

Satzung

-Entwurf-

gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)
im Bereich der Gemeindestraßen Böbersten Weg / Moorstraße in Westerscheps
Gemeinde Edewecht

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Edewecht in seiner Sitzung am
folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Satzung gilt für den in dem als **Anlage Nr. 1** beigefügten Übersichtsplan dargestellten Bereich. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Wohnzwecken dienenden Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan der Gemeinde Edewecht widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Im Geltungsbereich dieser Satzung wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- a) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze: I
- b) Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise
- c) Die Mindestbreite der Baugrundstücke hat 25,00 m zu betragen.
- d) Die Anzahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf höchstens zwei und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte auf höchstens eins begrenzt.

Von der Mindestbreite der Baugrundstücke können Ausnahmen zugelassen werden.

§ 4

Zur Einbindung des Satzungsbereiches in das Landschaftsbild ist bei der Verwirklichung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben entlang der hinteren Grundstücksgrenze, die sich durch die Vermessung des jeweiligen Baugrundstückes

ergeben wird, ein Grundstücksstreifen mit einer Tiefe von mindestens 5,00 m dicht und lückenlos mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß folgender Pflanzliste zu bepflanzen:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

§ 5

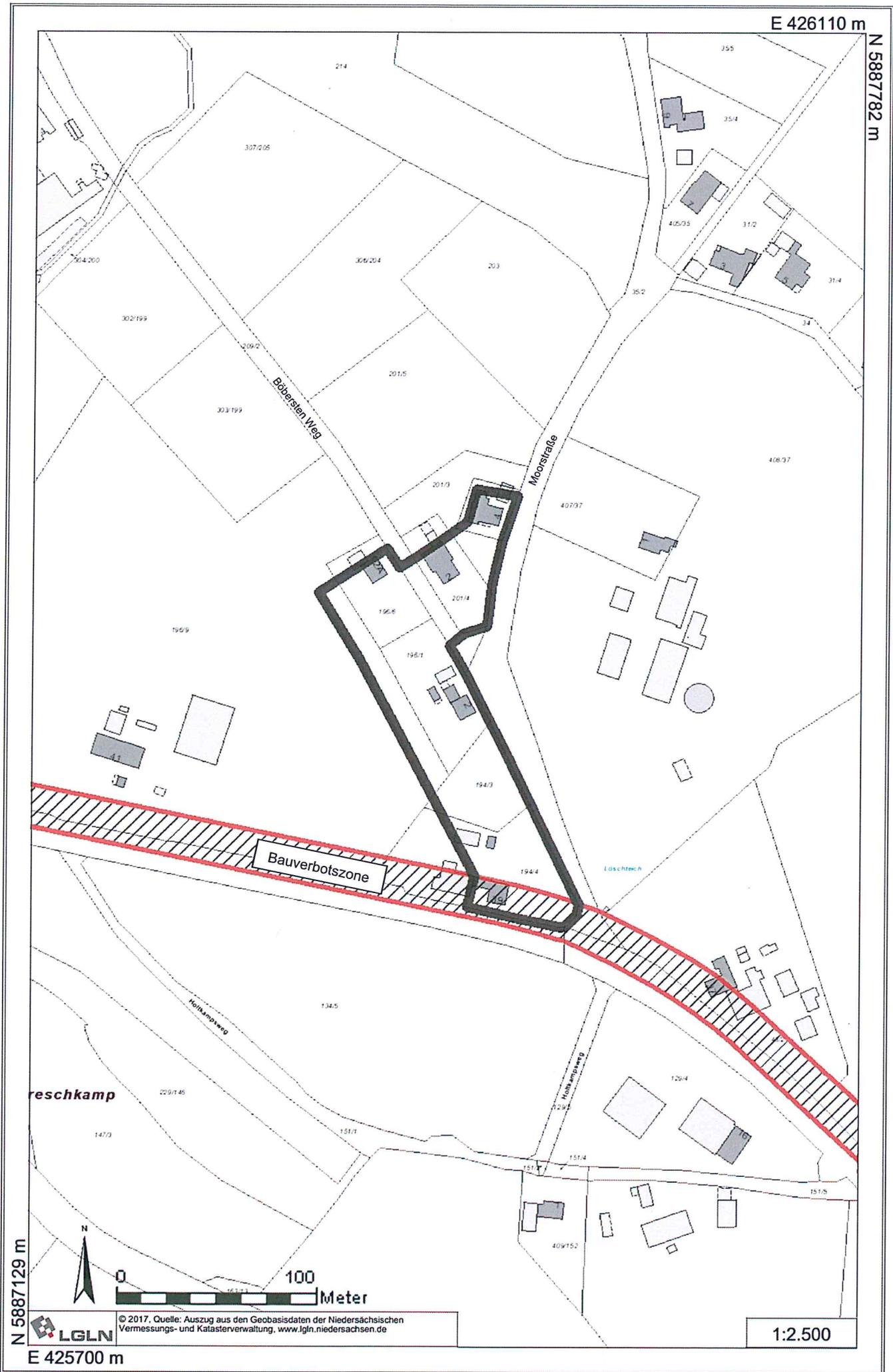
Die Regelungen des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG), insbesondere § 24 NStrG (Bauliche Anlagen an Straßen), bleiben unberührt.

