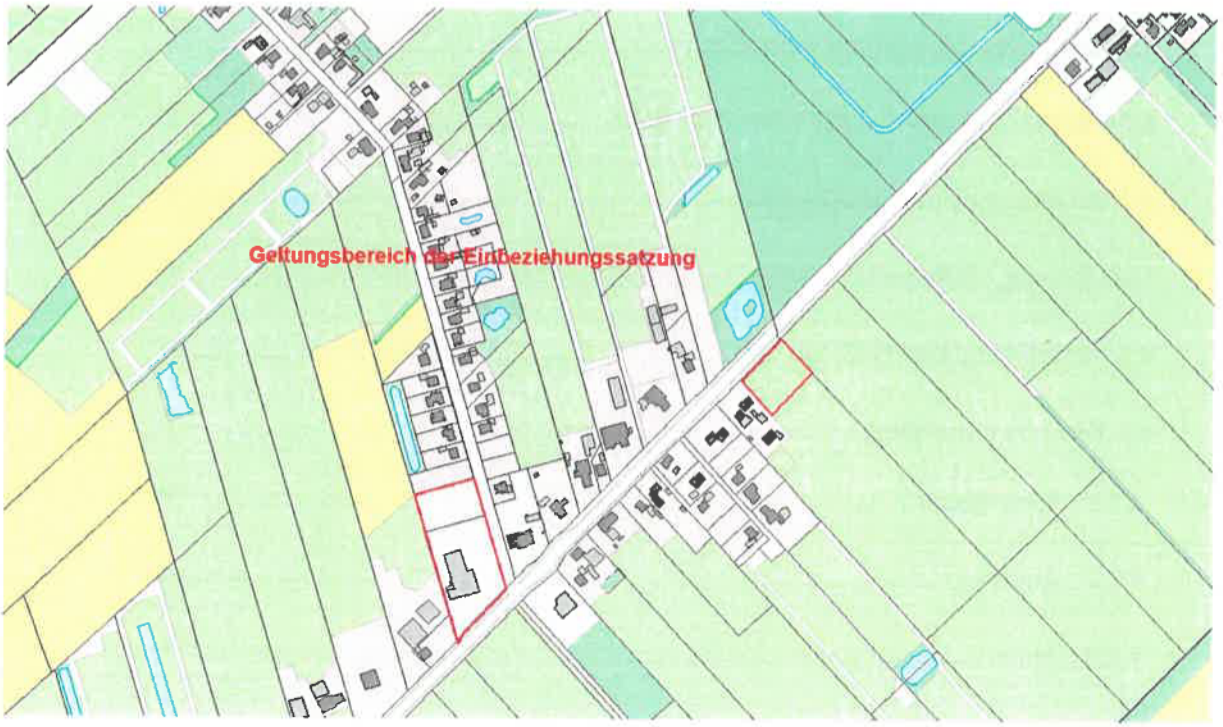
Stadt Wiesmoor

Landkreis Aurich

Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Hauptstraße / Pollerstraße“



Begründung

(Satzungsbeschluss)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis....2

1. Vorbemerkungen....4

1.1 Rechtliche Grundlagen....4

1.2 Verfahrensarten....4

2. Allgemeines....4

2.1 Anlass und Ziel der Satzung....4

2.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches....4

2.3 Bestandssituation....5

3. Vorbereitende Planung....5

3.1 Landesraumordnungsprogramm....5

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm....6

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor....7

3.4 Bebauungspläne / Satzungen....7

4. Erschließung / Öffentliche Belange....8

4.1 Verkehrliche Erschließung....8

4.2 Ver- und Entsorgung....8

4.2.1 Trinkwasser....8

4.2.2 Abwasser....8

4.2.3 Abfall....8

4.2.4 Strom....9

4.2.5 Telekommunikation....9

4.3 Altlasten / Kampfmittelbelastungen....9

4.4 Immissionsschutzrechtliche Belange....9

4.5 Klimaschutz....9

4.6 Denkmalschutz....9

5. Eingriffe in Natur und Landschaft....9

6. Hinweise....10

6.1 Bodenfunde....10

6.2 Altablagerungen....10

6.3 Abstände zu Oberflächengewässern....10

7. Festsetzungen in der Satzung....10

8. Verfahren....11

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Stadt durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.
Die durch diese Satzung einzubeziehenden Flächen sind gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt (siehe Kapitel 2.3).

