

Gemeinde Dörverden
Außenbereichssatzung
„Westen, Hauptstraße /
Am Wiesengrund“
gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch
mit Begründung
- Urschrift - *

Inhaltsverzeichnis

Außenbereichssatzung „Westen, Hauptstraße / Am Wiesengrund“ gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch.....	2
---	---

Begründung

Einleitung.....	4
1. Ziel und Zweck der Satzung.....	5
2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung.....	5
3. Festsetzungen.....	5
4. Abwägung der betroffenen Belange.....	6
Verfahrensvermerke	10

* geändert aufgrund der Maßgabe in der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 18.08.99 (Az.: 204.12-21124-Ve 24 / § 35-1) (vgl. Seite 8 und 9)

Ausgearbeitet
Hannover, im Februar 1999

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40)

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

Gemeinde Dörverden
Außenbereichssatzung
„Westen, Hauptstraße / Am Wiesengrund“
gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)
- Satzung -

Präambel

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.1997 (Nds. GVBl. S. 539), hat der Rat der Gemeinde Dörverden in seiner Sitzung am 16.03.1999 die folgende **Außenbereichssatzung „Westen, Hauptstraße / Am Wiesengrund“** gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch und die Begründung dazu beschlossen.

§ 1
räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung **„Westen, Hauptstraße / Am Wiesengrund“** in der Gemarkung Westen, Flur 16, umfaßt:

In Teil 1

- auf der Ostseite der Hauptstraße den Westteil der Flurstücke 22, 23 25/1 und 25/2 in einer Tiefe von 60 bis 80 m von der Hauptstraße.

In Teil 2

- auf der Nordseite der Straße „Am Wiesengrund“ die Flurstücke 31, 32, 33 und 34.
- auf der Südseite der Straße „Am Wiesengrund“ die Flurstücke 40, 39, 38, 37 und 36.

Zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereich vergleiche auch die Kartenausschnitte in der Begründung zu dieser Satzung!

§ 2
Nutzungsart

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung wird bestimmt, daß Wohnzwecken dienende Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegen gehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

**§ 3
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung der Genehmigung im
Amtsblatt für den Landkreis Verden in Kraft.

Dörverden, den 04.05.99



in Vertretung: *Boem*

Bürgermeister

Begründung

zur Außenbereichssatzung

„Westen, Hauptstraße / Am Wiesengrund“

gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)
der Gemeinde Dörverden

Einleitung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung liegt im Süden der Ortschaft Westen auf der Ostseite der Hauptstraße (K 14). Er umfaßt zwei Teilflächen: Die vorhandene Bebauung nördlich der Mühle von Westen (Teil 1) und die vorhandene Bebauung beiderseits der Straße „Am Wiesengrund“ (Teil 2). Vgl. den folgenden Kartenausschnitt. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab 1 : 5.000

Anlaß für die Satzung sind zwei Bauvoranfragen zum Bau von zwei Wohnhäusern auf dem Flurstück 22 und dem Flurstücke 38. Das Flurstück 22 liegt am Nordrand einer Gruppe von 4 Wohnhäusern, die im Anschluß an die Mühle von Westen im Außenbereich entstanden sind.

Das Flurstück 38 liegt auf der Südseite der Straße „Am Wiesengrund“. Die Bebauung dort umfaßt 10 Wohnhäuser.

Eine Wohnbebauung im Außenbereich ist grundsätzlich nicht zulässig. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und wenn die Erschließung gesichert ist.

Die wichtigsten öffentlichen Belange, die durch ein Vorhaben beeinträchtigt werden können, sind in § 35 Abs. 3 BauGB aufgezählt. Zwei davon haben im Außenbereich besondere Bedeutung:

- ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans und
- die Befürchtung, daß das Vorhaben zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung führt.

Diese Belange könnten den beantragten Vorhaben entgegengehalten werden. Die Flächen, auf denen die Vorhaben geplant sind, sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Vorhaben führen zur Erweiterung einer Splittersiedlung. Nun kann die Gemeinde aber durch Satzung bestimmen, daß diese öffentlichen Belange „Wohnzwecken dienenden Vorhaben“ nicht entgegen gehalten werden können (§ 35 Abs. 6 BauGB).

