

Gemeinde Bockhorn

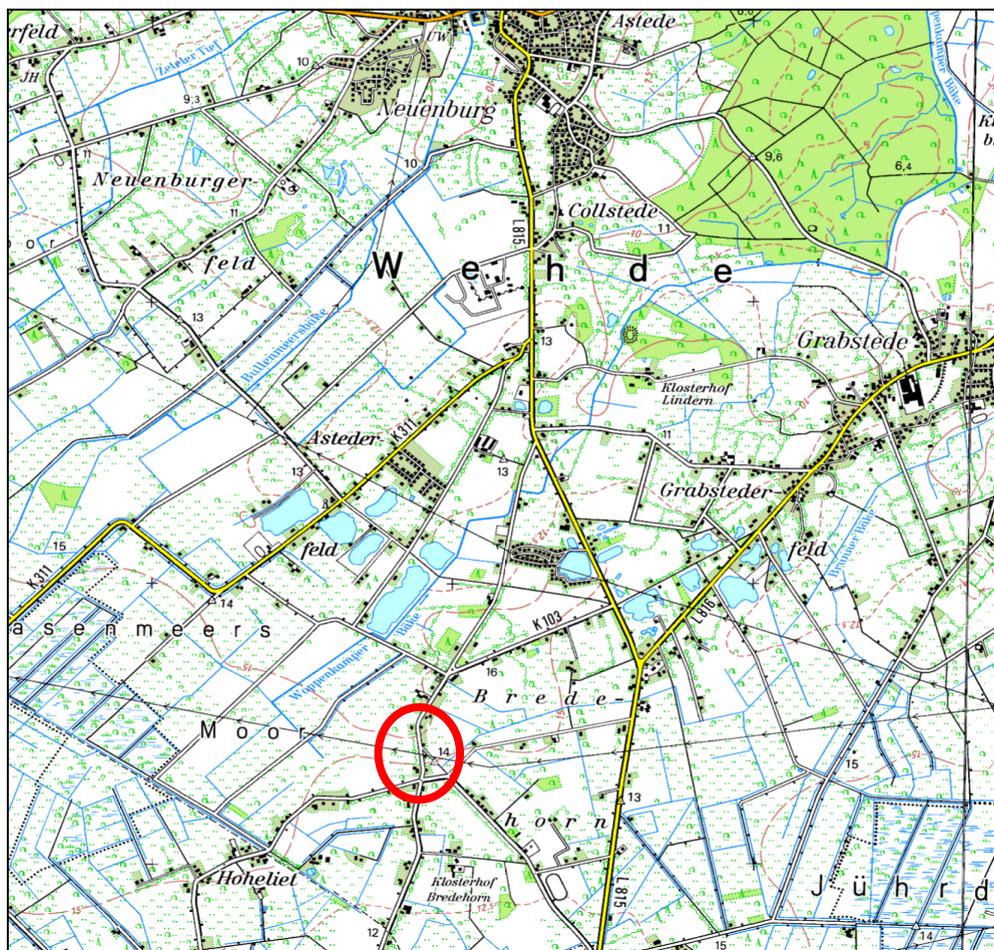
Außenbereichssatzung

gem. § 35 Abs. 6 BauGB



„Bredehorn – Süd“

BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte

Stand: 14.08.2012

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung	3
3	Rahmenbedingungen	4
4	Belange der Raumordnung	4
5	Bestand und gegenwärtige Nutzung	6
6	Öffentliche Belange	6
6.1	Landwirtschaftliche Immissionen.....	6
6.2	Natur und Landschaft.....	7
6.3	Erschließung.....	8
6.4	Archäologische Denkmalpflege.....	8
6.5	Altlasten.....	8
7	Inhalt der Außenbereichssatzung	8
7.1	Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.2	Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.....	9
7.3	Immissionsschutz.....	10
8	Auswirkungen der Planung	10
9	Ver- und Entsorgung	11

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Bockhorn beabsichtigt, im Ortsteil Bredehorn entlang der Kreisstraße K 103 eine Außenbereichssatzung aufzustellen. Für den nördlich angrenzenden Bereich westlich und östlich der Kreisstraße K 103 hat die Gemeinde Bockhorn im Jahr 2000 bereits eine Außenbereichssatzung erlassen, deren Grundstücke inzwischen größtenteils bebaut wurden. Im südlich gelegenen Geltungsbereich dieser Satzung ist ebenfalls eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist.