1.2 Verfahrensart

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften des § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Die Aufstellung erfolgt somit im sogenannten vereinfachten Verfahren, so dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange verzichtet wird. Ebenso muss keine Umweltprüfung erfolgen und von der Erstellung eines Umweltberichtes bzw. von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden. Eine Abhandlung der Umweltbelange und artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung wurde vorgenommen (Anlage zur Begründung).

2. Allgemeines

2.1 Anlass und Ziel der Satzung

Die Stadt Wiesmoor beabsichtigt, im Bereich nordöstlich des Wohngebäudes Hauptstraße 257 sowie für das Grundstück Hauptstraße 276 und das davon nördliche Flurstück eine sogenannte Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen, um diese Bereiche in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und somit einer Bebauung bzw. (Gewerbe-)erweiterung zugänglich zu machen. Derzeit sind die Flächen bauplanungsrechtlich als Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB zu beurteilen, so dass die Errichtung von Wohngebäuden / Gewerbebetriebe bzw. Erweiterungen von Bestandsgebäuden, -betrieben nur als privilegierte Vorhaben ermöglicht werden könnten. Die Satzung begründet noch kein Baurecht, es werden allerdings die Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen, um einzelne städtebaulich begründbare Bauvorhaben zu zulassen. Maßgeblich dafür sind der Satzung nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren.

2.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Die einzubeziehenden Flächen befinden sich im nordöstlichen Bereich des Grundstückes Hauptstraße 257 sowie westlich der Hauptstraße Ecke Pollerstraße. Mit der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung sollen die unten definierten Bereiche als im Zusammenhang bebauter Ortsteil ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 55/2, welches sich in der Gemarkung Wiesmoor, Flur 1 befindet sowie die Flurstücke 17/5 und 17/7, Flur 1 in der Gemarkung Voßbarg.
Abgegrenzt wird der Geltungsbereich des Teilbereiches des Flurstückes 55/2 in nordwestlicher und nordöstlicher Richtung durch die Flurstücksgrenzen. Südöstlich hat der Geltungsbereich eine Tiefe von 45 Metern von der nordwestlichen Flurstücksgrenze, welche an die Hauptstraße

grenzt. Südwestlich grenzt der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung direkt an die bestehende Innenbereichssatzung.
Der Geltungsbereich im Bereich der Flurstücke 17/5 und 17/7 wird durch seine äußeren Flurstücksgrenzen abgegrenzt.

Auf den Übersichtsplan der Satzung wird verwiesen.

Die Geltungsbereiche haben eine Größe von rd. 2.800 Quadratmetern (Teilbereich Flurstück 55/2) sowie 9.910 Quadratmetern (Flurstück 17/5 und 17/7).

2.3 Bestandssituation

Die Fläche des Geltungsbereiches im Bereich des Teilflurstückes 55/2 ist unbebaut und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der Bereich westlich des Geltungsbereiches beim Grundstück Hauptstraße 257 ist beidseitig der Bundesstraße mit Gebäuden bebaut. Wie im dritten Absatz näher erwähnt, besteht für die südwestlichen Flächen eine rechtskräftige Innenbereichssatzung. Die umliegenden Flächen innerhalb der bestehenden Innenbereichssatzung sind inzwischen vollständig mit Wohngebäuden und Gewerbebetrieben bebaut, so dass der angrenzende Bereich des Geltungsbereiches dieser Einbeziehungssatzung durch Wohnbebauung und Gewerbe geprägt ist.

Die Fläche des Geltungsbereiches im Bereich der Flurstücke 17/5 und 17/7 ist bebaut bzw. fast vollständig versiegelt und wird gewerblich als Autohaus mit dazugehörigen Abstellflächen für Verkaufsfahrzeuge genutzt. Der umliegende Bereich des Geltungsbereiches an der Hauptstraße 276 ist westlich und östlich sowie auch nördlich, mit einer kleinen dazwischenliegenden „Baulücke“, mit Gebäuden bebaut. Der Bereich der „Baulücke“ ist jedoch bereits fast vollständig gepflastert und somit versiegelt. Dieser Bereich wird derzeit als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt. Das Flurstück 17/7 sowie die nördlich liegenden Grundstücke sind zum Teil von einer Außenbereichssatzung, welche im Jahr 2013 rechtskräftig wurde, erfasst (siehe Kapitel 3.4). Die westlich an der Hauptstraße angrenzenden Flurstücke sind von einer weiteren Außenbereichssatzung erfasst. Die Grundstücke der gegenüberliegenden Straßenseite der Pollerstraße sind von der seit 1980 rechtskräftigen Innenbereichssatzung erfasst (siehe auch Kapitel 3.4).

