

Gemeinde Wangerland

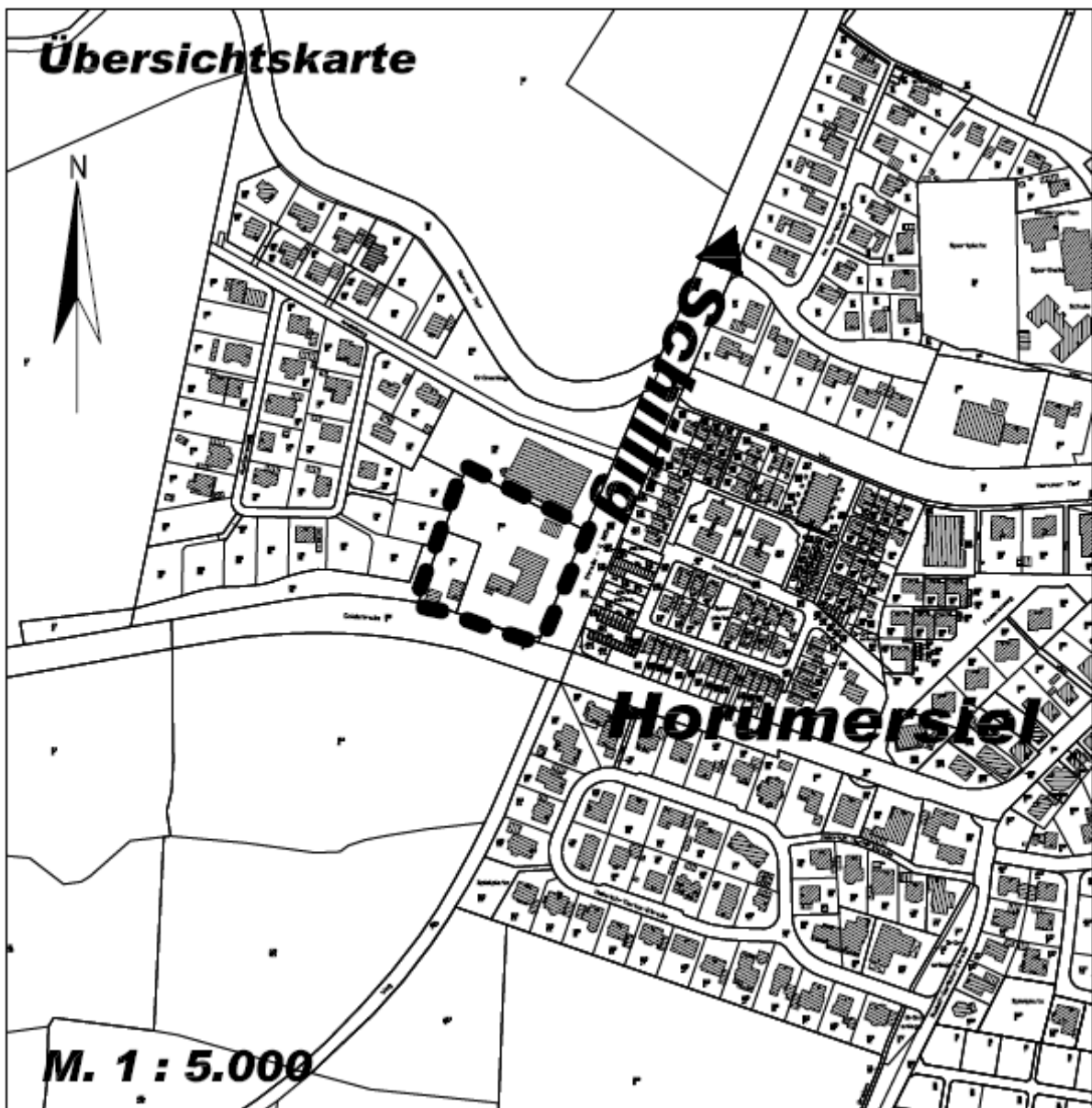
Begründung

zur Satzung „Horumersiel-West“

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

(Ergänzungssatzung)

(Entwurf vom 11.05.2011)



Inhaltsverzeichnis:

- 1. Allgemeines und Erfordernis der Planung**
- 2. Rechtliche Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung**
- 3. Darstellung des Flächennutzungsplans**
- 4. Erschließung, Ver- und Entsorgung**
- 5. Schädliche Umweltauswirkungen**
- 6. Belange von Natur und Landschaft**
- 7. Festsetzungen im Rahmen der Satzung**
- 8. Kosten**
- 9. Hinweise**

