

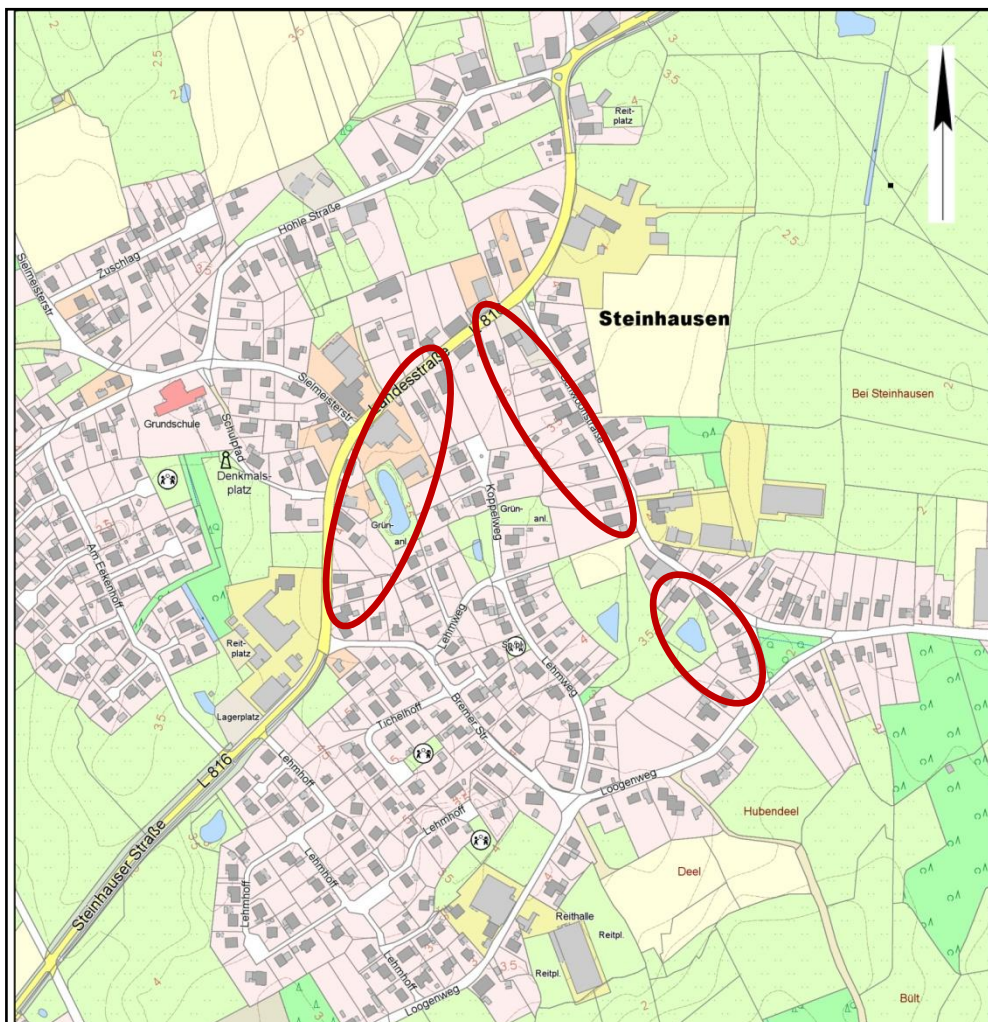
Gemeinde Bockhorn

Landkreis Friesland

Erweiterung der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

(Einbeziehungssatzung)

„Bremer Straße/Schwoonstraße“ in Steinhausen Begründung



Planteam WMW GmbH & Co KG

Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss 10.10.2018

Inhalt

1.	Grundlagen der Einbeziehungssatzung	3
1.1	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2	Auswahl des Instruments der Einbeziehungssatzung.....	3
1.3	Aufstellungsverfahren und Verfahrensablauf	4
1.4	Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und Planunterlagen.....	4
2.	Planerische Vorgaben.....	5
2.1	Ziele der Raumordnung.....	5
2.2	Flächennutzungsplanung	5
3.	Darstellung der Bestandssituation.....	6
3.1	Lage im Raum und Siedlungsstruktur im Umfeld.....	6
3.2	Der Planungsbereich – Nutzungen, baulicher Bestand, Naturraum	6
4.	Öffentliche und private Belange	6
4.1	Eingriffsumfang und Kompensation.....	6
4.2	Ver- und Entsorgung	7
4.3	Verkehr und Anbindung an ÖPNV.....	7
4.4	Immissionsschutz.....	7
4.5	Belange des Nachbarschaftsschutzes.....	7
4.6	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung	7
5.	Planungsziele, Inhalte und Regelungen der Außenbereichssatzung.....	8
6.	Auswirkungen der Planung	8
7.	Verfahrensvermerke	9
	Entwurfs- und Verfahrensbetreuung	9

