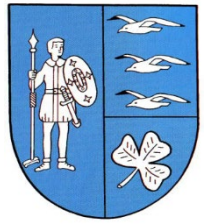


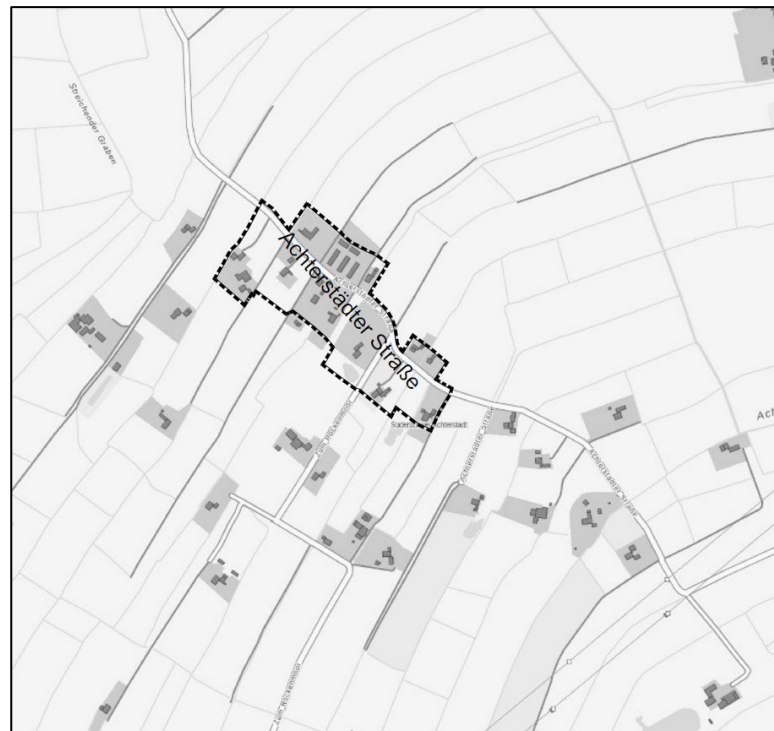
GEMEINDE STADLAND
Landkreis Wesermarsch



Satzung gem. § 35 (6) BauGB

„Achterstadt“

mit örtlichen Bauvorschriften



Entwurf für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a (3) BauGB
12.04.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN	3
3.1	Ziele der Raumordnung	3
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung / Besonderer Artenschutz	4
4.2	Belange der Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung	5
4.3	Belange des Immissionsschutzes	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	6
5.0	INHALTE DER AUSSENBEREICHSSATZUNG	6
5.1	Satzungszweck / Zulässigkeit von Vorhaben	6
5.2	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit	7
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
6.1	Pflanzlisten für die örtlichen Bauvorschriften	11
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	12
7.1	Rechtsgrundlagen	12
7.2	Planverfasser	12

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Stadland beabsichtigt zur Eigenentwicklung der Ortschaft Achterstadt entlang der Achterstädter Straße eine verträgliche Entwicklung der vorhandenen Bebauung zu schaffen und stellt zu diesem Zweck die Außenbereichssatzung „Achterstadt“ gem. § 35 (6) BauGB auf. Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 8,4 ha umfasst den Bereich der Hausnummern 6 bis 23. Über die Satzung wird sichergestellt, dass in dem Geltungsbereich der Satzung Wohnzwecken und kleinen nichtstörenden Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben künftig nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Zudem sollen im Satzungsgebiet der Wohnnutzung räumlich untergeordnete Ferienwohnungen entsprechend § 13a BauNVO sowie Gebäude und Räume für freie Berufe entsprechend § 13 BauNVO zulässig sein.

