

S a t z u n g

der Gemeinde Westoverledingen über die Festlegung einer Außenbereichsfläche gemäß den Vorschriften des § 34 (4) BauGB in Verbindung mit § 4 (2 a) BauGB/Maßnahmengesetz

-Präambel-

Aufrund der §§ 6 und 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in Verbindung mit § 34 (1 + 3) BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) in der z. Z. geltenden Fassung und § 4 (2 a) BauGB/MaßnG vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622 ff.) hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen am 19. März 1997 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Im Sinne des § 34 (4) BauGB in Verbindung mit § 4 (2 a) BauGB/MaßnG werden am Immenweg und in einem Teilbereich der Heidestraße die Grenzen entsprechend der anliegenden Karte und der Begründung festgelegt.

§ 2

Für das Satzungsgebiet wird als Nutzungsart W (Wohnbauflächen) gem. § 1 BauNVO festgesetzt.

§ 3

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nach Maßgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrages zu bepflanzen und zu unterhalten.

§ 4

Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Westoverledingen, den 19.03.1997

Gemeinde Westoverledingen

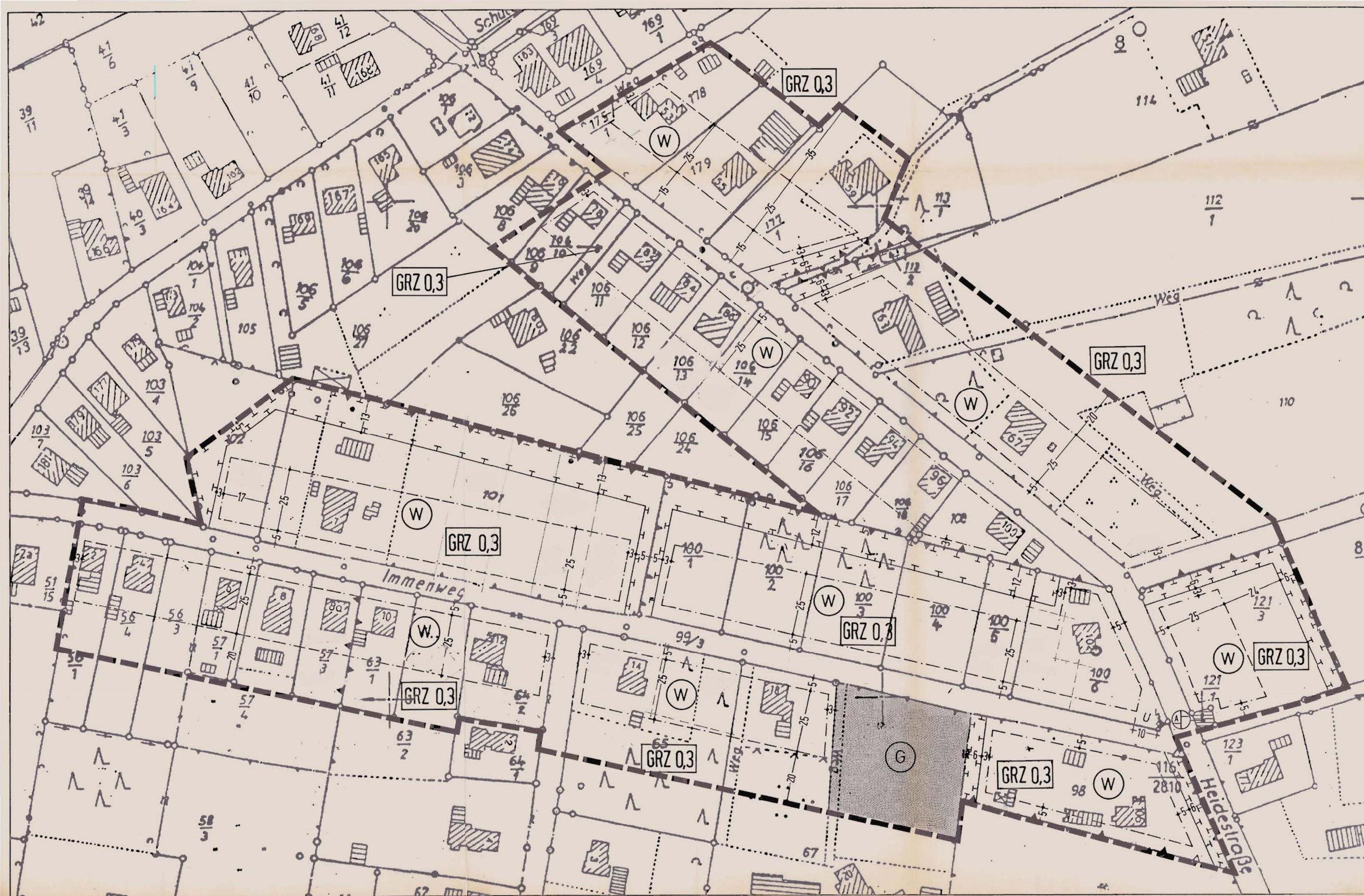
M. Schmidt

(Schmidt)
Bürgermeister



Hartema

(Hartema)
Gemeindedirektor

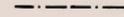
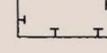
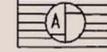


Gemeinde Westoverledingen

Abrundungssatzung - „Immenweg / Heidestraße“

Nutzungskonzept

Planzeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Wohngebiet
Zulässig sind:
- Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen
- sowie Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen
- GRZ 0,3** Überbaubare Grundstücksfläche
Die maximal überbaubare Grundstücksfläche beträgt 30 % der jeweiligen Grundstücksfläche. Hierbei sind auch Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen inbegriffen.
-  Baugrenze
Wohngebäude und dazugehörige Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten und dürfen diese Linie nicht überschreiten. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
-  Private Grünfläche