Die Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB kann nur für „bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist“, aufgestellt werden. Um solche Bereiche handelt es sich offensichtlich bei den beiden Siedlungssplittern auf der Ostseite der Hauptstraße.

1. Ziel und Zweck der Satzung

Ziel der Satzung sind zusätzliche Wohnhäuser innerhalb der Gruppe von vorhandenen Wohnhäusern auf der Ostseite der Hauptstraße.

Die Satzung hat den Zweck, planungsrechtliche Hindernisse, die einer Genehmigung von zusätzlichen Wohnhäusern im Wege stehen, zu beseitigen.

Mit der Satzung allein werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Wohnhäuser noch nicht geschaffen. Es handelt sich weiterhin um sonstige Vorhaben im Außenbereich, die nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen sind.

2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Die Satzung erfaßt die bebauten Grundstücke.

Bei der Fläche auf der Ostseite der Hauptstraße werden die Grundstücke in einer Tiefe von 80 bis 60 m einbezogen. Das entspricht der Tiefe der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 25/2.

Bei den Flächen beiderseits der Straße „Am Wiesengrund“ entspricht der Geltungsbereich den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

3. Festsetzungen

Die Satzung bestimmt zunächst den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung. In der Satzung können aber auch nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Aus der Sicht der Gemeinde sollen entsprechend der vorhandenen Bebauung nur Wohnhäuser entstehen. Nach § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB kann die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Das ist nicht beabsichtigt. In § 2 der Satzung wird daher bestimmt, daß nur Wohnzwecken dienende Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegen gehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen

4. Abwägung der betroffenen Belange

Die Satzung erleichtert den Bau von Wohnhäusern. Sie dient damit der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Das ist die wesentliche Rechtfertigung für die Satzung.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dörverden als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Nutzung im Geltungsbereich ist aber nicht landwirtschaftlich geprägt. Es handelt sich überwiegend um Wohnbebauung. Aus der Sicht der Gemeinde ist es daher gerechtfertigt, daß Wohnzwecken dienende Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung nicht entgegengehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gibt es sehr große Grundstücke, die zum überwiegenden Teil nur mit einem Wohnhaus bebaut sind. Lediglich auf dem Flurstück 37 gibt es zwei Wohnhäuser. Hier wurde für ein Nebengebäude die Nutzung zu Wohnzwecken genehmigt. Aus der Sicht der Gemeinde ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es handelt sich um einen vorhandenen Siedlungssplitter, in dem zusätzliche Wohnhäuser ermöglicht werden. Damit kann eine Verdichtung der Bebauung in diesen Bereichen stattfinden. Die beiden Siedlungssplitter werden jedoch nicht über den Bestand hinaus erweitert.

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung berücksichtigt. Die vorhandene Bebauung ist an die zentrale Wasserversorgung und an die Elektrizitätsversorgung angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung auf den vorhandenen Grundstücken erfolgt durch Hauskläranlagen.

Die Wintershall AG hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, daß der räumliche Geltungsbereich der Satzung sich größtenteils innerhalb des Erdölaltvertragsgebietes E 1399 Celle der Wintershall AG, Erdölwerke, befindet (vgl. den folgenden Kartenausschnitt). Die mit den dortigen Grundstückseigentümern abgeschlossenen und durch die Bergbehörde bestätigten Verträge (sog. Altverträge) beinhalten das Recht, evtl. vorhandene Kohlenwasserstofflagerstätten (Erdöl, Erdgas) aufzusuchen und zu erschließen.

Am Südrand des Teils 1 verläuft die Erdölleitung der Wintershall AG, die von Dörverden zum Schacht Wilhelmine-Carlsglück führt. Der Trassenverlauf ist ebenfalls in den folgenden Kartenausschnitt eingetragen.

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist möglich: Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser kann an Ort und Stelle versickert werden. Ein entsprechender Nachweis muß im Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

Die Verkehrserschließung kann über die Hauptstraße und die Straße „Am Wiesengrund“ erfolgen.

