

Gemeinde Bockhorn

Landkreis Friesland

Begründung
zur Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB
(Einbeziehungssatzung)
„An der Bäke“ in Kranenkamp



Planteam WMW GmbH & Co KG

Bearbeitungsstand: Entwurf 04.08.2016

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.....	4
2.1	Ziele der Raumordnung.....	4
2.2	Flächennutzungsplanung	5
3.	Darstellung der Bestandssituation.....	5
3.1	Lage im Raum und Siedlungsstruktur im Umfeld.....	5
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.	Planungsziele, Inhalte und Regelungen der Außenbereichssatzung.....	7
5.	Auswirkungen der Planung	8
6.	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 1994 bestehenden Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB auf Antrag eines Grundeigentümers um zwei Teilflächen zu erweitern. Auf diesen beiden Erweiterungsflächen können ohne hohen Aufwand bzgl. der Erschließung und dem Prinzip einer Arrondierung des Siedlungskörpers folgend, bis zu 8 zusätzliche Baugrundstücke entwickelt werden.

1.2 Auswahl des Instruments der Einbeziehungssatzung

Die beiden einzubeziehenden Teilflächen (Flurst. 80/5 teilw. und Flurst. 173/2) sind bislang dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt diese beiden Teilflächen als Außenbereich bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die aus dem Jahre 1994 stammende Innenbereichssatzung umfasst die bereits bebauten Grundstücke beidseitig der Straßenzüge „Loogenweg“, und „An der Bäke“. Diese bestehende Satzung bezieht das Flurstück 80/5, welches aktuell noch als Ackerfläche genutzt wird, nur teilweise ein.

Aufgrund der umgebenden Siedlungsstruktur scheint eine Einbeziehung des gesamten Flurstücks 80/5 mit Ermöglichung einer Hinterlandbebauung und die Einbeziehung des Flurstücks 173/2 städtebaulich vertretbar und siedlungsstrukturell logisch zu sein.

Durch die vorgesehene Erweiterung der Innenbereichssatzung kann der bestehende Siedlungskörper nicht nur sinnvoll arrondiert, sondern auch die Abgrenzung zum Aussenbereich an topographischen Gegebenheiten orientiert werden.

Der § 34 Abs. 4Nr. 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

Auf die Berichtigung bzw. eine Änderung des FNP kann in Anbetracht der geringfügigen Erweiterung der Siedlungsfläche und der sichergestellten städtebaulichen Ordnung verzichtet werden.

Die aus der Planung resultierenden Eingriffstatbestände in den Naturhaushalt werden ermittelt, 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 am2016 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) wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2016 bis zum2016 durchgeführt.

1.4 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und Planunterlagen

Die Einbeziehungssatzung erstreckt sich über insgesamt 5 Flurstücke mit einer Gesamtgröße von 9.961 m². Wenngleich zwei dieser Flurstücke bereits komplett und das Flurstück 80/5 zur Hälfte (in einer Tiefe von 50 Metern zur Straße „An der Bäke“) durch die bestehende Innenbereichssatzung aus dem Jahre 1994 abgedeckt werden.

Die beiden Flurstücke (80/5 teilw. u.173/2 ganz), Flur 13 der Gemarkung Bockhorn mit einer Gesamtgröße von ca. 3.965 m² neu in die Innenbereichssatzung einbezogen. Der ursprüngliche und der nun aktuell angestrebte Geltungsbereich der Satzung sind in einem Übersichtsplan im Anhang zu dieser Begründung bzw. in der Beikarte zur Satzung gekennzeichnet.

Die Satzung mit ihren konkreten Regelungen bzgl. der Zulässigkeit von Vorhaben/Nutzungen selbst wurde als Text mit einer ergänzenden Beikarte im Maßstab 1: 1.000 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 mit der Einbeziehungssatzung verfolgte Zielsetzung den raumordnerischen Vorgaben.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn stellt für den überwiegenden Teil des hier in Rede stehenden Satzungsgebietes Wohnbauflächen dar. Diese Darstellung entspricht der tatsächlich vorhandenen baulichen Nutzung. Da der Erweiterungsbereich lediglich zwei Teilflächen von 1.700 m² bzw. von ca. 2.260 m² umfasst, kann davon ausgegangen werden, dass diese Erweiterungen noch dem Entwicklungsgebot entsprechen und eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich wird.