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Innerhalb dieser Flächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Maßgabe des Landschaftsökologischen Fachbeitrag vorzunehmen.
-  Wallhecken
-  Fläche für die Abwasserbeseitigung

Anlage zur Satzung gem. § 34 (4) BauGB i. V. m. § 4 (2 a) BauGB - MaßnahmenG der Gemeinde Westoverledingen vom 19.03.1997

Westoverledingen, den 28.5.97

M. Schmidt
(Schmidt)
Bürgermeister

Kantenna
(Hartema)
Gemeindedirektor

Gemeinde Westoverledingen

Abrundungssatzung "Immenweg"		Maßstab: 1:1000	
Planart: Satzung gem. § 34(4) BauGB i.V.m. § 4(2a) BauGB-MaßnahmenG	Bearbeitet: Gezeichnet: Geprüft:	06.96 06.96 06.96	Printzen Schröder Mosebach
INGWA® GmbH Hauptsitz: Brämer Str. 18, 26135 Oldenburg Tel.: (0441) 15656 / 15655 Fax: (0441) 2489503		Projekt: 26810-28 Blatt-Nr.:	

Gemeinde Westoverledingen

Abrundungssatzung „Immenweg/ Heidestraße“

gemäß § 34 (4) BauGB i. V. m. § 4 (2 a) BauGB-MaßnahmenG

Begründung

Stand: April 1997

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

**ABRUNDUNGSSATZUNG
„IMMENWEG/ HEIDESTRASSE“**

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Westoverledingen

im April 1997

Auftraggeber: Gemeinde Westoverledingen
Bahnhofsstraße 18
26810 Westoverledingen

Planungsbüro:

**Planungsbüro
INGWA¹⁶⁾ GmbH**

Hauptsitz:
Bremer Straße 18
26135 Oldenburg
Tel.: (0441) 15656 / 15655
Fax: (0441) 2489503

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Olaf Mosebach / Bauleitplanung

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.0 RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.0 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
3.0 NUTZUNGSSTRUKTUR	2
4.0 INHALT DER ABGRENZUNGSSATZUNG	2
4.1 Wohngebiet	2
4.2 Überbaubare Grundstücksflächen/ Baugrenzen	2
4.3 Private Grünfläche	3
4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3
4.5 Wallhecken	3
4.6 Fläche für die Abwasserbeseitigung	3
4.7 Oberflächenentwässerung	3
5.0 NATUR UND LANDSCHAFT	4
6.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE	4

1.0 RAHMENBEDINGUNGEN

Das Baugesetzbuch ermöglicht zur städtebaulichen Ordnung und Weiterentwicklung der Siedlungsbereiche insbesondere in ländlichen Raum über den § 34 BauGB Innenbereichs-Satzungen mit und ohne Festsetzungen aufzustellen.

