

Ergänzungssatzung Nr. 7 "Osseweg" der Stadt Weener

über die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Aufgrund der §§ 6 und 40(1) Nr. 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.96 (Nds. GVBl. S. 382) und § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) hat der Rat der Stadt Weener am 21.07.98 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Als im Zusammenhang bebaut im Sinne des § 34 (1) BauGB gilt in der Stadt Weener der im anliegenden Plan, der Bestandteil der Satzung ist, gekennzeichnete Bereich.

§ 2 Baugrenze

Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen im Sinne der Nds. Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, haben im Geltungsbereich der Satzung entsprechend der Bestimmungen des § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes einen Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 44 einzuhalten.

§ 3 Kompensationsflächen

Zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen innerhalb der Satzung ein 4 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Arten vorzunehmen:

Bäume: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Sandbirke (*Betula pendula*), Linde (*Tilia cordata*).

Sträucher: Haselnuß (*Corylus avellana*), Gemeiner Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*).

§ 4 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Im Flurneuordnungsverfahren Diele-Stapelmoor ist westlich des Osseweges beidseitig des Dieler Sieltiefs ein 5 m breiter Randstreifen als Kompensationsfläche ausgewiesen.

2. Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Weener, den 13.08.1998

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

L. Handlung



Die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, Nr. 7 - Osseweg -, ist durch die Bekanntmachung am 15.12.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Leer rechtsverbindlich geworden.

Weener, 28.12.1998

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

i. d.

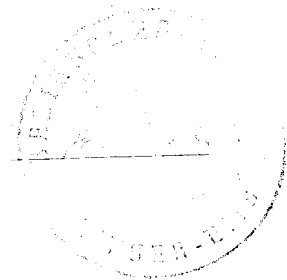
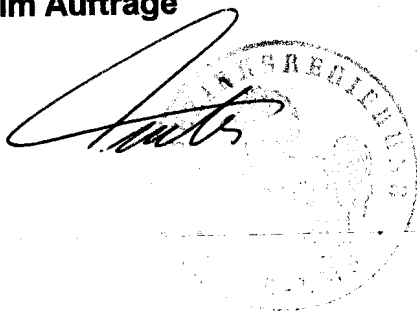
(Lamberti)

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist mit Verfügung vom heutigem Tage (Az.: 204-206.9-21192-57021/7) ~~mit Massgabe / mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile~~ gemäss § 6 BauGB genehmigt.

Oldenburg, den 04.11.1998

Bezirksregierung Weser - Ems
Im Auftrage



Ergänzungssatzung Nr. 7 'Osseweg'
über die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken in den im
Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Begründung

Es ist beabsichtigt, den im anliegenden Plan gekennzeichneten Bereich der Bebauung zuzuführen. Er schließt sich in dem Ortsteil Stapelmoorerheide der Stadt Weener südlich an die Satzungen Nr. 1 und Nr. 3 am Osseweg an und erfaßt die unbebauten Grundstücke westlich des Osseweges zwischen der Satzung Nr. 3 und Haus Nr. 40 und östlich des Osseweges zwischen der Satzung Nr. 1 und Haus Nr. 27.

Das Baugesetzbuch bietet in seiner ab 1.01.98 geltenden Fassung im § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 die Möglichkeit, "einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind." Damit ist es im Wege einer eigenständigen Satzung möglich, solche Flächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, die durch die angrenzende Bebauung geprägt sind, d.h. die angrenzende Bebauung muß für die einzubeziehenden Flächen einen Rahmen bilden, der sie eindeutig vom nachfolgenden Außenbereich abgrenzt. Das ist hier der Fall.

Der fragliche Bereich ist seiner Nutzung nach als Dorfgebiet im Sinne des § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen. Nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsbereich allein danach, ob sie nach der Verordnung im Baugebiet zulässig wären; zu den in Dorfgebieten allgemein zulässigen Vorhaben zählen auch dem Wohnen dienende Vorhaben.

Auf die Satzung ist § 1 a BauGB und damit die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend anzuwenden. Nach dem Entwurf des Landschaftsplanes für die Stadt Weener ist der fragliche Bereich als 'bedingt wertvoller Raum' eingestuft mit der Empfehlung in einem Teilplan 'möglichst keine Bebauung'. Dabei ist das durch den westlichen Satzungsbereich verlaufende und den östlichen Satzungsteil nach Süden abgrenzende Dieler Sieltief als wertvolles Fließgewässer bewertet. Südlich an den östlichen Satzungsteil schließt sich nach dem Landschaftsplanentwurf ein 'wertvoller Raum' an. Die 'Baulücken' bestehen überwiegend aus intensiv bewirtschaftetem Grünland.