§ 6

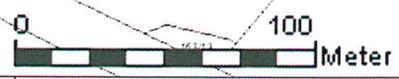
Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft.

Edewecht, den

Bürgermeisterin



N 5887129 m



© 2017, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, www.lgln.niedersachsen.de

E 425700 m

1:2.500

E 426110 m

N 5887782 m

Begründung -Entwurf-

Zur Satzung gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches im Bereich der Gemeindestraßen Böbersten Weg / Moorstraße in Westerscheps Gemeinde Edewecht

Allgemeines

§ 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) eröffnet für die Gemeinden die Möglichkeit, für Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

In seiner Sitzung am 19.09.2017 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht beschlossen, für einen Bereich an den Gemeindestraßen Böbersten Weg / Moorstraße in Westerscheps ein entsprechendes Satzungsverfahren gemäß § 35 Abs. 6 BauGB einzuleiten.

Geltungsbereich und Beschreibung des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem der Satzung als **Anlage Nr. 1** beigefügten Übersichtsplan. Zur Darstellung der Lage des Satzungsgebietes im Raum ist der Begründung des Weiteren ein Kartenauszug (Maßstab 1 : 25.000) beigefügt.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den bebauten Bereich im Außenbereich an der Gemeindestraße „Moorstraße“ im Süden beginnend an der Einmündung zur Landesstraße L 829 „Westerschepser Straße“ (Wohnhaus Westerschepser Straße 39) bis zu den Grundstücken Moorstraße 4 sowie der im nördlichen Satzungsgebiet abzweigenden Gemeindestraße „Böberster Weg“, dort bis zur Hausnummer 2 A. Es ist hier ausschließlich eine Wohnbebauung vorzufinden, die zu den Erschließungsstraßen ausgerichtet ist und sich als einzeilige Bebauung darstellt. Landwirtschaftliche Nutzungen finden sich hier nicht. Die Bereiche zwischen den vorhandenen Wohnhäusern werden als Hausgärten genutzt. Insgesamt stellt sich dieser konkrete Bereich als Siedlungsansatz im Außenbereich dar, der für sich eine Bebauung von einigem Gewicht aufweist, so dass die Funktion des Außenbereichs hier als Fläche für privilegierte Vorhaben entfallen ist. Es deutet im Satzungsgebiet die bereits vorhandene Bebauung vielmehr auf eine Entwicklung zu einem durch Wohnnutzung geprägten Bereich hin. Die vorhandene Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern in auch gestalterisch ortstypischer eingeschossiger Bauweise.

