

Stadt Jever

Außenbereichssatzung Sandelermöns Süd

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

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

im Zeitraum vom 31.05.2021 bis zum 19.06.2021

hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen

Ausgearbeitet von:

HWPLan - Stadtplanung

24.06.2020

I. Ergebnis der Beteiligung

1. Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 31.05. bis zum 19.06.2020 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 abgegeben:

II. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Datum	Träger/Behörde	Keine Bedenken	Hinweise	Anregungen	Abwägungsvorschlag, vgl. Punkt II
TÖB 1 31.05.2021	EWE Netz	k.B	Allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen	-	Siehe Abwägung
TÖB 2 03.06.2021	Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland	k.B.	-	-	-
TÖB 3 31.05.2021	Sielacht Wangerland	k.B	Hinweise zur Unterhaltung von Gewässern gem. Satzung der Sielacht Wangerland	-	Siehe Abwägung
TÖB 4 04.06.2021	Tennet	k.B.	-	-	-

TÖB 5 07.06.2021	OOWV	k.B	Allgemeine Hinweise zu Leitungen und zum Wasserschutzgebiet	-	Siehe Abwägung
TÖB 6 07.06.2021	LBEG	k.B.	Allgem. Hinweise zum Baugrund	-	Siehe Abwägung
TÖB 7 08.06.2021	Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, GB Aurich	-	Hinweise - auf 20,0 m Bauverbotszone - Freistellung von evtl. Forderungen nach Lärmschutz		Siehe Abwägung
TÖB 8 10.06.2021	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg	-	Hinweise zum Immissionsschutz und zu landwirtschaftlich aktiven Betrieben	-	Siehe Abwägung
TÖB 9 14.06.2021	Archäologie	k.B	-	-	-
TÖB 10 22.06.2021	Landkreis Friesland	k. B.	Hinweise zu - Nachweis der Kompensation - Räumuferstreifen	-	Siehe Abwägung-

III. Abwägungsrelevante Stellungnahme von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Stellungnahmen 1, 3 und zu Nr. 5 -8 sowie zu Nr. 10 werden nachfolgend Abwägungsvorschläge unterbreitet.

TÖB 1	EWENetz vom 28.05.2021	Hinweis
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>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. 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.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Umsetzung baulicher Maßnahmen berücksichtigt.</p>

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: 04451-5233293.

Freundliche Grüße

TÖB 3	Sielacht Wangerland, vom 31.05.2021	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im vorbezeichneten Bauleitplangebiet verläuft bzw. grenzt an den Gebietsgrenzen das Gewässer II. Ordnung Nr. 146 „Sandelermönser Leide“, welches aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes in der Unterhaltungspflicht der Sielacht Wangerland steht.</p> <p>Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat die Sielacht Wangerland auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in seiner Satzung beidseitig der Gewässer II. Ordnung einen 10,00 m breiten Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer) ausgewiesen. Die Räumuferstreifen sind gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten.</p> <p>Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig.</p> <p>Wir bitten, den Räumuferstreifen entsprechend der Satzung vollständig im Bebauungsplan darzustellen und fügen hierzu einen Lageplan mit dem aktuellen Lauf des Gewässers bei.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Sielacht Wangerland</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits im Vorentwurf zur Satzung wird unter § 10 Nr. 1 (sonstige nachrichtliche Hinweise) auf die zu beachtenden Regelungen der Satzung der Sielacht zur Gewässerunterhaltung verwiesen.</p> <p>Ferner enthält der Lageplan zur Satzung in den beiden Teilbereichen (A u.B) den 10,0 m breiten Räumuferstreifen.</p> <p>Auf Wunsch der Sielacht wird zur Information für Bauherren beidseitig des Gewässers II. Ordnung der Räumuferstreifen innerhalb des Untersuchungsbereichs zur Satzung ergänzt.</p> <p>Somit kann dem Hinweis der Sielacht entsprochen werden.</p>

TÖB 5	OOWV, vom 07.06.2021	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>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:</p> <p><u>Versorgungssicherheit</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten</p> <p>Evtl. Sicherungs- und Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>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.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p><u>Versorgungssicherheit</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die etwaigen Bauherren werden die Anbindung/Versorgung mit dem Versorgungsunternehmen im Zuge der Vorbereitung einer Baumaßnahme rechtzeitig abstimmen.</p>

Vorsorgender Grundwasserschutz

Mit der Neuaufstellung der Außenbereichssatzung „Sandelermöns Süd“ der Stadt Jever soll für die im Außenbereich liegende historische Ortslage die Möglichkeit einer städtebaulich verträglichen Umnutzung bzw. Weiterentwicklung ehemaliger landwirtschaftlicher Bausubstanz mit geringfügigen Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits bebauten Grundstücken ermöglicht werden. Des Weiteren werden sowohl im Teilbereich A als auch im Bereich B je eine Bebauungsmöglichkeit auf bislang landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen geschaffen.