Mit der Aufstellung dieser Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) soll erreicht werden, dass die vorhandene Wohnbebauung nicht durch einen fortschreitenden Wohnungsbau den Charakter eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (gem. § 34 BauGB) erreicht.

Daher dient die vorliegende Außenbereichssatzung der Klarstellung und Abgrenzung. Einerseits führt sie dazu, dass im Geltungsbereich Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht mehr entgegengehalten werden kann, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen. Andererseits wird im Rahmen dieser Planung die unkontrollierte Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung mit den vorgenannten Folgen verhindert.

2 LAGE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Bredehorn-Süd“ liegt im südwestlichen Bereich der Gemeinde Bockhorn und umfasst Teilbereiche westlich und östlich der Kreisstraße K 103 bis zum Kreuzungsbereich Hohelieter Straße / Richtmoorsweg.

Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan der ersten Seite (Deckblatt) dieser Begründung zu entnehmen.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

Für Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwendbar. Eine förmliche Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gelten folgende Voraussetzungen:

1. Der Geltungsbereich darf nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein.
2. Im Geltungsbereich muss eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein.
3. Die Satzung darf nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründen.
4. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.
5. Die Außenbereichssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (nach § 1 Abs. 3-6 BauGB) vereinbar sein.

Für die Außenbereichssatzung „Bredehorn-Süd“ sind die unter Punkt 1-4 genannten Voraussetzungen offensichtlich erfüllt. Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird durch die vorliegende Begründung insgesamt nachgewiesen.

4 BELANGE DER RAUMORDNUNG

Landesraumordnungsprogramm

Entsprechend den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP 4.2 07) sind die in der Anlage 2 zum LROP als „Vorranggebiete Leitungstrassen“ festgesetzten Leitungstrassen zu sichern und so bei der Aufstellung städtebaulicher Satzungen zu beachten. Im Zuge der Außenbereichssatzung „Bredehorn-Süd“ wird im Wesentlichen eine innere Verdichtung des vorhandenen Siedlungsansatzes angestrebt. Gleichzeitig soll so eine Klarstellung des Außenbereichscharakters festgeschrieben werden, so dass die Aufstellung der Außenbereichssatzung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des LROP steht, da verhindert wird, dass eine Entwicklung entgegen den Vorgaben der Raumordnung stattfindet bzw. diese eventuell konterkariert wird.

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland

Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland aus dem Jahr 2003 wird die Fläche des Satzungsbereichs als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft – besondere Funktion dargestellt. Ferner befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung.

Bei der Planung handelt es sich überwiegend um privat genutzte Grundstücksbereiche, die im Rahmen der Planung abgesichert werden. Mit der Außenbereichssatzung werden in einem baulich vorgeprägten Bereich lediglich einzelne Lückenbebauungen vorbereitet.

Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes und der mangelnden Parzellenschärfe des RROP ist von keinen Widersprüchen zu den raumordnerischen Aussagen auszugehen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm enthält für den räumlichen Geltungsbereich keine Aussagen mit Einfluss auf die Planung.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung:

Zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung können auch eingeleitete Raumordnungsverfahren gezählt werden. Der Satzungsbereich ist in diesem Fall von dem Vorhaben Tennet TSO betroffen, die vorhandene 220-KV-Leitung in eine 380-KV-Leitung aufzurüsten. Die Maßnahme ist im Netzentwicklungsplan bzw. im Bundesbedarfsplan bestätigt und gilt damit als erforderlich (analog Bundesverkehrswegeplan). Grundsätzlich sollen nach LROP 4.2 Satz 6 die Trassen vorsorglich 200 m zu Wohngebäuden im Außenbereich vorsorglich einhalten. Gleichmaßen gilt es, ein weiteres Heranrücken an bestehende Trassen zu vermeiden.