Die Stadt hält trotz der im Wege der Vorabstimmung von der unteren Naturschutzbehörde vorgebrachten Bedenken an der Absicht fest, die in der Satzung gekennzeichneten Bereiche der Bebauung zuzuführen, da sie den naturschutzrechtlichen Eingriff für kompensierbar hält und die von den Eigentümern zur Bebauung freizugebenden Grundstücke für die Bebauung entsprechend der Nachfrage freizugeben beabsichtigt. Im Rahmen der Satzung ist mit der unteren Naturschutzbehörde die Freihaltung des Sieltiefs im westlichen Satzungsbereich und die Bildung des Ortsrandes anschließend an die durch die Satzung ermöglichte Bebauung erörtert und entsprechende Festsetzungen abgestimmt. Während bereits in dem von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigten Plan nach § 41 FlurbG für das Gewässer II. Ordnung westlich des Osseweges beidseitig 5 m Randstreifen für Kompensationsmaßnahmen festgelegt sind, werden in der Satzung für die Baugrundstücke im rückwärtigen Grundstücksbereich Festsetzungen getroffen. Hier

- 2 -

wird ein 4 m breiter Bereich zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 a i.V. mit § 34 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Zudem wird die Stadt Weener die im nördlich an die Satzung anschließenden Bereich vorhandene Bepflanzung des Straßenrandstreifens mit Bäumen im Satzungsbereich fortsetzen, wobei das Anpflanzen von Linden zu bevorzugen ist.

Die Landwirtschaftskammer Weser-Ems hat mit Stellungnahme vom 1.12.97 die in Dorfgebieten von nichtlandwirtschaftlicher Bebauung freizuhaltenen Immissionsbereiche ermittelt und zur Kenntnis gegeben (siehe Anlage). Diese sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen, stehen aber einer Bebauung nicht grundsätzlich entgegen.

Das Amt für Kreisstraßen des Landkreises Leer hat im Rahmen der Vorabeteiligung darauf hingewiesen, daß die Kreisstraße im Satzungsbereich außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und keine Nebenanlage an der Straße vorhanden ist. Daher müsse die künftige Bebauung einen Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der K 44 einhalten. In der Satzung ist daher durch Festsetzung zu gewährleisten, daß die Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen im Sinne der Nds. Bauordnung vom Fahrbahnrand der Kreisstraße einen Abstand von 20 m einhalten, da der Satzungsbereich außerhalb der Ortsdurchfahrten gelegen ist. Damit wird die Einhaltung der Bestimmungen des § 24 Nds. Straßengesetzes sichergestellt.

Die Erschließung ist gesichert, die Grundstücke können überwiegend an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, während der nicht anzuschließende Bereich nach Absprache mit dem Landkreis Leer -Untere Wasserbehörde- ausnahmsweise mit Kleinkläranlagen entsorgt werden kann.

Der Landkreis Leer hat darauf hingewiesen, daß die Stadt Weener sich mit der Frage des Lärmschutzes unter Beachtung der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - auseinanderzusetzen hat. Nach der DIN 18005 wären als Orientierungswert für den Bereich am Osseweg tags / nachts 55 / 40 dB(A) einzuhalten, wenn man von einer Nutzung entsprechend dem allgemeinen Wohngebiet ausgeht. Nach dem vereinfachten Ermittlungsverfahren der DIN 18005 entsprächen die vorgenannten Werte einer Verkehrsbelastung von 5000 KFZ / Tag bei einem Abstand der Bebauung von 20 m vom Fahrbahnrand.

Nach Auskunft der Kreisstraßenmeisterei gibt es für die K 44 keine Zählergebnisse über die Verkehrsbelastung, sie liegt jedoch mit Sicherheit unter 5000 KFZ / Tag - auch nach Einschätzung der Straßenmeisterei.

Die Stadt hat auf die Durchführung nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB (Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange vor Satzungserlaß) verzichtet und die Satzung in der Zeit vom 30.03.98 bis zum 4.05.98 öffentlich ausgelegt.

Da die Satzung nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt ist, bedarf die Satzung der Genehmigung der Bezirksregierung Weser-Ems.

Weener, den.....13.08.1998.....