1. Allgemeines und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Wangerland verfolgt mit der vorliegenden Satzung das städtebauliche Ziel, zwei bereits bebaute Grundstücke, die sich bislang im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befinden, in den Innenbereich einzubeziehen. Bei den angesprochenen Grundstücken handelt es sich um Flächen am südwestlichen Rand der Ortschaft Horumersiel. Sie grenzen im Süden an die Landesstraße 810 und im Osten an die Kreisstraße 325, im Norden und Westen wird der Bereich von dem Bebauungsplan Nr. II/9 (Ursprungsplan rechtskräftig am 13.05.1994) umschlossen, der zum überwiegenden Teil ein allgemeines Wohngebiet, im nördlich angrenzenden Bereich ein Sondergebiet für Einzelhandel festsetzt. Das Satzungsgebiet umfasst die Flurstücke 196/1 und 196/3 Flur 7 Gemarkung Wiarden. Der übrige Bereich des Ortes Horumersiel ist vor allem durch rechtsverbindliche Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert.

Auf den betroffenen Grundstücken stehen eine Tankstelle mit angrenzender Werkstatt und Autowaschanlage und ein eingeschossiges Wohnhaus mit einem Nebengebäude. Die gewerblichen Gebäude sind als Gewerbebetriebe im Außenbereich genehmigt. Die bisher verpachtete Autowerkstatt steht schon seit einiger Zeit leer, eine entsprechende Nachnutzung als Kfz-Werkstatt kann in dieser Randlage der Gemeinde nicht verwirklicht werden. Daher wurde vom Grundstückseigentümer und Investoren ein Umnutzungskonzept für den Umbau als Gastronomiebetrieb (Fischimbiss) entwickelt. Ein entsprechender Bauantrag liegt vor. Dieses Konzept wird als tragfähige Lösung für den zentral gelegenen Standort im Eingangsbereich des Nordseebades Horumersiel gesehen. Die Gemeinde befürwortet die Planung, da die touristische Infrastruktur dadurch verbessert wird und ein Leerstand im Ortseingangsbereich aufgehoben wird. Weil einer Umnutzung des bestehenden Gebäudes auch unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung aus städtebaulicher Sicht nichts entgegensteht, steht die Gemeinde den Bauabsichten aufgeschlossen gegenüber.

Um entsprechendes Baurecht zu schaffen, bedient sich die Gemeinde Wangerland eines bauplanungsrechtlichen Instrumentes auf der Grundlage des § 34 BauGB. Der § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bietet die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen (so genannte Ergänzungssatzung).

Die Erteilung von Baugenehmigungen richtet sich auf der Grundlage der rechtskräftigen Satzung im folgendem nach den Regelungsinhalten des § 34 BauGB.

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 14.12.2010 beschlossen, für die vorgenannte Fläche in der Ortschaft Horumersiel eine derartige Satzung zu erlassen.

Aufgrund dieses Beschlusses wurde die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 28.03. bis 15.04.2011 durchgeführt.

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.2011 um Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am die Satzung „Horumersiel-West“ beschlossen.

2. Rechtliche Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung

Für den Einsatz des Instrumentes Ergänzungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hat der Gesetzgeber einige Bedingungen formuliert. Dies betrifft insbesondere das Kriterium eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die Lage der Fläche und die Prägung durch die umgebende Nutzung.

Wie bereits angedeutet weist der Ort Horumersiel ohne Zweifel den Charakter einer im Zusammenhang bebauten Ortschaft auf. Fast die gesamte Ortslage ist durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant und planungsrechtlich gesichert. Lediglich der Planungsbereich ist baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, aber bis auf den südlichen Bereich, der an die freie Landschaft grenzt, von rechtskräftigen Bebauungsplänen umschlossen. Eine weitere Anwendungsvoraussetzung liegt darin, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an den bisherigen Innenbereich angrenzen, was im vorliegenden Fall ebenfalls gewährleistet ist. Die dritte Bedingung bei der Anwendung einer Ergänzungssatzung ist eine entsprechende Prägung der Außenbereichsflächen durch die angrenzende bauliche Nutzung. Diese Prägung ist bei den betreffenden Grundstücken nach Ansicht der Gemeinde Wangerland vorhanden. Die Grundstücke grenzen mit ihrer Westseite an das vorhandene Wohngebiet am Andel- und Quellerweg und im Norden an einen Verbrauchermarkt als Vollsortimenter zur Nahversorgung. Im Osten schließen sich ebenfalls baulich genutzte Flurstücke an, während im Süden die L 810 das Satzungsgebiet begrenzt. Die Grundstücke im Satzungsgebiet sind mit genehmigten Gewerbe- und Handwerksbetrieben (Tankstelle, Kfz-Werkstatt, Autowaschanlage) bzw. einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaut. Eine Umnutzung der Gebäude der ehemaligen Autowerkstatt zu einem Gastronomiebetrieb (Fischimbiss) entspricht der Nutzung der umliegenden Bebauung.

