

# **Begründung -Entwurf-**

## **Zur Satzung gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches für den Bereich „Kanalweg/Dorfstraße“ in Friedrichsfehn 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. Die Satzung kann hierbei auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

In seiner Sitzung am 19.09.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht beschlossen, für einen Bereich an der Gemeindestraße Kanalweg in Friedrichsfehn 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 beidseitig bebauten Bereich im Außenbereich an der Gemeindestraße „Kanalweg“ im Norden beginnend an der Einmündung zur Kreisstraße K 140 „Dorfstraße“ bis zum Grundstück Kanalweg 5 sowie den bebauten Bereich ab vorgenanntem Einmündungsbereich des Kanalweges in die Dorfstraße in westliche Richtung bis zum Grundstück Dorfstraße 56.

Die Bebauung besteht innerhalb dieses Bereiches ganz überwiegend aus Wohnbebauung. Auf dem Grundstück Dorfstraße 56 befindet sich neben einer Wohnnutzung ein Bestattungsunternehmen in Form eines kleineren Gewerbebetriebes im Sinne von § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB. Die Bebauung ist einzeilig zu den Erschließungsstraßen ausgerichtet, wobei derzeit ausschließlich das Grundstück Dorfstraße 56 über die Kreisstraße verkehrlich erschlossen wird. Landwirtschaftliche Vorhaben oder Nutzungen finden sich in diesem Bereich nicht, so dass eine landwirtschaftliche Prägung des Bereiches nicht besteht. Die Bereiche zwischen den vorhandenen Wohnhäusern werden derzeit 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 überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereich hin. Dies wird noch dadurch untermauert, dass erst im Jahre 2018 zwischen den Grundstücken Kanalweg 2 A und Kanalweg 4 die Errichtung eines Einfamilienhauses als sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB durch den Landkreis Ammerland genehmigt werden konnte. Insgesamt besteht die vorhandene Bebauung aus Einfamilienhäusern in ortstypischer eingeschossiger Bauweise. Durch Nachnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäudeteile hat sich außerdem der oben genannte kleinere Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Dorfstraße 56 etabliert.

Das Wohnhaus mit Bestattungsunternehmen „Dorfstraße 56“ liegt an freier Strecke der Kreisstraße K 140 und wird verkehrlich über diese erschlossen. Hier gilt das Anbauverbot gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Dieser Bereich ist in der Planzeichnung zur Satzung entsprechend gekennzeichnet. Das Grundstück „Kanalweg 1“ wird dagegen über den Kanalweg erschlossen. Hinzutretende Vorhaben auf dem Grundstück können daher ebenfalls über dieses Grundstück verkehrlich erschlossen werden.

### **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.

So wie den Hauptorten – und dort den zentralen Siedlungsbereichen – die Aufgabe zufällt, für die hauptsächliche Nachfrage entsprechenden Wohnraum bereitzustellen, kommt den kleineren Bauerschaften sowie den ländlichen Randbereichen der Ortschaften Edewecht und Friedrichsfehn je nach ihrer Größe und infrastrukturellen Voraussetzungen eine entsprechend angepasste Rolle zu. Dort sollen insbesondere für die im Außenbereich ansässigen Familien in maßvollem Umfang Möglichkeiten

vorgehalten werden, vor Ort Wohnbauvorhaben in Form von Einfamilienhäusern im Sinne der Stabilisierung der Bevölkerungszahl im Rahmen der Eigenentwicklung dieser Bereiche errichten zu können.

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 umfassender in 2007 mit den entsprechenden Satzungen in Jeddelloh I am Tütjenbarg und auch in Westerscheps an der Lohorster Straße in verschiedenen kleineren Bauerschaften sowie aktuell in 2019 in sehr kleinräumigem Umfang an der Moorstraße/Böberster Weg in Westerscheps angewendet. Die Baumöglichkeiten in den Satzungsgebieten aus 2007 sind mittlerweile vollständig ausgeschöpft. Das weitere im westlichen Gemeindegebiet in Wittenberge bestehende Satzungsgebiet ist ebenfalls zum größten Teil umgesetzt. Das Satzungsgebiet „Moorstraße/Böberster Weg“ befindet sich in der Umsetzung.

