibt bei der Zuordnung zum Außenbereich. Unter Ziffer 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft wird dementsprechend klargestellt, dass es „bei der Geruchsbeurteilung im Außenbereich (...) unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalles möglich (ist), Werte von 0,20 (Regelfall) bis 0,25 (begründete Ausnahme) für Tierhaltungsgerüche heranzuziehen.“

In der Zusammenfassung führt der Geruchsgutachter folgendes aus:

„(...)
Die Anwendung des Verfahrens ergab im vorliegenden Fall, dass insgesamt vier geruchsemittierende Hofanlagen mit ihren jeweiligen Emissionsquellen - die Standorte weisen in allen Fällen Abstände von nicht mehr als 600 Metern gegenüber dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung auf - in die finale Ausbreitungsberechnung zur Ermittlung der relevanten Gesamt-Geruchsbelastung in dem Satzungsgebiet einzubeziehen waren (s. a. Tabelle 7 und Kap. 3.2.5).
Die Ergebnisse sind in den Anlagen IV A und IV B dargestellt. Demzufolge wird der in Anhang 7 der TA Luft unter der Ziffer 3.1 für Außenbereichslagen gegenwärtig maßgebliche Immissionswert von 0,25 auf einer Fläche von rund 1,5 Hektar überschritten, ansonsten aber eingehalten.
Sollte sich der Gebietscharakter in Zukunft, einerseits durch eine zunehmende Verdichtung der Wohnbebauung innerhalb des Satzungsgebietes und andererseits durch Nutzungsaufgabe benachbarter ortsbildprägender Tierhaltungsanlagen, zusehends in Richtung des Wohnens verschieben, ist die Anwendung der Ausnahmeregelung der Nr. 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft irgendwann

nicht mehr sachgerecht. Bei Wohnbauvorhaben, die dann im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung geplant werden, ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung des Immissionswertes von 0,20 einzufordern.
Des Weiteren lässt sich aus dem Umstand, dass die einzuhaltenden Immissionswerte gegenwärtig bereits in Teilen des Satzungsgebietes überschritten werden, die Schlussfolgerung ziehen, dass eine Erweiterung der an dieser Gesamtbelastung maßgeblich beteiligten Tierhaltungsanlagen nur dann noch zulässig ist, wenn hierdurch keine zusätzlichen Geruchsbelastungen verursacht werden oder, soweit im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung zumutbar, eine Immissionsminderung eintritt..“[5]

Nach Auffassung der Gemeinde ist aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung des Satzungsbereichs und seiner Umgebung eine Geruchsbelastung bis 25 % (entspricht einem Immissionswert von 0,25) noch als vertretbar anzusehen. Dieser Wert wird lediglich am Nordostrand und am Südrand des Satzungsbereichs kleinflächig überschritten. Angesichts der Ortsüblichkeit der Gerüche ist keine erhebliche Belästigung zu erwarten, u.a. auch weil im Satzungsbereich davon ausgegangen werden kann, dass eine Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme besteht.
Eine abschließende Beurteilung bleibt jedoch der Genehmigungsbehörde in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Dabei sollte im Bedarfsfall den Empfehlungen des Geruchsgutachters gefolgt und Einzelfallprüfungen in Erwägung gezogen werden. Das Geruchsgutachten der Landwirtschaftskammer ist Anlage der Begründung.

### 4.7.3 Gewerbliche Immissionen

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist innerhalb des Satzungsbereichs mit erheblichen Auswirkungen durch gewerbliche Immissionen nicht zu rechen. Eine abschließende Beurteilung bleibt jedoch der Genehmigungsbehörde in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

### 4.7.4 Altlasten

Gemäß Geodatenserver des Landkreises Osnabrück besteht in einem Abstand von ca. 200 m östlich des Satzungsbereichs eine Altablagerung (KRIS-Nr. 74069110005). Der Fachdienst Umwelt, Abfall & Boden, beim Landkreis Osnabrück, hat nach Anfrage durch das Planungsbüro Dehling & Twisselmann zu dieser Altlast folgende Auskunft erteilt:

„Diese Altablagerung ist eine keilförmig gestaltete Halde, die einen aufgegebenen Bodenabbau (wahrscheinlich Sandgrube) teilweise ausfüllt. Sie lehnt im NO der Grube an deren Rand an und fällt in kaskadenartigen Absätzen nach S und W ab. Im NO füllt die ca. 3 m hohe Halde die Grube fast bis zur Oberkante, im Zentrum und Westen bedeckt sie gerade noch die Sohle. Im äußersten S liegt die Sohle noch frei. Die Stöße sind im S und W noch gut im Gelände zu erkennen.
Die Halde besteht aus umgelagertem, sandigem Boden, der lokal geringfügige Beimengungen von Ziegelbruch und hier und da etwas (Hausbrand-) Asche, Plastikfolie und Metallstückchen enthält. Örtlich ist das bodenartige Deponat etwas bindiger ausgeprägt, kiesig oder humos. Der Zeitraum der Schüttung dieser Halde ist nicht bekannt.
Zur Zeit der Nachmeldung im Mai 2004 wurden verstreut auf der Oberfläche der Halde und in einzelnen, aufgesetzten Haufwerken größere Mengen grober Störstoffe vorgefunden, die in ihrer Gesamtheit als "wilder Müll" einzustufen waren (Bauschutt und gemischte Baustellen-Abfälle, Altreifen, Folien, Schrott, zahlreiche Gebinde aus Metall und Kunststoffen, teilweise noch mit Restinhalten). Die Abwürfe von "wildem Müll" dauerten bis zur Nachmeldung an (s. Fachakte). Die potenziell schadstoffträchtigen Störstoffe wurden aber später (bis 2008) gezielt abgesammelt. Zurück blieben nur Grünabfälle, unbehandeltes Holz und mineralische Bauabfälle, soweit sie als frei von Schadstoffen betrachtet werden konnten.
Die Fläche wurde danach mit Benjeshecken abgesperrt und der weiteren Selbstbewaldung überlassen.
Das Gefährdungspotential für das Grundwasser wird als gering eingeschätzt. Sofern keine Nutzungsveränderung vorgesehen und durch die Außenbereichssatzung angestrebt ist, ist keine

[5] ebenda, Kapitel 4

negative Auswirkung zu erwarten. Sollte jedoch eine Nutzungsveränderung vorgesehen werden, so ist diese erneut zu bewerten.“[6]

Angesichts der vorstehenden Auskunft sind aktuell keine erheblichen Auswirkungen durch die Altlast zu erwarten.

### 4.8 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Satzungsbereiches an die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Strom, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie die Verkehrsanbindung kann sichergestellt werden.
Der Bereich der Außenbereichssatzung „Ohrte“ gehört zu dem Gebiet, das laut Satzung der Samtgemeinde Fürstenau über die Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten der Grundstücke gemäß § 149 des Niedersächsischen Wassergesetzes (a.F.) bzw. § 96 NWG (n.F.), dezentral zu entwässern ist. Eine Schmutzwasserleitung ist nicht vorhanden und die Verlegung einer Schmutzwasserdruckrohrleitung ist zukünftig seitens des Wasserverbandes nicht geplant.
Ein Regenwasserkanal ist im Satzungsbereich ebenfalls nicht vorhanden. Dementsprechend ist darauf hinzuweisen, dass die Grundstückseigentümer gemäß § 96 Abs. 3 NWG das auf ihren Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf ihren Grundstücken schadlos zu beseitigen haben.
Im Zuge künftiger Baumaßnahmen soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungseinrichtungen nicht beschädigt werden. Zu den Versorgungseinrichtungen sind die erforderlichen Mindestabstände einzuhalten. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen diesbezüglich, aber auch zum fachgerechten Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Versorgungseinrichtungen, rechtzeitig vor Baubeginn benachrichtigt werden.

### 4.9 Brandschutz

Im Rahmen von nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren werden die nach § 35 BauGB erforderlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen von der Baugenehmigungsbehörde geprüft und müssen ggf. durch entsprechende fachgutachtliche Beurteilungen nachgewiesen werden. Dies gilt u.a. auch für die Anforderungen an einen ordnungsgemäßen Brandschutz.
Die erforderlichen Maßnahmen und Ausstattungen zum Brandschutz sollend dabei gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und der fachtechnischen Regelwerke erfolgen. Für die Sicherstellung der Löschwassermengen über die abhängige Löschwasserversorgung ist die nach dem Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) erforderliche Löschwassermenge bereitzustellen.
Durch die bestehende Verkehrserschließung sind für den Notfall hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten gegeben.
Auch die unabhängige Löschwasserversorgung soll in einem hinreichenden Umfang gewährleistet werden.
Zur Verteilung und Dimensionierung der nötigen Hydranten bzw. unabhängigen Löschwasserstellen soll rechtzeitig mit der hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück, der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband Bersenbrück Kontakt aufgenommen werden. Die erforderlichen hydraulischen Nachweise sollen rechtzeitig erbracht werden.

### 4.10 Denkmalschutz, Bodenfunde

Innerhalb des Satzungsbereichs befinden sich nach den Erkenntnissen der Gemeinde keine Baudenkmäler. Archäologische Bodenfunde sind innerhalb des Satzungsbereichs bislang auch nicht Bekannt geworden.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige

[6] Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt, Abfall & Boden, Herr Kämpf, eMail vom 30.03.2023

Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 5 Vermerk Veröffentlichung im Internet

Die Begründung zur Außenbereichssatzung „Ohrte“ wurde zusammen mit der Planzeichnung der Außenbereichssatzung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht.
Bippen, den .....

.....
Bürgermeister