

-Entwurf-

Satzung der Gemeinde Edewecht zur Regelung der Außenwerbung in Edewecht

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 der Niedersächsischen Bauordnung

Aufgrund des § 84 Abs. 3 Nr. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 hat der Rat der Gemeinde Edewecht in seiner Sitzung am _____ die folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Regelung der Außenwerbung in Edewecht als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Seitenbereiche folgender Straßen in den Ortsteilen Süd Edewecht, Nord Edewecht I und Nord Edewecht II in einem Abstand von 40 m von der Fahrbahnkante:

- **Hauptstraße**, von der Einmündung der *Blumenstraße* bis zur Einmündung der *Lajestraße*,
- **Oldenburger Straße**, von der Kreuzung *Hauptstraße/Oldenburger Straße* bis zur Einmündung der Straße *Jüchterweg*.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in der Anlage 1 zeichnerisch dargestellt. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Anwendungsbereich

(01) Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung regeln die über die §§ 10 und 50 der NBauO hinausgehenden Anforderungen an die Einordnung und Art von Werbeanlagen.

(02) Diese Satzung findet Anwendung bei der Neuerrichtung von Werbeanlagen sowie bei deren Um- oder Neugestaltung, die einer Neuerrichtung gleichkommt.

(03) Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 Abs. 1 der NBauO.

§ 3 Standort der Werbeanlagen

(01) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung sind Werbeanlagen nur zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z. B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).

(02) Werbeanlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung, die gleichzeitig vom Geltungsbereich eines Bebauungsplans erfasst werden, der ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel oder ein Gewerbegebiet festsetzt, gelten als Werbung im Sinne von Absatz 1.

(03) Ausgenommen von der Regelung nach Absatz 1 sind:

- Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen (z.B. für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen)
- Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden.
- Werbeanlagen, die vorübergehend zur Ankündigung von Veranstaltungen mit kirchlichem, kulturellem, politischem, sportlichem oder ähnlichem Inhalt aufgestellt werden.
- Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von nicht mehr als 1 m². Mehrere nebeneinander liegende Werbeanlagen dürfen zusammengenommen eine Ansichtsfläche von 1 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten. Nebeneinander liegend sind Werbeanlagen dann, wenn sie gleichzeitig auf einen Blick wahrgenommen werden können.

(04) Ausnahmsweise können Werbeanlagen zur Eigenwerbung auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Stätte der Leistung angrenzt.

§ 4 Abweichungen nach § 66 NBauO

Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO vereinbar sind.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

(01) Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.

(02) Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6 Nachrichtliche Hinweise

(01) Innerhalb des Geltungsbereiches der o. g. Satzung sowie angrenzend an dieses Gebiet münden mehrere Gemeindestraßen und Zufahrten in die L831 und die L828 ein. Durch Außenwerbeanlagen dürfen die gemäß RAST 06, Bild 120 und Tabelle 59 freizuhaltenden Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden. Die Vorgaben der RAST 06 hinsichtlich der freizuhaltenden Verkehrs- und Sicherheitsräume an der L831 und L828 sind zu beachten.

(02) Bei der Erstellung von Bauwerken (Werbeanlagen) sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Die Versorgungsanlagen dürfen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen ist der Freiraum von Versorgungsleitungen freizuhalten. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Die DIN 1998 und das DVGW Arbeitsblattes W 400-1 sind zu beachten.

