

# GEMEINDE RASTEDE

## Landkreis Ammerland

---

# Satzung

## über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 (6) BauGB (Außenbereichssatzung)

im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Trä-  
ger öffentlicher Belange  
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (2) BauGB)

# **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

22.04.2021

---



## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbehörde und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Postfach 2443  
26014 Oldenburg
  
2. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen  
Am Wall 165-167  
28195 Bremen

## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede
  
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Bezirksstelle Oldenburg Nord  
Hermann-Ehlers-Straße 15  
26160 Bad Zwischenahn
  
3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung Archäologie  
Stützpunkt Oldenburg  
Ofener Straße 15  
26121 Oldenburg
  
4. OOWV  
Georgstraße 4  
26919 Brake
  
5. EWE Netz GmbH  
Neue Straße 23  
26316 Varel

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</b></p>	
<p>Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB u. a., dass der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Dieses Tatbestandsmerkmal ist von der Gemeinde zu prüfen.</p> <p>Üblicherweise wird von Gemeinden in Konfliktverdachtsfällen - wie es § 6 des Satzungsentwurfes suggeriert - der Nachweis zur Erfüllung dieses Tatbestandsmerkmals über Immissionsschutzgutachten gemäß der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) erbracht.</p> <p>Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB u. a. auch, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Der Satzungsentwurf ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abzustimmen, insbesondere hinsichtlich der Umsetzbarkeit von Zufahrten im Bereich der Einzelbäume entlang der Kreisstraße 135 sowie im Bereich der Bushaltestelle innerhalb des Satzungsbereiches - diesbezüglich auch mit dem Träger des ÖPNV/dem Träger der Schülerbeförderung. Auch die nachfolgende Anregung meiner unteren Wasserbehörde ist in diesem Rahmen zu prüfen:</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung zur Satzung, die bereits Aussagen zu dieser Thematik enthält, zur Klarstellung um die nachfolgenden Ausführungen ergänzt wird. Nach gängiger Rechtsprechung bzw. Kommentierung des Baugesetzbuches wird von einer überwiegend landwirtschaftlichen Prägung des Gebietes ausgegangen, wenn die landwirtschaftlichen Nutzungen den bebauten Bereich dominieren, das heißt, wenn es mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude als Wohngebäude gibt. Im hier betroffenen Bereich von Neusüdende befinden sich in einer Entfernung von 185 m und 270 m zwei landwirtschaftliche Betriebe zudem grenzt eine Baumschule an den Geltungsbereich. Überwiegend befinden sich hier aber Wohn- bzw. Geschäftsgebäude sowie ein Resthof, sodass insgesamt von einer nicht überwiegend landwirtschaftlichen Prägung des Satzungsgebietes gesprochen werden kann.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Definition der überwiegend landwirtschaftlichen Prägung und die Geruchsstundenhäufigkeit im Plangebiet sind voneinander zu unterscheiden. Die Gemeinde verzichtet auf die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens im Rahmen der Außenbereichssatzung. Aufgrund der Entfernung der aktiven Hofstellen zum Plangebiet geht die Gemeinde nicht von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Geruchsstunden aus. Zudem bestehenden bereits Wohngebäude, die wesentlich dichter am aktiven Betrieb liegen. Vorsichtshalber wird die Erstellung eines Geruchsgutachten auf Baugenehmigungsebene vorgeschrieben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt erfolgte bereits im Vorfeld zur Aufstellung der vorliegenden Satzung. Hier wurde die Genehmigung von sechs zusätzlichen Zufahrten zur K 135 zugesagt, sodass entsprechend die Ausweisung von sechs Baufenstern im Rahmen der Satzung erfolgte. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde um Verfahren beteiligt und hat keine Bedenken erhoben. Die genaue Lage der Zufahrten zu den möglichen zusätzlichen Gebäuden ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.</p>