Da weiterhin die umliegende Bebauung nach Art und Maß geeignet ist, einen prägenden Rahmen für die beabsichtigte Umnutzung der Gebäude der ehemaligen Autowerkstatt zu einem Gastronomiebetrieb im Satzungsgebiet darzustellen, sieht die Gemeinde Wangerland

die Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vorliegenden Fall als geeignetes Instrument zur Schaffung von Baurechten an.

3. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland aus dem Jahre 1978 ist das Satzungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es grenzt jedoch im Westen an als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche und im Norden an eine Darstellung als Sonderbaufläche an. Im Osten auf der gegenüberliegenden Seite der K 325 schließt sich ebenfalls eine Wohnbaufläche an.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Entlang der Landesstraße 810 und der Kreisstraße 325 ist eine Bauverbotszone von 20 Metern gemessen von der befestigten Fahrbahnkante einzuhalten. Hier sind weder Hochbauten sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden zulässig. Die bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 196/1 halten diesen Abstand ein. Durch die Festsetzung von entsprechenden Baugrenzen lediglich um den bereits vorhandenen Gebäudebestand wird gewährleistet, dass auch zukünftig die Bauverbotszone freigehalten wird. Die bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 196/3 im südwestlichen Bereich des Satzungsgebietes liegen innerhalb des Bereiches der Bauverbotszone. Diese vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz. Für ein zukünftiges Ersatzbauwerk ist ein Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 120 qm auf dem Flurstück 196/3 außerhalb der Bauverbotszone zulässig.

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen Tankstelle und der ehemaligen Autowerkstatt erfolgt über eine Zufahrt von der L 810 und über eine Zufahrt von der K 325. Für die Anbindung der Autowaschanlage wurde eine weitere Zufahrt von der K 325 im nordöstlichen Bereich des Satzungsgebietes genehmigt und eingerichtet. Die Erschließung soll auch in Zukunft über die vorhandenen Zufahrten erfolgen. Weitere Anbindungsmöglichkeiten sind nicht vorgesehen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass zukünftige gewerbliche Nutzungen auf dem Flurstück 196/1 (Goldstraße 40) nur über die beiden bereits vorhandenen Zufahrten an der Kreisstraße 325 erschlossen werden.

Im Bereich der vorhandenen Zufahrten auf der L 810 und der K 325 besteht eine Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h, sodass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Kanalnetz des OOWV Brake mit Anschluss an die Kläranlage in der Ortschaft Schillig.

Das Satzungsgebiet ist an das Versorgungsnetz für Strom und Gas der Energieversorgung Weser-Ems angeschlossen. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt z.B. durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg. Entsprechende Anschlüsse sind vorhanden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Friesland. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Bereich des Satzungsgebietes bislang durch Einleitung in die vorhandenen Gräben. Die Gräben münden in das Horumer Tief. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sind Nachweise der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung zu erbringen.

5. Schädliche Umweltauswirkungen

Schädliche Umweltauswirkungen wie z. B. zusätzliche Lärmemissionen gehen durch die Aufstellung der Satzung nicht aus. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/9 „Horumersiel-West“ wurde durch das Ingenieurbüro Bonk, Maire, Hoppmann ein Lärmgutachten aufgestellt, das die Eignung insbesondere der an das Satzungsgebiet angrenzenden Bereiche als WA-Gebiet untersuchte. Dabei wurden die vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe Tankstelle, Autohaus, Werkstatt und angrenzender Lebensmittelmarkt als Schallemissionsquellen in die Untersuchung eingestellt. Da keine weiteren Flächen für gewerbliche Nutzungen geschaffen werden, sondern lediglich eine Umnutzung im Sinne des definierten Nutzungskataloges der BauNVO für ein Mischgebiet stattfinden kann, ist eine Erhöhung der Lärmemissionen auszuschließen.