§ 7 Inkrafttreten

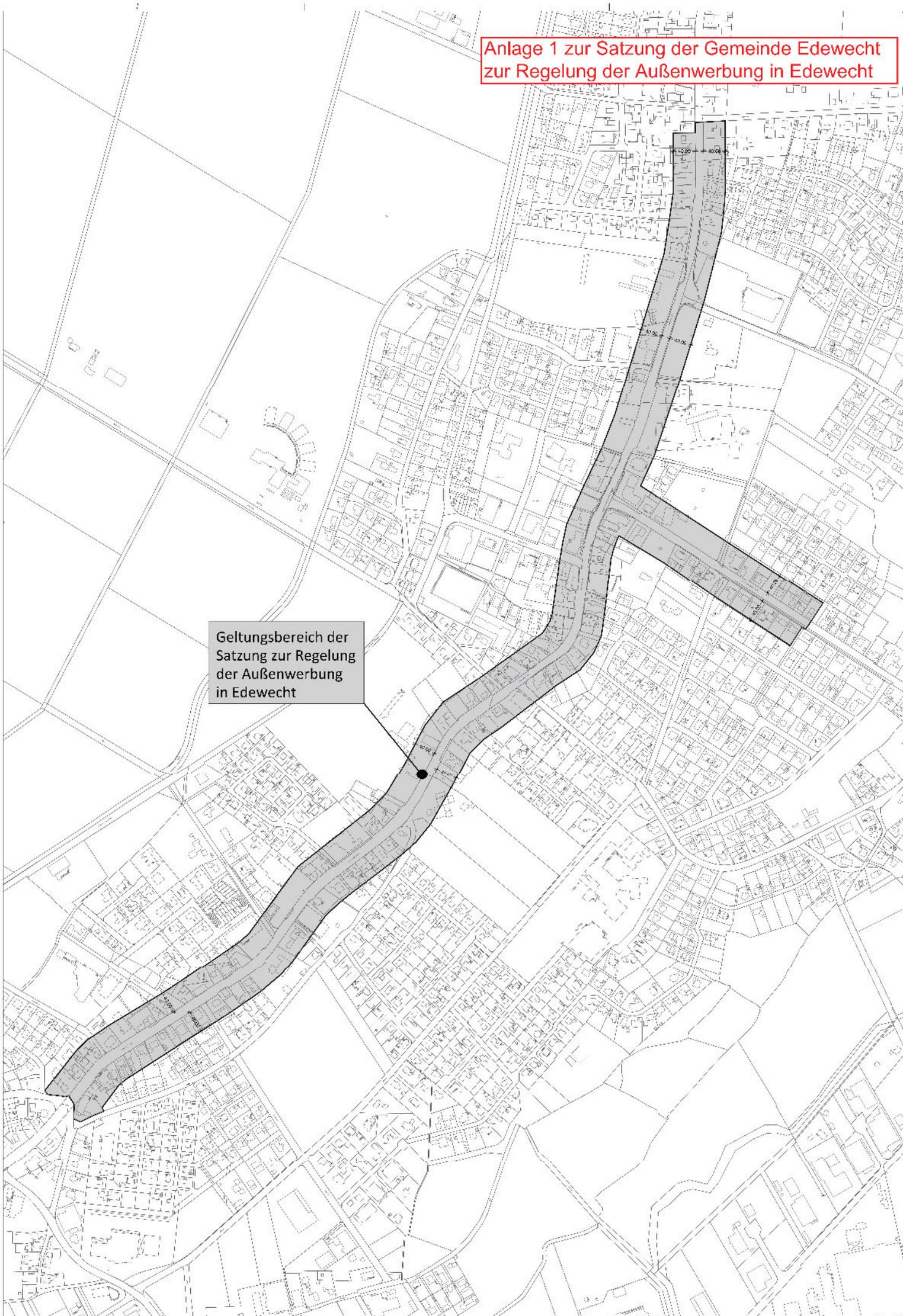
Diese örtlichen Bauvorschriften zur Regelung der Außenwerbung treten mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft.

Edewecht, den _____

P. Lausch
Bürgermeisterin

Anlage 1 zur Satzung der Gemeinde Edewecht
zur Regelung der Außenwerbung in Edewecht

Geltungsbereich der
Satzung zur Regelung
der Außenwerbung
in Edewecht



**-Entwurf-
Begründung
zur
Satzung der Gemeinde Edeweicht
zur Regelung der Außenwerbung in Edeweicht**

**Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 der Niedersächsischen Bauordnung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edeweicht hat in seiner Sitzung am 16.03.2015 beschlossen, für Bereiche innerhalb der Ortsdurchfahrt von Edeweicht entlang der Hauptstraße sowie der Oldenburger Straße eine Satzung zur Regelung der Außenwerbung als Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) aufzustellen.

Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

Im Ort Edeweicht ist in den letzten Jahren zu beobachten, dass im Verlauf der Ortsdurchfahrt an vielen gut einsehbaren und markanten Punkten Werbeanlagen zum Zwecke der sog. Fremdwerbung errichtet werden. Es handelt sich hierbei um großflächige Werbetafeln für den wechselnden Plakatanschlag im sog. Euro-Format (3,80 m breit und 2,80 m hoch). Die Aufstellung dieser Werbetafeln erfolgt entweder als freistehende Anlage oder durch Anbringung an ein Gebäude.

Anlagen der Fremdwerbung stellen in baurechtlicher Hinsicht eine selbständige gewerbliche bauliche Anlage dar. Mit einer Ansichtsfläche von mehr als 1,00 m² fallen sie unter die Baugenehmigungspflicht.

Da es sich um eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung handelt, sind in bauplanungsrechtlicher Hinsicht Werbeanlagen in Mischgebieten allgemein zulässig. Werden also durch die Werbeanlage die weiteren Anforderungen des Bauordnungsrechtes nicht verletzt, besteht innerhalb eines durch Bebauungsplan (§ 30 BauGB) förmlich festgesetzten Mischgebietes bzw. innerhalb eines unbeplanten im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB), der sich als Mischgebiet darstellt, grundsätzlich ein Anspruch auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Werbeanlage zum Zwecke der Fremdwerbung.