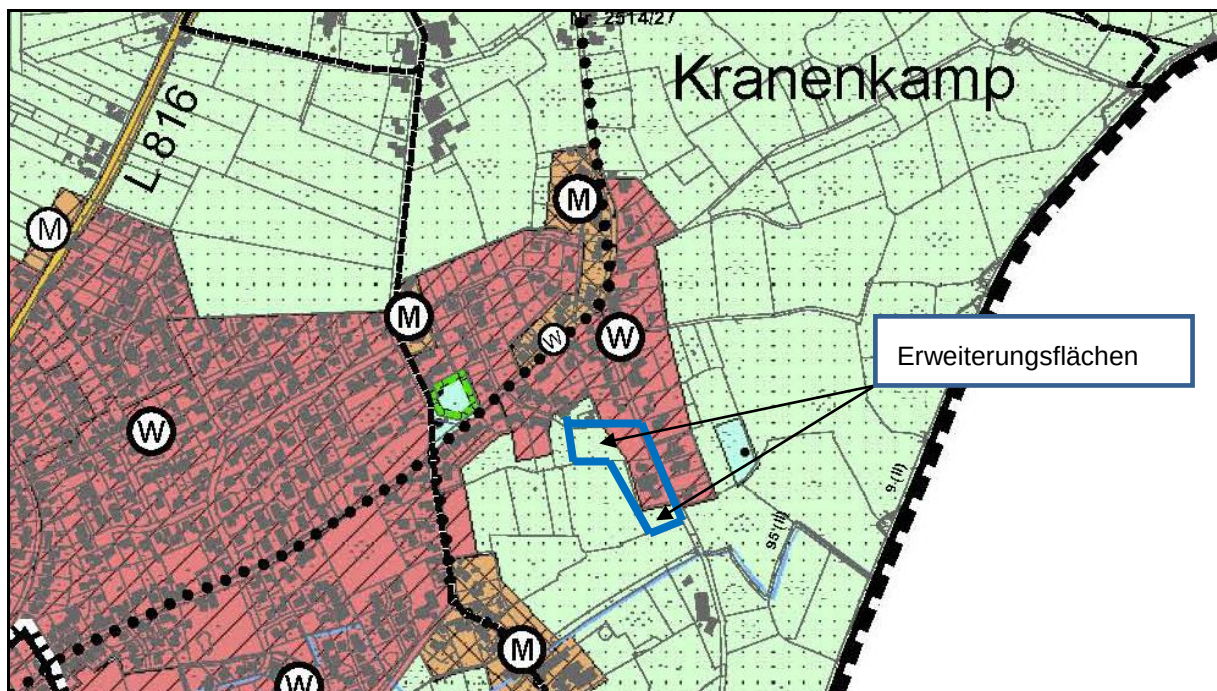


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Darstellung des Bereichs der Einbeziehungssatzung

3. Darstellung der Bestandssituation

3.1 Lage im Raum und Siedlungsstruktur im Umfeld

Die Streusiedlung Kranenkamp umfasste ursprünglich lediglich entlang der Straßenzüge einige kleinere landwirtschaftliche Hofstellen. Ausgehend, ab den 30 - er Jahren des letzten Jahrhunderts und vor allem in den frühen Nachkriegsjahren wurden dort zusätzliche Siedlerstellen eingerichtet. Zwischenzeitlich wurde diese ursprünglich stark landwirtschaftlich geprägte Bausubstanz überformt und durch zeitgemäße Wohngebäude mit großzügigen Gartengrundstücken ersetzt.

Die Entfernung zum Zentrum des Hauptortes beträgt ca. 2 km; der Kindergarten und die Grundschule in Steinhausen sind nach ca. 1,5 km zu erreichen.

Naturräumlich wird der Geestbereich durch Reste von Wallhecken bzw. durch Feldgehölze gegliedert. Die landwirtschaftliche Nutzung genießt neben der Wohnnutzung in diesem Bereich eine hohe Priorität. Das Wohnen erfreut sich trotz der peripheren Lage zum Ortszentrum großer Beliebtheit bei den Einwohnern. Die naturräumliche Eigenart und große Grundstücke erlauben Wohnformen im Einklang mit der Natur und begründen einen hohen Wohnwert für die Bewohner.

3.2 Der Planungsbereich – Nutzungen, baulicher Bestand, Naturraum

Der ca. 9.660 m² große Planungsbereich erstreckt sich über eine Länge von ca. 150 Metern und in einer Tiefe von 50 Metern westlich der Straße „An der Bäke“. Im Bereich des Flurstückes 80/5 ragt der Planungsbereich über ca. 100 Meter in die Tiefe und erfasst somit dieses ganze Flurstück.

Das Flurstück 173/3 mit dem Wohngebäude und einer gewerblich genutzten Halle (Schlosserei) weist eine relativ hohe Überbauung auf.

