

# STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland



SCHORTENS  
*... Nordseerähe inklusive*

---

## Satzung gem. § 35 (6) BauGB

### Nr. 5 "Kohltun"

## Begründung

Endfassung

25.04.2019

---

**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

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	3
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN</b>	<b>3</b>
3.1	Ziele der Raumordnung	3
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	4
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)	4
4.2	Belange der Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung	4
4.3	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3.1	Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen / Belange der Landwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	6
<b>5.0</b>	<b>INHALTE DER AUSSENBEREICHSSATZUNG</b>	<b>6</b>
5.1	Satzungszweck / Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben	6
<b>6.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>	<b>6</b>
6.1	Rechtsgrundlagen	6
6.2	Planverfasser	7

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt die Verbesserung der Nutzbarkeit vorhandener baulicher und infrastruktureller Strukturen in der Ortschaft Schoost im Bereich der Straße "Kohlturn" und stellt zu diesem Zweck die Außenbereichssatzung Nr. 5 "Kohlturn" gem. § 35 (6) BauGB auf. Über die Satzung wird sichergestellt, dass in dem Geltungsbereich der Satzung Wohnzwecken 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. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) BauGB.

Das Satzungsgebiet mit einer Flächengröße von ca. 0,86 ha ist im Bereich der Hausnummern 25 bis 27 der Straße "Kohlturn". Der gefasste Geltungsbereich ermöglicht die Nutzung der Baulücken zwischen den bereits bestehenden Baukörpern, lässt im Sinne des § 35 BauGB aber keine darüber hinausgehende Inanspruchnahme des Außenbereiches zu. Der genaue Geltungsbereich ist der Beikarte als Bestandteil dieser Satzung zu entnehmen.

Kommunales Planungsziel dieser Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB ist es, innerhalb des städtebaulich vorgeprägten Siedlungsbereiches in der Ortschaft Schoost die Ausnutzbarkeit bestehender baulicher Strukturen zu verbessern und damit die Eigenentwicklung der Ortschaft Schoost zu fördern. Die vorliegende Satzung ermöglicht die verträgliche Verdichtung der vorhandenen Siedlungslage durch die bauliche Nutzung vorhandener Freiflächen zwischen bestehenden Gebäuden im Außenbereich.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Schortens wird durch die Außenbereichssatzung nicht beeinträchtigt, da im Bereich der Satzung bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und der Geltungsbereich der Satzung eng gefasst ist. Zudem wird mit der vorliegenden Satzung weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet oder ein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt, noch sind schwere Unfälle nach § 50 (1) BImSchG zu erwarten. Damit erfüllt das Satzungsgebiet die Voraussetzungen nach § 35 (6) S. 4 BauGB zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt abgehend von der "Schooster Straße" (K 95) über die Realverbandstraße "Kohlturn". Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Geltungsbereiches und der in der näheren Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte gem. Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) für Geruchsmissionen vorliegt.

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 erleichtert zulässigen Wohngebäude 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 für die jeweils beanspruchten Baugrundstücke.

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt in der Ortschaft Schoost an der Straße "Kohlturn" im Bereich der Hausnummern 25 bis 27. Mit einer Flächengröße von ca. 0,86 ha umfasst der Geltungsbereich neben bebauten Bereichen noch unbebaute Flächen südlich der Straße "Kohlturn". Die genaue Lage der von dieser Satzung (teilweise) erfassten Grundstücke ist der Beikarte als Bestandteil dieser Satzung zu entnehmen.

## 2.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 4 freistehende Wohngebäude mit insgesamt 5 Wohneinheiten. Zudem befinden sich 2 Gebäude, die als Lagerräume und Unterstellplätze (für z.B. Traktoren) genutzt werden, im Satzungsgebiet. Zwischen den Gebäuden liegen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches ist damit nicht überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen, sondern vorrangig durch Wohnnutzung geprägt. An den Geltungsbereich schließen weitere landwirtschaftliche Flächen sowie Hofstellen an. Südlich der Schooster Straße (K 95) befindet sich ein größeres Siedlungsgefüge aus Hofstellen und Wohngebäuden, die gemeinsam mit der näheren Umgebung die Ortschaft Schoost bilden. Der vorliegende Geltungsbereich weist somit eine Wohnbebauung von einigem Gewicht als Voraussetzung für die Außenbereichssatzung auf. In räumlicher Nähe zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich der etwa 740 ha große Forst "Upjever".

## 3.0 PLANERISCHE VORGABEN

### 3.1 Ziele der Raumordnung

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

Im **Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist das Satzungsgebiet in der Ortschaft Schoost der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll 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. Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung in § 2 (2) ROG ist die Siedlungsentwicklung jedoch räumlich vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte zu konzentrieren. Das mit dieser Außenbereichssatzung verfolgte Ziel der besseren Nutzung vorhandener Infrastruktur erfüllt diese beiden landesraumordnerischen Zielsetzungen, indem es die Zulässigkeit von Wohngebäuden im Außenbereich innerhalb des Geltungsbereiches erleichtert.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Die Aussagen des aus dem Jahr 2003 stammenden RROP sind als Ziele der Raumordnung gem. § 4 (1) ROG zu beachten.