Zu unterscheiden ist die Fremdwerbung von der Werbung an der Stätte der Leistung. Letztere stellt keine selbständige gewerbliche Nutzung dar, sondern steht immer im räumlich funktionalen Zusammenhang gewerblicher oder freiberuflicher Tätigkeit am Standort der Leistungserbringung. Auch diese Werbeanlagen unterliegen in Mischgebietsflächen ab einer Größe von mehr als 1,00 m² Ansichtsfläche der Genehmigungspflicht.

Werbung an der Stätte der Leistung stellt ein legitimes und für das Bestehen im Wettbewerb erforderliches Einwirken auf das Umfeld und den potenziellen Kunden dar. Zu einer funktionierenden Einzelhandelsstruktur eines Ortskerns gehört damit auch ein gewisses Maß an Werbung.

Da auf dem eigenen Betriebsgrundstück oder am Ladengeschäft die zur Verfügung stehende Fläche begrenzt ist, wird sich die Werbung an der Stätte der Leistung in einem Ort wie Edewecht mit der hier vorzufindenden städtebaulichen Struktur in verträglichen Maßen halten.

Fremdwerbung dagegen ist grundsätzlich unabhängig von einem gewerblichen Handels- oder Dienstleistungsstandort auf jedem Grundstück innerhalb eines Mischgebiets denkbar. Die auf dem Werbeträger dargestellten Inhalte können dabei völlig frei variieren.

Der Möglichkeit, einen Bauantrag auf Errichtung einer Fremdwerbeanlage abzulehnen, weil eine Häufung von Werbeanlagen vorliegt und hierdurch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes gegeben ist, sind allerdings enge Grenzen gesetzt. Die Versagung eines Baurechts bedeutet stets auch eine Einschränkung des Eigentumsrechtes. Dies wird deshalb von der Rechtsordnung nur dann gebilligt, wenn für die Versagung **bedeutende Gründe des Allgemeinwohls** geltend gemacht werden können.

Ob diese strengen Voraussetzungen vorliegen, war somit bei allen bislang im Ort Edewecht beantragten Werbeanlagen für Fremdwerbung im Baugenehmigungsverfahren zu beantworten. In einer Reihe von Bauantragsverfahren wurde von der Gemeinde Edewecht in der Vergangenheit der Aspekt der unzulässigen Häufung und der Verletzung des Einfügungsgebots angeführt und deswegen das gemeindliche Einvernehmen versagt. In mehreren Fällen sind diese Antragsverfahren bis zur gerichtlichen Auseinandersetzung geführt worden. In zwei dieser Verfahren wurde der Landkreis Ammerland letztlich vom Verwaltungsgericht Oldenburg dazu verpflichtet, die Baugenehmigungen zu erteilen. Ein weiteres Verfahren wurde bis zum Obergericht Lüneburg geführt. Auch in diesem Verfahren, das die Aufstellung von Werbeanlagen im Kreuzungsbereich des Bachmannsweges zum Gegenstand hatte, wurde der Landkreis zur Erteilung der Baugenehmigung verurteilt. Die gegen die Vorhaben ins Feld geführten Argumente hinsichtlich einer nachteiligen Beeinträchtigung des Ortsbildes konnten im Rahmen dieser Einzelfallentscheidungen nicht durchdringen.

Aus diesen Erfahrungen heraus wurde im Einvernehmen mit dem Landkreis Ammerland bei den nachfolgenden Antragsverfahren von gerichtlichen Auseinandersetzungen abgesehen.

Bis heute waren vom Landkreis Ammerland im Ergebnis daher Baugenehmigungen für insgesamt 8 Werbetafeln im Euro-Format entlang der Ortsdurchfahrt von Edewecht zu erteilen.

Die Standorte dieser Anlagen befinden sich vor allem in Süd Edewecht. Die Lage der Werbeanlagen sowie die erläuternden Darstellungen zu den folgenden Ausführungen können der **Anlage Nr. 1** entnommen werden.

Zum Schutze des Ortsbildes von Edewecht soll daher zukünftig durch Örtliche Bauvorschrift die Außenwerbung gesteuert werden. Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) besteht für die Gemeinden grundsätzlich die Möglichkeit, zur Verwirklichung bestimmter städtebaulicher Absichten oder um die Eigenart

oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen zu stellen. Sie kann hierbei insbesondere Beschränkungen auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben vornehmen **oder in bestimmten Gebieten** oder an bestimmten baulichen Anlagen **ausschließen**.