Kommunales Planungsziel dieser Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB ist es, innerhalb des baulich vorgeprägten Bereiches in der Ortschaft Achterstadt eine verträgliche Weiterentwicklung bestehender baulicher Strukturen zur Eigenentwicklung zu ermöglichen. Zum einen sollen Lückenschließungen ermöglicht werden, die sich harmonisch in die im Außenbereich gelegenen städtebaulichen Strukturen einfügen und somit zur ortsgerechten Verdichtung des vorhandenen Siedlungsansatzes beiträgt. Im Kern der Ortschaft wird daher die Errichtung zusätzlicher Gebäude ermöglicht. Die Erschließung zusätzlicher Gebäude erfolgt über die Achterstädter Straße. Zum anderen soll die verträgliche Erweiterung bestehender Gebäude ermöglicht werden, damit die Anwohner der Ortschaft ihre Gebäude an die heutigen Bedürfnisse anpassen können. Um eine den städtebaulichen Strukturen angepasste bauliche Entwicklung zu gewährleisten und einer Überdimensionierung künftiger Bauvorhaben entgegenzuwirken, werden im Rahmen dieser Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben getroffen. Dies geschieht über einer der örtlichen Situation angepassten Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen, Bauweise, zulässigen Wohneinheiten und Grundflächen sowie über eine Reglementierung der überbaubaren Bereiche. Ergänzend werden für den Geltungsbereich der Satzung örtliche Bauvorschriften mit Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie Vorgärten erlassen.

Die Satzung bedarf keiner Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Die Vorschriften über die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gelten auch für Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB (§ 18 (2) BNatSchG) und somit für die durch die vorliegende Satzung erleichterte zulässige Lückenschließung innerhalb des Geltungsbereiches. Die Entscheidung über die Vermeidung von Eingriffen, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die durch die Aufstellung der Satzung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Beikarte zur Außenbereichssatzung „Achterstadt“ wurde unter Verwendung der Automatischen Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:2.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Gemarkung Schwei, Flur 13 und 14 nordöstlich und südwestlich der Achterstädter Straße im Bereich der Hausnummern 6 bis 23.

Der Geltungsbereich umfasst folgenden Flurstücke vollständig:

- Gemarkung Schwei, Flur 13, Flurstücke 43/3, 42/1, 46, 580/108, 141/3, 141/6

- Gemarkung Schwei, Flur 14, Flurstücke 207/1, 701/14, 799/148, 103/1, 796/96, 877/50, 795/46, 700/44, 644/48

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke teilweise entsprechend der Beikarte:

- Gemarkung Schwei, Flur 13, Flurstücke 85/2, 99/1, 90, 91/1, 102/3, 102/1, 663/141
- Gemarkung Schwei, Flur 14, Flurstücke 209/1, 830/210, 205/1, 201, 204/1, 149, 144/1, 145/1, 107, 782/105, 874/93, 695/93, 814/91

Die Lage der von dieser Satzung erfassten Grundstücke ist der Beikarte zu dieser Satzung zu entnehmen. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Satzungsgebiet wird durch die ländlich geprägte Außenbereichslage sowie durch freistehende Gebäude auf relativ großen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches bestimmt. Die Hofstellen werden mittlerweile nicht mehr als landwirtschaftliche Vollerwerbshöfe genutzt, sondern dienen überwiegend als großzügige Wohnhäuser. Zudem befinden sich eine Galerie, ein Künstler-Treffpunkt sowie Ferienwohnungen im Geltungsbereich. Der vorliegende Planbereich weist somit eine Wohnbebauung von einigem Gewicht als Voraussetzung für die Außenbereichssatzung auf. Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich neben landwirtschaftlichen Betrieben auch weitere Einfamilienhäuser sowie Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Bei der Aufstellung städtebaulicher Satzungen sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.

Im **Landesraumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist das Satzungsgebiet in der Ortschaft Achterstadt der Gemeinde Stadland der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll gem. Kapitel 1.1 Abschnitt 07 die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Das mit dieser Außenbereichssatzung verfolgte Ziel, zur Eigenentwicklung der Ortschaft, eine verträgliche Weiterentwicklung der Wohnnutzung unter Berücksichtigung der umliegenden ländlichen Strukturen zu ermöglichen, entspricht den Zielsetzungen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wesermarsch liegt aus dem Jahr 2019 vor. Grundsätzlich strebt das RROP eine siedlungsstrukturelle Entwicklung in den zentralen Orten an. Eine Entwicklung von Ortsteilen ohne standortgebundene Festlegung ist auch zukünftig im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung möglich. Im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung ist eine moderate und ortsverträgliche Entwicklung zudem zu unterstützen.