Das Satzungsgebiet befindet sich in drei regionalplanerischen Vorsorgegebieten. Dies ist zum einen das Vorsorgegebiete Erholung, da das Gebiet auf Grund seiner natürlichen Eignung und des landschaftlichen Wertes für verschiedene Erholungsaktivitäten der Naherholung und des Fremdenverkehrs von Bedeutung ist und als solches gesichert und weiterentwickelt werden soll. Zudem befindet sich der Großteil der Stadt Schortens in einem Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung, da sich das dort vorhandene Wasser zur Deckung eines gestiegenen Trinkwasserbedarfes in Zukunft eignen würde. Die Grundwasservorkommen sind in diesem Vorsorgegebiet vor qualitätsmäßigen Einwirkungen zu schützen. Außerdem wird für den Geltungsbereich ein Vorsorgegebiet mit besonderer Funktion der Landwirtschaft dargestellt. Das Satzungsgebiet erfüllt damit besondere Funktionen im Hinblick auf die Landschaftspflege, den Natur- und Wasserhaushalt sowie die Sicherung der Wirtschaftskraft im ländlichen Raum. Den Belangen der Landwirtschaft ist in diesem Gebiet ein besonderes Gewicht beizumessen und die Leistungsfähigkeit der Landwirtschaft durch andere Nutzungen nicht einzuschränken.

Die vorliegende Außenbereichssatzung ist zwar mit einer möglichen Wohnbebauung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen verbunden. Allerdings befinden sich nur kleine Flurstücke im Geltungsbereich der Satzung. Diese sind nach Aussagen des Eigentümers nur eingeschränkt mit großen landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen befahrbar. Insofern zieht die Satzung keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nach sich. Zudem

sind keine (un-)mittelbaren Auswirkungen von der Außenbereichssatzung auf die Vorsorgegebiete für Erholung und für Trinkwassergewinnung zu erwarten. Die vorliegende Satzung gem. § 35 (6) BauGB ist damit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

### **3.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens, aus dem Jahr 2010, 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 südwestliche Grenze des Geltungsbereiches wird von der Darstellung einer Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen mit der Bezeichnung Schutzzone III B überlagert. Dabei handelt es sich um die äußere weitere Zone des Wasserschutzgebietes Feldhausen. Zudem endet das Gewässer II. Ordnung Nr. 87/52 (Gewässer übergeordneter Bedeutung) an der nördlichen Grenze zum Geltungsbereich.

Zwar widerspricht sich die durch die Außenbereichssatzung erleichterte Zulässigkeit von Wohngebäuden im Außenbereich mit der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft. Das Regelungsziel der Satzung gem. § 35 (6) BauGB liegt jedoch darin sicherzustellen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches künftig nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan von Flächen für die Landwirtschaft widersprechen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung jedoch nicht gefährdet, da der Geltungsbereich der Satzung eng gefasst ist. Ebenso sind keine negativen Auswirkungen auf das Gewässer II. Ordnung oder das Wasserschutzgebiet durch die Satzung zu erwarten.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)**

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 künftigen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. 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 für die jeweils beanspruchten Baugrundstücke. Im Rahmen der Eingriffsregelung zu den einzelnen Bauvorhaben ist jeweils die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland zu beteiligen. Nach § 15 (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Mit der vorliegenden Satzung wird zudem weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch ein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt.

### **4.2 Belange der Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung**

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch die Ableitung in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem. Dabei sind die Bestimmungen des § 96 (3) des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

Das Gewässer II. Ordnung Nr. 87/52 (Gewässer übergeordneter Bedeutung) endet an der nördlichen Grenze zum Geltungsbereich. Bei zukünftigen Bauvorhaben in der Nähe des Gewässers sind die satzungsgemäßen Bestimmungen der Sielacht Rüstringen zu beachten.

Dementsprechend ist ein Räumstreifen von 10,00 m ausgehend von der Böschungsoberkante des Gewässers, zu berücksichtigen, um eine ordnungsgemäße Gewässerreinigung zu gewährleisten. Die Räumuferstreifen sind 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 baulichen Anlagen, freizuhalten. Dieses gilt auch für Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Gewässer.

### **4.3 Belange des Immissionsschutzes**

#### **4.3.1 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen / Belange der Landwirtschaft**

Aufgrund der ländlich bzw. dörflich 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.

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. Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) vorliegt und somit das Vorhaben hinsichtlich der Geruchsmissionssituation zulässig ist. Über diese Regelung wird eine Konfliktsituation hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsmissionen vermieden.

Gemäß der Geruchsmissions-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 nachdrücklich 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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 Satzungsgebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Boden-schutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Satzungsgebiet 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 Wohnzwecken dienenden Vorhaben**

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

Innerhalb der in § 1 der Satzung festgelegten Grenzen kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben künftig nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 (6) BauGB).

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

## **6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE**

### **6.1 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan 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),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz)
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz)

## 6.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Außenbereichssatzung Nr. 5 "Kohlton" erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens 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*