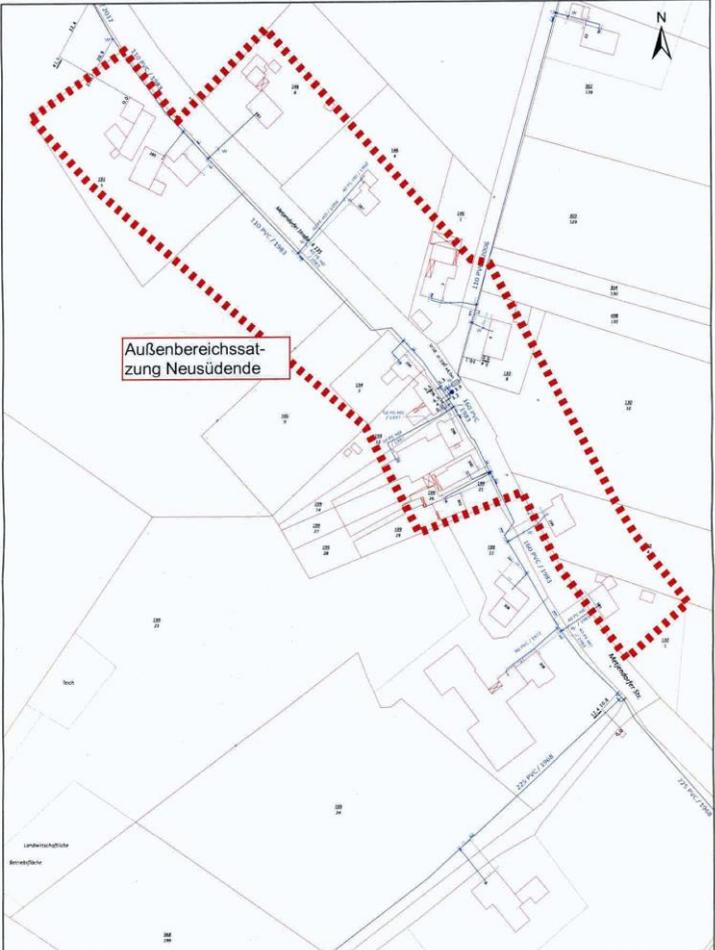
<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll gemäß Kapitel 4.2 der Begründung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. Hiergegen bestehen seitens meiner unteren Wasserbehörde erhebliche Bedenken, wenn nicht folgendes beachtet wird: Der Kreisstraßengraben befindet sich nach Auskunft des Leiters der Straßenmeisterei Oldenburg derzeit nicht in einem Ausbauseitigen Zustand, um zusätzliches Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ungedrosselt aufzunehmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist darüber hinaus bei jedem Grundstück eine entsprechende Rückhaltung zu planen und mit der Straßenmeisterei Oldenburg und der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Dieser Hinweis ist in die Beikarte zur Satzung aufzunehmen. Die Möglichkeit einer Versickerung kann erst nach Vorliegen eines Bodengutachtens geklärt werden.</p> <p>Nach den Verkehrsdaten aus dem Planfeststellungsbeschluss zum Kreisverkehr K134/K135 ist für die K135 eine Verkehrsstärke von 3750 KFZ/24 h bei einem durchschnittlichen Schwertlastverkehrsanteil von 7,7 % anzunehmen. Gemäß DIN 18005-1 Anhang A ist in einem Abstand von ca. 25 m von der Fahrbahnmitte bis zum Beginn des überbaubaren Bereiches mit Beurteilungspegel von ca. 64,5 dB(A) tags und ca. 54,5 dB(A) nachts zu rechnen. Damit würden die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 in Anlehnung an Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschritten. Daher sollte in die Satzung aufgenommen werden, dass im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Verkehrslärm sichergestellt werden können. Hierauf weist meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hin.</p> <p>Da die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ihrem Inhalt nach Bauplanungsrecht ist, wird empfohlen, hinsichtlich der Verweisungen auf Bestimmungen der BauNVO das Wort "gemäß" bzw. die Abkürzung "gem." durch die Worte "im Sinne von" bzw. die Abkürzung "i. S. v." zu ersetzen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland auch in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung und außerdem derzeit noch im Wasserschutzgebiet Alexandersfeld, Schutzzone III B.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in der Satzung und der Beikarte zur Satzung ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in der Satzung und der Beikarte zur Satzung ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Satzungstext wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Kapitel 4.5 der Begründung suggeriert eine Zuständigkeit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland. Das ist falsch und sollte korrigiert werden.</p> <p>Auf der Beikarte zur Satzung ist die antiquierte Behördenbezeichnung zu aktualisieren (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg).</p> <p>Beim Landkreis Ammerland ist am 27.01.2021 ein Schreiben eingegangen, wonach die denkmalrechtliche Unterschutzstellung von zwei Gebäuden im Satzungsbereich begehrt wird. Dieses Begehren ist zu prüfen. Für Rückfragen steht meine untere Denkmalschutzbehörde gerne zur Verfügung.</p> <p>Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Beikarte wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unmittelbare Auswirkungen auf die Satzung ergeben sich durch eine eventuelle denkmalrechtliche Unterschutzstellung der Gebäude nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</b>  <b>Bezirksstelle Oldenburg Nord</b>  <b>Hermann-Ehlers-Straße 15</b>  <b>26160 Bad Zwischenahn</b></p>	
<p>der Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung befindet sich im Ortsteil Neusüdende und erstreckt sich nordwestlich und südöstlich des Kreuzungsbereiches der "Metjendorfer Straße" und "Haakenstraße". Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit aktiver und/oder bestandsgeschützter Tierhaltung, die hinsichtlich der Beurteilung der im Satzungsgebiet zu erwartenden Geruchsmissionssituation zu berücksichtigen sind.</p> <p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung keine Bedenken, wenn die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit (Geruch) bei künftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich, wie in der Satzung geregelt, nachgewiesen wird.</p> <p>Wir regen an, bei künftigen Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung die im Plangebiet zu erwartende Geruchsmissionssituation bereits im Vorfeld für den gesamten Geltungsbereich beurteilen zu lassen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede macht die Beurteilung der Geruchsmissionssituation auf Planungs- oder Genehmigungsebene auch zukünftig vom Einzelfall bzw. den Gegebenheiten vor Ort abhängig.</p>