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

In Vertretung

Geltungsbereich
der
Abrundungssatzung
Nr. 1

Geltungsbereich
der
Abrundungssatzung
Nr. 3

Geltungsbereich
der
Abrundungssatzung
Nr. 7
"Osseweg"

Übersichtsplan zur
Ergänzungssatzung Nr. 7
"Osseweg" der Stadt Weener

zu Stapelmoorheide

zu Dielerheide

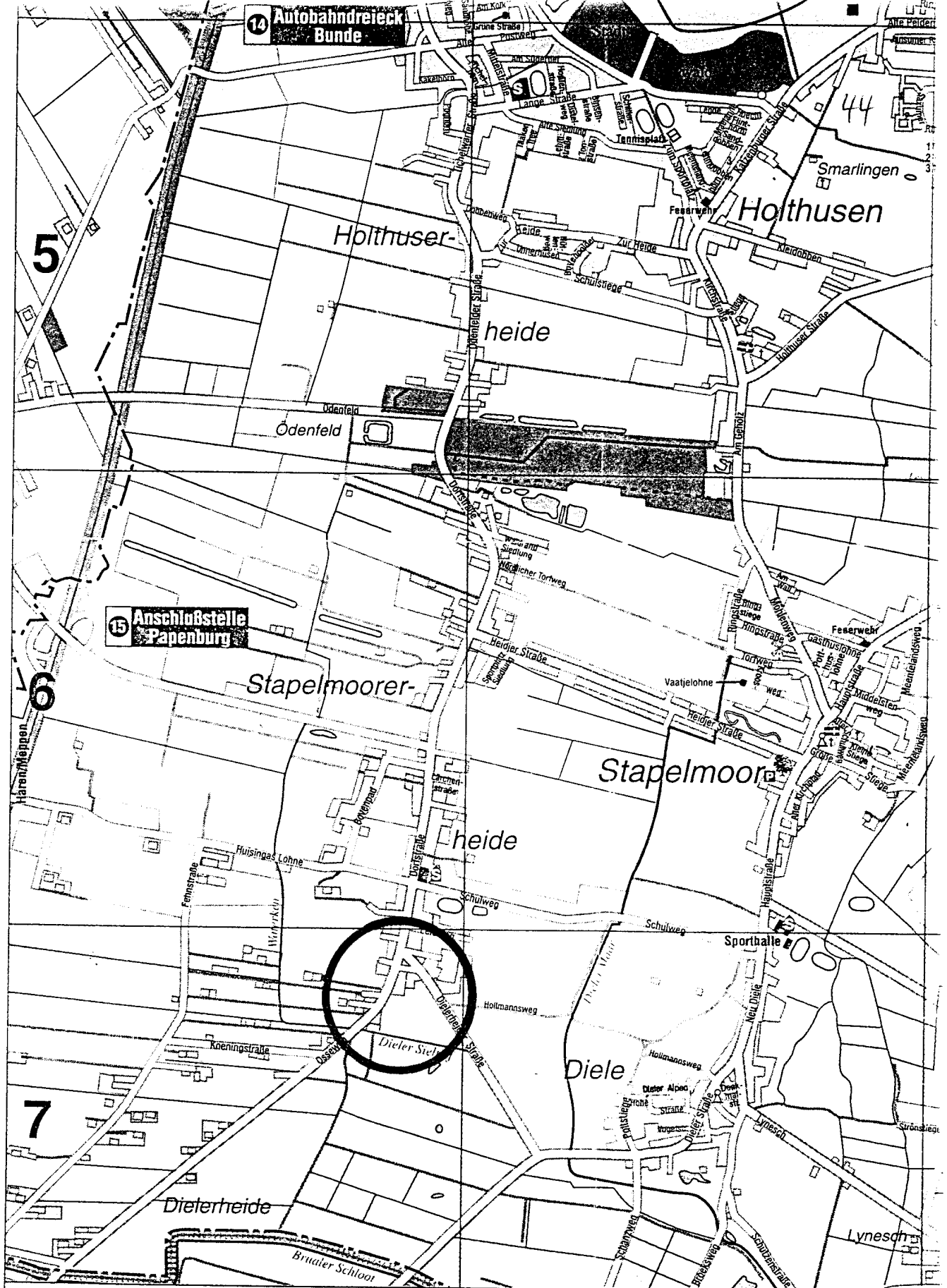
Km 5,425

Kolohistenweide

Wehracker

Füchen

IA 31



STADT WEENER (EMS)

LANDKREIS LEER (OSTFRIESLAND)

Ergänzungssatzung Nr.7 "Osseweg"
gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB

Lage im Stadtgebiet