1. Grundlagen der Einbeziehungssatzung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Bockhorn konnte ihre Funktion als begehrter Wohnstandort in den letzten Jahren kontinuierlich ausbauen.

Um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu befriedigen und im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Flächen sowie einer Auslastung vorhandener Infrastrukturangebote räumt die Gemeinde der Nachverdichtung bereits besiedelter Ortslagen Vorrang gegenüber einer flächigen Neuausweisung von Flächen ein.

Dementsprechend hat sich die Gemeinde entschlossen, den Bereich der seit den 90–er Jahren bestehenden Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB auf Antrag eines Grundeigentümers zu überarbeiten.

Nach Prüfung der aktuellen planungsrechtlichen Situation im gesamten Block zwischen der Landesstraße im Norden, der Bremer Straße im Westen und der Schwoonstraße im Osten wurde festgestellt, dass sich zwischen dem seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 und der bestehenden Satzung unbeplante Bereiche ergeben. Diese sollen im Zuge einer flächendeckenden Überplanung und einer Ermöglichung von Hinterliegergrundstücken in die Erweiterung der Einbeziehungssatzung einbezogen werden.

Die Erweiterung der Einbeziehungssatzung erstreckt sich über drei Teilbereiche (A –C). Durch diese rückwärtige Einbeziehung können auf bereits bebauten Grundstücken ohne hohen Aufwand bzgl. der Erschließung und dem Prinzip einer verträglichen Nachverdichtung folgend, bis zu 10 zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen werden.

1.2 Auswahl des Instruments der Einbeziehungssatzung

Die drei einzubeziehenden Teilflächen sind im rückwärtigen Bereich weder von der rechtskräftigen Satzung noch vom Bebauungsplan Nr. 42 erfasst und wären, obwohl der wirksame Flächennutzungsplan diese Bereiche als gemischte Bauflächen darstellt, dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Durch die vorgesehene Erweiterung der Innenbereichssatzung können derzeit noch unbeplante rückwärtige Bereiche erfasst und somit flächendeckend Planungsrecht geschaffen werden.

Der § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermächtigt die Gemeinden „*einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind*“.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB sind ferner folgende Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung erforderlich:

1. *Die Planung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.*
2. *Die Planung darf die nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegen, hervorrufen.*
3. *Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.*

Da diese vorgenannten Voraussetzungen erfüllt werden und die Planung mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, kann das Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB zur Anwendung kommen.

Die aus der Planung resultierenden Eingriffstatbestände in den Naturhaushalt werden in der Begründung dargestellt und in die Abwägung als öffentlicher Belang eingestellt.

Neben dem Satzungstext mit seinen Regelungen zur Nutzungsart und zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden die planerischen Ziele in der Beikarte zeichnerisch festgehalten und bilden die Grundlage für Genehmigungen von Vorhaben.

1.3 Aufstellungsverfahren und Verfahrensablauf

Da durch die Einbeziehungssatzung keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter europäischer Richtlinien vorliegen, kann das Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB angewendet werden. In diesem Verfahren besteht die Möglichkeit, auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht zu verzichten.

Der Verwaltungsausschuss hat in Kenntnis dieser Sachverhalte in seiner Sitzung am 02.05.2017 beschlossen, solch ein Verfahren durchzuführen. In seiner Sitzung am 07.11.2017 hat der Verwaltungsausschuss den zwischenzeitlich ausgearbeiteten Entwurf der Satzung beraten und die Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung einer entsprechenden Innenbereichssatzung auf Grundlage der Regelungen des § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Anhand der ausgearbeiteten Unterlagen (Entwurf einer Satzung mit Beikarte und einer Begründung mit Darstellung des Bestandes) wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2018 bis zum 06.08.2018 durchgeführt.