		<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege</b>  <b>Abteilung Archäologie</b>  <b>Stützpunkt Oldenburg</b>  <b>Ofener Straße 15</b>  <b>26121 Oldenburg</b></p>		
<p>seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Die darin enthaltene Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg wurde leider zwischenzeitlich geändert. Diese lautet nun 0441 / 205766-15 und sollte entsprechend aktualisiert werden.</p>		Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.
<p><b>OOWV</b>  <b>Georgstraße 4</b>  <b>26919 Brake</b></p>		
<p>wir haben die Aufstellung der oben genannten Satzung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Satzungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in 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. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>		<p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Die 160 PVC Leitung und die 110 PVC 2006 Leitung verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Die 110 PVC 1983 Leitung verläuft außerhalb der durch die Satzung definierten überbaubaren Bereiche. Bei den übrigen Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse für die keine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden.</p>



<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten, um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss wird um eine Ausfertigung einer genehmigten Satzung, gerne auch als PDF-Datei, gebeten.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
 <p data-bbox="349 600 517 639">Außenbereichssatzung Neusüdende</p> <p data-bbox="228 1225 465 1342">Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen.</p> <div data-bbox="472 1225 707 1382">  <p><b>OOWV</b> gemeinsam · nachhaltig · transparent Hauptverwaltung Georgstraße 4 26919 Brake</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020</p> </div> <div data-bbox="725 1225 936 1382">  <p>Thema: OOWV Trinkwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang</p> <p>Maßstab: 1:2.000 Erstellt am: 29.12.2020</p> </div>	



<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>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: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>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 <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a>.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

