

Stadt Jever

Außenbereichssatzung Sandel

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

im Zeitraum vom 04.05.2020 bis zum 25.05.2020

hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen

Ausgearbeitet von:

HWPlan - Stadtplanung

03.06.2020

I. Ergebnis der Beteiligung

1. Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 04.05. bis zum 25.05.2020 gem. § 3 Abs.1 BauGB durch Aushang bzw. durch Veröffentlichung des Vorentwurfes zur Außenbereichssatzung im Internet über die Ziele der Planung informiert. Von Bürgern wurden weder Hinweise noch Anregungen zu den Planungszielen bzw. – Inhalten vorgebracht.
2. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
3. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen zur Planung abgegeben:

II. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Datum	Träger/Behörde	Keine Bedenken	Hinweise	Anregungen	Abwägungsvorschlag, vgl. Punkt II
TÖB 1 07.05.2020	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	k.B	Einhaltung von Bauhöhen < 30,0 m	-	Siehe Abwägung
TÖB 2 07.05.2020	Ev.-luth. Kirchengemeinde Jever	k.B	-	-	-
TÖB 3 08.05.2020	EWE Netz	k.B	Allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen	-	Siehe Abwägung
TÖB 4 11.05.2020	Sielacht Wangerland	k.B	Hinweise zur Unterhaltung von Gewässern gem. Satzung der Sielacht Wangerland	-	Siehe Abwägung

TÖB 5 14.05.2020	OOWV	k.B	Allgemeine Hinweise zu Leitungen und zum Wasserschutzgebiet	-	Siehe Abwägung
TÖB 6 19.05.2020	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg	-	Hinweise zum Immissionsschutz und zu landwirtschaftlich aktiven Betrieben	-	Siehe Abwägung
TÖB 7 19.05.2020	Archäologie	k.B	Bitte um Ergänzung des Hinweises zu den Bodendenkmalen-	-	Siehe Abwägung
TÖB 8 23.05.2020	evang. Kirche Oldenburg; Kirchengemeinde Sandel	k.B.	-	-	-
TÖB 9 25.05.2020	LBEG	k.B.	Allgem. Hinweise zum Baugrund	-	Siehe Abwägung
TÖB 10 25.05.2020	Landkreis Friesland	k. B.	-	-	-
TÖB 11 03.06.2020	Evang. Kirche im Oldenburger Land		Hinweise zum Umgebungsschutz	-	Siehe Abwägung

III. Abwägungsrelevante Stellungnahme von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Stellungnahmen 1, zu Nr. 3 -7 sowie zu Nr. 9 und Nr. 11 werden nachfolgend Abwägungsvorschläge unterbreitet.

TÖB 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 07.05.2020	Hinweise
	<u>Originalstellungnahme:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk. Durch das o.a. Bauvorhaben werden Belange der Bundeswehr (Bauschutzbereich FIPI Wittmund) berührt. <u>Kraneinsatz:</u> Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich.	<u>Abwägungsvorschläge:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Da die Satzung unter § 5 für Neubauten eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m über anstehendem Gelände fest schreibt, kann die Beschränkung der Gebäudehöhe von max. 30,0 m eingehalten werden. Im Fall eines Kraneinsatzes werden Bauherren im Zuge der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren auf die entsprechenden Genehmigungsvorbehalte hingewiesen.

Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt: Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/ Min./ Sek.) des Kranstandortes Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN Standzeit Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen Anschrift militärische Luftfahrtbehörde: Luftfahrtamt der Bundeswehr	
---	--

TÖB 3	EWENetz vom 08.05.2020	Hinweis
	<u>Originalstellungnahme:</u> Guten Tag Herr Hagestedt, vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten.	<u>Abwägungsvorschläge:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Umsetzung baulicher Maßnahmen berücksichtigt.

Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/ Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.