Durch das Instrument der örtlichen Bauvorschrift kann anhand nachvollziehbar formulierter städtebaulich begründeter Zielvorstellungen eine Steuerung von Werbeanlagen erfolgen.

Die Steuerung und damit der Ausschluss von Werbeanlagen an definierten Standorten bzw. bestimmten Bereichen stellen einen Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht dar, der strengen inhaltlichen Schranken unterliegt. Im Falle des Erlasses örtlicher Bauvorschriften ist daher durch die Gemeinde schlüssig darzulegen, dass die durch die örtliche Bauvorschrift verbundenen Einschränkungen des Eigentumsrechts durch überwiegende Gründe des Allgemeinwohls gerechtfertigt werden kann. Es ist somit ein objektiver Schutzzweck zu definieren und anhand der bestehenden örtlichen Situation zu belegen. Ein genereller Ausschluss bestimmter Nutzungen aufgrund pauschalisierender Aussagen zur Schutzwürdigkeit des Ortsbildes reicht hierfür nicht aus. Es sind vielmehr die konkrete Schutzwürdigkeit des Ortsbildes oder bestimmter örtlicher Funktionsbereiche und Quartiere anhand der Beschreibung der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten herauszuarbeiten.

Ein hierfür anerkannter und im Gesetz bereits ausdrücklich genannter Ansatzpunkt ist der Schutz von Baudenkmalen. Aber auch ortsbildprägende Gebäude oder die besondere städtebauliche Eigenart eines Ortes oder Ortsteiles können als Begründung für steuernde Regelungen herangezogen werden. Schließlich können auch durch die konzeptionell ableitbaren Zielsetzungen einer Gemeinde in städtebaulicher Hinsicht sowie hinsichtlich der Zielsetzungen zur Stärkung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels in die Betrachtung einfließen.

a) Baudenkmale und ortsbildprägende Gebäude

Baudenkmale sind im Ort Edewecht im Verlauf der Hauptstraße fast ausschließlich im Norden vorhanden. Hier sind die Hofstelle Heinje (Hauptstraße 39) und das Alte Ärztehaus (Hauptstraße 41) zu nennen. Weiterhin sind die Nikolaikirche, der Glockenturm sowie der Friedhof in der Denkmalliste des Landes Niedersachsen aufgeführt. In Süd Edewecht findet sich lediglich der sog. Bergfried, ein Speicher auf dem Gelände der Hofstelle Oellien (Hauptstraße 83).

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierungsmaßnahme Edewecht-Ortsmitte wurden im Untersuchungsgebiet als ortsbildprägende Gebäude, die keinen Denkmalstatus genießen, das Wohn- und Geschäftshaus Matthiesen (Hauptstraße 64), das alte Postgebäude (Hauptstraße 70), sowie das Wohn- und Geschäftshaus Wieker (Hauptstraße 76) herausgearbeitet.

Bei Anwendung dieser Maßstäbe können folgende weitere Gebäude, die außerhalb des damaligen Untersuchungsgebietes liegen, ebenfalls als ortsbildprägend eingestuft werden: Kokerwindmühle (Hauptstraße 32), Alte Apotheke (Hauptstraße 88), Hofstelle

Oellien (Hauptstraße 83), Wohnhaus Reiners (Hauptstraße 116) sowie das Wohn- und Geschäftshaus Goetze (Hauptstraße 117). In der Oldenburger Straße sind als ortsbildprägend zu nennen das Gebäude „Landhaus Jüchter“ (Oldenburger Straße 4) sowie die Ev.- methodistische Kirche (Oldenburger Straße 10). Bei der Kirche kommt noch hinzu, dass eine besondere Schutzwürdigkeit aus dem Nutzungszweck des Gebäudes abgeleitet werden kann. Gleiches gilt auch für das Katholische Gemeindezentrum (Rathausstraße 5), das ebenfalls in die Betrachtung einbezogen werden kann. Die Lage der Objekte ist ebenfalls der **Anlage Nr. 1** zu entnehmen.

Für diese Objekte und deren Umfeld besteht bislang kein genereller Schutz vor einer negativen Beeinträchtigung durch die dominierende Wirkung großflächiger Fremdwerbearbeiten. Aufgrund der bestehenden kleinteiligen Strukturen bei den inhabergeführten Betrieben und der Lage der größeren Verbrauchermärkte und Discounter ist durch die Werbung an der Stätte der Leistung keine negative Auswirkung auf die oben genannten Gebäude und deren Umfeld zu erwarten. Handlungsbedarf besteht daher vor allem für Anlagen der großformatigen Fremdwerbung.