## **Anregungen von Bürgern**

Es wurden von vier Bürgern Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<b>Bürger 1</b>	
<p>ich bin Miteigentümer (Erbengemeinschaft) der Flurstücke 130/9 und 130/10 der Flur 42. Wir sind grundsätzlich an einer Bebauung interessiert. In diesem Zusammenhang möchten wir um eine Überprüfung einer möglichen Erschließung der beiden Flurstücke im hinteren Bereich von der Metjendorfer Straße her bitten. Diese unter der Annahme der Realisierung des hier skizzierten Bauteppichs. Lt Skizze hat der Bauteppich einen Abstand von 12 Meter zum Nachbargrundstück. Wie begründet sich dieser?</p>	<p>Durch eine Außenbereichssatzung kann die Zulässigkeit von im Außenbereich nicht privilegierten Vorhaben, wie Wohngebäuden und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben, erleichtert werden. Da § 35 BauGB vom Grundsatz geprägt ist, dass der Außenbereich von Bebauung freizuhalten ist, kann eine zusätzliche Bebauung nur im begrenzten Rahmen erleichtert werden. Von einer Außenbereichssatzung werden daher nur Bereiche umfasst, die die Nutzbarkeit von Baulücken innerhalb von Gebieten mit vorhandenen baulichen und infrastrukturellen Strukturen ermöglicht. Die Entstehung von Splittersiedlung darf durch eine Außenbereichssatzung nicht ermöglicht werden. Der vorliegende Satzungsentwurf sieht daher in Abstimmung mit dem Landkreis und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbehörde und Verkehr über die bestehende Bebauung hinaus die Definition von sechs neuen Baufenstern vor. Eines der Baufenster liegt auf dem neben genannten Flurstück. Eine darüber hinausgehende Bebauung kann im Bereich der Satzung nicht zugelassen werden. Zum einen wäre eine Errichtung von Gebäuden in zweiter Reihe nicht verträglich, da sie eine Splittersiedlung entstehen lassen würde. Zum anderen würden die Gebäude damit näher an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb heranrücken und könnten für diesen Nachteile bei Erweiterungsvorhaben bedeuten.</p> <p>Die in der Satzung definierten Baufenster sind so dimensioniert, dass eine Bebauung mit einem ortsüblichen Wohn- oder Geschäftsgebäude möglich ist. Die Abstände zu den bestehenden Gebäuden bzw. den Flurstücksgrenzen sind so festgelegt, dass eine aufgelockerte und an die bestehende Bauungsstruktur angepasste Bebauung gewährleistet wird.</p>
<b>Bürger 2</b>	
<p>hiermit möchten wir zur Außenbereichssatzung Neusüdende gem. § 35 (6) BauGB der Gemeinde Rastede im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fristgerecht eine Stellungnahme abgeben und unsere Betroffenheit deutlich machen.</p>	

