

# Gemeinde Wangerland

## Außenbereichssatzung „Neu-Augustengroden“

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

### Begründung



## **INHALT**

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	LAGE.....	3
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>5</b>
3.1	BESTAND.....	5
3.2	ERSCHLIEBUNG.....	5
<b>4</b>	<b>INHALT DER SATZUNG.....</b>	<b>6</b>
4.1	FESTSETZUNGEN.....	6
4.2	EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT.....	6
<b>5</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>7</b>
5.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	7
5.2	DEICHSCHUTZ.....	7
5.3	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG.....	7
5.4	ABFALLENTSORGUNG.....	7
5.5	ENERGIEVERSORGUNG.....	7
5.6	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	7
5.7	TELEKOMMUNIKATION.....	8
<b>6</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>9</b>
6.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	9
6.2	BODENFUNDE.....	9
6.3	ALTABLAGERUNGEN / ALTSTANDORTE.....	9
6.4	ABFALLWIRTSCHAFT.....	9
6.5	ARTENSCHUTZ.....	10
6.6	KAMPFMITTEL.....	10
<b>7</b>	<b>VERFAHRENSSTAND.....</b>	<b>11</b>

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Ziel der Planung ist es eine städtebaulich geordnete Wohnbebauung im Bereich der Siedlung Neu-Augustengroden zuzulassen. Es sollen Wohnungen für Dauerwohnen geschaffen werden.

Planungsrechtlich liegt die Siedlung im Außenbereich, neue Wohnhäuser sollen weiterhin auf Grundlage des § 35 BauGB genehmigt werden. Für das Vorhaben ist daher die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erforderlich.