Zudem sind im Geltungsbereich einige zeichnerischen Darstellungen. Ein Teil des Geltungsbereiches ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die in der Satzung definierten Bereiche, in denen eine zusätzliche Bebauung entstehen kann, sind davon nicht betroffen, sodass sich aus der vorliegenden Satzung keine Beeinträchtigungen hinsichtlich dieses Belanges ergeben. Die nordöstlich der Achterstädter Straße liegenden Bereiche sind im RROP als Vorbehaltsgebiet für die landschaftsbezogene Erholung aufgrund der Landschaftsqualität dargestellt. Durch die in der vorliegenden Satzung getroffenen Regelungen, wird die Landschaftsqualität nicht beeinträchtigt. Ermöglicht werden nur die Errichtung neuer Gebäude in Lücken zwischen bestehenden Gebäuden entlang der Straße sowie Ersatzbauten und geringfügige Erweiterung bestehender Gebäude. Das Landschaftsbild wird dadurch nicht gestört. Die Flächen südwestlich

der Achterstädter Straße werden im RROP als Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung dargestellt. Aus dieser Feststellung resultiert jedoch kein Konflikt mit einem Ziel der Raumordnung. Dies begründet sich auch dadurch, dass die vorgenannte Festlegung im Maßstab von 1:50.000 nicht den Anspruch der Parzellenschärfe aufweist. Gemäß der Begründung des RROP sind intensiv nutzbare Grünlandflächen die Produktionsgrundlage für die Milchviehhaltung. Eine weitere Möglichkeit, Grünland wirtschaftlich zu verwerten, stellt die Rinder-, Schaf- oder Pferdehaltung dar. Die Grünlandbetriebe sind demzufolge in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung zu schützen. Durch die Schaffung eines Nutzungsmosaiks aus Grünland unterschiedlicher Intensitätsstufen wird der Wiesenvogelschutz unterstützt, eingestreute Ackerflächen in das Geflecht des Nutzungsmosaiks sind darüber hinaus förderlich für den Wiesenvogelschutz. Die vorliegende Außenbereichssatzung ermöglicht die Schaffung neuer Wohngebäude in einem behutsamen und verträglichen Maß, schreibt diese Entwicklung aber nicht vor. Mit der Aufstellung der vorliegenden Satzung ist die Herausnahme von Flächen aus der Grünlandbewirtschaftung damit nicht zwangsläufig verbunden, sondern obliegt dem Eigentümer der Fläche. Zudem werden nicht alle Flächen, auf denen neue Baumöglichkeiten geschaffen werden, derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil der Flächen ist bereits stark siedlungsstrukturell vorgeprägt und als Garten genutzt. Die größeren zusammenhängenden Grünlandflächen wurden auch aus städtebaulichen Gründen nicht in die Satzung einbezogen bzw. nicht für eine weitere Bebauung vorgesehen. Insgesamt kann die vorliegende Satzung in der Abwägung mit dem Belang der behutsamen Eigenentwicklung der Ortschaft daher als verträglich eingestuft werden. Hinsichtlich der Wiesenvögel lässt sich feststellen, dass diese Vogelart ruhige und weite Grünflächen bevorzugen, wie sie vor allem rückwärtig des Satzungsgebietes vorhanden sind. Die Flächen, auf denen neue Baumöglichkeiten geschaffen werden, sind durch die Verkehre auf der Achterstädter Straße beunruhigt und durch vertikale Strukturen (Gebäude, Baumbestand) geprägt. Mit der Realisierung von Gebäuden an dieser Stelle gehen damit keine wertvollen Flächen für Wiesenvögel verloren.