In Friedrichsfehn wurde an den Straßen „Roter Steinweg“ und „Mosleshöhe“ letztmals im Jahr 1998 das Instrument der Außenbereichssatzung herangezogen. Auch diese Satzungsgebiete sind bis auf wenige Baumöglichkeiten nahezu ausgeschöpft.

Für die Eigenentwicklung im Außenbereich der Ortschaft Friedrichsfehn stehen somit derzeit keine nennenswerten Baumöglichkeiten mehr zur Verfügung.

Mit dem bebauten Bereich entlang der Straßen Kanalweg / Dorfstraße und der dort vorhandenen Wohnbebauung, einschließlich des kleineren Gewerbebetriebes an der Dorfstraße 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 den Außenbereich von Friedrichsfehn nachzuweisenden Nachfragesituation dienen kann. In dem Satzungsgebiet wäre die Verwirklichung von rd. 5 bis 6 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 und kann substantiell zu dem Ziel einer Stabilisierung der Bevölkerungszahl auch in den ländlichen Bereichen der Gemeinde beitragen. Durch entsprechende Regelung dahingehend, dass eine zweite Wohneinheit ausschließlich für die Eigennutzung bzw. zur Nutzung durch Familienangehörige zulässig ist, wird der Charakter der Satzung untermauert, der Eigenentwicklung vor Ort zu dienen. Außerdem kann durch die Satzung dem bestehenden kleineren Gewerbebetrieb „Dorfstraße 56“ Rechnung getragen werden. Aufgrund der entsprechenden Vorprägung und Lage des Satzungsgebietes bietet es sich darüber hinaus an, die Satzung im Sinne des § 56 Abs. 6 Satz 2 BauGB auf Vorhaben zu erstrecken, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

## **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 sowie Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen 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 werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:*

- 1. Nach der Art der baulichen Nutzung sind*
  - a) Wohnzwecken dienende Vorhaben und*
  - b) Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen*

*zulässig.*
- 2. Nach dem Maß der baulichen Nutzung sind zulässig.*
  - a) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze: I*
  - b) Zulässig sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise*
  - c) Die Mindestbreite der Baugrundstücke hat 25,00 m zu betragen.*
  - d) Die Anzahl der Wohnungen wird für die Einzelhäuser auf höchstens zwei begrenzt, wobei die weitere Wohneinheit im Sinne von § 35 Abs. 4 Nr. 5 c) BauGB vom Eigentümer oder seiner Familie selbst zu nutzen ist.*

*Von der Mindestbreite der Baugrundstücke können Ausnahmen zugelassen werden.*

### **§ 4**

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

| <b>Deutscher Name</b>   | <b>Wissenschaftlicher Name</b> |
|-------------------------|--------------------------------|
| 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 „Kanalweg“ sowie der Kreisstraße „Dorfstraße“ K 140. Die Baugrundstücke am „Kanalweg“ können direkt über diese Straße verkehrlich erschlossen werden. Das Grundstück „Dorfstraße 56“ verfügt über eine genehmigte Zufahrt. Der von der Satzung erfasste rückwärtig zu „Kanalweg 1“ gelegene und gleichzeitig an die Dorfstraße angrenzende Bereich kann über das Vordergrundstück an die Gemeindestraße Kanalweg angebunden 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**