Das Flurstück 173/4 hingegen wird geprägt durch ein Wohngebäude mit einem großzügigen Hausgarten.

Zur Straße weisen die Grundstücke gärtnerisch gestaltete Vorgartenzonen auf. An den äußeren Grenzen zur Ackerflur Frieden Zierhecken die beiden Grundstücke ein.

Die unbebauten Flurstücke stellen sich mit Ausnahme der unmittelbaren Grenzbereiche als artenarme und intensiv bewirtschaftet Ackerflächen dar.

Entlang der Grenzen zu angrenzenden Ackerflächen weisen die beiden Flurstücke saumartige Kraut- und Grünlandstreifen auf.

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

Im nachfolgenden Kapitel werden die neu hinzugekommenen Flächen betrachtet und der Eingriffsabhandlung unterzogen.

Insgesamt werden durch die Erweiterung des Satzungsbereiches knapp 4.000 m² bisherige Ackerflächen in Anspruch genommen.

Bestands- /Ausgangswert:

Diesem Biotoptyp (Maisacker) wird in Anbetracht der dort intensiv durchgeführten landwirtschaftlichen Nutzung die Wertstufe 1 zuerkannt. Somit ergibt sich ein

Ausgangs- Flächenwert von ca. 3.964 Werteinheiten.

Planungswert:

Versiegelte Fläche:	$3.394 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.358 \text{ m}^2$	0	0 WE
Unversiegelte Fläche /Garten:	$3.394 \text{ m}^2 \times 0,6 = 2.036 \text{ m}^2$	1WE/m ²	2.036 WE
Fläche mit Pflanzbindung:	570 m ²	3 WE/m ²	1.700 WE
Gesamt:	3.964 m ²		3.736 WE

In der Bilanz ergibt sich ein rechnerisches **Defizit von ca. 228 WE** ($3.964 \text{ WE} - 3.736 \text{ WE} = 228 \text{ WE}$).

Dieser geringfügige Eingriff wird seitens der Gemeinde hingenommen und im Hinblick auf die zusätzliche gärtnerische Gestaltung der Grundstücke als nicht kompensationspflichtig eingeschätzt.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt bereits heute mittels Kleinkläranlagen. Dieses Prinzip wird auch für die Zukunft beibehalten.

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

4.3 Verkehr und Anbindung an ÖPNV

Über das kommunale Straßennetz (Loogenweg, Nordstraße und Mühlenstraße) kann die Streusiedlung in verträglichen Entfernungen an das Zentrum bzw. an das überörtliche Straßennetz (Vareler Straße bzw. Steinhauser Straße) angebunden werden.

Auf den überörtlichen Verkehrsachsen (Steinhauser Straße und Vareler Straße) verkehren mehrere Linien des ÖPNV. Die nächsten Haltestellen (Nordstraße und Kranenkamp) sind in Entfernungen von ca. 700 m – 1.000 m zu erreichen.

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 und haben die von der Landwirtschaft ausgehenden üblichen Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zu tolerieren.

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. Planungsziele, Inhalte und Regelungen der Außenbereichssatzung

Die Gemeinde möchte mittels dieser geringfügigen Erweiterung der Innenbereichssatzung den Siedlungskörper arrondieren und ein Angebot an Baugrundstücken schaffen. Durch diese planungsrechtlichen Voraussetzungen kann die Wohnfunktion in dieser Streusiedlung auf Dauer gesichert werden.

Neben dem generellen Regelungsinhalt unter § 2 der Satzung, dass der Einbeziehungsbereich bereits in der Umgebung eine gewisse bauliche Prägung aufweist wird klargestellt, dass eine abweichende Darstellung des Flächennutzungsplanes der Planung nicht entgegengehalten werden kann. Die Entstehung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten.

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.

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

Unter § 6 wird die Erhaltung der drei Großbäume und die Einfassung des Siedlungsbereiches durch Gehölzpflanzungen geregelt. Neben dem Aspekt des Orts-/Landschaftsbildes können dort wertvolle Lebensräume für Lebewesen (Vögel, Insekten und kleine Säugetiere) geschaffen 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 anzunehmender Schutzanspruch zuerkannt werden kann.

Da dieser Bereich nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen ist, wird unter § 8 der Hinweis auf die notwendigen Kleinkläranlagen gegeben.

5. Auswirkungen der Planung

Aufgrund der restriktiven und der lediglich geringfügigen Erweiterung des Satzungsbereiches 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.

Zur internen Erschließung des Flurstücks 80/5 wird eine private Straße angelegt. Dieser Sachverhalt wird auch im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Antragsteller (Grundstückseigentümer) und der Gemeinde geregelt.

