

Satzung
über die erleichterte
Zulässigkeit von Vorhaben im
Außenbereich

gem. § 35 (6) BauGB
„Achterstadt“

Entwurf für die öffentliche Auslegung (§ 3 (2)
BauGB) und Beteiligung der Behörden und (§ 4
(2) BauGB)

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

27.11.2023



Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Anschreiben nebst Anlagen am 22.06.2023 mit Stellungnahme-Frist bis 21.07.2023.

Von folgenden beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht (Wortlaut siehe nachfolgende Tabelle):

1. Landkreis Wesermarsch
Poggenburger Straße 15
26919 Brake
2. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
- Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg -
Dezernat 3.2 - Katasteramt Brake
Schrabberdeich 43
26919 Brake
3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53
30631 Hannover
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Hermann-Ehlers-Str. 15
26160 Bad Zwischenahn

Folgende Träger öffentlicher Belange haben schriftlich mitgeteilt, dass von ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:

1. Gemeinde Ovelgönne
Rathausstraße 14
26939 Ovelgönne
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Fachbereich 2
Kaiserstr. 27
26122 Oldenburg
3. Colt Technology Services GmbH
Gervinusstr. 18-22
60322 Frankfurt / Main
4. TenneT TSO GmbH
Bernecker Straße 70
95448 Bayreuth
Deutschland

Folgende beteiligte Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sie zu den Planungsabsichten keine Anregungen vorzubringen haben:

1. BUND-Kreisgruppe Wesermarsch
c/o Umweltstation Iffens
Beckmannsfelder Weg 2
26969 Butjadingen
2. Butjadinger Entwässerungsverband
Franz-Schubert-Str. 31
26919 Brake
3. EWE AG – Betriebsstelle Varel
Postfach 12 40
26302 Varel
4. Gemeinde Stadland
Gemeindebrandmeister

-
- Am Markt 1
26935 Stadland
5. Gemeinde Stadland
Gleichstellungsbeauftragte
Am Markt 1
26935 Stadland
6. Jägerschaft Wesermarsch e. V.
Alte Bahnhofstraße 40
26969 Butjadingen
7. Kreislandvolkverband Wesermarsch e.V.
Albrecht-Thaer-Straße 2
26939 Ovelgönne
8. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover
9. Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Grünlandzentrum Niedersachsen-Bremen
Albrecht-Thaer-Straße. 1
26939 Ovelgönne
10. Naturschutzbund Deutschland (NABU)
Gorch-Fock-Straße 14
26919 Brake
11. Nds. Landesamt für Denkmalpflege –
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
12. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
13. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)
Georgstraße 4
26919 Brake
14. Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land / Wesermarsch
Marktstraße 6/7
27749 Delmenhorst
15. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
16. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems
Markt 15 / 16
26122 Oldenburg
17. Stadt Brake
Schrabberdeich 1
26919 Brake
18. Gemeinde Butjadingen
Butjadinger Str. 59
26969 Butjadingen
19. Gemeinde Jade
Jader Straße 47
26349 Jade
20. Gemeinde Ovelgönne
Rathausstr. 14
26939 Ovelgönne