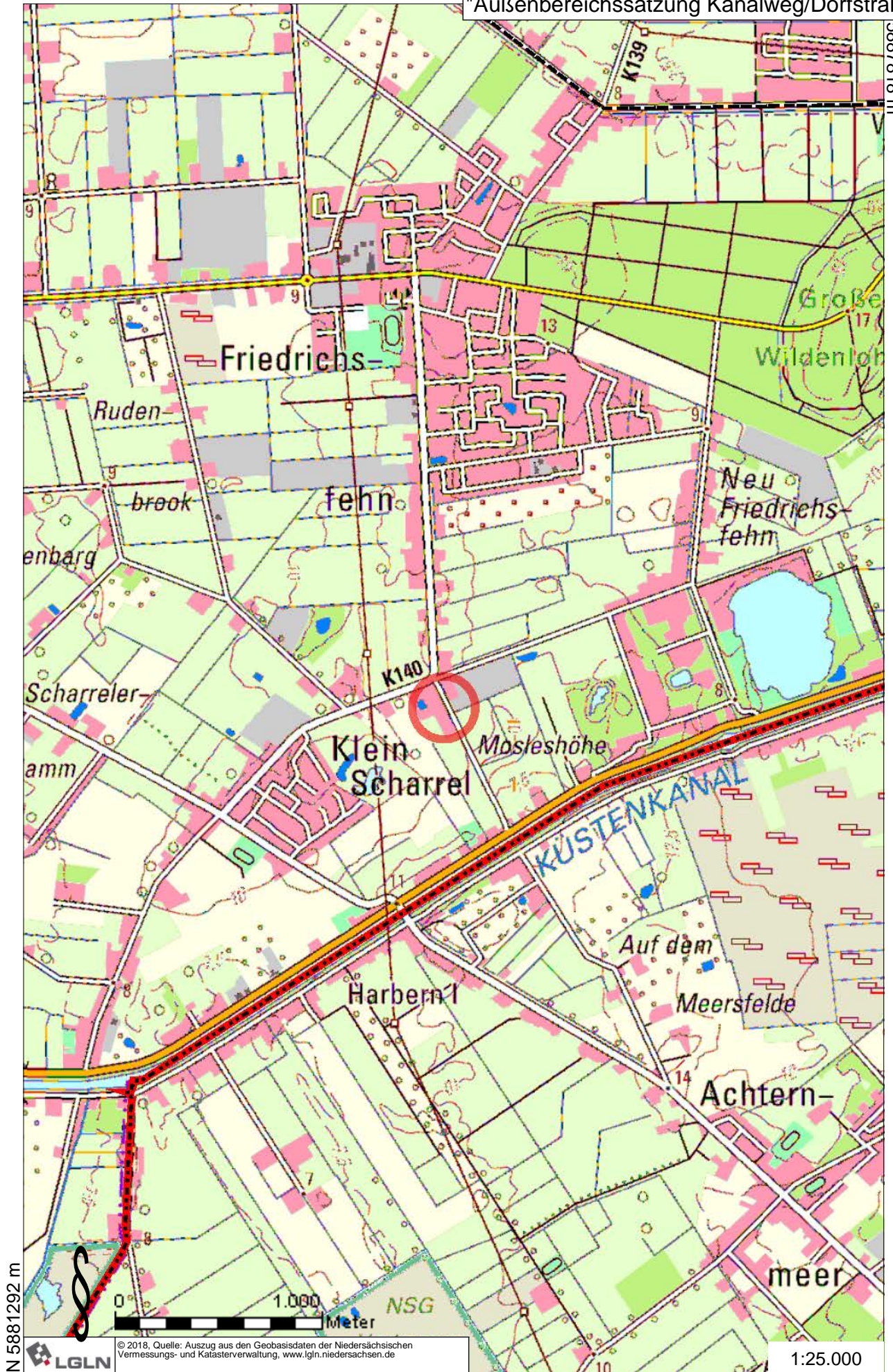
Aufgrund der Kleinteiligkeit und des Inhalts der Planung kann ausgeschlossen werden, dass durch die Satzung eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, 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.

Edeweicht, den

P. Lausch  
Bürgermeisterin



Anlage Nr. 1 zur Begründung  
"Außenbereichssatzung Kanalweg/Dorfstraße"



5887318 m

N 5881292 m

E 437304 m

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

1:25.000