Freundliche Grüße

TÖB 4	Sielacht Wangerland, vom 11.05.2020	Hinweise
	<u>Originalstellungnahme:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem vorbezeichneten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung. Im Plangebiet befinden sich Teilabschnitte des Gewässers II. Ordnung Nr. 68, Sandeler Straßengraben“ und der Gewässer III. Ordnung Nr. 11h und 15d, die durch die Sielacht Wangerland unterhalten werden. Die Gewässer sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die Satzungsbestimmungen des Verbandes, insbesondere hinsichtlich der Freihaltung der Räumuferstreifen sind entsprechend zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen Sielacht Wangerland	<u>Abwägungsvorschläge:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Entwurf zur Satzung wird unter § 10 ein Hinweis auf die zu beachtenden Regelungen der Satzung der Sielacht zur Gewässerunterhaltung aufgenommen. Somit kann dem Hinweis der Sielacht entsprochen werden.

TÖB 5	OOWV, vom 14.05.2020	Hinweise
	<u>Originalstellungnahme:</u> Sehr geehrte Damen und Herren anliegend erhalten Sie unsere Anmerkungen bzw. Stellungnahmen zu der o.g. Satzung in der Stadt Jever. Diese haben wir, da sie inhaltlich keine Verbindung haben und getrennt betrachtet werden müssen, in zwei Punkte gegliedert: <u>Versorgungssicherheit</u> Im Bereich des Satzungsgebietes befinden sich Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in den Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Satzung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Evtl. Sicherungs- und Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen kann Ihnen die zuständige Betriebsstelle des OOWV in Schoost, Dienststellenleiter Herr Lübben, Tel.-Nr.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit angeben.	<u>Abwägungsvorschläge:</u> <u>Versorgungssicherheit</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die etwaigen Bauherren werden die Anbindung/Versorgung mit dem Versorgungsunternehmen im Zuge der Vorbereitung einer Baumaßnahme rechtzeitig abstimmen.

Vorsorgender Grundwasserschutz

Die Stadt Jever hat beschlossen, die Aufstellung der Außenbereichssatzung Sandel vorzunehmen. Durch die Satzung soll für die im Außenbereich liegende historische Ortschaft Sandel (historisches Wurtendorf) die Möglichkeit einer städtebaulich verträglichen Umnutzung bzw. Weiterentwicklung ehemaliger landwirtschaftlicher Bausubstanz mit geringfügigen Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits bebauten Grundstücken ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Sandel liegt teilweise innerhalb des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Sandelermöns. Die südlichen bzw. westlichen Bereiche der Außenbereichssatzung (südlich/ westlich der Straße Sandel bzw. Sandeler Padd) befinden sich innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes. Es gilt die Schutzgebietsverordnung vom 11.03.1992 (veröffentlicht im Amtsblatt Reg.-Bez. Weser Ems Nr. 13 v. 27.03.1992)

Für den Bereich der Satzung, der innerhalb des Wasserschutzgebietes liegt, bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzliche Bedenken gegen jegliche Eingriffe in die das Grundwasser schützenden Deckschichten. Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die durch die Umsetzung der Außenbereichssatzung vorgesehenen Bebauungen (u.a. Gewerbe, Gartenbaubetriebe,...) ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung der Flächen.

a. während der Bauphase:

- Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen,
- Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb
- Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.).
- erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.

Vorsorgender Grundwasserschutz

Das Trinkwasserschutzgebiet ist sowohl im die Satzung ergänzenden Lageplan und im Bestandsplan zur Begründung dargestellt. Unter § 10 Abs. 5 des Satzungstextes wird auf die Trinkwasserschutzgebietsverordnung und der Einhaltung der dort festgelegten Handlungsweisen verwiesen.

Die Begründung zur Satzung wird im Entwurf unter Kapitell 5 (Auswirkungen der Planung) um einen Hinweis auf die im Lageplan dargestellte Trinkwasserschutzzone ergänzt.

a. während der Bauphase

Die nebenstehenden Regelungen bzgl. des Grundwasserschutzes bestehen bereits heute uneingeschränkt und sind auch in Zukunft trotz der klarstellenden Planung der Außenbereichssatzung einzuhalten.