<b>Anregungen von Bürgern</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Unsere Familie bewirtschaftet einen landwirtschaftlichen Betrieb an der Hakenstraße mit Milcherzeugung, Ferkelerzeugung und Schweinemast. Neben 60 Milchkühen halten wir 80 Sauen im geschlossenen System, das bedeutet, dass die bei uns geborenen Ferkel hier auch gemästet werden. Direkt angrenzend betreiben wir eine Hoffleischerei. Insgesamt werden 90 ha Fläche bewirtschaftet. Wir betreiben also einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb und „prägen somit das Plangebiet“. Die Gemeinde Rastede beabsichtigt mit der Außenbereichssatzung Neusüdende eine Verbesserung der Nutzbarkeit vorhandener baulicher und infrastruktureller Strukturen. Nach § 35 (6) BauGB soll Wohnbebauung im Außenbereich jedoch nur in Bereichen erfolgen, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind. Dies ist hier aus unserer Sicht jedoch der Fall, da auch noch andere landwirtschaftliche Betriebe hier ansässig sind. Wir bewirtschaften sämtliche hier betroffene landwirtschaftlichen Flächen, so dass wir einen erheblichen Teil der für unseren Betrieb wirtschaftlich sehr wichtigen hofnahen Flächen verlieren werden. „Das Plangebiet sowie dessen Nahbereich“ ist überwiegend durch aktive landwirtschaftliche Hofstellen geprägt und erfüllt daher nicht die Voraussetzungen nach § 35(6) BauGB zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung.</p> <p>Nach § 1 BauGB sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Die Satzung widerspricht der im FNP festgelegten, privilegierten Nutzung für Landwirtschaft. Unser landwirtschaftlicher Familienbetrieb wird durch die Satzung eingeschränkt, daher sind wir mit der Planung nicht einverstanden. Wir befürchten, dass durch die Errichtung weiterer Wohnhäuser im Plangebiet zukünftig keine oder nur sehr eingeschränkte betriebliche Erweiterungen möglich sind. Des Weiteren befürchten wir geruchsimmissionsbedingte Auseinandersetzungen mit den neuen oft jungen Anwohnern, denen vielfach der Bezug zur Landwirtschaft fehlt. Mit den alteingesessenen Anwohnern pflegen wir eine gute Nachbarschaft, sie haben Verständnis z.B. für die notwendige organische Düngung unserer anliegenden Flächen und die damit verbundenen Geruchsimmissionen oder auch für das Befahren der Flächen und Straßen mit Schleppern und Geräten.</p>	<p>Nach gängiger Rechtsprechung bzw. Kommentierung des Baugesetzbuches wird von einer überwiegend landwirtschaftlichen Prägung des Gebietes ausgegangen, wenn die landwirtschaftlichen Nutzungen den bebauten Bereich dominieren, das heißt, wenn es mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude als Wohngebäude gibt. Im hier betroffenen Bereich von Neusüdende befinden sich in einer Entfernung von 185 m und 270 m zwei landwirtschaftliche Betriebe, zudem grenzt eine Baumschule an den Geltungsbereich. Überwiegend befinden sich hier aber Wohn- bzw. Geschäftsgebäude sowie ein Resthof, sodass insgesamt von einer nicht überwiegend landwirtschaftlichen Prägung des Satzungsgebietes gesprochen werden kann. Mit der vorliegenden Außenbereichssatzung wird die Zulässigkeit von im Außenbereich nicht privilegierten Vorhaben lediglich erleichtert. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen ist weiterhin möglich.</p> <p>Der Zweck einer Außenbereichssatzung ist es klarzustellen, dass eine geringfügige Bebauung des Geltungsbereiches mit im Außenbereich nicht privilegierten Wohn- oder Gewerbebauten den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht (vgl. § 35 (6) BauGB). Dieses Instrument kann zum Schutz des Außenbereiches nur unter engen gesetzlichen Rahmenbedingungen angewendet werden, die diese Satzung einhält (nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, Wohnbebauung von einigen Gewicht vorhanden, keine Verfestigung einer Splittersiedlung). Die betriebliche Entwicklung wird durch die Satzung nicht eingeschränkt. Bei Betriebsweiterungen müssen bereits die bestehenden schutzwürdigen Wohnnutzungen berücksichtigt werden. Einige Wohnhäuser liegen sehr nah an der aktiven Hofstelle. Durch die Satzung wird kein näheres Heranrücken von Wohngebäuden an die Hofstelle ermöglicht. Im Zuge der Beurteilung einer möglichen Betriebserweiterung ist die Nähe und nicht die Anzahl der Wohn-</p>