Durch Einsatz dieses Planungsinstrumentes kann die Gemeinde eine verträgliche Arrondierung des Siedlungskörpers erreichen, ohne dabei die Qualitäten des Außenbereichs einzuschränken.

6. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am2016 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „An der Bäke“ und 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 vom2016 bis2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Den Behörden wurde mit Schreiben vom2016 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum2016 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 am2016 die Satzung „An der Bäke“ beschlossen.

Bockhorn, den2016

Meinen
Bürgermeister

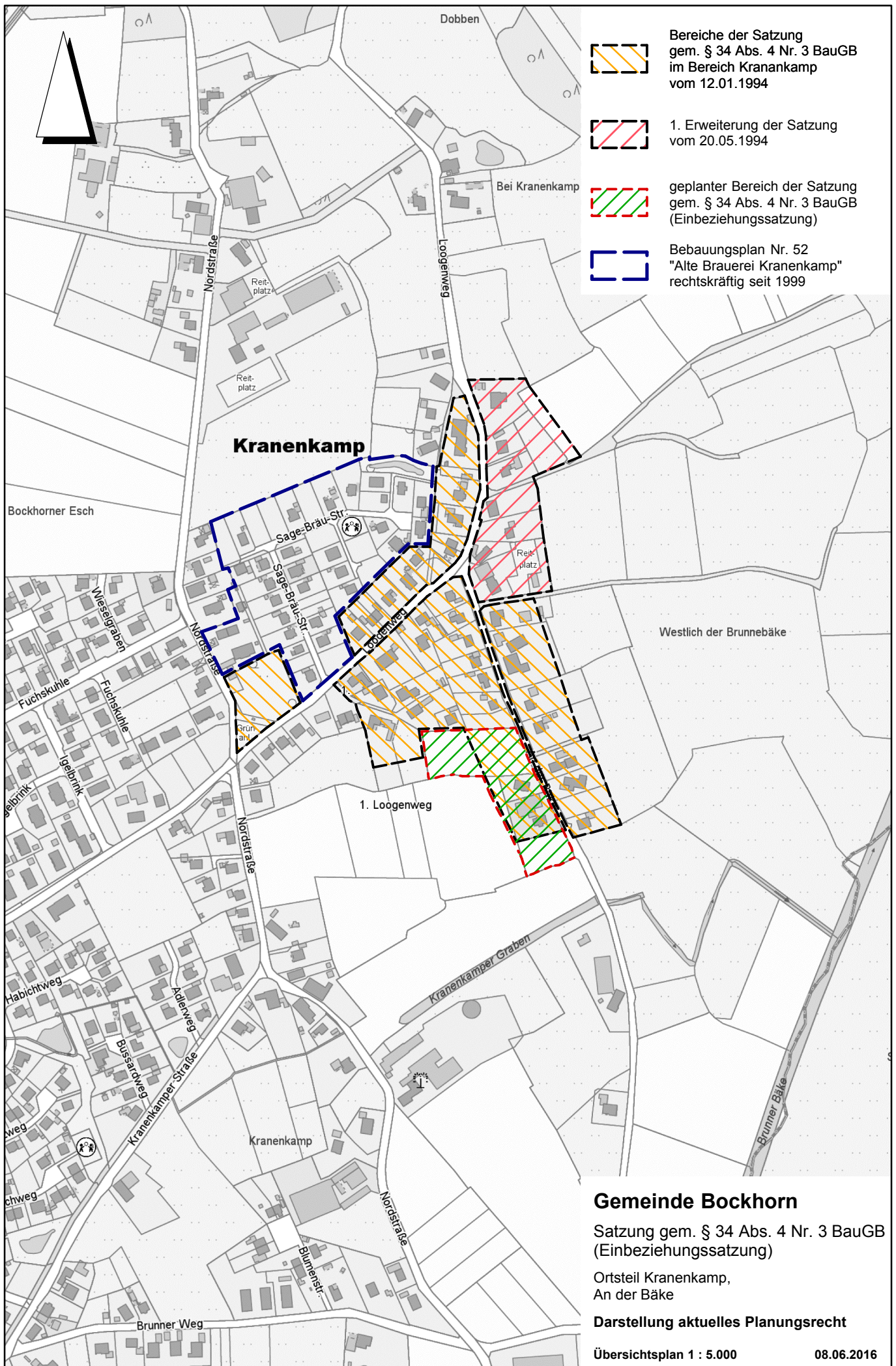
Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