1.4 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und Planunterlagen

Die hier anstehende Einbeziehungssatzung erstreckt sich über insgesamt 33 Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 4,3 ha. Wenngleich alle betroffenen Flurstücke im vorderen Bereich entlang der Straßen in einer Tiefe von 50 bis 60 Metern bereits durch die bestehende Innenbereichssatzung aus den Jahre 90-er Jahren abgedeckt werden.

Der ursprüngliche Geltungsbereich der Satzung und die nun geplante Erweiterung der Satzung wird ebenso wie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 in einem Übersichtsplan (M 1: 5.000) im Anhang zu dieser Begründung dargestellt.

Die Satzung mit ihren konkreten Regelungen bzgl. der Zulässigkeit von Vorhaben/Nutzungen selbst wurde als Text mit einer ergänzenden Beikarte im Maßstab 1: 2.000 ausgearbeitet.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Ausdrückliches Ziel der Raumordnung ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der Ortschaften als Wohnstandorte. Hierbei ist auf den Erhalt der Kulturlandschaft und die ländlich geprägten Siedlungen besonders zu achten. Insofern entspricht die Erweiterung der Einbeziehungssatzung der Zielsetzung den raumordnerischen Vorgaben.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn stellt für die drei Erweiterungsbereiche und die bestehenden Satzungsgebiete gemischte Bauflächen dar. Für die im Blockinneren belegenen Bereiche (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42) stellt der FNP Wohnbauflächen bzw. die hierfür erforderlichen Kompensationsflächen dar. Diese Darstellung entspricht der tatsächlich vorhandenen baulichen Nutzung.