Durch die Darstellung der Satzungsgrenze wird ein eindeutiger planerischer Innen- bzw. Außenbereich beschrieben.

Unter Einbeziehung einzelner Außenbereichs-Grundstücke in den Innenbereich zur Abrundung des Siedlungsgebietes (§ 34 (4) Nr. 3 BauGB), besteht die Möglichkeit innerhalb der sogenannten Abrundungssatzung einzelne Festsetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen zu treffen.

Zudem ermöglicht § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG für die Entwicklung von dringendem Wohnbedarf über § 34 (4) Satz 1-3 BauGB hinaus Außenbereichsflächen in das Plangebiet einzubeziehen.

Da Innenbereichssatzungen keine Bauleitpläne darstellen, kann die Ermächtigung des § 2 (5) BauGB für die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichen-Verordnung (PlanzVO) nicht angewendet werden. Das hat zur Folge, dass für alle dargestellten und formulierten Festsetzungen eine eigene Definition im Rahmen der Innenbereichssatzung entwickelt werden muß.

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, sind nicht als Eingriffe anzusehen, soweit keine weiteren Flächen zur Entwicklung des Gebietes in den Satzungsbereich mit einbezogen werden (§ 8 a (6) BNatSchG). Deshalb ist dort die Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG bei der Abrundungssatzung nicht anzuwenden.

Für einen Teilbereich der Entwicklungssatzung gem. § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG sind jedoch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen bzw. die Eingriffsregelung gem. § 8 a-c BNatSchG in Anwendung zu bringen. Dieser Teilbereich erstreckt weitgehend auf die noch nicht überbauten Grundstücke entlang des „Immenweges“.

2.0 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt mit der Fassung bzw. Aufstellung einer Abrundungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB in der Ortslage Steenfelderfeld den Bereich „Heidestraße/ Immenweg“ planungsrechtlich abzusichern. Hierbei sollen die vorhandenen ortsbildprägenden Strukturen gesichert und Entwicklungsspielräume geschaffen werden.

Desweiteren soll durch die Satzung eine klare Grenze zwischen Innen- und Außenbereich definiert werden, so daß sich hieraus eine abgeschlossene Form des Siedlungsbereiches ergibt.

Zur Abrundung der Ortslage werden einige Außenbereichsflächen in den Planbereich einbezogen. Gemäß § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG erfolgt dort im Anschluß an eine vorhandene Wohnbebauung die Ausweisung weiterer Flächen zur Entwicklung von Wohnbauland.

Parallel zur Aufstellung der Satzung nach § 34 BauGB wird für den Bereich der Entwicklungsgebiete (§ 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG) eine Flächennutzungsplanänderung mit dem Ziel durchgeführt, Wohnbauflächen in Anbindung an vorhandene Kleinsiedlungsbereiche darzustellen.

3.0 NUTZUNGSTRUKTUR

Die vorhandene Siedlungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung wird vorwiegend durch ältere sowie z.T. jüngere freistehende Einfamilienhäuser bestimmt, die überwiegend mit Zier- und Nutzgärten umgeben sind.

Teilweise befinden diese sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind (Immenweg); zum Teil liegen sie aber auch innerhalb einer im Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesene Bereiche (Heidestraße). Andere potentielle Baulandflächen, die derzeit als Grün-, bzw. Lagerflächen sowie durch Weihnachtsbaum-Plantagen genutzt werden, sind derzeit dem Außenbereich zugeordnet.

Außerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung findet sich im Norden und Osten entlang der bestehenden Straßen eine stärkere Siedlungstätigkeit.

4.0 INHALT DER ABGRENZUNGSSATZUNG

4.1 Wohngebiet

Innerhalb des dargestellten Wohngebietes sind zulässig:

- Wohngebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen mit nicht mehr als zwei Wohnungen
- sowie Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Durch diese Festsetzung des Wohngebietes wird der vorhandene Siedlungsansatz und der im Zusammenhang bebaute Ortsteil, der sich im westlichen Teil des „Immenweg“ und entlang der „Heidestraße“ befindet, städtebaulich entwickelt, verdichtet und abgerundet. Damit stellt sich der Planbereich im folgenden als ein aufeinander abgestimmter, rechtssicherer Siedlungskörper dar.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen/ Baugrenzen

Um die zukünftige Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einzupassen, darf die maximal überbaubare Grundstücksfläche nur 30 % der jeweiligen Grundstücksfläche betragen (GRZ 0,3). Hierbei sind auch Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen inbegriffen. Die Festsetzung erfolgt zudem, um den Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu minimieren.