Die als Grundsatz verankerten Abstände werden hier bereits unterschritten. Gleichzeitig fehlt es jedoch an einer raumverträglichen Alternative, so dass ein Abweichen von dem Grundsatz möglich ist. Die Außenbereichssatzung verhindert hier zudem ein unkontrolliertes Heranrücken an die Trasse.

5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Für den Bereich Bredehorn-Süd bestehen bisher keine städtebaulichen Planungen. Bauliche Nutzungen sind auf den Bestandsschutz beschränkt.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Wohngebäude sowie und ein Gewerbebetrieb.

Das Plangebiet ist in ausreichendem Maße über die Kreisstraße K 103 sowie die Hohelieter Straße, Richtmoorsweg und den Linsweger Weg erschlossen.

6 ÖFFENTLICHE BELANGE

6.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Voraussetzung für die Aufstellung der Außenbereichssatzung im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB sind die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die

Berücksichtigung der öffentlichen Belange. Folglich sind innerhalb des Geltungsbereiches ggf. auftretende Immissionen zu berücksichtigen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich an der Kreisstraße K 103 ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe, dessen Nutzung aufgegeben wurde. Daher gehen von diesem Standort keine Geruchsemissionen aus, die zu Konflikten mit einer heranrückenden Wohnbebauung führen können.

Aufgrund des landwirtschaftlich genutzten Außenbereichs ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen, die aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen hervorgehen. Ferner ist bei der Bearbeitung der umliegenden Ackerflächen mit Geräuschimmissionen, verursacht durch landwirtschaftliche Maschinen und deren Zugmaschinen, zu rechnen. Diese im Hinblick auf die Lage des Plangebietes im Außenbereich zu erwartenden landwirtschaftlichen Immissionen sind hinzunehmen.

6.2 Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Wallhecken, die gem. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützt sind. Sie sind aufgelistet in dem Wallhecken-Verzeichnis des Landkreises Friesland gem. § 14 Abs. 9 NAGBNatSchG. Der Schutz der Wallhecken wird in der Satzung nachrichtlich übernommen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in keinem Naturschutzgebiet gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in keinem Nationalpark gemäß § 24 des BNatSchG und in keinem Biosphärenreservat gemäß § 25 BNatSchG oder anderweitig besonders geschützten Bereichen.

Ferner werden durch die Außenbereichssatzung weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches noch in angrenzenden Bereichen Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung ist das Orts- und Landschaftsbild stark geprägt von z.T. älteren Laubbäumen, die sich nicht nur als Hof und Gartenbäume, sondern auch als Alleebäume darstellen. Zur Sicherung des Siedlungsbildes sowie zum Schutz von Naturhaushalt und Landschaftsbild wird bestimmt, dass die vorhandenen Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 0,3 m, gemessen in 1 m Stammhöhe, zu erhalten sind.

6.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Hohelieter Straße, Richtmoorsweg und den Linsweger Weg aus. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt und an der freien Strecke der Kreisstraße K 103. Gemäß dem Nds. Straßengesetz dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrtsbereiche keine baulichen Anlagen errichtet werden, die unmittelbar oder über Zufahrten zur Kreisstraße erschlossen werden.

Die Belange der Kreisstraße werden in der Satzung nachrichtlich übernommen.

6.4 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Standort Oldenburg - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich gemeldet werden.

6.5 Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

7 INHALT DER AUßENBEREICHSSATZUNG

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung Sorge zu tragen und planungsrechtlich abzusichern, dass sich diese zulässige Neubebauung harmonisch in das vorhandene Ortsbild einfügt. Demzufolge

werden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung getroffen.

Die vorhandene Siedlungsstruktur ist geprägt durch eine eingeschossige Wohnbebauung auf großen Grundstücken. Um die zukünftige Bebauung dieser Struktur anzupassen, wird in § 4 dieser Satzung bestimmt, dass die Mindestgrundstücksgröße 1.200 m² betragen soll, wobei die Straßenfront der Grundstücke eine Mindestbreite von 22 m nicht unterschreiten darf. Die maximal zulässige Grundfläche der Gebäude beträgt 120 m², wobei Garagen i.S.v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nicht mitzurechnen sind.