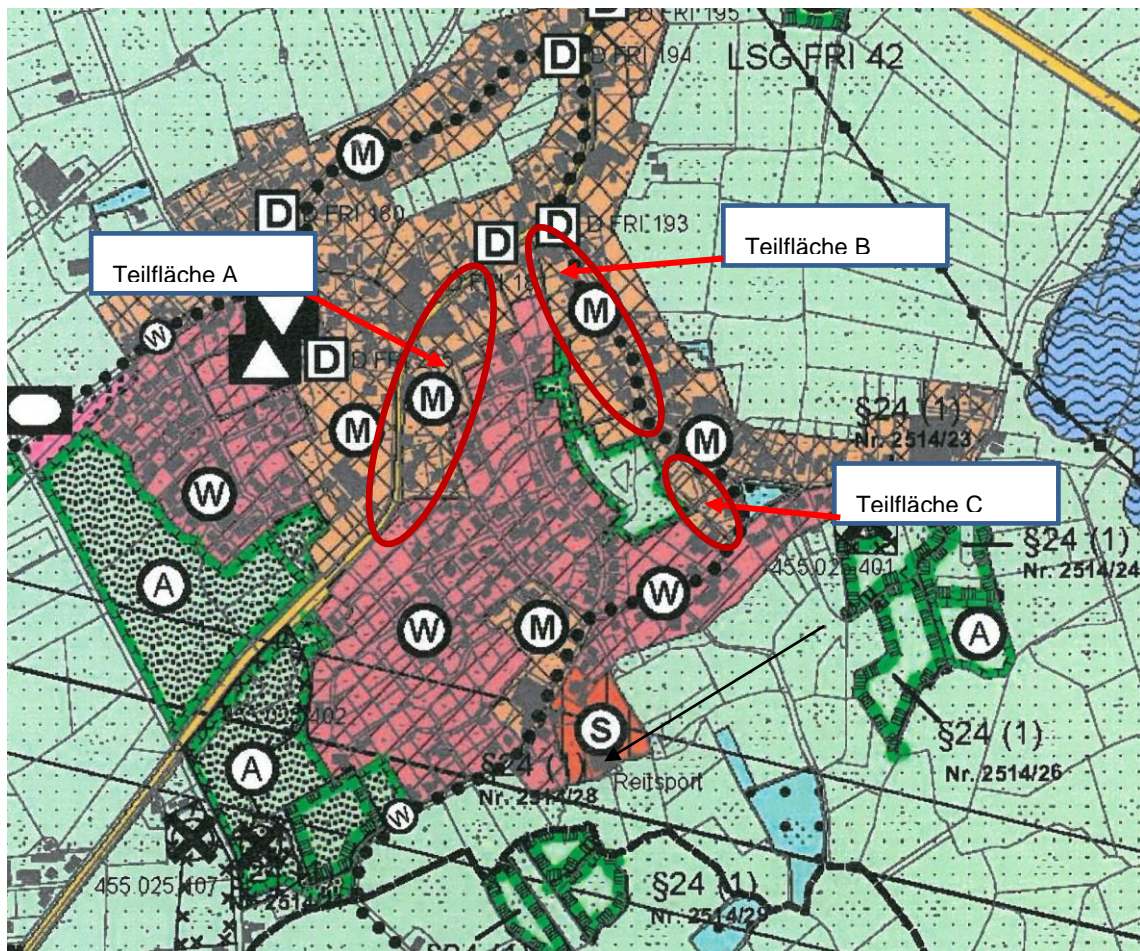


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Darstellung der drei Erweiterungsbereiche der Einbeziehungssatzung

3. Darstellung der Bestandssituation

3.1 Lage im Raum und Siedlungsstruktur im Umfeld

Die Ortschaft Steinhausen existiert bereits seit Frühzeit der Siedlungsentwicklung in Friesland. Der Ort weist heute noch historische Wegeführungen und teilweise bäuerliche bzw. ländliche Siedlungselemente auf.

Diese Tatsache führte im Zusammenhang mit der naturräumlichen Ausstattung und der Pflege der Freiräume (Höfe und Gärten) in den 90 er Jahren zum Prädikat „Frieslands schönstes Dorf“.

Dieser historisch belegbare Ort konnte sich in den letzten 40 Jahren durch Umnutzung von ehemals landwirtschaftlichen Hof- bzw. Siedlerstellen zu Wohngebäuden sowie durch innerörtliche Nachverdichtungen zum begehrten Wohnstandort innerhalb der Gemeinde Bockhorn entwickeln.

Die Entfernung zum Zentrum des Hauptortes beträgt ca. 2,5 km. Im Ort sind ein Kindergarten und eine Außenstelle der Grundschule vorhanden. Neben einigen handwerklichen Betrieben, einer Fleischerei und einem Gasthof ist im Ortszentrum überwiegend Wohnnutzung angesiedelt.

Am Ortsrand sind einige wenige landwirtschaftliche Betriebe verblieben.

Naturräumlich wird der Geestbereich durch Reste von Wallhecken bzw. durch Feldgehölze gegliedert.

3.2 Der Planungsbereich – Nutzungen, baulicher Bestand, Naturraum

Der ca. 4,3 ha große Planungsbereich erstreckt sich über die drei Teilbereiche (A, B, C).

Von der erstmaligen Überplanung sind in den drei Teilbereichen insgesamt allerdings nur ca. 7.250 m² betroffen.

Die drei Planungsbereiche orientieren sich entlang der Landesstraße, der Schwoonstraße und am Loogenweg.

Die Grundstücke weisen entlang der drei genannten Straßen im vorderen Bereich bauliche Nutzungen in Form von umgenutzten Hof- bzw. Siedlerstellen oder aber ergänzenden Neubauten auf

Entsprechend stellen sich die Biotopstrukturen innerhalb der drei Planungsbereiche dar. Gebäude und versiegelte Hofflächen betten sich ein in Hausgärten bzw. ehemalige Grünlandflächen mit z.T. ortsbildprägendem Großbaumbestand.

Ferner werden die beiden künstlich angelegten Stillgewässer in den Grünflächen im Biotoptypenplan dargestellt.

Im Einzelnen wird hierzu auf den in der Anlage beigefügten Bestandsplan mit Darstellung der Biotope verwiesen. Dieser bildet auch die Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung des Eingriffsumfangs.

4. Öffentliche und private Belange

4.1 Eingriffsumfang und Kompensation

Da sich die ergänzende zusätzliche Bebauung lediglich auf Teilbereiche der Grünland - bzw. Hausgärten beschränkt fallen die Eingriffe in den Naturhaushalt nicht erheblich aus. Die ökologische Funktion dieses ländlich geprägten Siedlungsbereichs kann in ihrer Art erhalten werden.