Das mit der vorliegenden Außenbereichssatzung verfolgte Planungsziel der maßvollen städtebaulichen Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsansatzes an der Achterstädter Straße in der Ortschaft Achterstadt zur bedarfsgerechten Sicherung der örtlichen Eigenentwicklung ist mit den allgemeinen Vorgaben der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB vereinbar.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadland, aus dem Jahr 1977, wird der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche werden ebenfalls über die Darstellung als landwirtschaftliche Flächen erfasst. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Leitungsverläufe sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Aktualität und Lage zu prüfen und ggf. Schutzabstände einzuhalten. Die vorliegende Planung ist mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich vereinbar.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung / Besonderer Artenschutz

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb einer zu bestimmen Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Die Vorschriften über die Eingriffsregelung gelten auch für Vorhaben im Außen-

bereich gem. § 35 BauGB (§ 18 Abs. 2 BNatSchG) und somit für die durch die vorliegende Satzung zulässigen neuen Gebäuden und Erweiterungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Eine Möglichkeit zur Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme wäre aus naturschutzfachlicher Sicht eine randliche Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Hierdurch würde langfristig ein Biotoptyp „Strauch-Baumhecke (HFM)“ geschaffen werden. Folglich wären für die Anpflanzung folgende Baum- und Straucharten zu verwenden: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Aschweide (*Salix cinerea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Die Entscheidung über die Vermeidung von Eingriffen, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die durch die Aufstellung der Satzung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Ebene des Genehmigungsverfahrens.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass auf den zu bebauenden Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Satzungsgebietes - je nach Dauer der Entwicklung des Gebietes - zukünftig streng oder besonders geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder der Bundesartenschutzverordnung auftreten können und dann ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (Zugriffs- und Störungsverbote) zu beachten sind.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung

Im Baugenehmigungsverfahren ist bei jedem Grundstück eine Regen-Rückhaltung zu planen und mit der Straßenmeisterei und der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Möglichkeit einer Versickerung kann erst nach Vorliegen eines Bodengutachtes geklärt werden. Dabei sind die Bestimmungen des § 96 (3) des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der in der näheren Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Als privilegierte Nutzungen nach § 35 BauGB kommt landwirtschaftlichen Nutzungen im Außenbereich gegenüber Wohnnutzungen ein besonderes Gewicht zu. Das Entwicklungspotenzial der landwirtschaftlichen Betriebe sollte nicht eingeschränkt werden.

Bei Erweiterungsvorhaben müssen landwirtschaftliche Betriebe bestehende Wohngebäude berücksichtigen. Durch die vorliegende Außenbereichssatzung wird kein näheres Heranrücken von Wohngebäuden an landwirtschaftliche Betriebe vorbereitet.

Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes im Hinblick auf die Geruchsmissionssituation im Plangebiet wird in der vorliegenden Außenbereichssatzung festgesetzt, dass im Zuge der Baugenehmigungsverfahren künftiger Vorhaben der Nachweis zu erbringen ist, dass für diese keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte gem. Geruchsmissionssrichtlinie (GIRL) vorliegt und somit das Vorhaben hinsichtlich der Geruchsmissionssituation zulässig ist. Über diese Regelung wird eine Konfliktlage hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsmissionen vermieden.

Gemäß der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) sind die über diese Außenbereichssatzung ermöglichten Wohnnutzungen mit einem immissionsschutzrechtlich geringeren Anspruch verbunden (s. Nds. MBl. Nr. 36/2009, S. 806). Gemäß der GIRL ist es möglich, unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalles, erhöhte Werte anzusetzen und auf der Baugenehmigungsebene einen entsprechenden Einzelnachweis zu erbringen. Konkret sind gemäß den Inhalten der GIRL in Außenbereichslagen Werte bis zu 25% der Jahresstunden für landwirtschaftliche Gerüche möglich.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen dieser Satzung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALTE DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

