

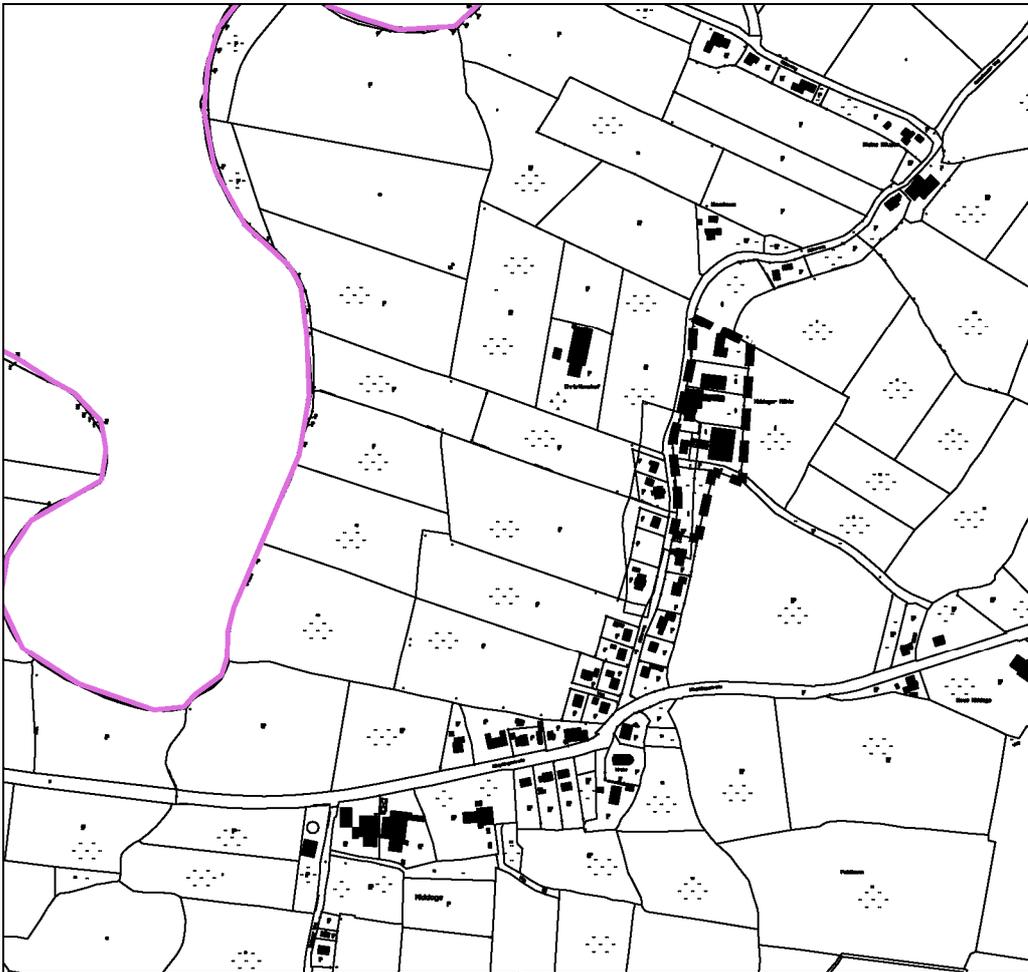
# GEMEINDE WANGERLAND

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Ergänzungssatzung Middoge

Entwurf zum  
Satzungsbeschluss

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

Ehnerstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	3
3	Planungsvorgaben.....	4
3.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.2	Bebauungsplanung.....	5
3.3	Satzung .....	6
3.4	Dorferneuerung .....	6
4	Bauliche Nutzung.....	7
4.1	Bestand .....	7
4.2	Inhalte und Auswirkungen der Planung .....	9
5	Verkehr, Erschliessung.....	10
6	Immissionsschutz .....	10
7	Natur- und Landschaft .....	11
7.1	Bestand .....	11
7.2	Eingriff und Bewertung .....	11
8	Hinweise .....	13
9	Verfahrensvermerke .....	13