Die nebenstehenden Hinweise werden Bauherren im Zuge der Bauantragsstellung mitgeteilt bzw. als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen.

b. während der Nutzung:

- Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl-lagerung, Hobbygärtner und -bastler, Kfz-Wartung, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche),
- Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung
- unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln
- Versickerung von gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen

Wir weisen darauf hin, dass an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten grundsätzlich folgende Anforderungen zu stellen sind:

- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“,
- Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV),
- Anwendung der RiStWaG.

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser verweisen wir ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013).

Zusätzlicher Hinweis:

Innerhalb der Außenbereichssatzung Sandel (nordöstlich der Kirche, im Bereich einer Bushaltestelle im Kreuzungsbereich der Straßen Sandel) sowie unmittelbar südwestlich an das Gebiet der Außenbereichssatzung angrenzend betreibt der OOWV Grundwassermessstellen zur Überwachung des Grundwassers. Diese Messstellen dürfen im Rahmen der Erschließung nicht beschädigt oder gar entfernt werden.

Weitere Auskünfte gibt die Abteilung WQ-WI (Herr Backer).

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

b. während der Nutzung:

Auch diese Hinweise/Auflagen werden im Zuge der Baugenehmigung verbindlich festgelegt.

Der Hinweis auf die Grundwassermessstellen wird zur Kenntnis genommen.

TÖB 6	LWK Niedersachsen, vom 19.05.2020	Hinweise
<u>Originalstellungnahme:</u> Die Stadt Jever beabsichtigt eine Außenbereichssatzung im Ortsteil Sandel gem. § 35 Abs. 6 BauGB für einen ca. 5,6 ha großen Bereich zu erlassen. Insgesamt kann durch die Satzung zur Weiterentwicklung/Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Bausubstanz beigetragen und geringfügige Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Im § 35 Abs. 6 BauGB ist festgelegt, dass eine Außenbereichssatzung aufgestellt werden kann, wenn der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Sandel“ umfasst u.a. neben Siedlungshäuser und verschiedenen ehemals landwirtschaftlich genutzter Gulfhäuser mindestens zwei aktuell landwirtschaftlich genutzte Standorte sowie diverse Scheunen bzw. Wirtschaftsgebäude. Nördlich bzw. nordwestlich des Satzungsgebietes grenzen landwirtschaftliche Stallungen bzw. eine Biogasanlage (derzeit außer Betrieb, Bestandschutz) an. Die landwirtschaftliche Nutzung soll im Plangebiet lt. Begründung nicht mehr überwiegen, jedoch hat u.E. im Vergleich zu anderen Außenbereichssatzungsgebieten (auch in der Stadt Jever), in denen die Landwirtschaft gar nicht mehr vorhanden war bzw. ist, die aktive Landwirtschaft hier noch eine Bedeutung, insbesondere im nördlichen Bereich des Satzungsgebietes. Im Lageplan werden, nach unserem Kenntnisstand nicht gänzlich mit den Grundstückseigentümern abgestimmt, sieben überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen für Ergänzungsgebäude) aufgeführt. Im nördlichen Bereich werden entsprechende Flächen auch unmittelbar an landwirtschaftliche Stallungen (oder direkt auf Hofzufahrten bzw. -plätzen) skizziert. Dieses suggeriert ungeachtet immissionsschutzrechtlicher Rahmenbedingungen (s.u.) eine Umsetzbarkeit.		<u>Abwägungsvorschläge:</u> Die Situation der landwirtschaftlichen Betriebsstellen wird bereits im Bestandsplan der Begründung korrekt dargestellt. Dass diese Anlagen Bestandsschutz, ja sogar erweiterten Bestandsschutz genießen ist der Stadt und der Baugenehmigungsbehörde bekannt. Dieser Bestandsschutz soll durch die Aufstellung der Satzung auch nicht zurück gedrängt werden. Die im Lageplan zur Satzung dargestellten überbaubaren Bereiche stellen lediglich eine Angebotsplanung mit städtebaulichem Steuerungshintergrund (Erhalt der Hofsituationen) dar. Wenn Neubauten errichtet werden, dann sollen diese an den dafür vorgesehenen Stellen im Sinne eines Erhalts der ländlich, dörflichen Siedlungs- und Hofstruktur entstehen. Diese dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich als eine Angebotsplanung zu verstehen und müssen nicht zwangsläufig umgesetzt werden. Darüber hinaus sind natürlich die immissionsschutzrechtlichen Aspekte im Vorgriff auf eine Beantragung eines Neubaus durch die Bauwilligen darzulegen. Durch die Satzung wird auch nicht der Schutzanspruch für das Wohnen im Außenbereich erhöht, sondern dieser bleibt auch weiterhin auf dem heutigen Außenbereichsniveau erhalten, vgl. hierzu die Regelungen unter § 8 der Satzung.