5.1 Satzungszweck / Zulässigkeit von Vorhaben

Kommunales Planungsziel dieser Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB ist es, innerhalb desbaulich vorgeprägten Bereiches in der Ortschaft Achterstadt eine Verbesserung der Ausnutzbarkeit bestehender baulicher Strukturen zu ermöglichen, die sich harmonisch in die im Außenbereich gelegenen Siedlungsstrukturen einfügt und somit zur verträglichen baulichen Ergänzung des vorhandenen Siedlungsansatzes beiträgt. Auf der Grundlage des § 35 (6) BauGB i. V. m. § 35 (2) BauGB werden im Rahmen der Außenbereichssatzung die entsprechenden Zulässigkeitsvoraussetzungen bestimmt.

Innerhalb des Geltungsbereiches kann Wohnzwecken und kleinen nichtstörenden Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadland über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Gemäß § 35 (6) Satz 2 BauGB kann die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Seitens der Einwohnerschaft in Achterstadt wurden Bedenken geäußert, dass dies zu Fehlentwicklungen führen könnte. Zur Entwurfsfassung hat die Gemeinde Stadland die Zulässigkeit von Vorhaben dahingehend geändert, dass kleine nichtstörende Gewerbebetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe entsprechend § 13 BauNVO zulässig sind. Einerseits soll im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Achterstadt gewerbliche Tätigkeit im maßvollen Umfang zulässig sein, andererseits sollen die Anwohner vor übermäßigen Lärm geschützt werden. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die Zulässigkeit und ausnahmsweise Zulässigkeit u.a. von nichtstörendem Gewerbe in Kleinsiedlungs- und allgemeinen Wohngebieten (§§ 2 und 4 BauNVO). In Anlehnung an diese Grundlage wird für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Achterstadt aufgenommen, dass kleine nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig sind. Zur Klarstellung wird mit aufgenommen, dass freie Berufe zulässig sind. § 35 Abs. 2 BauGB bietet zudem die Möglichkeit neben den privilegierten Vorhaben, sonstige Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zuzulassen. Über diese Regelung ist beispielsweise das bestehende Atelier mit Kursangeboten zugelassen worden.

Zudem sind der Wohnnutzung räumlich untergeordnete Ferienwohnungen entsprechend § 13a BauNVO zulässig. Diese Bestimmungen entsprechen den vorherrschenden Nutzungsstrukturen und ermöglichen deren weitere Entwicklung.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 (1) BauGB (Privilegierte Vorhaben im Außenbereich) und des § 35 (4) BauGB unberührt.

Insbesondere bei den ehemaligen Hofstellen gibt es neben den Wohngebäuden noch ehemalige Stall- und Lagergebäude. Ausnahmsweise ist im Satzungsgebiet mit Zustimmung der Gemeinde die Umnutzung solcher bestehenden Nebengebäude zu Hauptgebäuden für vorgenannte Nutzungen (Wohnen oder kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe) zulässig. Durch die Umnutzung findet keine weitere Zersiedelung des Außenbereichs statt und die alten, baulich vorhandenen und das Ortsbild prägenden Strukturen können nachhaltig erhalten werden.

5.2 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Um sicherzustellen, dass sich neue Vorhaben in die städtebauliche Struktur im Geltungsbereich der Satzung einfügen, werden im Rahmen der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen.

Entsprechend § 3 und § 6 der Satzung werden daher sowohl die zusätzlich überbaubaren Flächen als auch das Ausmaß der zusätzlichen Bebauung reguliert. Abgeleitet aus dem baulichen Bestand, sollen zusätzliche Gebäude nur in einem Korridor zwischen einer Entfernung von mindestens 9,00 m und maximal 40,00 m zur Achterstädter Straße entstehen. Damit wird sichergestellt, dass neue Gebäude in den siedlungsstrukturell vorgeprägten Bereichen entlang der Straße mit Bebauung in der direkten Nachbarschaft vor den rückliegenden Höfen entstehen und nicht in die offene Landschaft hineingebaut werden.