## **1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG**

Die Gemeinde Wangerland hat für die Ortschaft Middoge 1977 eine Satzung zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB erlassen. Diese Satzung umfasst im wesentlichen den alten Ortskern entlang der Häuptlingsstraße und die damals vorhandene Bebauung am Müllerweg. Damit erfolgte eine Klarstellung der Abgrenzung des sog. Innenbereichs gegenüber dem Außenbereich und es wurden einige Flächen in den so festgesetzten Innenbereich einbezogen. Nördlich dieses Satzungsgebietes wurde vor einigen Jahren westlich des Müllerweges weitere Bebauung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V/10 ermöglicht, die auch in Form von Einfamilienhäusern erfolgte. Durch diese Entwicklung wurde das nördlich gelegene ehemalige Mühlengelände mit benachbarter Bebauung, das früher deutlich außerhalb des Ortes lag, baulich mit der Ortslage verbunden. Dieser bauliche Zusammenhang soll jetzt auch planungsrechtlich abgesichert werden, in dem die vorhandene Innenbereichssatzung um den nun beplanten Bereich durch eine weitere Satzung ergänzt bzw. abgerundet wird. (sog. Ergänzungs- oder Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB).

Middoge ist heutzutage überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Ort selbst befindet sich nur noch am westlichen Ortsausgang ein landwirtschaftlicher Betrieb. Zu den wenigen Gewerbebetrieben in der Ortslage gehören die beiden nun überplanten Handwerksbetriebe einer Bäckerei neben einem Steinmetzbetrieb auf dem ehemaligen Mühlengelände.

Mit der Planung bietet sich auch die Möglichkeit, in einem dem Dorf angepassten Umfang Baumöglichkeiten zu schaffen, in dem eine noch unbebaute Fläche am Müllerweg genutzt werden kann.

## **2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

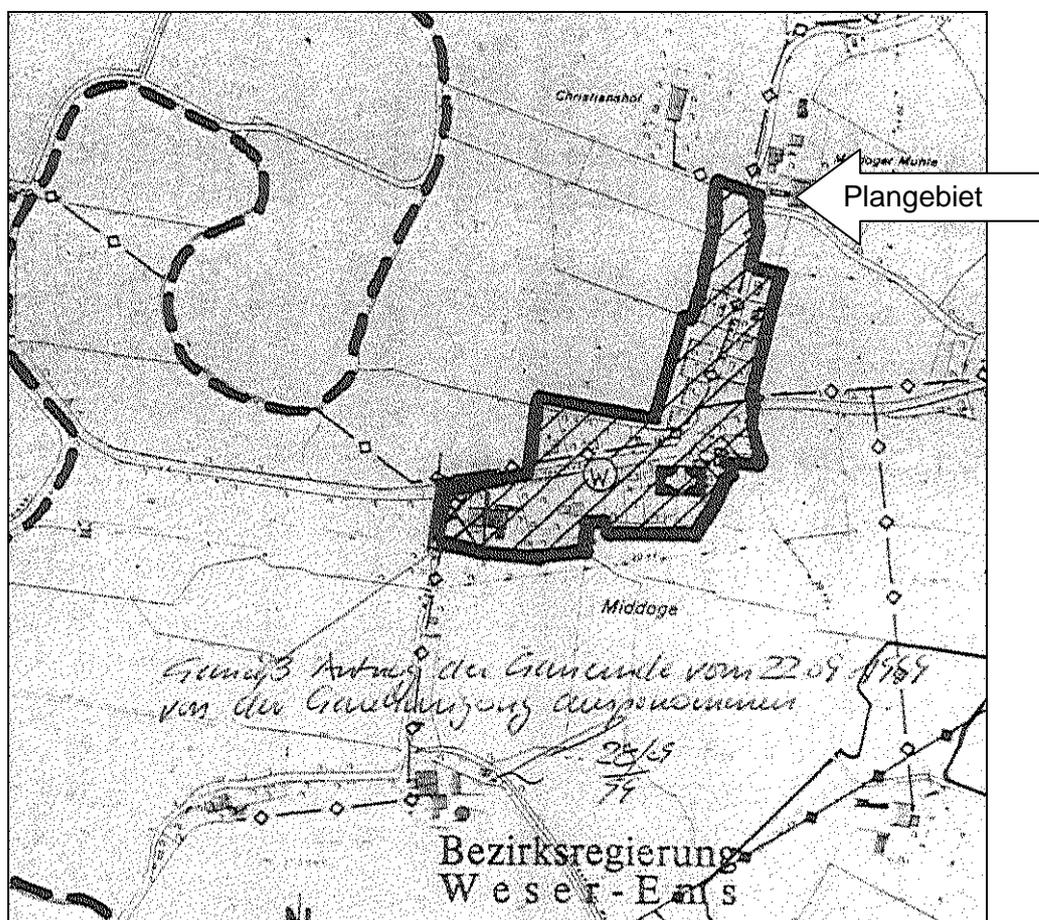
Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsausgang von Middoge östlich des Müllerweges. Im Westen wird das Plangebiet durch den Müllerweg begrenzt. Im Süden erfolgt der Anschluss an die Geltungsbereichsgrenze der vorhandenen Satzung. Im Osten verläuft die Grenze entlang der Flurstücksgrenzen. Im Norden umfasst die Grenze noch das vorhandene Wohnhaus, das hier den Ortsrand darstellt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung oder dem Übersichtsplan zu entnehmen.