In der Begründung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung wird in Bezug auf „Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen/Belange der Landwirtschaft“ festgehalten, dass die Außenbereichssatzung als eine klarstellende Planung im Sinne eines vorausschauenden Immissionsschutzes verstanden werden muss und somit den Wohnnutzungen lediglich ein für den Außenbereich anzunehmender Schutzanspruch zuerkannt werden soll. Der Gebietstypus wird jedoch lt. Begründung mit dörflich, ländlichem Wohnen (MD) umschrieben. Außerdem wird in § 8 der Satzung festgehalten, dass erst in künftigen Baugenehmigungsverfahren für Wohnnutzungen im Plangebiet ein Nachweis zu erbringen ist, dass der zulässige Grenzwert nach Geruchsimmissionsschutzrichtlinie nicht überschritten wird und das Vorhaben hinsichtlich der Geruchsimmissionen zulässig ist. Unsererseits ist anzumerken, dass die Betriebe/Stallungen/Anlagen mit Bestandsschutz sowie die Entwicklungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe bei den - zumindest für heranrückende Wohnbebauungen unabdingbaren - Immissionsgutachten mit zu berücksichtigen sind. Konflikte mit vorhandenen und zukünftig weiterhin aktiven landwirtschaftlichen Betrieben müssen vermieden werden.

Wir möchten auch darauf hinweisen, dass nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn folgende Immissionswerte überschritten werden:

Gebietskategorie	Immissions(grenz)wert
Wohn- und Mischgebiete	0,10
Gewerbe-/Industriegebiete	0,15
Dorfgebiete	0,15

Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z. B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden. Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind nach der GIRL entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den o. g. Gebietskategorien bzw. Baugebieten zuzuordnen. Für den Außenbereich sind andere Immissionswerte heranzuziehen.

Die speziellen immissionsschutzrechtlichen Detailbetrachtungen bleiben den konkreten Antragstellungen vorbehalten und bedürfen auf dieser Ebene der Planung keine abschließenden Regelungen.

Unter § 8 der Satzung werden diese Sachverhalte für jedermann erkenntlich und nachvollziehbar dargelegt.

Nach den Auslegungshinweisen zur GIRL kann zu Wohnhäusern im Außenbereich regelmäßig eine Geruchsstundenbelastung (belästigungsrelevante Kenngröße) von bis zu 20 % und in begründeten Einzelfällen eine belästigungsrelevante Kenngröße von bis zu 25 % akzeptiert werden.

In Außenbereichssatzungsgebieten mit stark dörflichem Charakter, wie hier (zukünftig) vorliegend, wird eher die untere Geruchsstundenbelastung im Außenbereich anzusetzen sein. Grundsätzlich sollte zu Vermeidung von Einschränkungen der Landwirtschaft eine neue (betriebsfremde) heranrückende Wohnbebauung an Landwirtschaft mit aktiver Tierhaltung oder Biogasanlage unter Berücksichtigung der o.g. Voraussetzungen vorab begutachtet werden. Es ist anzumerken, dass lt. Begründung nicht zum Zeitpunkt der Aufstellung der Außenbereichssatzung die immissionsschutzrechtlichen Belange geklärt werden, sondern erst auf die zukünftigen Baugenehmigungsverfahren für die potenzielle Wohnbebauung verschoben werden.

