



Außenbereichssatzung
nach § 35 Abs. 6 BauGB
für
„Barschlüte“
der Gemeinde Lemwerder

Planungsbüro HEYE

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

Dipl.-Ing., Dipl.-Ing Gerhard Heye

Siedlerstraße 36 / 26842 Ostrhauderfehn

Telefon 04952/827668

Telefax 04952/827658

Inhalt der Außenbereichssatzung „Barschlüte“

1. Satzungstext
2. Begründung
3. Planzeichnung mit nachrichtlichen Eintragungen

Satzungstext
für die Außenbereichssatzung „Barschlüte“
der Gemeinde Lemwerder

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.9.1993 (Nds. GVBl. S. 359), hat der Rat der Gemeinde Lemwerder in seiner Sitzung am 27.4.2006 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Festlegung des Geltungsbereiches

Der in der beigefügten Planzeichnung abgegrenzte Bereich in Barschlüte wird als bebauter Bereich im Außenbereich festgelegt. Der Bereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und weist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nord-westlich des Satzungsgebietes ein vorhandener landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb direkt an das Satzungsgebiet angrenzt (siehe hierzu die beigefügte Planzeichnung).

Die beigefügte Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Textliche Festsetzungen

1. Eine Umnutzung der landwirtschaftlich genutzten Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen zu Wohnzwecken ist zulässig.

Die Umnutzung der landwirtschaftlich genutzten Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen zu Wohnzwecken darf zu keinen Einschränkungen des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes der Familie Carsten Müller in

bezug auf den Bestandsschutz und die Erweiterungsmöglichkeiten für den landwirtschaftlichen Betrieb führen.

2. Für zukünftige bauliche Anlagen im Satzungsgebiet gilt die offene Bauweise. Die baulichen Anlagen, welche zukünftig im Satzungsgebiet errichtet werden, dürfen ebenfalls zu keinen Einschränkungen für den zuvor erwähnten landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb in bezug auf den Bestandsschutz und die Erweiterungsmöglichkeiten für den landwirtschaftlichen Betrieb führen.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lemwerder, den 2.6.2006




Bürgermeister

Begründung zur Außenbereichssatzung „Barschlüte“

Inhaltsverzeichnis

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Beschreibung des Gebietes (Bestandsaufnahme)
- III. Anlass und Ziel der Außenbereichssatzung
- IV. Aufstellungsbeschluss
- V. Planungsumfang
- VI. Infrastruktur
- VII. Denkmalpflegerische Belange
- VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes
- IX. Zusammenfassende Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen

I. Bisheriger Rechtszustand

Das vorliegende Satzungsgebiet liegt im Außenbereich und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

II. Beschreibung des Gebietes (Bestandsaufnahme)

Das Satzungsgebiet wird durch die Haltestelle „Barschlüte“ erschlossen, die durch die Linie 459 bedient wird und überwiegend auf die Schülerbeförderung ausgerichtet ist. Diese Linie verbindet dabei das Satzungsgebiet mit dem Mittelzentrum Delmenhorst sowie mit dem Ortsteil Lemwerder.

Am westlichen Rand des Satzungsgebietes verläuft die Bardewischer Straße (K 218). Die Straße weist in nördlicher Richtung d. h. in Richtung des Ortes Ritzenbüttel keine nennenswerte Straßenbegrünung auf. In südlicher Richtung, d. h. in Richtung des Ortes Bardewisch ist die Straße beidseitig mit hohen Laubbäumen begrünt.

Am südlichen bzw. süd-östlichen Rand des Satzungsgebietes verläuft die Depenflether Straße. Die Straße weist beidseitig eine Straßenbegrünung aus hohen Laubbäumen auf.

Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich mehrere Wohnhäuser, welche zum Teil mit einem Stallgebäude verbunden sind. In den Stallgebäuden wird u. a. Pferdehaltung betrieben. Außerdem grenzt ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb nördlich bzw. westlich direkt an das Satzungsgebiet an. Die baulichen Anlagen im Satzungsgebiet sind von großen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.

Südlich grenzt eine größere Obstwiese sowie eine Weidefläche, in der viele große Laubbäume vorhanden sind, an das Satzungsgebiet an.

Westlich des Satzungsgebietes, d. h. westlich der Bardewischer Straße befindet sich ein großer Boxenlaufstall. Das Gebäude weist nur auf der südlichen Seite eine spärliche Eingrünung aus jungen Laubbäumen auf.

Das Satzungsgebiet ist von Weideflächen und vereinzelt stehenden baulichen Anlagen (landwirtschaftlichen Gebäuden) umgeben. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass östlich des Satzungsgebietes das Gestüt der Familie Sosath vorhanden ist. Die baulichen Anlagen in der Umgebung sind von größeren Anpflanzungen in Form von Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.