<b>Anregungen von Bürgern</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Im Baugenehmigungsverfahren wird zwar der Nachweis erbracht, dass für die geplanten Bauvorhaben keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte gemäß Geruchsmissionsrichtlinie vorliegt, durch die Realisierung der Bebauung werden aber Fakten geschaffen, die eine zukünftige Erweiterung unseres Betriebes erschweren, weil uns dann unter Umständen wegen zu hoher Geruchsmissionen und zu geringem Abstand zu den Wohnhäusern keine Genehmigung erteilt wird.</p> <p>Durch die Außenbereichssatzung Neusüdende wird wieder weitere Fläche versiegelt. Weil sich nur 0,7 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet und die Restflächen noch bewirtschaftbar sind, steht in der Satzungs Begründung, „dass den Belangen der Landwirtschaft ausreichend Raum im Gemeindegebiet bleibt. Die vorliegende Satzung gem. § 35 (6) BauGB ist damit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.“ Dem widerspreche ich ausdrücklich. Mit dieser Begründung werden in sämtlichen Gemeinden im Ammerland „kleine Flächen ausgewiesen“, die sich dann jedoch zu einem viel zu hohen Flächenverbrauch im Landkreis summieren.</p> <p>Der Flächenverbrauch trägt dazu bei, dass die landwirtschaftlichen Flächen immer weniger werden und zwangsläufig immer intensiver genutzt werden müssen. Die Flächenkauf- und Pachtpreise für die gesamte Landwirtschaft steigen stetig, weil immer weniger Fläche zur Verfügung steht. Wir Landwirte können den hohen Flächenverbrauch im Ammerland für Wohnbebauung, Straßenbau und Gewerbe von 0,5 ha pro Tag (im fünfjährigen Mittel 189 ha pro Jahr laut landwirtschaftlichem Fachbeitrag zum RROP der LWK Niedersachsen) vor dem Hintergrund der sehr niedrigen Erzeugerpreise nicht mehr verkraften. Er liegt im Ammerland bereits auf höherem Niveau als vergleichsweise in Niedersachsen oder Weser-Ems. Die geplante A 20 wird diesen Wert zukünftig noch einmal deutlich erhöhen. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft hat sich in den letzten Jahren fast verdoppelt. Die Fläche ist der wichtigste Produktionsfaktor für die Landwirtschaft und sollte ihr nicht weiter in diesem Ausmaß „aus öffentlichem Interesse“ entzogen werden. Das Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung, den Flächenverbrauch im gesamten Bundesgebiet bis 2030 auf 30 ha pro Tag zu reduzieren, kann nur erreicht werden, wenn auch die Gemeinden Verantwortung übernehmen. Diese Verantwortlichkeit fordern wir von den politischen Entscheidungsträgern ein. Statt weiterhin im Außenbereich Bau- und Gewerbegebiete zu schaffen, sollten noch vorhandene Grundstücke innerhalb der</p>	<p>nutzungen im Umfeld der Hofstelle maßgeblich. Die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes sind damit von den bereits bestehenden nahegelegenen Wohngebäuden abhängig. Neu hinzuziehende Bewohner sollten Verständnis für die mit einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verbundenen Auswirkung haben. Durch die in der Satzung bestimmte Auflage ein Geruchsmissionsgutachten für die Baugenehmigung zu erstellen, werden die Bewohner zudem für die Nutzungen im näheren Umfeld sowie die auftretenden Geruchsstunden sensibilisiert.</p> <p>Die Gemeinde muss in ihrer städtebaulichen Entwicklung stets verschiedene Belange untereinander abwägen. Dazu gehören auch die Belange der Landwirtschaft und die städtebauliche Entwicklung. Durch das Innenentwicklungskonzept hat die Gemeinde Rastede ihre Absicht befestigt dem angespannten Wohnungsmarkt und den wachsenden Bevölkerungszahlen vorrangig durch Maßnahmen der Innentwicklung zu begegnen. Im Jahr 2016 wurde bereits ein Antrag auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine größere Fläche nördlich der Metjendorfer Straße politisch abgelehnt. Die bauliche Entwicklung soll sich aufgrund der sozialen Infrastruktur vorrangig auf die Hauptorte Rastede, Wahnbek und Hahn-Lehmden konzentrieren. Dennoch sollen auch in den kleineren Ortsteilen Entwicklungen im begrenzten Umfang möglich sein, um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken und die aktiven Dorfgemeinschaften zu erhalten. Da es in den Siedlungen Gleisweg und Schoolkamp keine Potenziale für eine verträgliche Nachverdichtung gibt, hat sich die Gemeinde Rastede dazu entschieden die geringfügige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zugunsten der Ergänzung von Wohngebäuden entlang der Metjendorfer Straße zu ermöglichen. Hier kann die bestehende Straße genutzt werden, sodass anders als bei einem Neubaugebiet keine zusätzliche Fläche für die Erschließung in Anspruch genommen werden muss.</p>