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Wesermarsch Stellungnahme vom 17.07.2023</p>	
<p>zum Vorentwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stadland nehme ich nach Prüfung der übersandten Unterlagen wie folgt Stellung:</p> <p>1. Raumordnung und Städtebau Der Geltungsbereich der hier betreffenden städtebaulichen Satzung liegt im Außenbereich der Gemeinde Stadland in der Gemarkung Schwei. Das Plangebiet besteht aus verschiedenen baulichen Anlagen, die überwiegend dem Wohnen sowie kleineren, nicht störenden Gewerbetreibenden, dienen.</p> <p>Die in der Begründung zur Satzung auf Seite 3-4 aufgeführten raumordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind nicht vollständig korrekt wiedergegeben. Südlich des Plangebiets befindet sich im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Wesermarsch 2019 kein Vorbehaltsgebiet für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung, sondern ein Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung. Aus dieser Feststellung resultiert jedoch kein Konflikt mit einem Ziel der Raumordnung. Dies begründet sich dadurch, dass die vorgenannte Festlegung im Maßstab von 1:50.000 nicht den Anspruch der Parzellenschärfe aufweist und die Begründung zurecht ausführt, dass "ein Teil der Flächen bereits stark siedlungsstrukturell vorgeprägt" sind. Der Satzungsentwurf folgt den Ausführungen der Begründung zur Satzung insofern, als dass sich die dargestellten bebaubaren Bereiche ausschließlich entlang der Achterstädter Str. befinden. Der Satzungsentwurf ermöglicht keine Siedlungserweiterungen in den Außenbereich und damit in die Festlegung des o.g. Vorranggebietes hinein, sondern dient insbesondere der Baulückenbebauung innerhalb der Ortschaft.</p> <p>Abschließend wird redaktionell darauf hingewiesen, dass eine städtebauliche Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB keine Festsetzungen, sondern nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit trifft. Dies ist dementsprechend in der Satzung zu korrigieren.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung überarbeitet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>2. Bauaufsicht Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Aufstellung der Außenbereichssatzung keine Bedenken, wenn die unten genannten Anmerkungen beachtet werden und wenn die sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie die Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DV-NBauO) in der derzeit gültigen Fassung ergebenden Anforderungen beachtet und eingehalten werden. Die hierzu erlassenen Verordnungen sowie die als technische Baubestimmungen bekannt gemachten Regeln der Technik (DIN-Normen) sind bei der Bauausführung zu beachten.</p> <p>3. Denkmalschutz Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand ist zwar aus dem Plangebiet, nicht aber innerhalb der geplanten bebaubaren Korridore ein archäologischer Fundplatz bekannt (Schwei, FStNr. 68, sh. Anlage). Die ausgewiesenen bebaubaren Korridore befinden sich aber in der näheren Umgebung historischer Wohnplätze, mit vereinzelt, möglicherweise auch verlagerten frühneuzeitlichen/neuzeitlichen archäologischen Funden muss gerechnet werden. Dennoch kann hier auf eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten verzichtet werden.</p> <p>4. Brandschutz Die o.g. Satzung mit den darin getroffenen Festsetzungen wurde lediglich hinsichtlich brandschutztechnischen Belangen abgeprüft. Aufgrund der fehlenden Detailangaben zum Brandschutz kann eine abschließende Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.</p> <p>Im Rahmen der Anforderungen des § 2 NBrandSchG ist es Aufgabe der Gemeinde, konkrete Angaben über die Löschwasserversorgung, Lage der Hydranten und/oder evtl. erforderlichen Feuerlöschbrunnen zu treffen. Ich bitte um folgende brandschutztechnischen Belange bei der Durchführung des Vorhabens zu beachten: <u>Löschwasserversorgung</u> In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen.</p> <p>Für das Satzungsgebiet ist eine notwendige Löschwassermenge (nach Tabelle DVGW-Arbeitsblatt W 405 Februar 2008, in m³/h für 2 Stunden</p>	<p>Die Hinweise sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Brandschutz ist im Baugenehmigungsverfahren für Neubauten bzw. bauliche Änderungen nachzuweisen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Löschzeit) vorzusehen, die von der Gemeinde sichergestellt wird (Grundschutz).