Durch § 3 der Satzung wird die Möglichkeit der Bebauung in diesem Korridor auf bestimmte Flurstücke begrenzt. Planerisches Ziel ist es, eine unverträgliche Dichte in der

Ortschaft zu vermeiden, vorhandene Sichtachsen auf rückliegende Höfe freizuhalten und das vorhandene Orts- und Landschaftsbild gerade auch in der Ortseingangssituation von der Vareler Straße kommend nicht zu beeinträchtigen. Die Flurstücke, auf denen eine zusätzliche Bebauung als verträglich angesehen wird, sind der Satzung zu entnehmen. Abhängig von der Größe der Flurstücke sowie den vorgenannten Faktoren, ist eine über den Bestand hinausgehende zusätzliche Grundfläche von 200 m² bzw. 400 m² auf dem Flurstück zulässig. Auch diese Regelung dient der Vorbeugung einer unverträglichen Dichte im Vergleich zur Nachbarschaft. Die überbaubaren Flächen sind großzügig gehalten, sollen aber nicht vollständig ausgenutzt werden.

Auf Flurstück 701/146, Flur 14, Gemarkung Schwei ist eine über den Bestand hinausgehende Bebauung zudem nur in einem Abstand von maximal 30,00 m zur östlichen Grenze des Flurstückes 145/1, Flur 14, Gemarkung Schwei zulässig, damit die neue Bebauung an den bestehenden verdichteten Bereich angrenzt.

Auf Flurstück Gemarkung Schwei, Flur 13, Flurstück 89/1 ist derzeit bereits eine für die Ortschaft untypische Dichte mit Zeilenbauten vorhanden. Zu einem Großteil werden diese Gebäude inzwischen nicht mehr genutzt. Aufgrund der hohen Kosten für eine ordnungsgemäße Sanierung, soll das Flurstück langfristig für Neubauten zur Verfügung stehen. In der Satzung wird daher bestimmt, dass nach Beseitigung der bestehenden Bebauung eine versiegelte Grundfläche von 500 m² zulässig ist. Gegenüber der bestehenden Bebauung bedeutet dies eine Entsigelung und damit eine an die übrigen baulichen Strukturen angepasste Entwicklung. Diese Fläche ist ausreichend für drei bis vier Einfamilienhäuser, die sich in die umgebenden Strukturen einfügen würde.

Je Gebäude sind maximal 200 m² Grundfläche zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Gebäude eine Grundfläche von 100 m² zulässig. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 30% überschritten werden. Diese Fläche ist ausreichend für ein Ein- oder Zweifamilienhaus, das sich in die umgebenden Strukturen einfügen würde.

Außerhalb des definierten Korridors für zusätzliche Bebauung sind zusätzliche Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Damit soll einer Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Nebengebäude vorgebeugt werden.

Außerhalb des definierten Korridors für zusätzliche Bebauung sind Ersatzbauten für zulässigerweise errichtete Hauptgebäude und Nebengebäude sowie deren Erweiterungen zulässig (§ 3 (2) und § 6 (3)). Bestehende Hauptgebäude dürfen um bis zu 30 % ihrer bisher genehmigten Grundfläche erweitert werden. Bestehende Nebengebäude dürfen um bis zu 20 % ihrer Grundfläche erweitert werden. Mit dieser Regelung soll gesichert werden, dass für zulässigerweise errichtete Hauptgebäude auch im Fall, dass der Bestandsschutz entfällt, z.B. durch längerfristige Nutzungsaufgabe, die Errichtung eines Ersatzbaus zulässig ist. Zudem soll auch eine Anpassung der Gebäude an heutige Bedürfnisse möglich sein. Daher wird eine verträgliche Erweiterung des baulichen Bestandes als zulässig definiert. Damit sind Anbauten, Erker oder Wintergärten möglich. Auch die Ergänzung um untergeordnete Dachaufbauten ist zulässig. Aus Sicht der Gemeinde ist der Fortbestand der bestehenden Bebauung sowie deren geringfügiger Erweiterung für eine nachhaltige Entwicklung und Sicherung der Ortschaft verträglich.