Unter Zugrundelegung eines Abstandes von 150 m, der zur Wahrung der Eigenart sowie des Eindrucks der Baudenkmale und ortsbildprägenden Gebäude sowie ihres Umfeldes als angemessen angesehen werden kann – sowie eines ebenso großen Abstandes zur Gewährleistung eines zurückhaltend gestalteten Umfeldes für die kirchlichen Einrichtungen der katholischen und evangelisch-methodistischen Kirche – ergäbe sich bereits für die Ortsdurchfahrt von Edewecht, beginnend von der Einmündung der Lajestraße im Norden bis zur Einmündung der Blumenstraße im Süden ein durchgängig schützenswerter Bereich. Durch die oben genannten Schutzobjekte in der Oldenburger Straße ergäbe sich dort ein Schutzbereich bis zur Einmündung des Jüchterweges. Auch dies kann der **Anlage Nr. 1** entnommen werden.

b) städtebauliche und entwicklungspolitische Ziele

Als prägend für den Ort Edewecht kann außerdem festgehalten werden, dass es sich um ein Reihendorf handelt. Hieraus resultiert, dass sich die Ortsdurchfahrt entlang der Hauptstraße von der Kreuzung im Süden bis zur Einmündung der Lajestraße im Norden über rd. 2,5 Kilometer erstreckt. Zwar hat sich in Nord Edewecht I ein Schwerpunkt hinsichtlich Wohnen, Handel und Dienstleistungen entwickelt. Aber auch in Süd Edewecht sind durchaus Nahversorgungsstrukturen im Handels- und Dienstleistungssektor vorhanden.

Aufgrund der lang gestreckten Ortsdurchfahrt besteht die besondere Herausforderung darin, eine zukunftsfähige Entwicklung sowohl für Nord als auch für Süd Edewecht zu gewährleisten. Dies ist insbesondere mit Blick auf die Situation von Handel und Dienstleistungen im Bereich von Süd Edewecht von Bedeutung. Die dort im Verhältnis zu Nord Edewecht erkennbar vorhandenen Schwächen sind im Rahmen verschiedener Markt- und Standortanalysen und Befragungsaktionen thematisiert worden. Durch die Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lagen im Regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland wurde allerdings gezielt die grundsätzliche Bedeutung von Süd Edewecht als Standort für zentrenrelevante Nahversorgungsangebote herausgestellt. Mit dieser Darstellung ist die Zielaussage verbunden, dass für die so gekennzeichneten Bereiche eine Stärkung des Standortes hinsichtlich innenstadtrele-

vanter Angebote bzw. zumindest der Schutz dieser Bereiche vor weiteren Schwächungstendenzen erreicht werden soll. Die Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lage kann ebenfalls der **Anlage Nr. 1** entnommen werden.

Großflächige Fremdwerbeanlagen sind geeignet, dieses entwicklungspolitische Ziel nachteilig zu beeinflussen. Eine wirkungsvolle Präsentation des eigenen Angebots der ansässigen Betriebe mit den Mitteln der Werbung an der Stätte der Leistung wird bei ausbleibender Steuerung der dominant wirkenden Fremdwerbung erstickt und an den Rand gedrängt. Die eigene Werbung kann nicht die volle Wirkung entfalten. Die Betriebe als Stätte der Leistungserbringung können nicht im erforderlichen Maße wahrgenommen werden und verlieren weiter an Attraktivität bzw. Wahrnehmung für den Kunden.

Dies ist insbesondere für den Bereich von Süd Edewecht problematisch, da hier aufgrund der bestehenden geschwächten Strukturen weitere negative Beeinträchtigungen im besonderen Maße vermieden werden sollten, insbesondere auch mit dem Blick darauf, dass die weitläufigen Strukturen für die Errichtung von Anlagen der Fremdwerbung viel Raum lassen.

Zum Schutz der Eigenart und des Eindrucks der oben genannten Baudenkmale und ortsbildprägenden Gebäude einschließlich ihres Umfeldes sowie zum Schutz der örtlichen Betriebe und ihres berechtigten Interesses an der Präsentation ihres Angebotes vor einer dominant wirkenden Fremdwerbung sollten daher für den oben genannten Bereich durch örtliche Bauvorschrift zukünftig Anlagen der Fremdwerbung ausgeschlossen werden. Dieser begrenzte Eingriff in das Eigentum der betroffenen Grundstückseigentümer, dass auf deren Grundstücke danach zukünftig Fremdwerbeanlagen nicht mehr errichtet werden dürften, steht im Sinne der Erhaltung eines attraktiven Ortsbildes das überwiegende Interesse der Allgemeinheit am Schutze der oben genannten Gebäude und ihres Umfeldes gegenüber. Weiterhin stehen den nur in begrenztem Maße betroffenen Eigentumsrechten das öffentliche Interesse an einer Stärkung der Strukturen von Handel und Dienstleistungen und die Gewährleistung einer wirksamen Präsentation der Gewerbetreibenden vor Ort gegenüber.