Da die Stillgewässer einerseits künstlich angelegt waren und im direkten Zusammenhang mit intensiven Nutzungen (Biergarten oder aber Landwirtschaft) zu sehen sind, können Beeinträchtigungen im Falle einer Beseitigung des Gewässers gering gehalten werden.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt durch den Anschluss an den kommunalen Schmutzwasserkanal.

Die Oberflächenentwässerung findet durch Versickerung bzw. durch Ableitung in die Gräben III. Ordnung statt.

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Friesland sichergestellt.

In diesem Zusammenhang wird allerdings darauf hingewiesen, dass für die vom Landkreis beauftragen Entsorgungsunternehmen keine Verpflichtung zur Abholung der Müllbehälter direkt vom Grundstück (Hinterlieger) besteht. Für diese Grundstücke gilt, dass die Müllbehälter am Abfuhrtag an die nächstgelegene öffentliche Straße zu bringen sind.

4.3 Verkehr und Anbindung an ÖPNV

Über die Landesstraße und das kommunale Straßennetz (Schwoonstraße, Loogenweg, und Bremer Straße) wird die zentrale Lage von Steinhausen an die Nachbarortschaften angebonden.

Auf der überörtlichen Verkehrsachse (Steinhauser Straße) verkehren mehrere Linien des ÖPNV. Die nächste Haltestelle befindet sich an der Schule in einer Entfernung von ca. 250 m – 700 m.

4.4 Immissionsschutz

Durch die Erweiterung der Innenbereichssatzung entstehen keine unzumutbaren Immissionen für die in der Umgebung ausgeübten Nutzungen.

Die Wohnnutzungen innerhalb des Bereichs der Einbeziehungssatzung genießen einen Schutzanspruch vergleichsweise einer Wohnnutzung im Außenbereich bzw. den Anspruch von Wohngebäuden in einem Dorf-/ Mischgebiet. Dementsprechend haben diese ländlich geprägten Wohnsituationen die von der vorhandenen Landwirtschaft ausgehenden üblichen Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zu tolerieren.

Im Übrigen wird auf weitere in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandene Wohnnutzung mit dem Schutzanspruch eines WA's im Bebauungsplan Nr. 42 hingewiesen.

4.5 Belange des Nachbarschaftsschutzes

Nachbarschaftliche Belange werden aufgrund der durch Baugrenzen vorgegebenen großzügigen Abstände zu den Grenzen nicht beeinträchtigt.

Das Gebiet wird auch künftig seine lockere und ländlich geprägte Siedlungsstruktur mit großzügigen Gartenbereichen beibehalten.

4.6 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit wurden keinerlei Anregungen bzw. Hinweise zur Planung vorgetragen.

Insgesamt gingen 13 Stellungnahmen von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Vier Stellungnahmen hiervon enthalten allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen etc. Da diese keine unmittelbare Wirkung auf die anstehende Satzung haben, sind diesbezüglich im Zuge der Satzung keine weitergehenden Handlungsweisen erforderlich.

In der Stellungnahme des Landkreises wird angeregt, die Sachverhalte bzgl. der naturschutzfachlichen Aspekte zu überprüfen und ggfs. zu ergänzen.

Insgesamt kann festgestellt werden, da es sich um bereits überplante Bereiche (Stillgewässer) und auch intensiv genutzte innerörtliche Siedlungsbereiche handelt, kann von einem ausgleichspflichtigem Tatbestand nicht ausgegangen werden. Diese Aspekte wurden nochmals mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen und entsprechend in die Abwägung eingestellt.

Es handelt sich lediglich um eine klarstellende Planung mit dem Potential einer Nachverdichtung im baulichen Bestand.

5. Planungsziele, Inhalte und Regelungen der Satzungserweiterung

Die Gemeinde möchte mittels dieser geringfügigen Erweiterung der Innenbereichssatzung die planungsrechtliche Situation im Blockinnenbereich bereinigen und ein Angebot an Baugrundstücken schaffen. Durch diese planungsrechtlichen Voraussetzungen kann die Wohnfunktion in dieser historisch gewachsenen Ortschaft gestärkt werden.