Desweiteren werden in der Abrundungssatzung Baugrenzen eingetragen, um vorhandene Baugrenzen zu erhalten und im weiteren fortzuentwickeln. Ferner soll damit der Hauptbaukörper zur Verkehrsfläche gerückt werden und ein Abstand zu den vorhandenen Wallhecken erzielt werden.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen können jedoch auch außerhalb der überbaubaren Bereiche errichtet werden.

4.3 Private Grünfläche

Im Nutzungskonzept zur Abrundungssatzung wird im straßenseitigen Bereich des Flurstückes 67 (Immenweg 20) eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle, denn dort wird gegenwärtig ein Futterbau-Milchviehbetrieb im Haupterwerb mit erheblichen Geruchsemissionen bewirtschaftet. Gemäß einem Gutachten der Landwirtschaftskammer Weser-Ems wurde festgestellt, daß für diesen Bereich eine über das zu Wohngebieten tolerierbare Maß der Geruchsbelästigungen hinausgeht und somit eine Wohnbebauung derzeit nicht möglich ist.

4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Wohngebietsflächen werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt. Die darin festgelegten Maßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 10 NNatG) zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Realisation der Abrundungssatzung gemäß § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG nach Maßgabe des Landschaftsökologischen Fachbeitrages zur Abrundungssatzung auszuführen. Dies betrifft lediglich den Bereich, der östlich an den Immenweg grenzenden Flurstücke bzw. das Flurstück 98 (Heideweg 106).

Alle anderen Bebauungsbereiche werden als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB betrachtet und können von der Eingriffsregelung ausgenommen werden.

4.5 Wallhecken

Im Nutzungskonzept zur Abrundungssatzung werden die vorhandenen Wallhecken symbolisch dargestellt und gesichert. Wallhecken sind nach § 33 (1) NNatG geschützt.

4.6 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Im südlichen Teil des Plangebietes (Ecke Heideweg/ Burenweg) befindet sich auf Flurstück 121/1 ein Abwasserpumpwerk. Gemäß dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan, der diese Fläche als Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Abwasserpumpwerk“ darstellt, wird diese Darstellung auch in die Abrundungssatzung übernommen.

4.7 Oberflächenentwässerung

Die Versickerung des Oberflächenwassers aus der öffentlichen Wegeparzelle 'Immenweg' erfolgt durch die Anlage von Sickermulden. Hierzu wurde von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer ein Antrag auf Genehmigung gemäß §§ 10 und 128 NWG vorgelegt.

5.0 NATUR UND LANDSCHAFT

Für die östlich an den Immenweg grenzenden Flurstücke bzw. für das Flurstück 98 (Heideweg 106) werden zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft, die durch die Realisation der Abrundungssatzung gemäß § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG entstehen können, gem. § 10 NNatG Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Diese sind im rückwärtigen oder seitlichen Bereich der Wohngebietsflächen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Maßgabe des beiliegenden Landschaftsökologischen Fachbeitrages auszuführen. Die darin beschriebenen Aussagen und Maßgaben sind Bestandteil der Abrundungssatzung „Immenweg/ Heideweg“.

6.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Wallhecken sind nach § 33 (1) NNatG zu schützen und zu sichern. Die Naturschutzbehörde kann jedoch im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des Absatzes 1 (§ 33 NNatG) zulassen, wenn dies mit den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar oder im überwiegenden Öffentlichen Interesse geboten ist.
2. Bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten sind die anstehenden Maßnahmen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten dem Institut für Denkmalpflege anzuzeigen. Sollten im weiteren Verlauf der Arbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 NDSchG). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

ANERKANNT:

Westoverledingen, den 19.03.1997 (Ratsbeschluß)



.....
(Schmidt)
Bürgermeister



.....
(Hartema)
Gemeindedirektor