Das Wohnhaus Westerschepser Straße 39 liegt an freier Strecke der Landesstraße L 829. Hier gilt das Anbauverbot gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Die Errichtung von Hochbauten jeder Art ist in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht zulässig. Außerdem sind bauliche Anlagen im Sinne der

Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen ebenfalls unzulässig. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung zur Satzung entsprechend gekennzeichnet.

Planungsanlass und Erfordernis

In der Gemeinde Edewecht ist eine durchgängig hohe Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen, die sich überwiegend aus Zuzügen aus dem Umland, insbesondere des benachbarten Oberzentrums Oldenburg speist. Entsprechend ihrer Aufgabe als Grundzentrum stellt die Gemeinde Edewecht für Bauwillige durch Ausweisung von Wohnbauflächen sukzessive entsprechend Baugrundstücke bereit. So ist allein bezogen auf das klassische Einfamilienhaus seit dem Jahr 2000 ein Wohnungszuwachs von 1.475 Wohnungen zu verzeichnen gewesen der zu einem Großteil auf aktive Baulandausweisung zurückgreifen konnte. Unter Einbeziehung aller Wohnformen erhöht sich dieser Wert auf 2.713 Wohnungen. Zwar sind die jährlichen Zuwachsraten der Wohnungszahl in den Jahren nach den sehr umfassenden Baugebietsausweisungen bis 2005 insgesamt zurückgegangen, liegen aber mit 605 Wohnungen in Einfamilienhäusern und 1.397 Wohnungen insgesamt – betrachtet über den Zeitraum der letzten 10 Jahre – immer noch auf einem hohen Niveau. Die weiterhin hohe Nachfrage findet auch darin Bestätigung, dass diese Werte trotz zurückhaltender Neubaugebietsausweisung erzielt werden konnten. Außerdem wird der Wunsch, in die Gemeinde Edewecht zuzuziehen dadurch belegt, dass der Anteil der im Mehrparteien- und Doppelhaussegment entstandenen Wohnungen stetig ansteigt. Hierfür werden insbesondere Baulandreserven herangezogen, damit aber auch sukzessive abgebaut. Die vorgenannten Entwicklungen liegen auch dem im Jahre 2016 durch den Rat der Gemeinde Edewecht beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzept zugrunde. Mit dem Konzept hat sich die Gemeinde eine Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung für den Zeithorizont bis zum Jahr 2030 gegeben. Wie dort herausgearbeitet, soll sich der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung in den Hauptorten Edewecht und Friedrichsfehn vollziehen. Den kleineren Bauerschaften fällt je nach ihrer Größe und infrastrukturellen Voraussetzungen eine entsprechend angepasste Rolle zu. Für Westerscheps wurde als Entwicklungsziel entsprechend die Stabilisierung der Bevölkerungszahl im Rahmen der Eigenentwicklung festgehalten. Zum Zwecke dieser Eigenentwicklung und Substanzerhaltung kann in den ländlichen Räumen an geeigneten Stellen die Anwendung des Instrumentes der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB angezeigt sein. Dieses für bebaute Bereiche im Außenbereich zur sehr zurückhaltenden Stärkung des Bebauungsangebotes zur Verfügung stehende Planungsinstrument wurde in den vergangenen Jahrzehnten – letztmals in 2007 mit den entsprechenden Satzungen in Jeddelloh I am Tütjenberg und auch in Westerscheps an der Lohorster Straße in verschiedenen kleineren Bauerschaften angewendet. Die Baumöglichkeiten im letztgenannten Satzungsgebiet sind mittlerweile vollständig ausgeschöpft. Das weitere im westlichen Gemeindegebiet in Wittenberge bestehende Satzungsgebiet ist ebenfalls zum größten Teil umgesetzt.

Für die Eigenentwicklung in Westerscheps stehen somit derzeit keine Baumöglichkeiten mehr zur Verfügung.