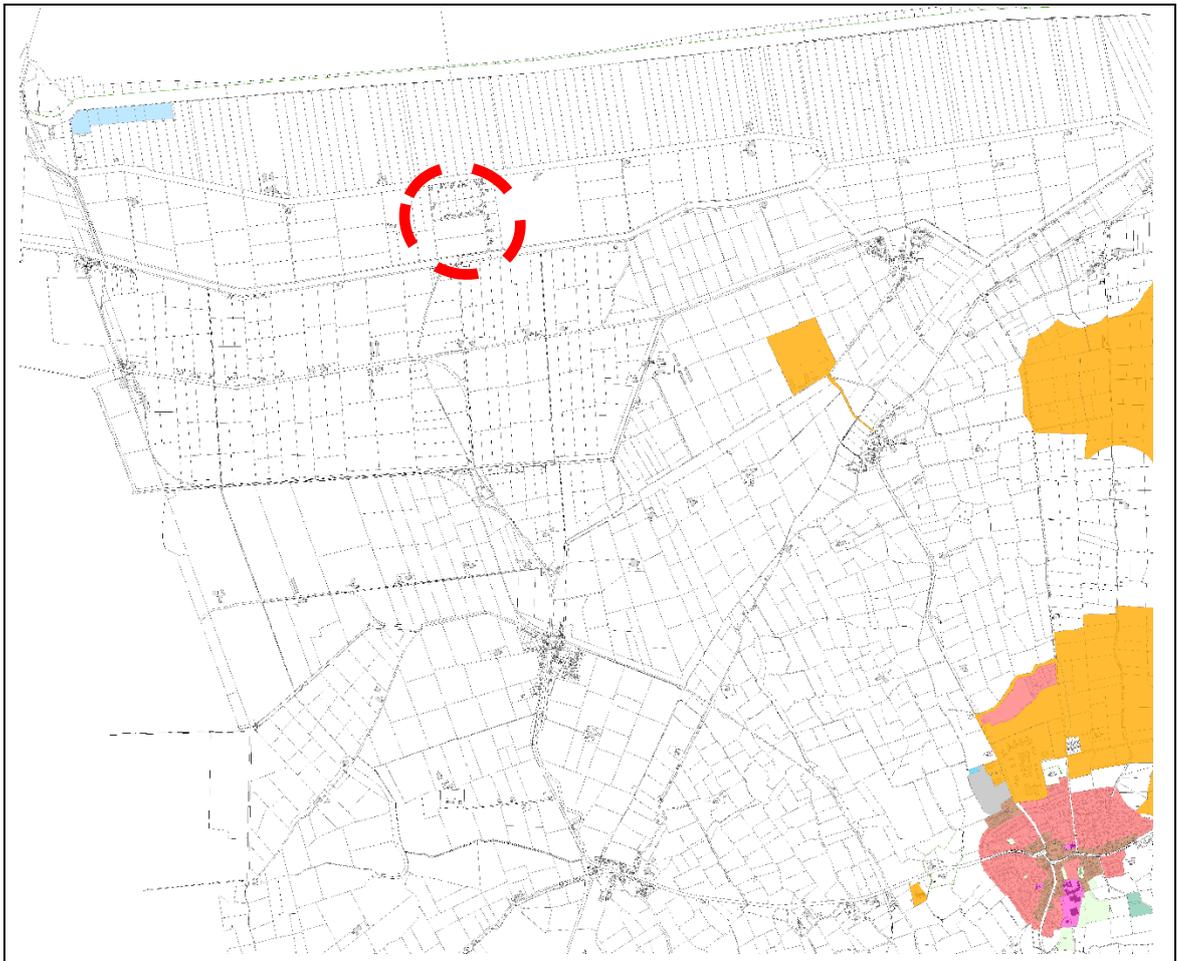
### **1.2 Lage**

Das Plangebiet umfasst den Siedlungsbereich Neu-Augustengroden.

## 2 Planerische Vorgaben - Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland werden für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

### Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan



Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vereinbar.

### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Das Plangebiet umfasst den Siedlungsbereich Neu-Augustengroden. Es handelt sich um eine Straßenbebauung mit teilweise großen Lücken, vielfach mit landwirtschaftlichen Gebäuden. Es liegen hier landwirtschaftliche Nutzungen sowie Wohn- und Ferienwohnnutzungen vor.

Die Freiflächen an den Gebäuden werden meist als Gärten genutzt, ansonsten handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Straße Neu Augustengroden an das umliegende Verkehrsnetz angeschlossen. Das Straßenflurstück 29/7 befindet sich im Eigentum der Gemeinde und die Fläche ist für den öffentlichen Verkehr gewidmet.

Die Grundstücke Neu Augustengroden Nrn. 5, 6, 7 und 8 sind über eine Fahrtrasse auf dem Deichgrundstück (vorrangig Flurstück 265/25) verkehrlich erschlossen. Dieser Weg grenzt unmittelbar an den Deichkörper an. Die Fahrtrasse befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung. Nach Kenntnis der Gemeinde gibt es mit der Erschließung keine Probleme.

## **4 Inhalt der Satzung**

### **4.1 Festsetzungen**

Für die Satzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Bestandsnutzungen bleiben von der Außenbereichssatzung unberührt.

Für die nach § 1 zulässigen Vorhaben werden folgende nähere Zulässigkeitsanforderungen festgesetzt:

- abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Gebäude mit seitlichem Grenzabstand dürfen als Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 25 m errichtet werden, Nebenanlagen werden auf die Gebäudelänge nicht angerechnet;
- Wohngebäude und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufelder zulässig
- die Mindestgrundstücksgröße beträgt 6.000 m<sup>2</sup>
- je Grundstück sind höchstens 2 Wohngebäude zulässig; je Wohngebäude sind höchstens 4 Wohneinheiten zulässig
- Gräben an den Grundstücksgrenzen sind als Entwässerungsnetz zu erhalten. Somit sind Grenzbebauungen, auch für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude, nicht zulässig.
- Grundflächenzahl: 0,2
- 1 zulässiges Vollgeschoss
- max. Firsthöhe 10 m, bezogen auf die jeweilige Erschließungsstraße
- Bei Bauvorhaben ist die zusätzliche Versiegelung durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Details werden im Genehmigungsverfahren festgelegt

### **4.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Bei Bauvorhaben auf einem der Grundstücke ist die zusätzliche Versiegelung durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Details werden im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Oberflächenentwässerung**

Da die Niederschlagswasserableitung über das Netz der Gräben an den jeweiligen Grundstücksgrenzen geschieht, wurde die Versiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 stark begrenzt. Somit wird auch der Gesamtversiegelungsgrad (Umfang von Nebengebäuden sowie der Befestigung auf den Grundstücksflächen, z. B. für Zufahrt u. Stellplätze) begrenzt.