Um diesen Zweck erzielen zu können, reicht es aus, den Ausschluss von Fremdwerbeanlagen auf die Tiefe der ersten Bauzeile (Grundstückstiefe durchschnittlich 40,00 m) zu beschränken.

Der sich hieraus ergebende Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist der **Anlage Nr. 2** zu entnehmen.

Abgeleitet aus den vorgenannten Zielen der Planung ergibt sich folgender Regelungsinhalt für die Satzung zur Regelung der Außenwerbung in Edewecht:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Seitenbereiche folgender Straßen in den Ortsteilen Süd Edewecht, Nord Edewecht I und Nord Edewecht II in einem Abstand von 40 m von der Fahrbahnkante:

- **Hauptstraße**, von der Einmündung der Blumenstraße bis zur Einmündung der Lajestraße,
- **Oldenburger Straße**, von der Kreuzung Hauptstraße/Oldenburger Straße bis zur Einmündung der Straße Jüchterweg.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in der Anlage 1 zeichnerisch dargestellt. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Anwendungsbereich

(01) Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung regeln die über die §§ 10 und 50 der NBauO hinausgehenden Anforderungen an die Einordnung und Art von Werbeanlagen.

(02) Diese Satzung findet Anwendung bei der Neuerrichtung von Werbeanlagen sowie bei deren Um- oder Neugestaltung, die einer Neuerrichtung gleichkommt.

(03) Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 Abs. 1 der NBauO.

§ 3 Standort der Werbeanlagen

(01) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung sind Werbeanlagen nur zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z. B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).

(02) Werbeanlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung, die gleichzeitig vom Geltungsbereich eines Bebauungsplans erfasst werden, der ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel oder ein Gewerbegebiet festsetzt, gelten als Werbung im Sinne von Absatz 1.

(03) Ausgenommen von der Regelung nach Absatz 1 sind:

- *Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen (z.B. für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen)*
- *Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden.*

- Werbeanlagen, die vorübergehend zur Ankündigung von Veranstaltungen mit kirchlichem, kulturellem, politischem, sportlichem oder ähnlichem Inhalt aufgestellt werden.
- Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von nicht mehr als 1 m²; mehrere nebeneinander liegende Werbeanlagen dürfen zusammengenommen eine Ansichtsfläche von 1 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten. Nebeneinander liegend sind Werbeanlagen dann, wenn sie gleichzeitig auf einen Blick wahrgenommen werden können.

(04) Ausnahmsweise können Werbeanlagen zur Eigenwerbung auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Stätte der Leistung angrenzt.

§ 4 Abweichungen nach § 66 NBauO

Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO vereinbar sind.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

(01) Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.

(02) Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6 Nachrichtliche Hinweise

(01) Innerhalb des Geltungsbereiches der o. g. Satzung sowie angrenzend an dieses Gebiet münden mehrere Gemeindestraßen und Zufahrten in die L831 und die L828 ein. Durch Außenwerbeanlagen dürfen die gemäß RAST 06, Bild 120 und Tabelle 59 freizuhaltenden Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden. Die Vorgaben der RAST 06 hinsichtlich der freizuhaltenden Verkehrs- und Sicherheitsräume an der L831 und L828 sind zu beachten.

(02) Bei der Erstellung von Bauwerken (Werbeanlagen) sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Die Versorgungsanlagen dürfen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen ist der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-

Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Die DIN 1998 und das DVGW Arbeitsblattes W 400-1 sind zu beachten.

§ 7 Inkrafttreten

Diese örtlichen Bauvorschriften zur Regelung der Außenwerbung treten mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Zum Vorentwurf der Satzung hat in der Zeit vom 21.05.2015 bis 22.06.2015 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung stattgefunden.

Von privater Seite sind in dieser Zeit keinerlei Stellungnahmen eingegangen.

Von den beteiligten Behörden wurden abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise vom Landkreis Ammerland, der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer, der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg – sowie dem Oldenburgisch-Ostfriesischem Wasserverband abgegeben.

Besonders relevant für die Planung ist die Eingabe vom Landkreis Ammerland. Eine umfassende Steuerung von Werbeanlagen stellt einen Eingriff in das nach Art. 14 Grundgesetz garantierte Eigentum dar. Nur unter Beachtung des Grundsatzes der

Verhältnismäßigkeit ist zugunsten des öffentlichen Interesses an der angestrebten Regelung ein solcher Eingriff zulässig. Auch wenn aus der detaillierten Begründung der Satzung deutlich wird, dass die öffentlichen Interessen überwiegen, so wird doch dazu geraten, den Eingriff durch Größenvorgaben für Werbeanlagen zu staffeln.