Für die zusätzlich ermöglichten Hauptgebäude werden Gebäudehöhen durch Trauf- und Firsthöhen (TH, FH) gem. § 35 (6) Satz 3 BauGB festgesetzt. Neben der Höhenentwicklung baulicher Anlagen kann hierüber städtebaulich auf die Gestaltung eines Gebäudes in Bezug auf die Dach- und Bauform Einfluss genommen werden. Neben einer Traufhöhe (TH) von maximal 4,50 m wird auch eine Firsthöhe (FH) von 8,50 m definiert. Dies

entspricht der überwiegenden Bestandsbebauung. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist die obere Firstkante. Schornsteine, Antennen und vergleichbare Dachaufbauten bleiben hierbei unberücksichtigt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Achterstädter Straße, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Ersatzbauten oder Änderungen bereits zulässigerweise errichteter Gebäude müssen sich in ihrer Höhenentwicklung an dem genehmigten Bestandsgebäude orientieren. Bei Erweiterungen kann die Fortführung der bestehenden Trauf- und Firsthöhe als verträglich angesehen werden.

Für neu errichtete Gebäude im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO i.V.m. § 35 (6) BauGB). In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von maximal 20,00 m zulässig sind. Die maximale Gebäudlänge darf durch Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO um maximal 6,00 m überschritten werden. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine überdimensionierten Gebäude entstehen.

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Vermeidung unerwünschter Verdichtung wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten (WE) begrenzt. Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Die Ortschaft Achterstadt ist von einer aufgelockerten Bebauung geprägt. Insbesondere die rückliegenden Hofstellen entlang der Achterstädter Straße sind eine städtebauliche Besonderheit. Vorwiegend bestimmen Wohnhäuser in regionaltypischer Klinkerbauweise mit geneigten Dächern das Ortsbild. Ziel der Planung ist es, eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen, indem vorgelagert vor die Resthöfe sowie in bestehenden Baulücken eine geringfügige Bebauung zugelassen wird. Zusätzlich zu den getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung findet eine Steuerung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO statt. Damit wird in der Ortslage nicht nur die Entstehung überdimensionaler Gebäude, die sich nicht in die bestehende Bebauung einfügen würden, vorgebeugt. Über die örtlichen Bauvorschriften werden weitergehende Bestimmungen zur Form- und Farbgebung der Gebäude und Gestaltung der Außenbereiche getroffen, um Fehlentwicklungen zu vermeiden und eine sich in das Ortsbild einfügende Bebauung zu erhalten.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Achterstadt“ identisch.

Hinsichtlich der Form- und Farbgebung der Gebäude werden Vorschriften über die Gestaltung der Dächer getroffen, die den im Bereich des Satzungsgebietes prägenden Gebäudebestand widerspiegeln. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 27° - 50° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO), Dachgauben, Dacherker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordneten, Bauteile. Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude (ausgenommen Wintergärten) sind nur nicht glänzende Tondachziegel, Betondachsteine oder Solardachziegel (Kollektoren in

Dachziegelform, die gleichzeitig Dacheindeckung und Photovoltaik-Anlagen sind) in roten bis rotbraunen sowie anthraziten Tönen zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind entsprechend des überwiegenden Bestandes in Achterstadt ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr. 7009 - 7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Außerdem ist Reet als Material für die Dacheindeckung zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Sinne der Energiewende zulässig. Die Regelung ist nicht auf Nebengebäude anzuwenden, auch nicht auf Nebengebäude, die ausnahmsweise zu Hauptgebäuden umgenutzt werden.