### 3 PLANUNGSVORGABEN

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland werden die Flächen im Geltungsbereich dieser Satzung nicht als Bauflächen dargestellt, sondern als Flächen für die Landwirtschaft. Die südlich anschließende Ortslage ist durch ein Änderungsverfahren 1999 im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt worden. Die Hofstelle im Südosten am Middoger Weg wurde damals von der Genehmigung ausgenommen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand 51. Änderung (ohne Maßstab)

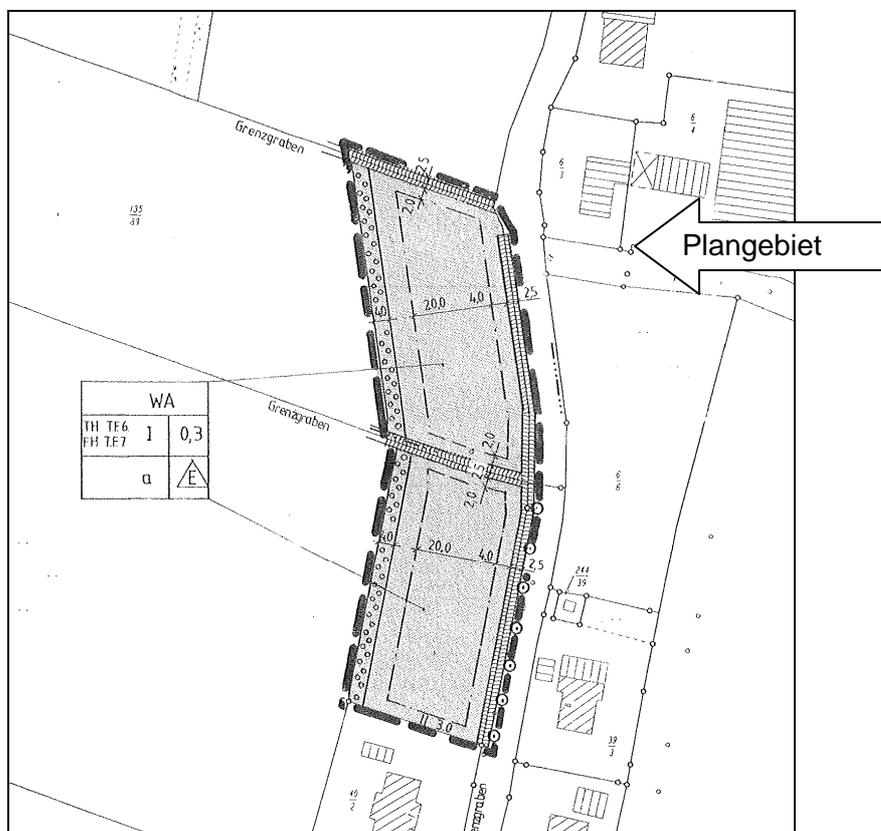


### 3.2 Bebauungsplanung

Für den Bereich der nun aufgestellten Satzung ist kein Bebauungsplan aufgestellt worden. Südwestlich des Plangebietes befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V/10 „Middoge Nord“, der eine wohnbauliche Nutzung ermöglichte, die zwischenzeitlich auch umgesetzt wurde. Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet WA
- höchstens eingeschossige Bebauung
- Grundflächenzahl 0,3
- abweichende Bauweise: Gebäudelängen 20 m
- Mindestgröße Grundstücke 600 qm
- Traufhöhen 2,5 m - 3,5 m, Firsthöhen 6,5 m - 9,0 m
- Pflanzgebote
- Erhalt der Gräben
- Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer (zwischen 30 und 50 Grad)
- rotbraune Dacheindeckung