Lt. § 4 des textlichen Vorentwurfes der Satzung sollen als bauliche Nutzung neben landwirtschaftlichen Betrieben u.a. auch Handwerksbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe oder auch Gartenbaubetriebe und Baumschulen zugelassen werden. Die Schmutzwasserbehandlung wird nach § 9 über Kleinkläranlagen geregelt.

Der räumliche Geltungsbereich des o.g. Außenbereichssatzung betrifft die Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Sandelermöns. Der nächstgelegene Förderbrunnen befindet sich ca. 550 m südwestlich des Geltungsbereich A. Die am 27.03.1992 im Amtsblatt für den damaligen Regierungsbezirk Weser-Ems verkündete Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen grundsätzliche Bedenken gegen jegliche Eingriffe in die das Grundwasser schützenden Deckschichten.

Es ist zu befürchten, dass aufgrund der vorgesehenen Planung und der damit verbundenen Versiegelung von Flächen mit einem möglichen Abführen der Niederschlagswässer aus den Geltungsbereichen heraus die Grundwasserneubildung gemindert wird. D.h. es könnten zukünftig geringere Mengen der Ressource Grundwasser für die spätere Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehen. Von daher ist in dem noch zu erstellenden Oberflächenentwässerungskonzept zu prüfen, inwieweit Versickerungsanlagen für Niederschläge dem entgegenwirken können (hier sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes, Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie Merkblatt DWA-M 153 zu berücksichtigen).

Vorsorgender Grundwasserschutz

Ein Hinweis auf das Trinkwasserschutzgebiet wird sowohl in die Satzung, den ergänzenden Lageplan und in den Bestandsplan zur Begründung aufgenommen. Unter § 10 Abs. 5 des Satzungstextes wird auf die Trinkwasserschutzgebietsverordnung und die Einhaltung der dort festgelegten Handlungsweisen verwiesen. Die Begründung zur Satzung wird im Entwurf unter Kapitel 5 (Auswirkungen der Planung) um einen Hinweis auf die im Lageplan dargestellte Trinkwasserschutzzone ergänzt.

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.

Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser resultieren sowohl aus der Bauphase für Gebäude mitsamt den zugehörigen Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßen, Wegen, Kfz-Stellplätzen usw. als auch aus der späteren Nutzung als Wohn- und/oder Gewerbeflächen.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um die Punkte:

- 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, Verdüner, 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.

Sollten die Baumaßnahmen umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter*innen der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden.

Auf den Baustellen muss ständig eine ausreichende Menge an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und im Bedarfsfall auch eingesetzt werden.

Auch aus dem Betrieb des geplanten Vorhabens können sich Gefährdungspotentiale für das Grundwasser ergeben:

- Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung
- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 – 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,

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

- eine Untergrundverrieselung von Abwässern aus Haushaltungen (aus den vorgesehenen Kleinkläranlagen) ist lt. Schutzgebietsverordnung §3 (3) Punkt 1c verboten,
- erhöhtes Verkehrsaufkommen, durch den Abschluss des Vorhabens kann zu vermehrten Emissionen von wassergefährdenden Stoffen führen (z. B. Tropfverluste bei undichten Kfz-Motoren),
- Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern,
- Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe im Wohn- bzw. „Dorfgebiet“ (z. B. Heizöllagerung, Verwendung wassergefährdender Stoffe durch Hobbygärtner und -bastler, (private) Kfz-Wartung und -reparatur, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche),
- unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln in den Gärten und Grünflächen, verbunden mit häufiger und intensiver Bewässerung (Überschreitung der Feldkapazität des Bodens) erhöhen das Risiko der Verlagerung von Nährstoffen und Pflanzenschutzmittelrückständen in das Grundwasser erheblich, insbesondere bei der Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Baumschulen,

Sollte der Bau der Wohnhäuser - wie geplant - stattfinden, sollten die zukünftigen Bewohner*innen über die sensible Lage der Grundstücke innerhalb des Wasserschutzgebietes informiert werden.