Unter § 2 der Satzung wird dargelegt, dass die Einbeziehungsbereiche bereits in der Umgebung eine gewisse bauliche Prägung aufweisen und es sich lediglich um eine Arrondierung handelt.

Unter § 3 und § 4 der Satzung werden die zulässigen Nutzungen im Satzungsgebiet im Detail aufgeführt.

Demnach soll der Bereich vornehmlich ländlich geprägtes Wohnen aufnehmen aber auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Pensionsbetriebe können zulässig sein.

Der Schutzanspruch beschränkt sich in Anbetracht der Lage und der landwirtschaftlichen Prägung der Umgebung auf den eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO, vgl. § 7 der Satzung.

Durch Begrenzung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten durch Baugrenzen gem. § 5 soll dem ländlich geprägten Standort Rechnung getragen und eine lockere Siedlungsstruktur sicher gestellt werden.

Unter § 6 wird die Erhaltung der Großbäume geregelt. Neben dem Aspekt des Orts-/Landschaftsbildes können dort wertvolle Lebensräume für Lebewesen (Vögel, Insekten und kleine Säugtiere) geschaffen bzw. erhalten werden.

Ferner ist die Einbeziehungssatzung als eine klarstellende Planung im Sinne eines vorausschauenden Immissionsschutzes zu würdigen. So wird unter § 7 der Satzung klargestellt, dass den Wohnnutzungen lediglich ein für den Außenbereich bzw. für ein Dorfgebiet anzunehmender Schutzanspruch zuerkannt werden kann.

6. Auswirkungen der Planung

Aufgrund der restriktiven und der lediglich geringfügigen Erweiterung des Satzungsgebietes können Auswirkungen weitgehend ausgeschlossen werden.

Weder ist die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung zu erwarten, noch wirkt sich die Planung nachteilig auf sonstige Schutzgüter im Sinne der Umweltverträglichkeit (Flächenverbrauch, Landschaftsbild etc.) aus.

Die Erschließung wird in der bisherigen Form beibehalten und kann als gesichert eingestuft werden.

Die interne Erschließung des Flurstücks 100/16 (Hinterliegerbebauung der Altdeutschen Diele) kann entweder über die Landesstraße westlich des Biergartens erfolgen oder alternativ über einen verlängerten Stich im Koppelweg (Flurst 100/14).

Zur Klarstellung der Planungsabsicht wird ausgehend von der Landesstraße ein GFL-Recht in der Beikarte zur Satzung dargestellt.

Durch Einsatz dieses Planungsinstrumentes kann die Gemeinde eine verträgliche Arrondierung des Siedlungskörpers bzw. einige Hinterlandbebauungen ermöglichen, ohne dabei die Qualitäten des ländlich geprägten Siedlungsbereiches einzuschränken.

7. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 02.05.2017 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Steinhausen“ beschlossen. In seiner Sitzung am 07.11.2017 hat der VA nach Beratung des Entwurfs die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Anbetracht der geringfügigen Erweiterung und der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.

Der Entwurf der Satzung mit Begründung lag für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.07.2018 bis 06.08.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Den Behörden wurde mit Schreiben vom 29.06.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 06.08.2018 gegeben.

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB wurde verzichtet, da es sich um ein Verfahren nach § 13 BauGB handelt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Bockhorn in seiner Sitzung am2018 die Erweiterung der Satzung „Steinhausen“ beschlossen.