Mit dem bebauten Bereich entlang der Straßen Böbersten Weg / Moorstraße und der dort vorhandenen Wohnbebauung bietet sich ein Bereich an, der für die Aufstellung einer Satzung gemäß § 36 Abs. 6 BauGB geeignet ist und somit zur Befriedigung der

oben dargelegten, auch für Westerscheps nachzuweisenden Nachfragesituation dienen kann. In dem Satzungsgebiet wäre die Verwirklichung von rd. 6 bis 7 Wohnbauvorhaben durch Lückenschlüsse möglich. Landwirtschaftliche Nutzungen finden sich im Satzungsgebiet nicht. Aufgrund der geringen Größe des Satzungsgebietes und der Vorbelastung die sich aus dem bestehenden bebauten Bereich ergibt, besteht auch keine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange. Die zukünftigen Bauflächen werden bereits jetzt als Hausgärten genutzt und sind der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Satzung ist somit auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Einwohnerzahl der gesamten Bauerschaft Westerscheps beträgt derzeit 520 Personen. Seit dem Jahr 2000 ist ein Rückgang der Einwohnerzahl um rd. 8 % zu verzeichnen. In absoluten Zahlen ausgedrückt bedeutet dies einen Rückgang um 45 Personen. Mit der Schaffung der o.g. bis zu 7 Baugrundstücke kann, zusammen mit der im ländlichen Bereich anzunehmenden höheren Personenanzahl je Haushalt, bereits substanziell zu einer Stabilisierung der Bevölkerungszahl in Westerscheps beigetragen werden, so wie es als Entwicklungsziel im Städtebaulichen Entwicklungskonzept bereits herausgearbeitet worden ist.

Inhalt der Planung

Durch die Satzung wird für den sich aus der Anlage Nr. 1 zur Satzung ergebenden Bereich (§ 1 der Satzung) geregelt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan der Gemeinde Edewecht widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 2 der Satzung).

Für diesen abgegrenzten bebauten Bereich im Außenbereich, sollen folgende Regelungen getroffen werden (§§ 3 bis 6 der Satzung):

§ 3

Im Geltungsbereich dieser Satzung wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- a) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze: 1*
- b) Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise*
- c) Die Mindestbreite der Baugrundstücke hat 25,00 m zu betragen.*
- d) Die Anzahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf höchstens zwei und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte auf höchstens eins begrenzt.*

Von der Mindestbreite der Baugrundstücke können Ausnahmen zugelassen werden.

§ 4

Zur Einbindung des Satzungsbereiches in das Landschaftsbild ist bei der Verwirklichung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben entlang der hinteren Grundstücksgrenze, die sich durch die Vermessung des jeweiligen Baugrundstückes ergeben wird, ein Grundstücksstreifen mit einer Tiefe von mindestens 5,00 m dicht und lückenlos mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß folgender Pflanzliste zu bepflanzen:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Sandbirke	Betula pendula
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

§ 5

Die Regelungen des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG), insbesondere § 24 NStrG (Bauliche Anlagen an Straßen), bleiben unberührt.

§ 6

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Satzungsbereich liegt an den Gemeindestraßen Moorstraße bzw. Böbersten Weg. Die Baugrundstücke können direkt über diese Straßen verkehrlich erschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung wird in diesem Teil der Gemeinde über die Druckentwässerung sichergestellt. Die hinzutretenden Grundstücke können hieran angeschlossen werden. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über den Straßenseitengraben. Die Versorgung mit Strom und Gas kann durch die EWE, die Versorgung mit Trink- und Löschwasser über das Leitungsnetz des OOWV sichergestellt werden. Die Abfallentsorgung ist über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ammerland gesichert.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe

Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 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.