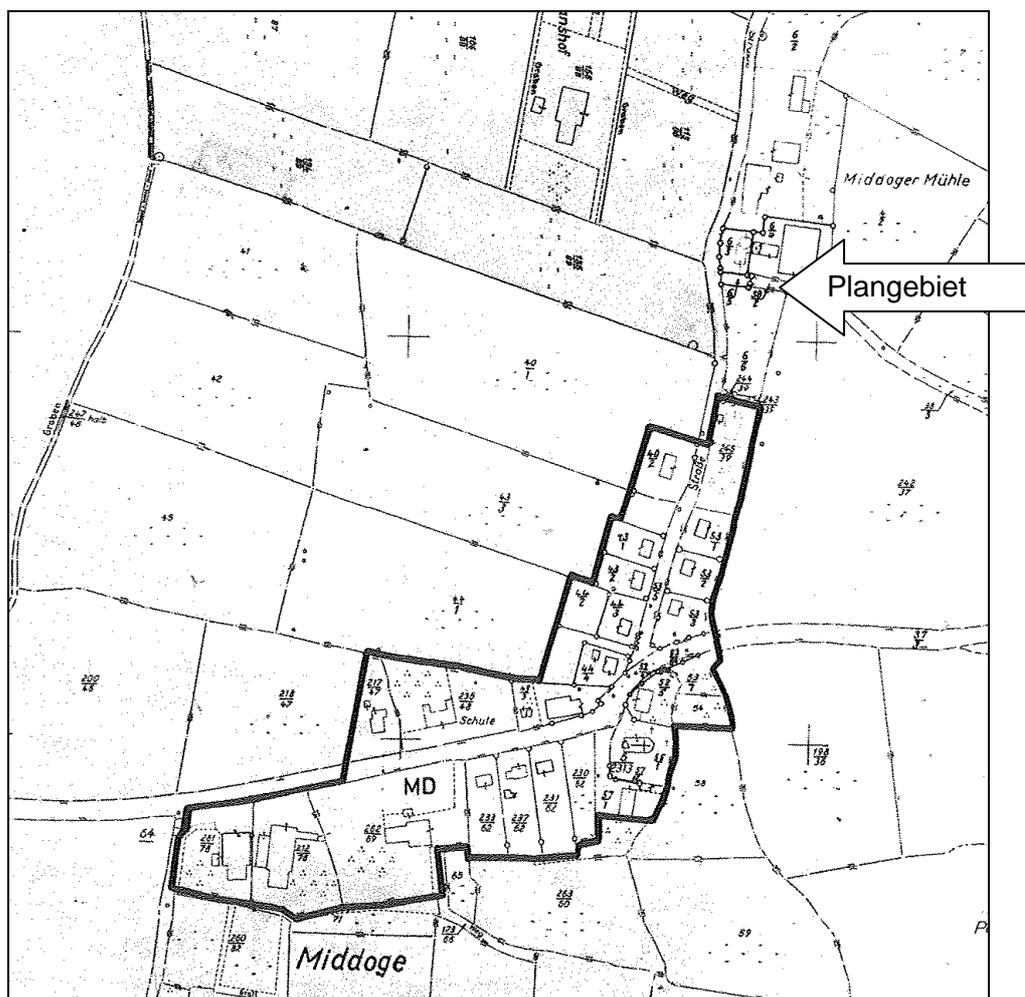
#### Bebauungsplan Nr. V/10 (ohne Maßstab)



### 3.3 Satzung

1977 wurde von der Gemeinde Wangerland eine Feststellungssatzung gem. § 34 Abs. 2 Satz 4 BBauG für die Ortslage Middoge erlassen. Neben der Abgrenzung des Satzungsgebietes ist auch die Art der Nutzung als Dorfgebiet (MD) festgesetzt worden. Damit wurde der im Zusammenhang bebaute Ortsteil definiert und es wurden so Baurechte auf der Grundlage des § 34 BBauG (jetzt BauGB) gesichert.