Grundsätzlich sind in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- 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).

Mit freundlichem Gruß

Dem Hinweis zu Gartenbaubetrieben und Baumschulen mit ihrem erhöhten Bedarf an Düngereinbringung wird gefolgt. Diese Nutzungen werden künftig als nicht zulässig erklärt. Dementsprechend werden diese Nutzungen aus dem Zulässigkeitskatalog des § 4 der Satzung ersatzlos gestrichen.

Die Bauherren und Bauwilligen werden über die Auflagen, welche aus der Wasserschutzgebietsverordnung herrühren, aufgeklärt.

TÖB 6	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 07.06.2021	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende 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.</p> <p>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 und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrage</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>

TÖB 7	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 08.06.2021	Hinweise
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Hagestedt, die Teilgeltungsbereiche umfassen die Landesstraße 813 (L 813), deren Belange die NLStBV- GB Aurich vertritt. Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange der L 813 zu berücksichtigen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Ortsdurchfahrt gemäß § 4 (1) des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) im Zuge der L 813. Somit sind hier die Anbaubeschränkungen des § 24 (1) und (2) NStrG maßgebend. Spätestens im jeweiligen Bauantragsverfahren ist im Einzelfall zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen eine Bebauung zugelassen werden kann. Grundsätzlich sind Bauvorhaben außerhalb einer Ortdurchfahrt in einem Abstand von mindestens 20m zum Fahrbahnrand der Landesstraße zu errichten und die verkehrliche Erschließung hat über das Gemeindestraßennetz zu erfolgen.</p> <p>Der Straßenbaulastträger der L 813 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschrift zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird die Stadt der Landesbehörde eine Ablichtung der endgültigen Planung übersenden.</p>	

TÖB 6	LWK Niedersachsen, vom 10.06.2021	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Die Stadt Jever beabsichtigt eine Außenbereichssatzung im Ortsteil Sandelermöns gem. § 35 Abs. 6 BauGB für einen ca. 2,1 ha großen Bereich zu erlassen. Insgesamt kann durch die Satzung zur Weiterentwicklung/Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Bausubstanz beigetragen sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bebauten Grundstücken und geringfügig auf bisherigen Grünlandflächen geschaffen werden.</p> <p>Im § 35 Abs. 6 BauGB ist festgelegt, dass eine Außenbereichssatzung aufgestellt werden kann, wenn der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.</p> <p>Der Geltungsbereich des zukünftigen Außenbereichssatzungsgebietes „Sandelermöns-Süd“ umfasst u.a. neben Siedlungshäuser und verschiedenen ehemals landwirtschaftlich genutzter Gulfhäuser nur noch eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle (Pferdehof, Sandelermöns 27).</p> <p>Im Lageplan werden fünf überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen für Ergänzungs- bzw. Ersatzgebäude) aufgeführt. In der Begründung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung wird 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.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Planung mit dem Betriebsleiter des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes (s.o.) abgestimmt ist. Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren für potenziell heranrückende betriebsfremde Wohnbebauung in Bezug auf den landwirtschaftlichen Pferdehaltungsbetrieb abzuklären.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Durch die Satzung wird der Schutzanspruch für das Wohnen im Außenbereich nicht erhöht, sondern dieser bleibt auch weiterhin auf dem heutigen Außenbereichsniveau erhalten, vgl. hierzu die Regelungen unter § 8 der Satzung.</p> <p>Die von der Stadt verfolgten Planungsziele konnten durch die bisherigen Beratungen in öffentlichen Sitzungen, die Berichterstattung in den regionalen und lokalen Medien ebenso wie durch das frühzeitige Beteiligungsverfahren für jedermann hinreichend dargelegt werden.</p> <p>Die speziellen immissionsschutzrechtlichen Detailbetrachtungen bleiben den konkreten Antragstellungen vorbehalten und bedürfen auf dieser Ebene der Planung keine abschließenden Regelungen.</p> <p>Unter § 8 der Satzung werden diese Sachverhalte für jedermann erkenntlich und nachvollziehbar dargelegt</p>

Unter den genannten Voraussetzungen bestehen als Träger öffentlicher Belange — Landwirtschaft keine Bedenken gegen die geplante Außenbereichssatzung „Sandelermöns-Süd“.