Zusätzlich zu den Dächern werden auch Vorschriften zu zulässigen Materialien und Farbgebung der Fassaden getroffen. Analog zu den Dächern soll hierdurch der Entstehung untypischer und das Ortsbild störender Gebäude vorgebeugt werden. Die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich aus rotem, rotbraunem, braunem oder rotblau-buntem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Es sind für Klinker- bzw. Verblendmauerwerk wahlweise die Farben des Farbbregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3005, 3013, 3016, 8004, 8007, 8012, 8015 oder 8016 zu verwenden. Für die Verkleidung untergeordneter Bauteile, z. B. Gauben, sind ausnahmsweise andere Materialien (z. B. Zinkblech, Kupfer, Holz, Putz etc.) zulässig.

Ebenso wie die Gebäude soll sich auch die Gestaltung der Beete und Einfriedungen in den Vorgärten am Bestand orientieren und in das von Grünstrukturen geprägte Gebiet einfügen. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen der Achterstädter Straße und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Es sind standortgerechte heimische Gewächse zu verwenden. Pflanzenvorschläge sind der Pflanzliste in Kapitel 6.1 zu entnehmen. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Generell müssen gem. § 9 Abs. 2 NBauO die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Dadurch soll insgesamt der zusätzliche Versiegelungsgrad gering gehalten und die Durchgrünung des Gebietes erhalten werden. Als Grundstücksabgrenzung an den straßenzugewandten Seiten sind nur lebende Hecken oder Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung (z. B. Latten- oder Maschendrahtzaun) zu gestalten. Die Verwendung von Kunststoff als Fertigelement oder als Flechtmaterial ist unzulässig. Dies entspricht den überwiegenden Einfriedungen im Satzungsgebiet und gewährleistet einen offenen Eindruck beim Durchfahren der Straße mit Blick auf die rückliegenden Resthöfe und Felder.

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben zur Material- und Farbwahl hinsichtlich der Dächer, Fassaden, Vorgärten und Einfriedungen wird den Eigentümern und Bauherren genügend Gestaltungsspielraum gegeben und keine übermäßigen Einschränkungen getroffen. Ein wirtschaftlicher Bau bzw. Umbau der Gebäude ist trotz dieser Vorgaben gewährleistet. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll eine den bestehenden Strukturen angepasste Siedlungsentwicklung ermöglicht und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden.

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

6.1 Pflanzlisten für die örtlichen Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften zur Satzung werden neben Vorgaben zur Gestaltung von Gebäuden auch Vorschriften zur Gestaltung der Gärten gemacht. Gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 4 sind für die Vorgartenbereiche standortgerechte heimische Gewächse zu verwenden, um die Vorgärten in die bestehenden Grünstrukturen einzufügen.

Pflanzvorschläge sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen.

<u>Gehölze:</u>		<u>Krautige und Gräser:</u>	
Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>) (<i>Acer campestre</i>)	Blutweiderich	(<i>Lythrum salicaria</i>)
Ulme	(<i>Ulmus glabra</i>) (<i>Ulmus minor</i>)	Gamander-Ehrenpreis	(<i>Veronica chamaedrys</i>)
Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)	Sumpfdotterblume	(<i>Caltha palustris</i>)
Buche	(<i>Fagus silvatica</i>)	Hahnenfuß	(<i>Ranunculus flammula</i>) (<i>Ranunculus acris</i>)
Eiche	(<i>Quercus robur</i>)	Kuckucks-Lichtnelke	(<i>Silene flos-cuculi</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)	Wiesen-Schaumkraut	(<i>Cardamine pratensis</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)	Schafgarbe	(<i>Achillea millefolium</i>)
		Rot-Klee	(<i>Trifolium pratense</i>)
<u>Sträucher:</u>	siehe oben: Auflistung zur Einfriedung	Sauergräser	<i>Carex spec.</i> , <i>Scirpus spec.</i> , <i>Bolboschoenus spec.</i>
		Süßgräser	<i>Agrostis spec.</i> , <i>Festuca spec.</i> , <i>Poa spec.</i>

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Satzung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz)
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Außenbereichssatzung „Achterstadt“ erfolgte vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*