6. Belange von Natur und Landschaft

Für die Flächen, die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogen werden, sind ergänzend die §§ 1 a Abs. 2 (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) und Abs. 3 (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) und 9 Abs. 1 a BauGB anzuwenden. Im Geltungsbereich dieser Satzung ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

bauleitplanerisch keine Berücksichtigung und planerische Bewältigung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Die in der Satzung ermöglichte überbaubare Grundstücksfläche umfasst lediglich den baulichen Bestand bzw. eine Ersatzbebauung auf dem Flurstück 196/3, so dass es durch potentielle Erweiterungsbauten oder Anbauten zu keiner zusätzlichen Überbauung und damit zu keiner weiteren Versiegelung von Grund und Boden oder Eingriff in das Landschaftsbild kommt.

7. Festsetzungen im Rahmen der Satzung

Gemäß § 34 Abs. 4, Satz 3, 2. Halbsatz BauGB können bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Die Gemeinde Wangerland macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und setzt im östlichen Bereich des Plangebietes als Art der Nutzung ein Mischgebiet (MI 1) gemäß BauNVO fest. Zulässig sind Wohngebiete, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen. Mit der Ergänzungssatzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, die bestehende Bebauung entsprechend eines Mischgebietes zu nutzen. Außerdem wird durch die Festsetzung eines Baufeldes durch Baugrenzen der Bestand planungsrechtlich gesichert und eine Bebaubarkeit auf das bestehende Maß begrenzt. Untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie erforderliche Stellplätze oder Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Eigenart der näheren Umgebung ist durch eine eingeschossige Bebauung geprägt. Daher wird als Maß der baulichen Nutzung eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Im südwestlichen Bereich wird ebenfalls ein Mischgebiet (MI 2) gemäß BauNVO festgesetzt. Zulässig sind entsprechend der derzeitigen Nutzung Wohngebäude und Geschäfts- und Bürogebäude. Da der jetzige Gebäudebestand sehr nahe an der L 810 steht und sich im Bereich der Bauverbotszone zur Landesstraße befindet, wird durch eine textliche Festsetzung entsprechend des jetzigen Gebäudebestandes die Möglichkeit gegeben ein Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 120 qm außerhalb der Verbotszone für eine zukünftige Bebauung gemäß der festgesetzten Art der Nutzung zu errichten. Im Baugebiet sind zusätzlich untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie erforderliche Stellplätze oder Garagen zulässig. Gemäß der umliegenden Bebauung und des jetzigen Gebäudebestandes wird eine eingeschossige Bebauung als Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Weiterhin gelten in Verbindung mit dieser Ergänzungssatzung die Regelungsinhalte des § 34 BauGB, d.h. die Eigenart der näheren Umgebung bestimmt darüber hinaus die Bebaubarkeit.

8. Kosten

Der Gemeinde Wangerland entstehen durch die Planung keine Kosten, da sowohl Planungskosten als auch alle Folgekosten, die sich durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung ergeben, von den Begünstigten übernommen werden.

9. Hinweise

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

Bauverbotszone

Gemäß § 24 Abs. 1 Nds. Straßengesetz (NStrG) sind innerhalb der Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 810 und der K 325, Hochbauten sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Ebenfalls dürfen innerhalb der Bauverbotszone keine Werbeanlagen errichtet werden.

Werbeanlagen

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG bedarf die Errichtung von Werbeanlagen in einem Abstand von 20 – 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 810 und K 325, der Beherrschungsstellung mit der Straßenbaubehörde.

Erschließung / Sondernutzung

Die Anbindung neuer Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen (auch über bereits bestehender Zufahrten) an Landes- und Kreisstraßen stellt gemäß §§ 18 ff NStrG eine Sondernutzung dar. Diese Sondernutzung bedarf der Erlaubnis des Trägers der Straßenbaulast.

Der jeweilige Betreiber / Nutzer hat beim zuständigen Straßenbaulastträger (Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich) eine Sondernutzungserlaubnis zu beantragen.

Bodenfunde

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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 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.

Altablagerungen

Im Plangebiet sind zurzeit weder gefahrenverdächtige bzw. kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch sind Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

Hohenkirchen, den

.....

(Hinrichs)

Bürgermeister