<b>Anregungen von Bürgern</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Ortschaften genutzt und die Bebauung dort verdichtet werden. Wir fordern die Gemeinde daher auf, auf die Außenbereichssatzung Neusüdende zu verzichten oder den Geltungsbereich auf nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen zu reduzieren und damit auch auf die von uns bewirtschafteten Flächen zu verzichten, damit wir diese weiterhin bewirtschaften kennen.</p> <p>Über die Beantwortung und Berücksichtigung unserer Stellungnahme würden wir uns sehr freuen.</p>	
<b>Bürger 3</b>	
<p>Ich beantrage die Ausweisung des Ensembleschutzes für die Bürgerhäuser, Metjendorfer Str. 298 u. 300 in die Außenbereichssatzung Neusüdende.</p> <p>Diese Bürgerhäuser haben einen historischen Wert für Neusüdende. Sie prägen das Ortsbild im Zentrum und vermitteln eine einzigartige Wiedererkennung der früheren Geschäfte in diesem Bereich. Die Bausubstanz ist in einem erhaltenswertem Zustand.</p> <p>Ich beantrage ergänzend dazu, dass diese Bürgerhäuser dem Denkmalschutzamt und der Oldenburgischen Landschaft angezeigt werden zur Begutachtung der evtl. Unterschutzstellung im Sinne der Baudenkmalhaltung in alten Dorfstrukturen.</p> <p>Ich beantrage, dass für die Bürgerhäuser 298 und 300 unter § 4 der Außenbereichssatzung aus den o.g. Gründen die Unzulässigkeit der äußeren Veränderung, Abbruch und Erneuerung aufgenommen wird. Die unter §4 Absatz 2 bezeichneten Vorgaben sind für die o.g. Häuser von der Zulässigkeit auszuschließen.</p> <p>Mit großer Leichtfertigkeit sind in den letzten Jahren in dieser Gemeinde zunehmend historisch wertvolle, erhaltenswürdige Gebäude verloren gegangen. In Dorflagen sind typische Gebäudeanlagen besonders wichtig den Dorfcharakter zu erhalten.</p>	<p>Der Antrag auf denkmalrechtliche Unterschutzstellung ist beim Landkreis Ammerland eingegangen und an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege weitergeleitet worden.</p> <p>Der Antrag auf denkmalrechtliche Unterschutzstellung wird gegenwärtig von den zuständigen Behörden geprüft.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Sollte die denkmalrechtliche Unterschutzstellung erfolgen, gehen die denkmalrechtlichen Bestimmungen vor den Bestimmungen der Satzung für die betroffenen Gebäude.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
In diesem Sinne bitte ich um eine positive Bewertung meiner Stellungnahme!	
<b>Bürger 4</b>	
<p>ich habe eine Frage zur Außenbereichssatzung Neusüdende § 35(6) BauGB in Bezug auf das darin inbegriffene Grundstück / Haus Metjendorfer Straße 303 und Nebengebäude. Das Gebäude bzw. die meisten Nebengebäude befinden sich nicht innerhalb der in der Beikarte verzeichneten überbaubaren Fläche. Jedoch finde ich in der "Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 (6) BauGB (Außenbereichssatzung) "Neusüdende" die folgende Passage:</p> <p>§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE Innerhalb des Geltungsbereiches ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 35 (6) Satz 3 BauGB eine über den Bestand hinausgehende Bebauung nur innerhalb der in der Beikarte verzeichneten überbaubaren Flächen zulässig. <b>Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Ersatzbauten sowie Änderungen für untergeordnete Bauteile für zulässigerweise errichtete Hauptgebäude zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zulässig.</b></p> <p>Aus dem zweiten Absatz (hier fett hervorgehoben) lese ich, dass ein Ersatzbau für das bestehende Haus sowie die Nebengebäude auch außerhalb der in der Beikarte verzeichneten überbaubaren Fläche nach üblichem Genehmigungsverfahren möglich wäre. Ich bitte Sie darum, mir dies für den Fall der Notwendigkeit eines Ersatzbaus zu bestätigen.</p> <p>Kann meine obige Annahme nicht bestätigt werden, möchte ich hiermit einen Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung stellen, welcher mir die Möglichkeit eines Ersatzbaus ermöglicht.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen geben den Regelungsinhalt der Satzung korrekt wieder. Ziel des § 4 der Satzung ist es, die nebenstehenden Vorhaben weiterhin zu ermöglichen (Ersatzbau genehmigter Hauptgebäude und Ersatz/Neubau von Nebenanlagen auf allen Grundstücken im Satzungsbereich). Die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb der überbaubaren Flächen richtet sich weiterhin nach dem üblichen Genehmigungsverfahren gemäß § 35 BauGB. Eine Erweiterung der überbaubaren Flächen ist daher nicht erforderlich.</p>