Umweltverträglichkeit

Aufgrund der Kleinteiligkeit und des Inhalts der Planung kann ausgeschlossen werden, dass durch die Satzung eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet wird. Weiterhin bestehen aus diesem Grunde auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

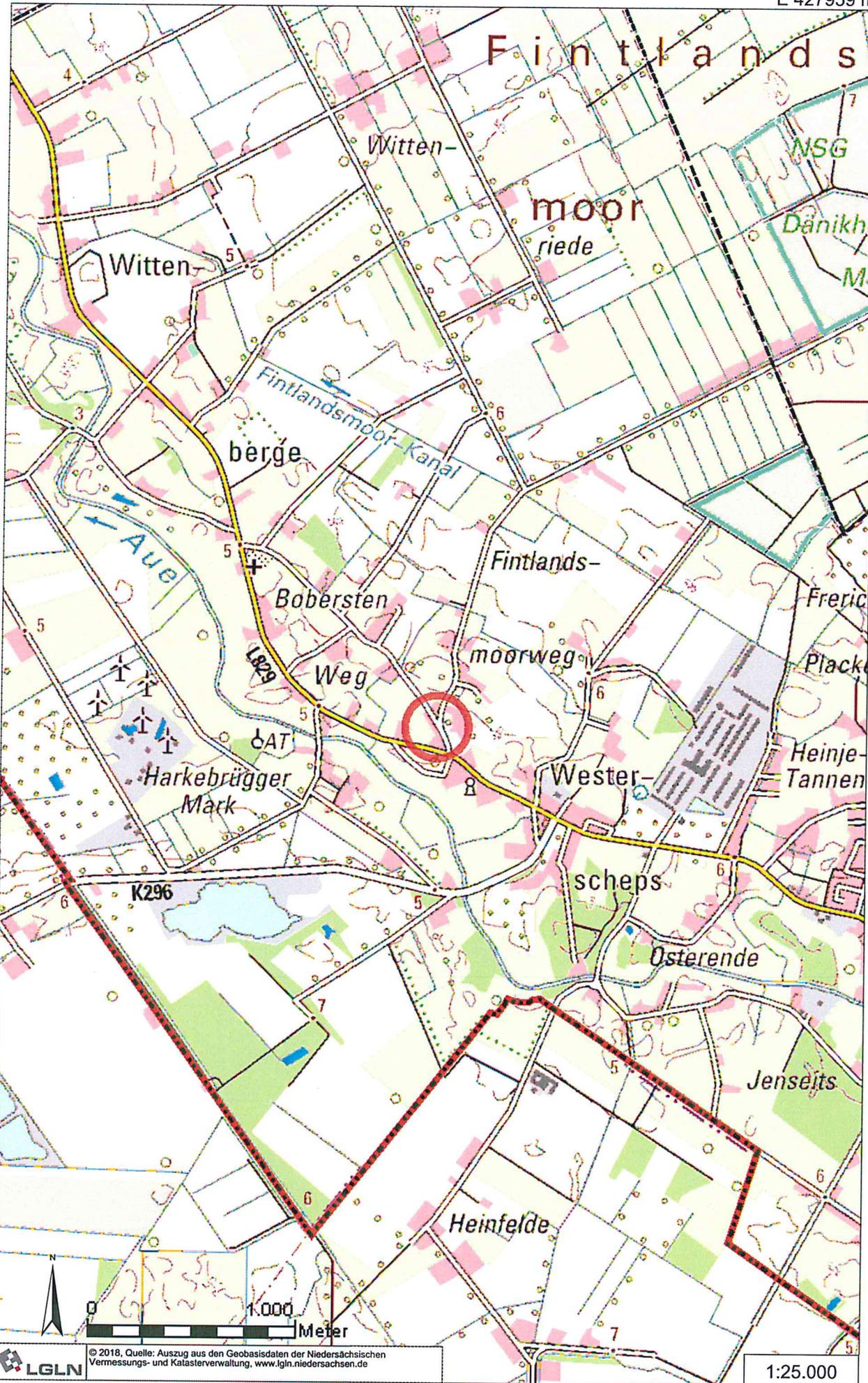
Edewecht, den

P. Lausch
Bürgermeisterin

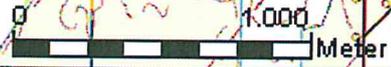
E 427959 m

N 5890860 m

F i n t l a n d s



N 5884334 m



LGLN

© 2018, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, www.lgln.niedersachsen.de

E 423857 m

1:25.000