Renko Eilts Leiter
Fachgruppe –Ländliche Entwicklung

TÖB 10	Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 22.06.2021	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>untere Naturschutzbehörde:</u> Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken, solange keine zusätzliche Bebauung durchgeführt wird. Diese wäre dann zu bilanzieren und zu kompensieren.</p> <p><u>untere Wasserbehörde:</u> Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Der parallel zum Gewässer II. Ordnung verlaufende 10,00 m breite Räumstreifen ist entsprechend der Satzung der Sielacht Wangerland beidseitig freizuhalten.</p> <p>Aus Sicht der <u>unteren Abfallbehörde</u>, der <u>unteren Immissionsschutzbehörde</u> und der <u>unteren Bodenschutzbehörde</u> bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft. Finanzen. Personal:</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.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Im Falle einer zusätzlichen Bebauung wird ein Antrag nach § 35 BauGB zu stellen sein. In diesem Antrag wäre dann auch die Eingriffsthematik abzuarbeiten.</p> <p>Der Räumuferstreifen ist im Lageplan zur Satzung enthalten und unter § 10 Nr. 5 wird auf die Einhaltung der Vorgaben aus der Satzung der Sielacht verwiesen.</p> <p>Die Zustimmungen der aufgeführten Fachbereiche werden zur Kenntnis genommen.</p>

TÖB 10a	Ergänzende Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 24.06.2021	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Hagestedt, sehr geehrte Damen und Herren, meine bereits abgegebene Stellungnahme ergänze ich um folgenden Sachverhalt:</p> <p><u>Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Sandelermöns. Für diese Schutzzone gelten nach der gültigen Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Sandelermöns (Amtsbl. Reg.-Bez. Weser-Ems Nr. 13 v. 27.03.1992) diverse Verbote und Genehmigungsvorbehalte die in den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind. In § 5 dieser Schutzgebietsverordnung sind die Verbote bzw. genehmigungspflichtigen Handlungen beschrieben.</p> <p>Darüber hinaus sind die Bestimmungen der Verordnung (der Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) zu beachten.</p> <p>Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass durch die ordnungsrechtliche Neuordnung des Planbereichs keine Privilegierung von Vorhaben abzuleiten ist. Insbesondere darf durch das Inkrafttreten der Außenbereichssatzung die normierte Intention des Wasserschutzes vor allem der vorgenannten Verordnungen nicht eingeschränkt werden. Ebenso darf sich durch das Inkrafttreten der Außenbereichssatzung der wasserrechtliche Bewertungsmaßstab für die Zulassung von Vorhaben nicht ändern bzw. darf dieser nicht eingeschränkt werden.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Den Hinweisen und Anregungen zur Beachtung der Schutzgebietsverordnung wird gefolgt.</p> <p>Einerseits wird in die Beikarte zur Satzung das entsprechende Planzeichen „III A“ aufgenommen und darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Gartenbau- und Baumschulbetrieben aus dem Zulässigkeitskatalog unter § 4 der Satzung ersatzlos gestrichen.</p> <p>Unter § 9 Hinweise zur Schmutzwasserbehandlung wird auf die Genehmigungspflicht und ergänzend auf die Einhaltung der Regelungen der Schutzgebietsverordnung hingewiesen</p> <p>Unter § 10 Nr. 5 der Satzung wird gleichermaßen auf die Einhaltung der Regelungen zur Schutzgebietsverordnung verwiesen.</p> <p>Insgesamt bleibt festzustellen, dass in Folge der Schutzgebietsverordnung einige Vorhaben generell unzulässig sind; dies sind z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Ausweisung eines Baugebietes ohne Anschluss an eine zentrale Kläranlage - die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen - die Verrieselung von Klärwasser - der Umbruch von Grünland zu Acker <p>Da diese Satzung sich weitgehend auf die Bestandsüberplanung beschränkt und keine zusätzlichen Privilegierungstatbestände auslöst, kann den Vorgaben aus der Schutzgebietsverordnung entsprochen werden.</p>

Aufgestellt: Bockhorn den 24.06.2021

HWPLAN Stadtplanung

Herbert Weydringer