Die seit 1980 rechtskräftige Innenbereichssatzung umfasst die östliche Seite der Pollerstraße von der Hausnummer 2 bis 32A sowie beidseitig die Hauptstraße von den Hausnummer 257 bis 279 sowie 258 bis 270. Zudem besteht für den westlichen Bereich der Pollerstraße vom Flurstück gegenüber der Hausnummer 4 bis zum Flurstück gegenüber der Hausnummer 32a eine Außenbereichssatzung, welche im Jahr 2013 rechtskräftig geworden ist (siehe hierzu auch Kapitel 3.4).

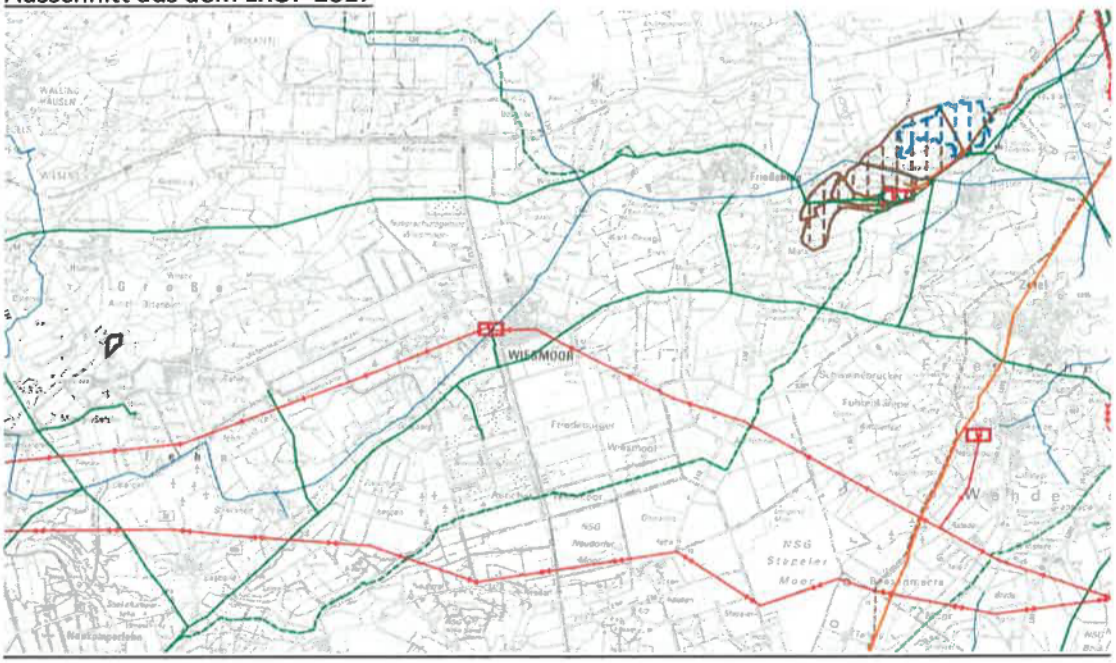
Es ist ersichtlich, dass sich die Geltungsbereiche an die vorhandene Bebauung angliedern und somit keine Wohnkomplexe mitten in der freien Landschaft darstellen.

3. Vorbereitende Planungen

3.1 Landesraumordnungsprogramm

Grundlage ist das Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017. Es sind keine, das Plangebiet betreffende, Darstellungen vorhanden, die der Aufstellung der Einbeziehungssatzung entgegenstehen.