</p> <p>Die Menge wird gem. § 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz durch die Stadt/Gemeinde festgelegt.</p> <p>Es ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann. Den unerschöpflichen Entnahmemöglichkeiten außerhalb des Trinkwasserrohrnetzes kommt eine besondere Bedeutung zu.</p> <p>Der Mindestlöschwasserbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausweitungsgefahr.</p> <p>Bei kleinen ländlichen Ansiedlungen von 2 bis 10 Anwesen und Wochenendhausgebieten ist der Löschwasserbedarf i.d.R. mit 48 m³/h anzusetzen. Es ist möglich, dass bei den ggf. einzelnen zulässigen Gewerbebetrieben eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h erforderlich wird.</p> <p>Der Löschbereich umfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z.B. über Bahntrassen, Schnellstraßen etc. hinweg).</p> <p>Für weitere Rückfragen steht die Brandschutzdienststelle unter den folgenden Kontaktdaten zur Verfügung:</p> <p>Landkreis Wesermarsch Fachdienst 63 Herr van Triel Tel. 04401/590-212 E-Mail Ulrich.vanTriel@wesermarsch.de</p> <p>5. Altlasten- und Bodenschutz, Immissionen und Wasserrecht</p> <p>Aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>[3454637 / 5917946]</p> 	<p>Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Dezernat 3.2 - Katasteramt Brake Stellungnahme vom 03.07.2023</p>	
<p>aus unserem Aufgabenbereich ist als Stellungnahme zur Aufstellung der Außenbereichssatzung folgendes anzumerken:</p> <p>Wenn es auf Grundlage der Außenbereichssatzung zu Baumaßnahmen kommen sollte, ist die Genauigkeit des Liegenschaftskatasters nicht ausreichend.</p> <p>Eine Grenzfeststellung bzw. Zerlegungsvermessung zur qualitativen Verbesserung des Liegenschaftskatasters ist erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis ist im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen. Die Baufenster sind auf Grundlage der Bestimmungen des Satzungstextes vor Bauausführung in der Örtlichkeit festzustellen.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 24.06.2023</p>	
<p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften</p>	<p>Die Hinweise sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
Landwirtschaftskammer Niedersachsen Stellungnahme vom 04.07.2023	
<p>zu der o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Stadland nehmen wir als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft – wie folgt Stellung:</p> <p>Die Gemeinde Stadland beabsichtigt über eine sog. Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB mit ca. 8,4 ha Plangebietsgröße in der Ortslage Achterstadt eine verträgliche Weiterentwicklung bestehender baulicher Strukturen zu Wohnzwecken sowie nicht störenden Handwerks- u. Gewerbebetrieben zu ermöglichen</p> <p>Eine Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgefüges wird durch die vorliegende Satzung nicht verursacht, da nur eine innere Verdichtung innerhalb bebaubarer Korridore ermöglicht werden soll.</p> <p>Nach unserem Kenntnisstand treffen die Aussagen hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (4.3) im vorliegenden Vorentwurf insoweit zu, dass kein näheres Heranrücken von Bebauungen an ggf. umliegende landwirtschaftliche Betriebe verursacht wird. Innerhalb des Plangebietes sind uns derzeit keine aktiven landwirtschaftlichen Erwerbsbetriebe bekannt; außerhalb des Plangebietes weisen wir auf die aktiv bewirtschafteten Hofstellen an der Achterstädter Straße 3 und Zum Rockenmoor 6 hin, die sich südwestlich bzw. südlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung befinden. Gemäß Gliederungspunkt 4.3 des Vorentwurfes sind gemäß GIRL in Außenbereichslagen Geruchsimmissionswerte bis zu 25 % der Jahresstunden möglich. Durch verdichtende Wohnbebauung – wie sie durch die Satzung ermöglicht wird - kann sich der Schutzanspruch des Gebietes jedoch erhöhen, so dass in der Folge geringere Grenzwerte einzuhalten sind, was sich wiederum nachteilig bei betrieblichen Entwicklungsschritten auswirken kann. Aktuell sehen wir keine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe aufgrund der vorhandenen Entfernung zum Plangebiet. Zudem würden sich u.E. näher liegende Nachbaranwesen bereits als begrenzende Faktoren für die Hofstellen aus immissionsschutzfachlicher Sicht auswirken.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft bestehen seitens unserer Dienststelle keine Bedenken gegen die o.g. Außenbereichssatzung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden auf den nachgelagerten Planungsebenen berücksichtigt.</p>