Bockhorn, den2018

Meinen
Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bockhorn





Oldenburg, den 10.10.2018




Dipl.-Ing. H. Weydringer

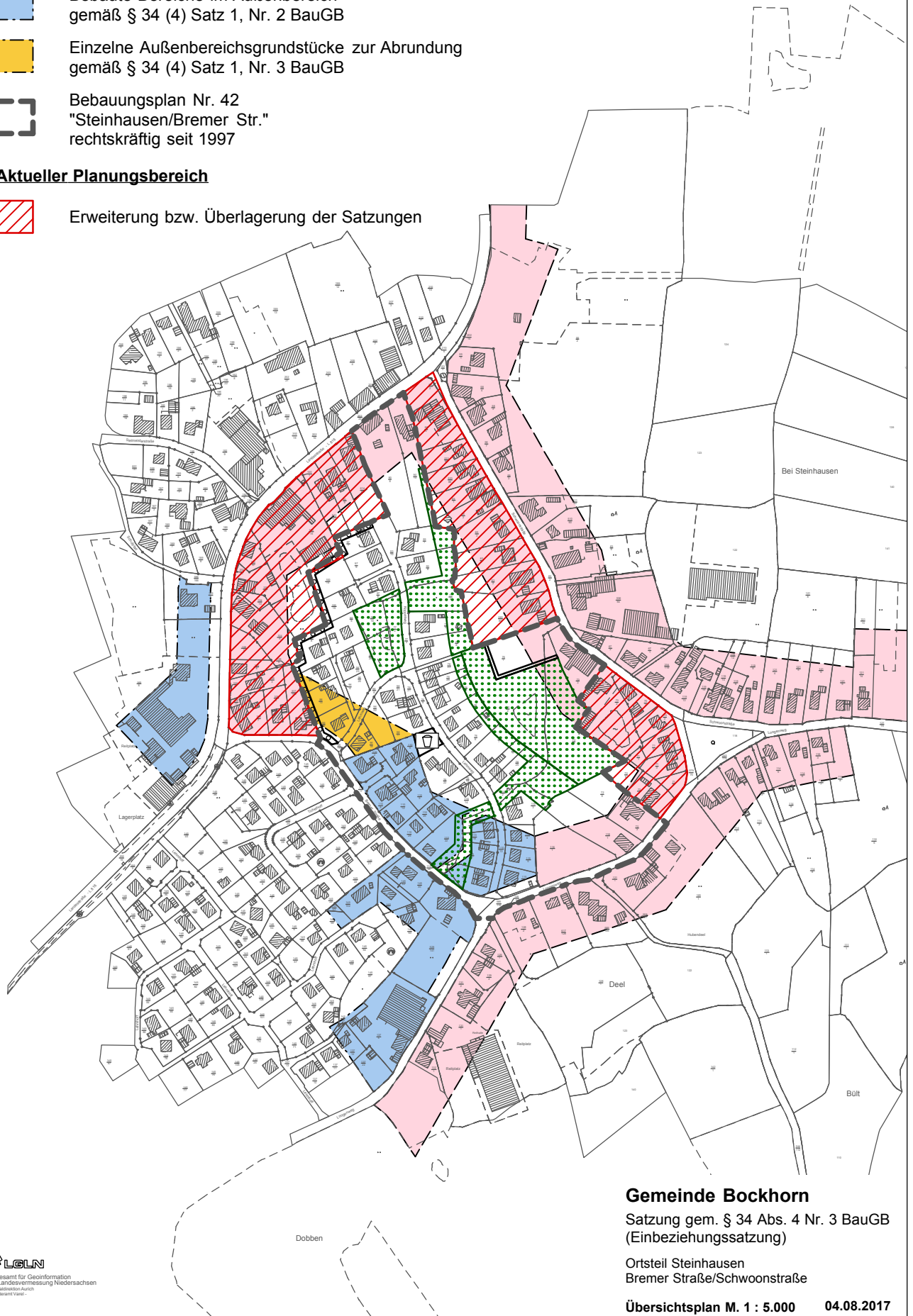
Legende

I. Bestehende Satzungen und Bebauungsplan Nr. 42

-  Im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 (4) Satz 1, Nr. 1 BauGB
-  Bebaute Bereiche im Außenbereich gemäß § 34 (4) Satz 1, Nr. 2 BauGB
-  Einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung gemäß § 34 (4) Satz 1, Nr. 3 BauGB
-  Bebauungsplan Nr. 42 "Steinhausen/Bremer Str." rechtskräftig seit 1997

II. Aktueller Planungsbereich

-  Erweiterung bzw. Überlagerung der Satzungen





Binnengewässer

SXG Stillgewässer in Grünanlage

Grünanlagen

PHH Hausgärten

PHG Hausgarten mit Großbäumen

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

X unbegrüntes Gebäude

X versiegelte Hoffläche

Gemeinde Bockhorn

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
(Einbeziehungssatzung)

im Ortsteil Steinhausen
"Bremer Straße/Schwoonstraße"

1 : 2.500

Bestand: Biotoptypen/Nutzungen

24.08.2017



Maßstab

1:2.000