Die Gräben an den Grundstücksgrenzen werden nicht berührt, da eine Grenzbebauung auch für Nebengebäude ausgeschlossen ist. Die vorhandenen Verrohrungen der Gräben unter Zufahrten (Dammstellen) sind seitens der Grundstückseigentümer bzw. -Eigentümerinnen instandzuhalten, für Neuanlagen sind wasserrechtliche Antragstellungen erforderlich.

### **5.2 Deichschutz**

Der Geltungsbereich grenzt direkt an zwei Flurstücke (Nr. 265/25, Flur 2, Gemarkung Middoge sowie Nr. 407/39, Flur 1, der Gemarkung Hohenkirchen), beide Flurstücke befinden sich im Eigentum des III. Oldenburgischen Deichbandes und stellen hier den Verlauf des Deiches der zweiten Deichlinie dar.

Der Graben auf der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. auf den südlichen Flurstücksgrenzen der Deichgrundstücke dient unter anderem der rückwärtigen Deichfußentwässerung, daher ist die Aufrechterhaltung der Entwässerungsfunktion dieses Wasserzuges von Bedeutung.

Die Grundstücke Neu Augustengroden Nrn. 5, 6, 7 und 8 sind bislang über eine Fahrtrasse auf dem Deichgrundstück (vorrangig Flurstück 265/25) verkehrlich erschlossen. Dieser Weg grenzt unmittelbar an den Deichkörper an. Somit ist der Deichschutz zu beachten. Der Fahrweg ist nicht Bestandteil der Satzung.

### **5.3 Schmutzwasserentsorgung**

Das Schmutzwasser wird jeweils über Kleinkläranlagen entsorgt.

### **5.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Abfallwirtschaft des Landkreises Friesland. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie des niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

### **5.5 Energieversorgung**

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

### **5.6 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.

## **5.7 Telekommunikation**

Das Gebiet ist an das zentrale Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBL. I S. 3786).

### **6.2 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Friesland unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

### **6.3 Altablagerungen / Altstandorte**

Nutzungen und bauliche Tätigkeiten unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche dürfen nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises durchgeführt werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens, anthropogenen Ursprungs, zum Vorschein kommen wie z.B. Mineralölkohlenwasserstoffgeruch oder sichtbare Verunreinigungen durch Abfälle, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wieder aufgenommen werden.

### **6.4 Abfallwirtschaft**

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzungen.

Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Transportverpackungen, Speiseabfälle, etc.) müssen gem. Gewerbeabfallverordnung außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden. Nicht eigengenutzte Ferienwohnungen und

Bettenvermietung sind gem. Satzung gewerblich zu veranlagern. Eigengenutzte Ferienwohnungen wie in der Satzung aufgeführt.

Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig (auch zeitweilig) in der Durchfahrt eingeschränkt (z.B. Privatstraßen, parkende Fahrzeuge, Bäume, Hecken usw.), werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.

## **6.5 Artenschutz**

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: vgl. [www.ffh-anhang4.bfn.de](http://www.ffh-anhang4.bfn.de)). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadengesetz). Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten.

## **6.6 Kampfmittel**

Im Geltungsbereich der Satzung gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln.

Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Freiheit von Bombenblindgängern / Kampfmitteln gewertet werden. Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

## 7      **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am 05.12.2022 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Neu-Augustengroden“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 19.06.2023 die Auslegung der Satzung beschlossen. Die Planzeichnung der Satzung hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2023 bis 21.08.2023 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am 12.12.2023 die Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hohenkirchen, den ... ..

.....

Bürgermeister

### **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 04.10.2023

M. Lux - Dipl. Ing. -