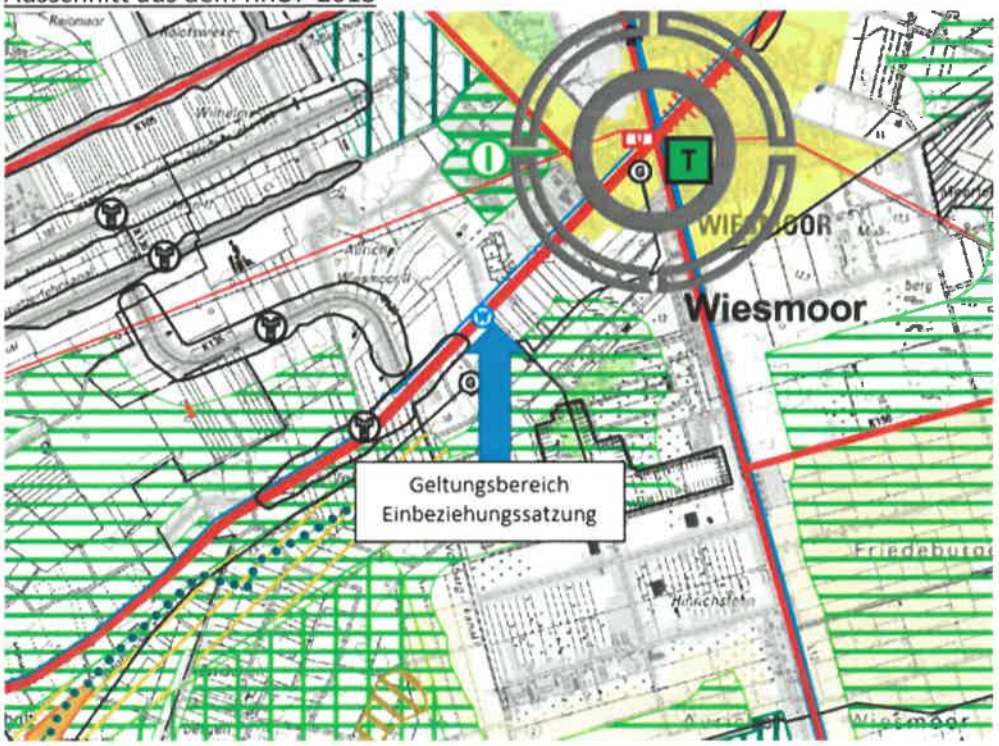
Ausschnitt aus dem LROP 2017



3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Es gilt das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich aus dem Jahr 2018, welches mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und der Stadt Emden in Kraft getreten ist.
Festsetzungen, die der Aufstellung der Einbeziehungssatzung entgegenstehen, sind nicht vorhanden.

