



Gemeinde Westerholt

Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Baugesetzbuch

„Waldweg Süd“

Abschrift



**Thalen
Consult**

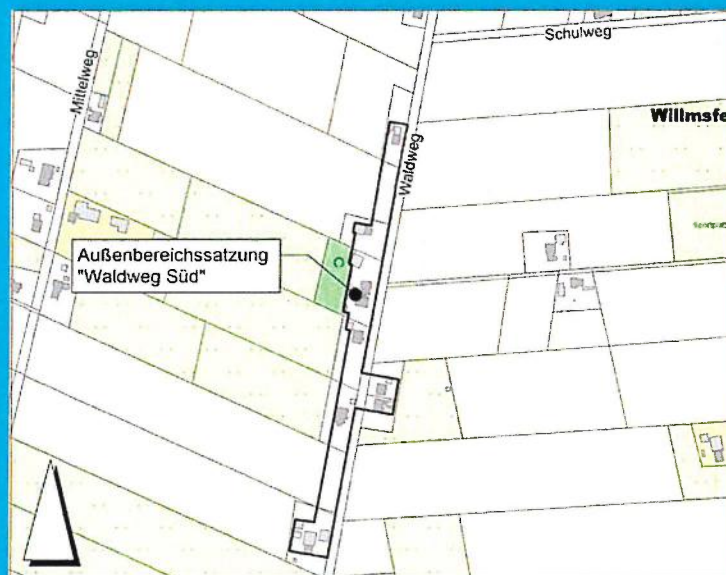
Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

SATZUNG DER GEMEINDE WESTERHOLT ÜBER DIE ERLEICHTERTE ZULÄSSIGKEIT VON VOR- HABEN IM AUSSENBEREICH AM SÜDLICHEN WALDWEG IN WILLMSFELD (AUSSENBEREICHSSATZUNG "WALDWEG SÜD") Begründung

GEMEINDE WESTERHOLT

Westerholt



PROJ.NR. 11514 | 08.07.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage und Charakteristik des Satzungsgebietes	4
2.	Voraussetzungen	4
3.	Rechtsfolgen	5
4.	Erschließung	6
5.	Rechtsgrundlagen	6
6.	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	7
6.1.	Immissionen durch Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen	7
6.2.	Bodenfunde	7
6.3.	Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten	7
7.	In-Kraft-Treten	7

1. Lage und Charakteristik des Satzungsgebietes

Die von der Satzung erfassten Flächen befinden sich im Süden des Gemeindegebietes von Westerholt im Ortsteil Willmsfeld und schließen mit einer Lücke an die straßenbegleitende Bebauung des Waldwegs in Richtung Süden an.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst bebaute Grundstücke, die südlich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Willmsfeld (gem. Satzung nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) „Willmsfeld“ aus dem Jahr 2000 auf der westlichen Straßenseite) liegen. Davon betroffen sind die straßennahen Teile der nachfolgend genannten Flurstücke der Flur 8, Gemarkung Westerholt: 9/22, 9/99, 9/100, 9/128, 9/85, 14/85, 14/86, 509/9, 9/106, 9/105 und 9/103.

2. Voraussetzungen

Mit der Satzung soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB geregelt werden. Das heißt, dass im Außenbereich in einem geringen Umfang die Möglichkeit der „Lückenfüllung“ mit Neubauten und der Umnutzung bestehender Gebäude gesichert wird.

Für den Erlass der Satzung sind folgende Voraussetzungen im betroffenen Bereich gegeben:

- Dieser ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.
- Es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

Weiterhin ist die Satzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da

- die Erschließung gesichert ist,
- der Flächennutzungsplan keine andere Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft darstellt,
- keine Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung erfolgt und
- es keine Vorhaben oder Planungen in der Nachbarschaft gibt, die die möglichen neuen bzw. erweiterten Nutzungen im Satzungsgebiet beeinträchtigen könnten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Satzung nicht begründet.