#### Satzung Middoge (ohne Maßstab)



### 3.4 Dorferneuerung

Für Middoge liegt ein Dorferneuerungsplan im Entwurf vor, der im Herbst 2012 vom Gemeinderat beraten wird. Darin wird die freie Fläche am Müllerweg als geeignete Fläche für weitere bauliche Entwicklung in einem für Middoge angemessenen Rahmen beschrieben.

## 4 BAULICHE NUTZUNG

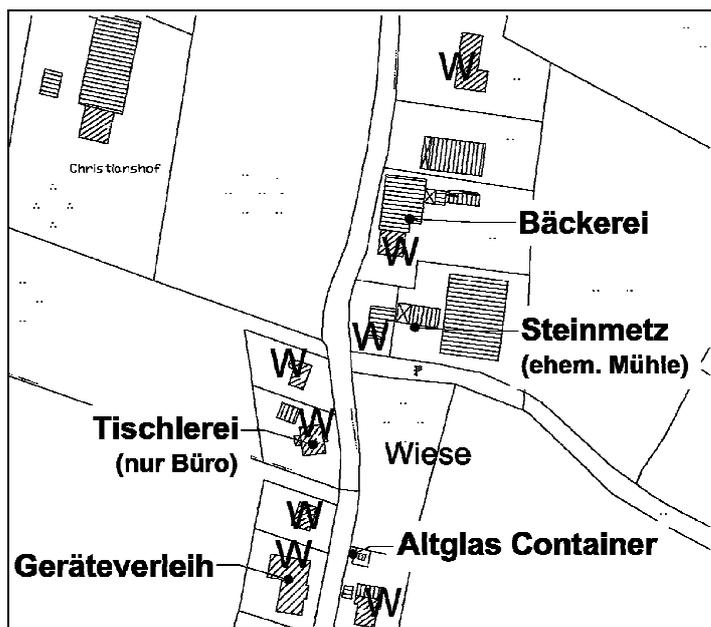
### 4.1 Bestand

Der südliche Teil des Plangebietes ist nicht bebaut. Es handelt sich um eine Wiese, die regelmäßig gemäht wird.

Nördlich davon schließt sich das alte Mühlengelände an, wo seit den 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts keine Windmühle mehr besteht, da der Mühlbetrieb zu dieser Zeit auf elektrischen Antrieb umgestellt wurde. Aus dieser Zeit stammt auch das schmale dreigeschossige Gebäude am Müllerweg, das nun zu Wohnzwecken genutzt wird. In einem eingeschossigen Anbau befinden sich noch Reste der ehemaligen Mühle. Die großen Silotürme neben diesem Gebäude wurden Anfang 2012 abgerissen. Im östlichen Bereich ist eine größere Halle vorhanden. Das Gelände wird von einem kleineren Steinmetzbetrieb genutzt, dessen Betriebsinhaber hier auch wohnt. Die Freiflächen sind überwiegend wasserundurchlässig oder wasserdurchlässig befestigt. Grünstrukturen befinden sich hier nur in Randbereichen mit vereinzelt Gehölzen.

Nördlich schließt sich ein gut 100 Jahre altes eingeschossiges Gebäude an, in dem sich eine Bäckerei und eine Wohnung befinden. Das Gebäude steht nahe an der Straße, davor stehen im Eingangsbereich drei Linden. Hinter dem Haus schließt sich ein größerer Hausgarten an.

#### Übersicht Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung (W=Wohnen)



Nördlich neben der Bäckerei befinden sich verschiedene Nebengebäude, darunter eine größere Garage. Daneben steht von der Straße etwas zurück versetzt ein eingeschossiges Wohnhaus. Rund um die Nebenanlagen sind die Freiflächen befestigt. Dem Wohnhaus ist eine gepflegte Rasenfläche vorgelagert.