Die Regelungen verfolgen zwei Ziele. Zum einen soll das durch Baudenkmale, ortsbildprägende Gebäude bzw. die besondere städtebauliche Eigenart entstandene Ortsbild geschützt werden. Zum anderen soll die Werbung ansässiger Einzelhandelsbetriebe an der Stätte der Leistung nicht durch Fremdwerbung verdrängt werden. Dies kann auch dann noch gewährleistet werden, wenn Fremdwerbung im Geltungsbereich nicht gänzlich ausgeschlossen ist. Unter Beachtung der Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird der § 3 Abs. 3 der Satzung dahingehend erweitert, dass Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von nicht mehr als 1 m² weiterhin zulässig sind. Damit durch die Ausnahme das Regelungsziel nicht ausgehöhlt werden kann, wird einschränkend geregelt, dass „nebeneinander liegende“, also von einem objektiven Dritten auf einen Blick wahrnehmbare, Werbeflächen zusammengenommen ebenfalls eine Fläche von zusammen 1 m² nicht überschreiten dürfen.

Seitens des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes ergingen Hinweise auf die einzuhaltenden Sicherheitsabstände gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 sowie auf

das Verbot Versorgungsanlage zu überpflanzen nach DIN 1998 Punkt 5. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist, welcher weder bepflanzt noch mit Hindernissen versehen werden darf.

Es münden im Geltungsbereich der Satzung mehrere Gemeindestraßen und Zufahrten in die L831 und L828 ein. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg – teilte mit, dass durch Außenwerbung die gemäß RAST 60, Bild 120 und Tabelle 59 freizuhaltenden Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die RAST 06 ist darüber hinaus bezüglich der Verkehrs- und Sicherheitsräume an den Landesstraßen zu beachten.

Um die vorgenannten Hinweise in die Satzung einzubeziehen, wurde der § 6 neu gefasst. Der Titel wird geändert in „Nachrichtliche Hinweise“. Inhaltlich werden in Absatz 1 die Hinweise der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg – einbezogen. Die Hinweise des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes werden in Absatz 2 berücksichtigt.

Das vormals in § 6 geregelte „Inkrafttreten“ wird lediglich redaktionell in § 7 verändert, ohne dass eine inhaltliche Veränderung vorgenommen wurde.

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer regte für die Planung eine Beteiligung des Aktivkreis Handel + Handwerk Edewecht e. V. an. Dieser wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Verfahren beteiligt. Eine erneute Beteiligung erfolgt zur öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfs.

Verfahren/Zusammenfassende Erklärung

Die Gemeinde Edewecht stellt die örtliche Bauvorschrift zur Regelung der Außenwerbung auf, um das durch Baudenkmale, Ortsbildprägende Gebäude bzw. die besondere städtebauliche Eigenart entstandene Ortsbild zu schützen. Ferner soll auch die Werbung an der Stätte der Leistung ansässiger Gewerbetreibender nicht durch Fremdwerbung ins Hintertreffen geraten.

Gemäß § 84 Abs. 4 Satz 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist beim Erlass von örtlichen Bauvorschriften das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 21.05.2015 bis 22.06.2015 stattgefunden. Von privater Seite aus ergingen keine Stellungnahmen. Die abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurden im Satzungsentwurf berücksichtigt.

Nach nunmehr erfolgter frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird die Gemeinde Edewecht die öffentliche Auslegung der Planung durchführen. Aufgrund des gestalterischen Charakters dieser Satzung werden keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Umwelt ausgelöst. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nach

§ 2 Abs. 4, § 2a S. 2 Nr. 2 und S. 3 BauGB sind daher nicht erforderlich. Für die Planung liegen umweltbezogene Informationen nicht aus, da solche nicht vorliegen oder im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen wurden.