Es bestehen aufgrund des geringen Umfangs der zulässigen Vorhaben und deren geringer Reichweite ihrer Auswirkungen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG); d. h. FFH- und europäische Vogelschutzgebiete.

Außenbereichssatzung „Waldweg Süd“ - Begründung

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, da sich in der Nähe des räumlichen Geltungsbereiches keine sog. Störfall-Betriebe befinden.

3. Rechtsfolgen

Von der Möglichkeit, nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben zu treffen, wird dahingehend Gebrauch gemacht, dass die räumliche Abgrenzung der Satzung nicht die gesamten Flurstücksflächen umfasst. Durch die Begrenzung des Geltungsbereiches auf ein enges, bestandsorientiertes „Baufenster“ erfolgt

- zum einen eine Beschränkung der bebaubaren Bereiche im Wesentlichen auf die einzeilige Bebauung der vorhandenen Wohnhäuser und
- zum anderen eine allseitige Verhinderung der Erweiterung der Bebauung in den Außenbereich hinein.

Ergänzt wird der Geltungsbereich um die bebauten Grundstücksteile mit noch vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude (Scheunen, Ställe), die zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes in ihrer Gestaltungstypik erhalten bleiben sollen und somit auch entsprechend um- bzw. nachgenutzt werden können.

Damit kann in diesem Teil der Gemeinde Westerholt der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbetreibenden dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt. Das heißt die sonstigen - außerhalb der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 bis 3 BauGB bspw. für landwirtschaftliche Bauvorhaben - geltenden (Einzelfall-)Regelungen für Umnutzungen, maßvolle Erweiterung oder Ersatzneubau gelten weiterhin.

Es wird gemäß § 35 Abs. 6 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Über den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist wie bei jedem Vorhaben im Außenbereich anhand des konkreten Vorhabens nach § 8 BNatSchG im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu entscheiden. Ebenso wird über die Berücksichtigung aller weiteren Belange, die bei der Errichtung von Vorhaben relevant sind - hier insbesondere die gesicherte Erschließung - im bauordnungsrechtlichen Verfahren entschieden.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Waldweg“.

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbands (OOWV) gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung soll über Einzelkläranlagen erfolgen. Ein Antrag zur Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht ist von der Gemeinde bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund zu stellen.

Auf privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist im Rahmen der technischen Bestimmungen auf den Grundstücken entsprechend der derzeitigen Situation direkt zu verwerten bzw. in die vorhandene Vorflut zu leiten. Die Sielacht Dornum hat in seiner Eigenschaft als zuständiger Entwässerungsverband im Rahmen des Aufstellungsverfahrens den Hinweis gegeben, dass die Oberflächenentwässerung vorrangig auf den Grundstücken als Versickerung erfolgen sollte.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Wittmund.

5. Rechtsgrundlagen

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Satzung sind die folgenden Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- d) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- e) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- g) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- h) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

6. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

6.1. Immissionen durch Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Durch die Bewirtschaftung der nahegelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilig entsprechende Geräusch- oder Geruchsimmissionen auftreten. Diese sind auf den im Außenbereich liegenden Grundstücken hinzunehmen.

6.2. Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.

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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.

6.3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor.

Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.

7. In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund in Kraft.

Gemeinde Westerholt

Außenbereichssatzung „Waldweg Süd“ - Begründung

Westerholt, den 12.12.2021

Gemeinde Westerholt



(Bürgermeisterin)



Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 08.07.2020

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

T:\Westerholt\11514_Satzung_Waldweg Süd\05_B-
Plan\03_Satzung\Begrueundung\2020_10_05_11514_Begrueundung.docx

Hiermit beglaubige ich, dass diese Abschrift der Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB „Waldweg Süd“ der Gemeinde Westerholt in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.

Westerholt, 13.12.2021

Samtgemeinde Holtriem

Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrage

(Janssen)