Nur unter den genannten Voraussetzungen und Aspekten, die im Aufstellungsverfahren Berücksichtigung finden und herausgestellt werden sollten, können als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft - Bedenken zurückgestellt werden.

Renko Eilts Leiter
Fachgruppe –Ländliche Entwicklung

TÖB 9	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 25.05.2020	Hinweise
	<u>Originalstellungnahme:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide in so großer Tiefe (> 500m), dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Das Planungsgebiet wird in die Erdfallgefährdungskategorie 0 eingestuft. Somit erfolgt eine Einstufung des Planungsgebietes in die Erdfallgefährdungskategorie 0 (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2-). Damit besteht formal keine Erdfallgefahr und auf diesbezügliche konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um athropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrage	<u>Abwägungsvorschläge:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

TÖB 10	Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 25.05.2020	Hinweise
	<u>Originalstellungnahme:</u> Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft. Finanzen. Personal:</u> <u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u> Es bestehen keine Bedenken.	<u>Abwägungsvorschläge:</u> Die Zustimmungen der aufgeführten Fachbereiche werden zur Kenntnis genommen.

TÖB 11	Stellungnahme der evang. Kirche im Oldenburger Land vom 03.06.2020	Hinweise
	<u>Originalstellungnahme:</u> Sehr geehrter Herr Hagestedt, es liegt der Vorentwurf zur „Außenbereichssatzung Sandel“ gem. §35 Abs. & BauGB vor. Wie vorab besprochen, erfolgt die Stellungnahme per E-Mail. Die Kirchenwurt Sandel stellt aus kirchlicher Sicht ein Gesamtensemble von großem Wert dar. Grundsätzlich werden alle Entwicklungen begrüßt, die eine angemessene und würdige, aber auch lebendige Nutzung der kirchlichen Gebäude und Flächen unterstützen. Insofern wird die grundsätzliche Intention begrüßt, auch die direkte Umgebung der Kirche und des Friedhofs durch die Ermöglichung von geänderter, aber nicht beeinträchtigender Nutzung zu fördern. Der Denkmalwert der zentralen „Gruppe baulicher Anlagen“ mit der St.-Jakobus-Kirche und dem umgebenden Friedhofsareal auf dem zentralen Wurtbereich lebt dabei aber nicht nur aus sich selbst heraus, sondern in großem Maße auch aus der Einbindung in den Gesamtkontext der Wurtbebauung und ihrer weitgehend uneinträchtigten Lage in der offenen Landschaft. Insofern erhalten alle Überlegungen zur Nutzung und Bebauung dieser das Kirchareal ringförmig umgebenden Zone auch mit Ihrem Einfluss auf die Binnengestaltung und die Fernwirkung der Wurt große Bedeutung. Vor diesem Hintergrund wird aus kirchlicher Sicht im wesentlichen auf folgende Punkte hingewiesen: - Durch die geplanten Nachverdichtungsflächen werden auch Grünflächen für eine Bebauung vorgesehen, die gerade in ihrer Abwechslung mit dem Gebäudebestand den dörflichen Charakter prägen. Daher sollte der Schwerpunkt auf der Umnutzung von vorhandenen Gebäuden statt auf einer „Nachverdichtung“ liegen, die eher im städtischen Kontext ihre Berechtigung findet. - Die geplanten Nachverdichtungsflächen befinden sich im wesentlichen in rückwärtigen Grundstücksbereichen im südlichen und nordöstlichen Bereich des Areals.	<u>Abwägungsvorschläge:</u> Der Denkmalwert der Wurtenkirche wird anerkannt und soll durch den Erlass der vorliegenden Satzung in keiner Weise beeinträchtigt werden. Durch die nach der Satzung mögliche ergänzende kleinteilige zusätzliche Bebauung wird weder die Fernwirkung noch die Binnenwirkung der Gesamtanlage beeinträchtigt. Die zurückhaltend vorgesehenen überbaubaren Bereiche für eine Zusatzbebauung sind so gewählt, dass die ringförmige Grundanlage in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt wird. Es handelt sich allenfalls um die Hofsituation ergänzende bauliche Entwicklungen mit kleinteiligen Kubaturen, welche sich den großvolumigen Hofstellen deutlich unterordnen. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf max. 9,5 m und die maximale Längsausdehnung der Gebäude auf max. 15,0 Meter wird sichergestellt, dass keine urbanen Nachverdichtungen entstehen können.