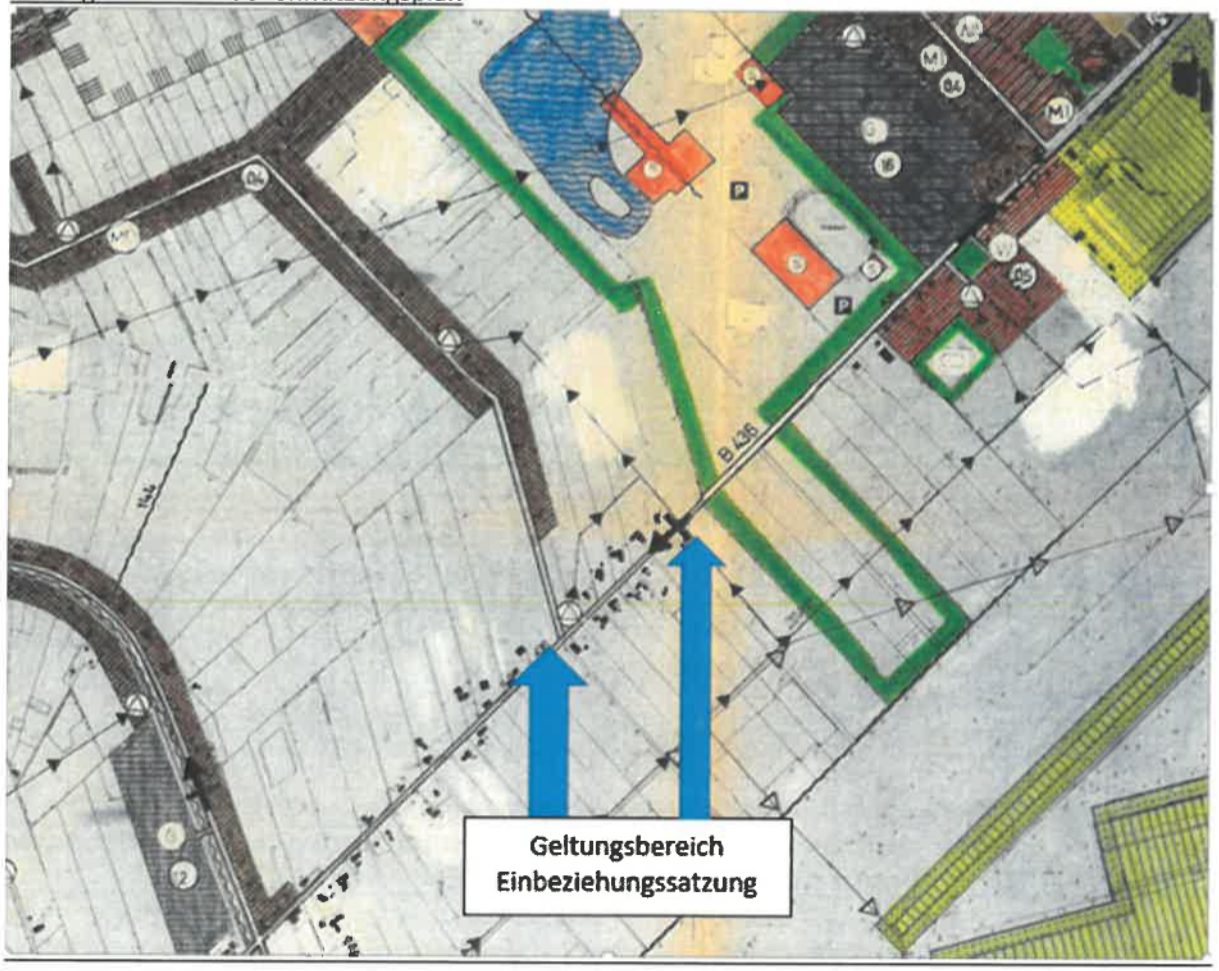
Ausschnitt aus dem RROP 2018



3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

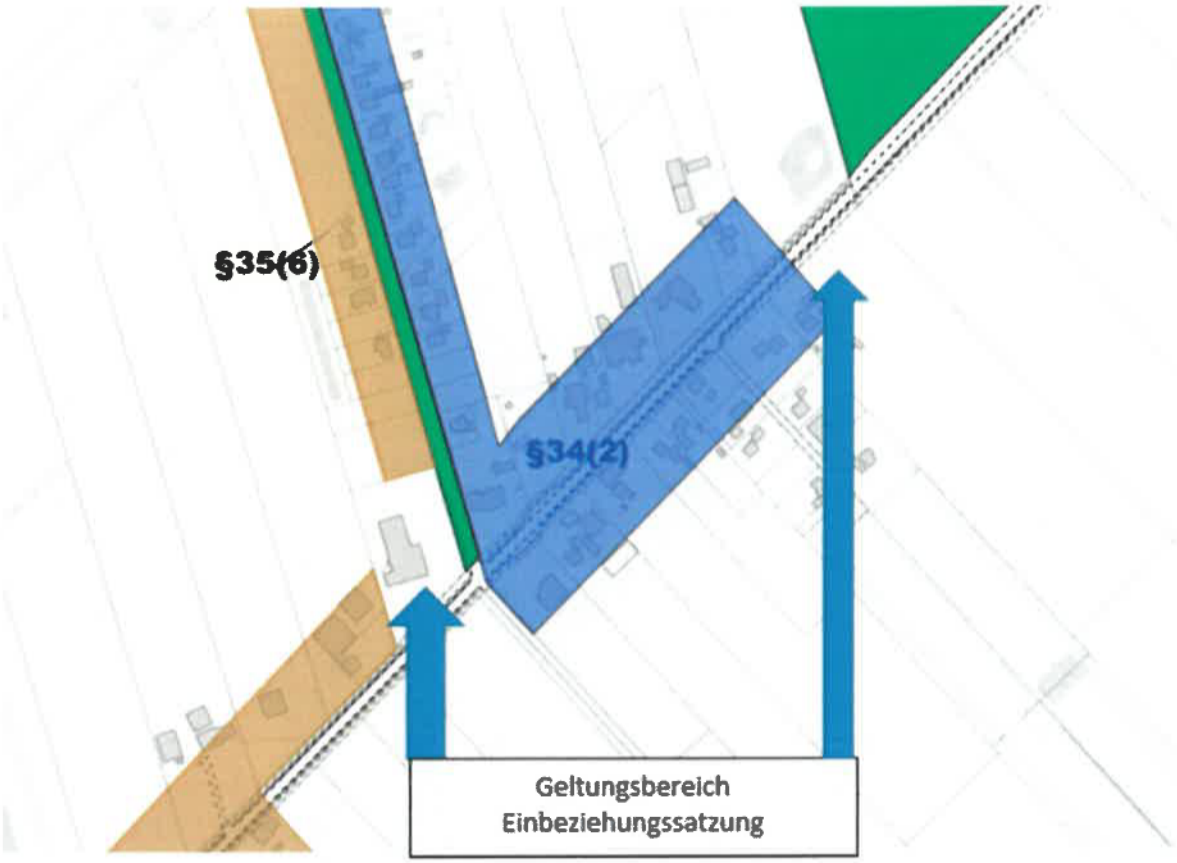
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor sind die Flächen der Geltungsbereiche als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



3.4 Bebauungspläne / Satzungen

Für die Geltungsbereiche der Einbeziehungssatzung liegen keine Bebauungspläne vor. Für den Bereich der beidseitig bebauten Hauptstraße, östlich der Pollerstraße, sowie der östlichen Seite der Pollerstraße liegt eine rechtskräftige Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB vor. Nördlich und westlich des Flurstückes 17/5 bestehen rechtskräftige Außenbereichssatzungen, die zum Teil auch das Flurstück 17/7 erfassen.