III. Anlass und Ziel der Außenbereichssatzung

Die vorliegende Außenbereichssatzung wurde aufgestellt, um eine auf die Umgebung und die vorhandenen Wurzeln abgestimmte Bebauung im Satzungsgebiet zu ermöglichen. Außerdem soll eine Umnutzung der vorhandenen Stallgebäude (soweit gewünscht) ermöglicht werden, um ein zukünftiges Verfallen dieser Gebäude, welches sich negativ auf das Erscheinungsbild des Gebietes auswirken würde, zu verhindern.

IV. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Lemwerder hat am 3.11.2005 die Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung „Barschlüte“ beschlossen.

V. Planungsumfang

Das vorliegende Satzungsgebiet in Barschlüte, welches eine Größe von ca. 1,6 ha hat, weist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf. Der

Geltungsbereich der Satzung, welcher auf die vorhandenen baulichen Anlagen bzw. deren Grundstücksgrenzen abgestimmt wurde, ist zudem nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Weil im Satzungsgebiet zwei große Wurten vorhanden sind und die zukünftigen baulichen Anlagen auf diese Wurten abgestimmt werden müssen, ergibt sich zukünftig nur eine sehr begrenzte zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit (siehe hierzu auch den Punkt VIII der Begründung).

In bezug auf die K 218, welche an der Westseite des Satzungsgebietes verläuft, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 in die Planzeichnung aufgenommen.

In bezug auf die vorhandenen Versorgungsleitungen der EWE, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 in die Planzeichnung aufgenommen.

In bezug auf die vorhandenen Versorgungsanlagen des OOWV, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 4 in die Planzeichnung aufgenommen.

In bezug auf die vorhandenen Bodendenkmale (Wurten) wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 5 in die Planzeichnung aufgenommen.

VI. Infrastruktur

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Wasser, Strom und Gas ist sichergestellt durch das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes und das vorh. Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft. Die fernmeldetechnische Versorgung des Satzungsgebietes ist sichergestellt durch das vorhandene Versorgungsnetz der TELEKOM.

Der anfallende Abfall wird im Auftrage des Landkreises Wesermarsch zur Mülldeponie in Käseburg (an der B 212) gebracht.

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über Kleinkläranlagen.

VII. Denkmalpflegerische Belange

Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich zwei Bodendenkmale (Wurten). In bezug auf die vorhandenen Bodendenkmale, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 5 in die Planzeichnung der Satzung aufgenommen, d. h. bei baulichen Maßnahmen im Bereich der Wurten ist die Denkmalschutzbehörde zu beteiligen. Dieses gilt auch für bauliche Maßnahmen in der Umgebung der Wurten (Umgebungsschutz).

VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Satzung ist die Eingriffsregelung nach §§ 8 ff des NnatG anzuwenden.

Aufgrund der bestehenden Bodendenkmale (Wurten) und noch nicht konkret erfassbarer Bauvorhaben ist jedoch die zukünftige Bodenversiegelung nicht konkret ermittelbar.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entsprechend festzulegen sind.

IX. Zusammenfassende Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen

Die Stellungnahme des „Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen“ wurde bei der vorliegenden Außenbereichssatzung entsprechend berücksichtigt.

Die Stellungnahme der „Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr“ wurde bei der vorliegenden Außenbereichssatzung entsprechend berücksichtigt.

Die Stellungnahme der „EWE“ wurde bei der vorliegenden Außenbereichssatzung entsprechend berücksichtigt.

Die Stellungnahme des „OOWV“ wurde bei der vorliegenden Außenbereichssatzung entsprechend berücksichtigt.

Die Stellungnahme der „Landwirtschaftskammer Weser-Ems“ wurde bei der vorliegenden Außenbereichssatzung entsprechend berücksichtigt.

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, welche sich primär auf eine Erweiterung des Satzungsgebietes bezogen sowie darauf hinwiesen, dass die vorliegende Außenbereichssatzung hauptsächlich einem Bürger der Gemeinde Lemwerder zugute kommen, wurde nicht berücksichtigt, weil nach Auffassung des Landkreises Wesermarsch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nur für den vorliegenden Geltungsbereich möglich ist.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die vorliegende Außenbereichssatzung im Gegensatz zu einer Grundstückbebauung im Rahmen einer „Baulücke“ nicht einem einzelnen Grundstückseigentümer zugute kommt sondern alle Grundstückseigentümer im selben Umfang von dieser Außenbereichssatzung profitieren. Um also dem Grundsatz der „Gleichbehandlung der Bürger“ gerecht zu werden, wurde für den vorliegenden Bereich die Außenbereichssatzung, deren Abgrenzung vom Landkreis vorgegeben wurde, erstellt.

Ostrhauderfehn, den 30.5.2006

G. Heye

Planungsbüro HEYE

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Siedlerstraße 36 – 26842 Ostrhauderfehn

Telefon 04952/827668

Telefax 04952/827658

Bürgermeister

[Handwritten Signature]

Lemwerder, den 2.6.2006



Barschlüte

Bardevischer Straße - K 218

bestehender landwirtschaftlicher
Vollerwerbsbetrieb
(siehe hierzu den § 2 der
Außenbereichssatzung)

Landwirtschaftliche
Betriebsfläche

Bei Barschlüte