Dadurch wird in diesen Bereichen entscheidend auf den Ortsrand eingewirkt. Die charakteristische Verdichtung der Bebauung zur ringförmigen Binnenerschließung mit Frei- und Grünräumen zum Ortsrand hin wird durch diese Planung beeinträchtigt. Die Ablesbarkeit der Staffelung von Kirche als zentralem Ort in der Silhouette und Blickbezügen bis weit in die Landschaft mit umgebenden Großbauten und dann „grünem“ Übergang in die Landschaft kann durch die dann zulässige Baubauung ggf. gestört werden. Es wird eine Überprüfung dieser Festsetzungen empfohlen. - Insofern kommt auch der Prüfung, ob geplante Bauvorhaben sich einfügen, eine besondere Bedeutung auch bei Rechtskraft der Außenbereichssatzung zu. Aus kirchlicher Sicht wird dazu insbesondere auf § 8 NDSchG hingewiesen. Eine Beteiligung der kirchlichen Denkmalpflege in den Baugenehmigungsverfahren in der Umgebung des kirchlichen Baudenkmals ist gewünscht. - Im Vorentwurf wird eine zulässige „Abweichende Bauweise bis 15 m Höhe“ vorgesehen. Ggf. können sich dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals stark beeinträchtigende Wirkungen ergeben, daher kann aus kirchlicher Sicht zunächst nicht zugestimmt werden. Es wird um Aufklärung darüber gebeten, welche baulichen Anlagen hier in welcher Ausprägung und unter welchen Bedingungen genehmigungsfähig werden. Ich bedanke mich für die Beteiligung am Verfahren und bitte um weitere Einbindung zu relevanten Fragen. Dazu wenden Sie sich gerne an Herrn Dipl.-Ing. Architekt Christoph Schmidt-Rhaesa. bau.zds@kirche-oldenburg.de Mit freundlichen Grüßen Im Auftrage Rena Linnemann	Die vorgetragenen Argumente können in Anbetracht der gewählten und maximal zulässigen Gebäudekubaturen nicht nachvollzogen werden. Der Umgebungsschutz bleibt weiterhin gewahrt und wird jeweils im konkreten Fall durch die zuständige Unter Denkmalbehörde geprüft. Wahrscheinlich wird die Untere Denkmalbehörde im Zuge der Prüfung denkmalrechtlicher Aspekte auch die zuständige Kirchenverwaltung einbeziehen. Die abweichende Bauweise bezieht sich auf die maximal zulässigen Gebäudelängen und nicht auf die zulässigen Gebäudehöhen. Nach § 5 der Satzung sind Gebäudehöhen bis maximal 9,5 m, und somit durchaus für solche ländlich geprägten Siedlungsbereiche übliche Höhen zulässig. Die vorgetragenen Anregungen bzw. Befürchtungen bzgl. möglicher Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Anlagen können seitens der Stadt nicht geteilt werden. Auch wäre darauf hinzuweisen, dass diese Planung im Einklang mit der Unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Friesland entwickelt wurde.
--	--

Aufgestellt: Bockhorn den 03.06.2020

HWPLAN Stadtplanung

Herbert Weydringer