Edewecht, den

Gemeinde Edewecht

P. Lausch
Bürgermeisterin

Anlagen der
Fremdwerbung

1 Hauptstraße 114



2 Hauptstraße 120
Nord



3 Hauptstraße 120
Süd



4 Hauptstraße 132
Nord



5 Hauptstraße 132
Süd



6 Hauptstraße 117



7 Hauptstraße 144



8 Bachmannsweg 1



Baudenkm. /
ortsbildprägende Gebäude

1 Kokerwindmühle



2 Hofstelle Heinje



3 Altes Ärztehaus



4 Nikolaikirche mit
Glockenturm und
Friedhof



5 Kath. Gemein-
zentrum



6 Landhaus Jüchter



7 Ev.- meth. Kirche



8 Wohn- Geschäftshaus
Matthiesen



9 Hauptstraße 70



10 Alte Post



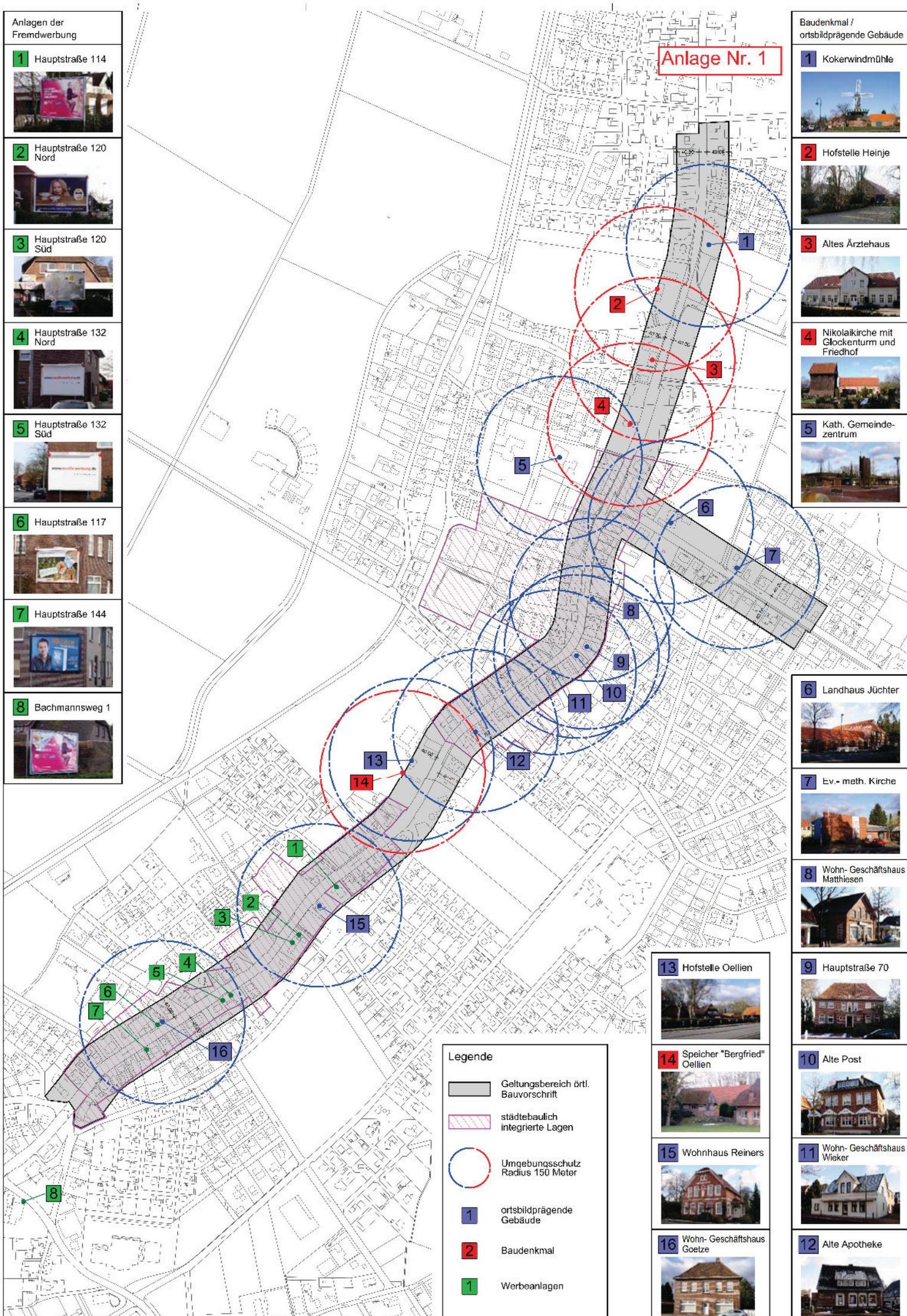
11 Wohn- Geschäftshaus
Wicker



12 Alte Apotheke



Anlage Nr. 1



Legende

- Geltungsbereich örtl. Bauvorschrift
- städtebaulich integrierte Lagen
- Umgebungsschutz Radius 150 Meter
- ortsbildprägende Gebäude
- Baudenkm.
- Werbeanlagen

13 Hofstelle Oellien



14 Speicher "Bergfried"
Oellien



15 Wohnhaus Reiners



16 Wohn- Geschäftshaus
Goetze



Geltungsbereich der
Satzung zur Regelung
der Außenwerbung
in Edewecht