Die bebauten Grundstücke sind von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Gegenüber der noch unbebauten Fläche am Müllerweg befindet sich eine neuere, eingeschossige Einfamilienhausbebauung, teilweise mit untergeordneter, nicht störender gewerblicher Nutzung. Auf dem im Westen liegenden Christianshof wird keine Landwirtschaft mehr betrieben.

### **Bäckerei und ehem. Mühlengebäude im Sommer 2011**



### **ehem. Mühlengelände im Frühjahr 2012**



### **Freie Fläche Müllerweg mit gegenüberliegender Bebauung**



## 4.2 Inhalte und Auswirkungen der Planung

Durch den § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, durch Satzung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festzulegen und dabei einzelne Außenbereichsflächen einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. In einer solchen Satzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB getroffen werden.

Im nun festgesetzten Geltungsbereich der Satzung wird als Art der Nutzung eine gemischte Bebauung entsprechend § 6 BauNVO (Mischgebiete) vorgesehen. Dies entspricht der Zielsetzung, die gewerbliche Nutzung zu sichern und nicht wesentlich störende gewerbliche Neubauvorhaben zu ermöglichen. Gleichzeitig soll die Wohnnutzung im Gebiet ebenfalls gesichert und ggfs. ergänzt werden. Auf den noch unbebauten Flächen wird dann Wohnbebauung, aber auch in kleinerem Umfang gewerbliche Nutzung möglich sein.

In der vorliegenden Satzung werden bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen keine Festsetzungen getroffen. Bei dem Fehlen von konkreten Festsetzungen in der Satzung wird die Zulässigkeit eines Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren nach § 34 Abs. 1 - 3 BauGB beurteilt. Das bedeutet, dass das geplante Vorhaben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat. Hier wird insbesondere bei Bebauung der Wiese das gegenüberliegende Wohngebiet die Umgebung sein, an der sich Neubebauung zu orientieren hat. Prägend ist hier die lockere, einzeilige Bebauung ent-

lang der Straße. Auch für Bauvorhaben auf den bereits bebauten Flächen ist davon auszugehen, dass eine Bebauung in zweiter Reihe nicht möglich ist, da dies am Müllerweg nicht typisch ist.

Als grünordnerische Festsetzung wird auf der bisher unbebauten Fläche die Anpflanzung eines Gehölzstreifens festgesetzt, der die Neubauzeile eingrünen und die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren wird.

## **5 VERKEHR, ERSCHLISSUNG**

Die Erschließung von Middoge erfolgt über die Häuptlingsstraße (Kreisstraße 89) und den Müllerweg (Gemeindestraße), an dem auch der Geltungsbereich der Satzung liegt.

Neue Anlagen zur verkehrlichen Erschließung sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet kann außerdem an alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen im Müllerweg angeschlossen werden. Damit ist die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation gesichert. Das Abwasser wird dezentral über Hauskläranlagen entsorgt. Das auf Dächern und versiegelten Flächen anfallende Regenwasser soll im Geltungsbereich versickert werden; so wird auch auf den Nachbargrundstücken in Middoge verfahren.

## **6 IMMISSIONSSCHUTZ**

Erheblich emittierende Stallanlagen mit intensiver landwirtschaftlicher Tierhaltung befinden sich nicht in der näheren Umgebung des Plangebietes. Die Immissionen, die sich durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten Felder ergeben, sind als ortsüblich hinzunehmen. Eine Bewirtschaftung des westlich gelegenen Christianshofes findet nicht mehr statt.

Das Plangebiet ist auch keinen Immissionen aus Gewerbe, Verkehr oder Sport- und Freizeitnutzung ausgesetzt.

Als Art der Nutzung wird im Satzungsgebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Gem. § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In diese Kategorie fallen die im Plangebiet vorhandenen Handwerksbetriebe (Steinmetzbetrieb und Bäckerei), da es sich um kleinere, dörfliche Betriebe handelt. Die Bäckerei versorgt die Bevölkerung im örtlichen Umkreis. Im Steinmetz-

betrieb arbeitet der Betriebsinhaber mit einem Angestellten. Größerer Lieferverkehr ist bei keinem der Betriebe zu verzeichnen. Bei einer erheblichen Ausweitung dieser Nutzungen oder bei Bauvorhaben an diesem Standort ist jeweils der Schutzanspruch der am Müllerweg benachbarten Wohnnutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. V/10) zu beachten.