4. Erschließung / Öffentliche Belange

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrlichen Erschließungen der Flächen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erfolgen über die Hauptstraße sowie Pollerstraße, an der die Grundstücke direkt anliegen. Die verkehrliche Erschließung ist somit als gesichert anzusehen.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Brake.

4.2.2 Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung für den Bereich des Flurstück 55/2 erfolgt über den Betrieb von Kleinkläranlagen. Der Bereich der Flurstücke 17/5 und 17/7 ist an das städtische Abwassersystem angeschlossen.

4.2.3 Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Aurich.

4.2.4 Strom

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

4.2.5 Telekommunikation

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über die Telekom, Kabel Deutschland oder die EWE.

4.3 Altlasten

Altlastenbelastungen sind nicht bekannt. Eine Garantie auf Altlastenfreiheit wird nicht gewährt.

4.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Immissionsträchtige landwirtschaftliche Betriebe sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Die Fläche nordöstlich des Gebäudes Hauptstraße 257 kann einer Bebauung sowie die Fläche im Bereich des Gebäudes Hauptstraße 276 einer Erweiterung zugeführt werden, ohne das landwirtschaftliche Belange stark berührt werden. Die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidbaren Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Der Schutzanspruch ist auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

4.5 Klimaschutz

Die Inanspruchnahme von neuen Bauflächen ist so weit wie möglich zu reduzieren und kompakte Siedlungsstrukturen sowie die Innenentwicklung sind zu fördern.
Aufgrund der bereits umliegenden Bebauung, welche durch Wohngebäude sowie Gewerbebetriebe geprägt ist, werden Flächen in Anspruch genommen, bei denen eine kompakte Siedlungsstruktur vorhanden ist. Die Einbeziehungssatzung dient somit der Entwicklung einer kompakten Siedlungsstruktur.

4.6 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden und Bodendenkmäler zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Abhandlung der Umweltbelange und artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung ist als Anlage beigefügt, die Bestandteil dieser Begründung sowie Satzung ist.

Die Kompensationsmaßnahmen bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens abzuwickeln.

Die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minimierung sind in Abschnitt6 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Abhandlung der Umweltbelange und artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung) dargestellt und bei fortführenden Bauverfahren im Geltungsbereich zu berücksichtigen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind als verbindliche Vorgabe für die Inanspruchnahme und Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natur und Landschaft zu realisieren. Demnach ist auf dem Flurstück 55/2, Gemarkung Voßbarg, Flur 1 südlich angrenzend zum Geltungsbereich die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche von ca. 840 m² vorgesehen. Auf dieser sollen 9-10 Obstbaumhochstämme im Pflanzverband von 10 x 10 m angepflanzt werden. Die qualitativen Kriterien sowie Pflege- und Bewirtschaftungsvorgaben und eine Artenliste sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt und zu berücksichtigen.

6. Hinweise

6.1 Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde 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.

6.2 Altablagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Altablagerungen gefunden werden, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu kontaktieren.

6.3 Abstände zu Oberflächengewässern

Mit Anpflanzungen (Hecken, Bäumen etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Abstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.), gemessen ab Böschungsoberkante, einzuhalten.

7. Festsetzungen in der Satzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB, da die aufzustellende Satzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss.
Gemäß § 34 BauGB muss sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Soweit für ein Gebiet dieser Einbeziehungssatzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

8. Verfahren

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.10.2020 sowie ergänzend am 08.03.2021 die Aufstellung dieser Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einem Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.03.2021 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 19.11.2021 bis einschließlich 20.12.2021 und wurde am 08.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2021 gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB bis einschließlich zum 20.12.2021 um Stellungnahme gebeten.

Die Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einem Zusammenhang bebauten Ortsteil wurde vom Rat der Stadt Wiesmoor in seiner Sitzung am 01.03.2022, nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 14.03.2022

Stadt Wiesmoor
Der Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den

Stadt Wiesmoor
Der Bürgermeister