Anregungen von BürgerInnen

am 28.06.2023 hat eine Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus der Gemeinde Stadland stattgefunden.

Von der Gemeinde Stadland waren anwesend:

Harald Stindt, Bürgermeister

Wiebke Bruns, Leitung Fachbereich II

Vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner:

Janina Lasar

Niederschrift

Frau Lasar stellt die Inhalte der Planung vor.

Von den Bürgerinnen und Bürgern wird die Sorge geäußert, dass es durch die Zulässigkeit von kleineren nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben zu unverträglichen Gebietsentwicklungen kommt.

Frau Bruns schlägt vor, dass die Außenbereichssatzung dahingehend angepasst wird, dass die zulässigen Gewerbebetriebe präzisiert werden. Zulässig sind der Wohnnutzung räumlich untergeordnete Ferienwohnungen entsprechend § 13a BauNVO sowie Gebäude und Räume für freie Berufe entsprechend § 13 BauNVO.

Ein Bürger hinterfragt, ob die Abgrenzung des Geltungsbereiches zu groß ist bzw. zu viele unbebaute Flächen einbezieht.

Frau Lasar erläutert, dass der Geltungsbereich der Satzung im Vorfeld mit dem Landkreis Wesermarsch abgestimmt wurde. Es sind lediglich Freiflächen, die im hinteren Teil bebaut sind oder an die beidseitig Bebauung angrenzt, im Geltungsbereich. Innerhalb dieser Flächen sind die überbaubaren Flächen nochmal deutlich reduziert. Die Gemeinde Stadland geht daher davon aus, dass die Geltungsbereichsabgrenzung rechtsicher ist.

Weitere Anregungen der Öffentlichkeit außerhalb dieser Informationsveranstaltung sind nicht eingegangen.

Zudem wurden aus der Politik nach der Vorstellung der Planung im Infrastrukturausschusses im Juni 2022 die nachfolgenden Prüfaufträge an die Verwaltung übermittelt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Änderungsvorschläge der Gruppe SPD / Unabhängiger zu den Bauvorschriften in Achterstadt	
<p>TOP 4 Außenbereichssatzung Achterstadt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Traufhöhe 4,50m und Firsthöhe 8,50m überprüfen, ob sie noch ausreichen, um aktuelle Dämmungsvorschriften einzuhalten und gleichzeitig in Innenräumen ausreichende Deckenhöhen darzustellen. →evtl erhöhen 2. Eine ausschließliche Beschränkung auf Sattel- und Krüppelwalmdächer ist zu eng. Vorschlag: zugunsten optimierter PV-Anlagen sind andere Dachformen und -neigungen zulässig, z.B. Frackdächer, Pultdächer oder Flachdächer. 3. Als Material zur Dacheindeckung sind auch PV-Dachziegel zulässig (Kollektoren in Dachziegelform, die gleichzeitig Dacheindeckung und PV-Anlagen sind) 4. PV-Anlagen sollten nicht nur „zulässig“, sondern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zwingend vorgeschrieben sein. <p>Wolfgang Fritz</p>	<p>Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Wesermarsch reichen festgesetzten Höhen für eine Bebauung mit energetischer Dämmung aus. Eine Erhöhung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Eine solche Regelung würde eine Definition erforderlich machen, wann eine Dachform „PV-optimiert“ ist (Maximale Energieerzeugung am Tag oder Energieerzeugung, wenn die Bewohner zuhause sind? Wäre eine größere Erzeugung möglich, wenn das Haus länger oder quadratischer wäre?). Zudem fügen sich Flachdächer und Pultdächer nicht in das Ortsbild von Achterstadt ein. In Zusammenarbeit mit der Einwohnerschaft wurden die örtlichen Bauvorschriften erarbeitet, um das Ortsbild zu wahren. Die örtlichen Bauvorschriften bleiben daher bestehen (Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer).</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Wie bereits in dem Vorschlag benannt, gibt es gesetzliche Bestimmungen zur Solarenergieanlagen auf Dächern gibt. Um diesen zukünftig nicht zu widersprechen, wird keine konkrete Regelung in die Satzung aufgenommen. Die Formulierung in den örtlichen Bauvorschriften dient lediglich dazu Photovoltaikanlagen nicht auszuschließen.</p>
Rückfrage aus Bereisung des Infrastrukturausschusses	
<p>im Zuge der heutigen Bereisung kam aus dem Infrastrukturausschuss die Frage, ob das Baufenster im Bereich der drei Schlichtwohnhäuser eine größere Tiefe als im bisherigen Entwurf erhalten könnte.</p> <p>Im Moment umfasst das Baufenster die drei Wohngebäude, aber nicht die dahinter quer stehenden, massiven Nebengebäude.</p>	<p>Eine zusätzliche Bebauung ist auf dem Grundstück gemäß Satzung nur möglich, wenn die bisherige Bebauung abgerissen ist. Die bisherige Bebauung fügt sich durch die Dichte und Bautiefe nicht in die sonstige Bebauung der Ortschaft ein. Mit Aufstellung der Satzung kann dieser städtebauliche Missstand behoben werden. Die festgesetzte Bautiefe orientiert</p>

	Die Annahme war, dass sich das Gelände mit mehr überbaubarer Grundstücksfläche besser verkaufen ließe.		sich an der bestehenden Bebauung in erster Reihe. Städtebaulich soll vermieden werden weiter in die rückliegende Landschaft zu bauen. Da ein Baurecht für ein Wohnhaus in Außenbereichslage bereits eine seltene Gelegenheit ist, geht die Gemeinde nicht davon aus, dass die Grundstücke schwer zu verkaufen sind.
--	--	--	---