Die so festgesetzten Arten der Nutzungen stellen ein verträgliches Nebeneinander dar. Bei der Planung von Gewerbebetrieben im Plangebiet (hier z.B. Neubau für Steinmetz) ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass es sich um einen nicht wesentlich störenden Betrieb handelt.

## **7 NATUR- UND LANDSCHAFT**

### **7.1 Bestand**

Der Geltungsbereich der Satzung hat insgesamt eine Größe von ca. 1,4 ha. Es handelt sich zum größten Teil um bebaute Grundstück, deren Freiflächen Gärten, Rasen und wenige Gehölzstrukturen aufweisen. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich eine Grünflächen, die regelmäßig gemäht wird und als intensives Grünland einzustufen ist.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund seiner geringen Größe hat das Plangebiet keine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft. Im Orts- und Landschaftsbild gehört der Bereich, obwohl am Ortsrand gelegen, schon zur besiedelten Ortslage. Die früher als auffällige Störung im Landschaftsbild vorhandenen orangefarbenen Silotürme sind bereits entfernt worden.

Die vorliegende Planung liegt nicht in Bereichen von FFH – Gebieten und Vogelschutzgebieten.

Vorhaben, die UVP-pflichtig sind, sind nicht geplant.

### **7.2 Eingriff und Bewertung**

Durch die Aufstellung dieser Satzung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Es werden zusätzliche Flächen durch Bebauung und Versiegelung einer intensiveren Nutzung zugeführt. Die bevorstehenden Eingriffe bestehen insbesondere in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Grünlandflächen.

Für die Eingriffe in den Naturhaushalt ist gem. § 1a BauGB ein entsprechender Ausgleich zu schaffen. Als Ausgleich für den Eingriffe im Bereich des Grünlandes ist die Neuanlage von Gehölzen am Rand der neuen Baugrundstücke geplant.

Nachfolgend werden die zu erwartenden Eingriffe flächenmäßig bilanziert und den geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Dabei wird in Anlehnung an das Modell des Nds. Städtetages 2008 gearbeitet. Bei der Bilanzierung des zu erwartenden Eingriffes auf der Gründlandfläche werden die Festsetzungen des gegenüberliegenden Bebauungsplanes zur Orientierung herangezogen. Dort gilt eine GRZ von 0,3 mit einer Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für Nebenanlagen, Zufahrten etc. gem. § 19 BauNVO.

Biotop- / Nutzungstyp	Wert	Bestand		Planung	
		WE/qm	qm	WE	qm
GI Wiese	1	2710	2710		
Gehölzstreifen	3			644	1932
Hausgarten (PH)	1			846	846
Versiegelte Flächen	0			1220	0
Summen:		2710	2710	2710	2778

Wie die obige Bilanzierung darlegt, kann der Eingriff innerhalb des Planungsgebietes durch ergänzende Gehölzpflanzungen ausgeglichen werden. Dafür erfolgt eine Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in der Planzeichnung. In der textlichen Festsetzung wird das Anpflanzen mit standortgerechten Gehölzen festgelegt.

Auf den bereits bebauten Grundstücken sind im Wesentlichen keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft mehr zu erwarten. Auf dem Mühlengelände wird eine Neubebauung als Ersatz für die entfernte Siloanlage erfolgen. Damit ist kein Eingriff in die Natur verbunden. Im übrigen Plangebiet befindet sich ebenfalls Bebauung, so dass innerhalb dieses Satzungsgebietes zulässige Bauvorhaben sich eher auf Ersatzbauten oder Umnutzungen beschränken werden. Sollten jedoch Vorhaben mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden sein, so sind die Grundstücke jeweils groß genug, um vor Ort durch Ergänzung von Gehölzpflanzungen den erforderlichen Ausgleich zu schaffen.

## 8 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## 9 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung dieser Satzung öffentlich in der Zeit vom 30.07.2012 bis zum 20.08.2012 ausgelegen.

Hohenkirchen, den

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Wangerland zusammen mit der Satzung in der Sitzung am                      beschlossen.

Hohenkirchen, den

.....

Bürgermeister