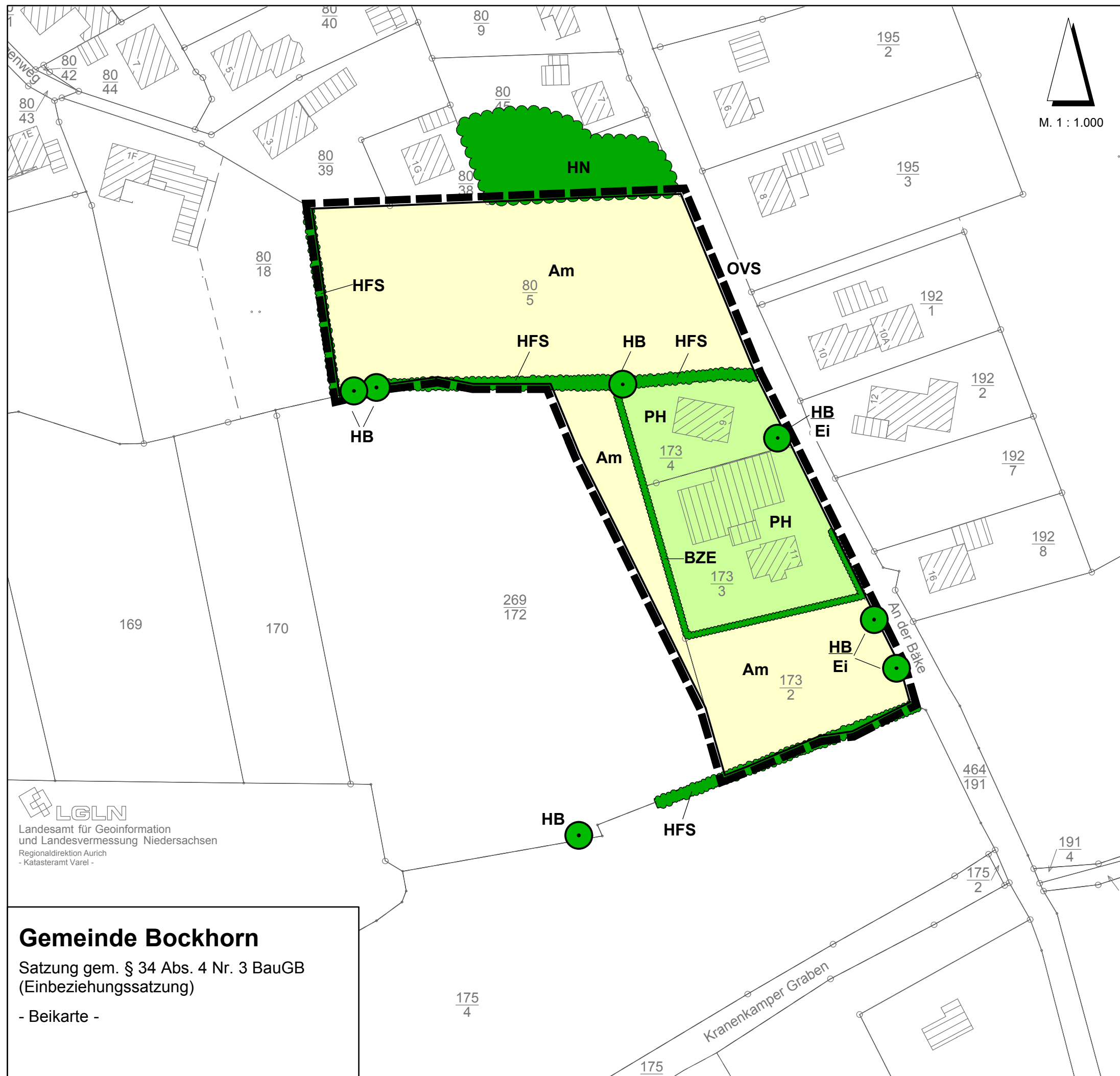
Bearbeitet im Auftrag des Grundeigentümers in Abstimmung mit der Gemeinde Bockhorn

Oldenburg, den 04.08.2016



Dipl.-Ing. H. Weydringer





Bestandsplan: Biotoptypen und Nutzungen

Gehölze u. Hecken

HB Einzelbaum

HN Naturnahes Feldgehölz

HFS Strauchhecke

BZE Ziergebüsch aus heimischen Arten

Ackerbiotope

Am Maisacker

Siedlungsbiotope/Verkehrsflächen

PH Hausgarten

OVS Straße

Gemeinde Bockhorn

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

im Ortsteil Kranankamp
An der Bäche

1 : 1.000

Bestand: Biotoptypen/Nutzungen

08.06.2016