Je Wohngebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig, die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. ein Vollgeschoss beschränkt.

7.2 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §§ 18 – 21 BNatSchG auszugleichen. Die Vorschriften über die Eingriffsregelung gelten auch für Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB und müssen dementsprechend bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB zur Anwendung gebracht werden. Die Entscheidung über Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die durch die Satzung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Ebene des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Die vorliegende Satzung setzt in § 6 lediglich fest, dass der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen ist.

Erhalt von Bäumen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung ist das Orts- und Landschaftsbild stark geprägt von z.T. älteren Laubbäumen, die sich nicht nur als Hof und Gartenbäume, sondern auch als Alleebäume darstellen. Zur Sicherung des Siedlungsbildes sowie zum Schutz von Naturhaushalt und Landschaftsbild wird bestimmt, dass die vorhandenen Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 0,3 m, gemessen in 1 m Stammhöhe, zu erhalten sind.

7.3 Immissionsschutz

220 kV - Freileitung

Das Plangebiet wird von einer 220 kV – Freileitung des Betreibers E.ON Netz GmbH Betriebszentrum Lehrte durchquert. Die Lage der Leitung wurde als Hinweis in die Planunterlage aufgenommen.

Die am 01.01.1997 in Kraft getretene 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes hat Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die elektromagnetische Flussdichte von Niederfrequenzanlagen (Hochspannungs-Freileitungen) festgelegt, bei deren Einhaltung eine gesundheitliche Beeinträchtigung des menschlichen Organismus ausgeschlossen werden kann.

Bei Niederfrequenzanlagen werden die Sicherheitsabstände vom Betreiber errechnet. Das Staatliche Umweltamt überprüft im Rahmen seiner Aufgaben die berechneten Abstände und vergleicht diese mit den vom Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) empfohlenen Mindestabständen.

Für eine 220 kV-Freileitung wird nach den Empfehlungen des LAI ein Mindestabstand von 15 m ausgehend von den ruhenden äußeren Leitern empfohlen.

Über eine Einhaltung eines Mindestabstands von Wohnbebauung zur 220 kV-Freileitung wird auf der Ebene des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens und in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber entschieden.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es ist zu erwarten, dass Baugenehmigungen in Bockhorn-Bredehorn durch diese Außenbereichssatzung leichter nach § 35 (2) BauGB erteilt werden können. Es wird sich im Wesentlichen um Umnutzungsvorhaben, kleinere Erweiterungsvorhaben oder Lückenbebauungen handeln, die der Erhaltung, Erneuerung und dem Umbau der vorhandenen Ortschaft dienen. Eine wesentliche Erweiterung - über die bereits besiedelte Fläche hinaus - kann im Rahmen dieses Verfahrens nicht erreicht werden.

Es wird darauf verwiesen, dass mit einer Außenbereichssatzung nicht unmittelbar Baurechte begründet werden. Andere öffentliche Belange, wie z.B. Belange des

Naturschutzes oder der Landschaftspflege, sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Satzung legt fest, dass der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft auf dem jeweiligen Grundstück vorgenommen werden soll. Damit wird gewährleistet, dass die Wohnbebauung im Außenbereich in naturschutzfachlich verträglicher Weise durchgeführt wird und der Charakter der umliegenden Landschaft weitestgehend gewahrt bleibt.

Da die baurechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben und der damit verbundene Kompensationsbedarf nicht vorab auf der gemeindlichen Planungsebene abgeschätzt werden kann, sondern im Einzelfall der (Ermessens-) Entscheidung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde unterliegt, ist erst auf dieser Ebene die Eingriffsregelung verbindlich zu regeln.

Insgesamt ist nicht mit einem umfangreichen Kompensationsbedarf im Ortsteil Bredehorn zu rechnen.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Friesland gewährleistet.

Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine zentrale Schmutzwasserkanalisation nicht vorhanden. Demzufolge erfolgt die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Abwassers über dezentrale Kläranlagen.

Verfahrensbetreuung

Diese Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB wurde ausgearbeitet von:



Planungsbüro Weinert



Dipl.-Ing. Thomas Weinert