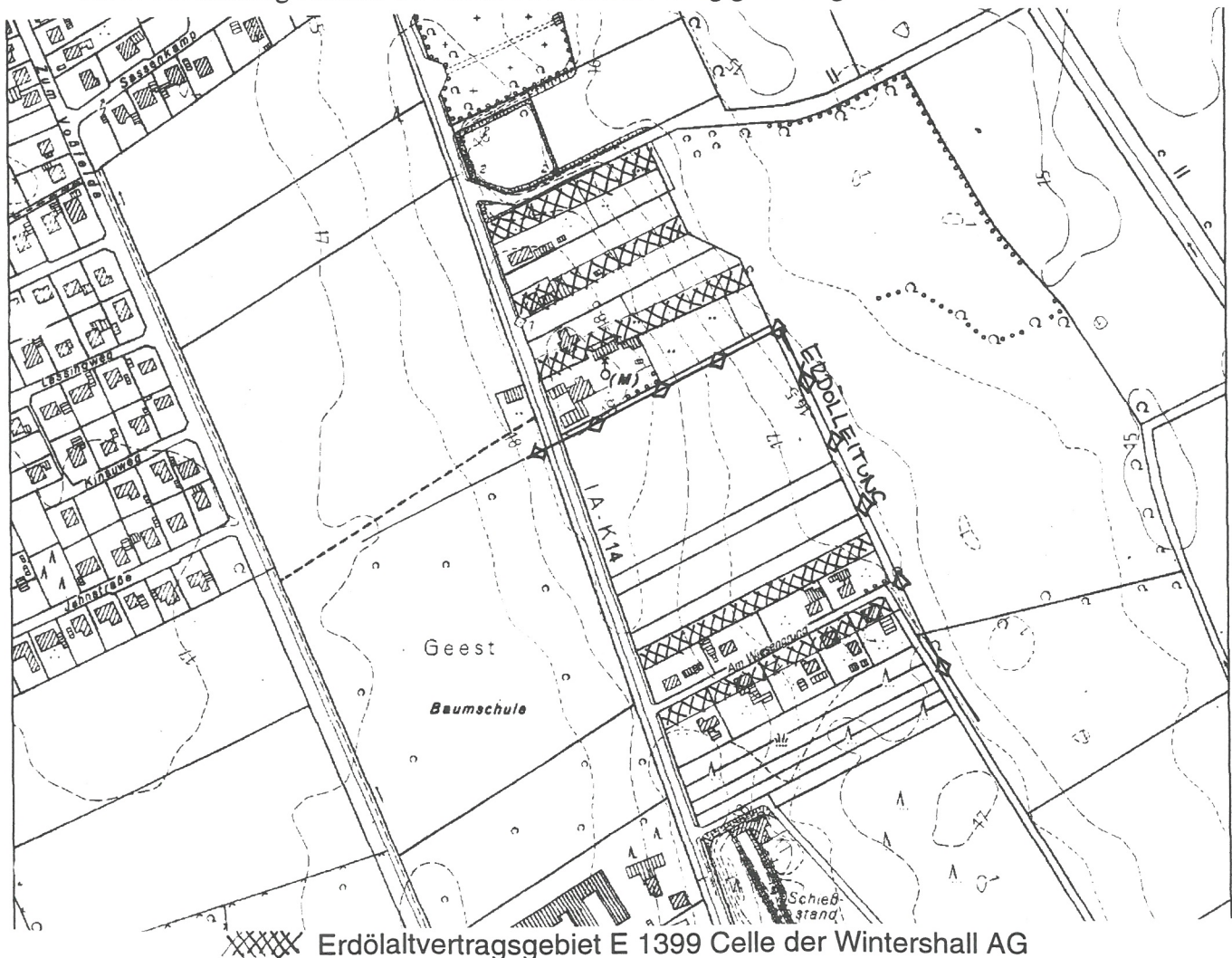
Der Landkreis hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, daß in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs der Satzung (Flurstück 22) zwei archäologische Fundstellen bekannt

sind. Deshalb müssen nach § 13 Nieders. Denkmalschutzgesetz sämtliche Erdarbeiten im Beisein der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden erfolgen. Der Baubeginn muß daher 14 Tage vorher dem Landkreis Verden - untere Denkmalschutzbehörde - gemeldet werden.

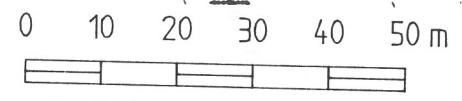
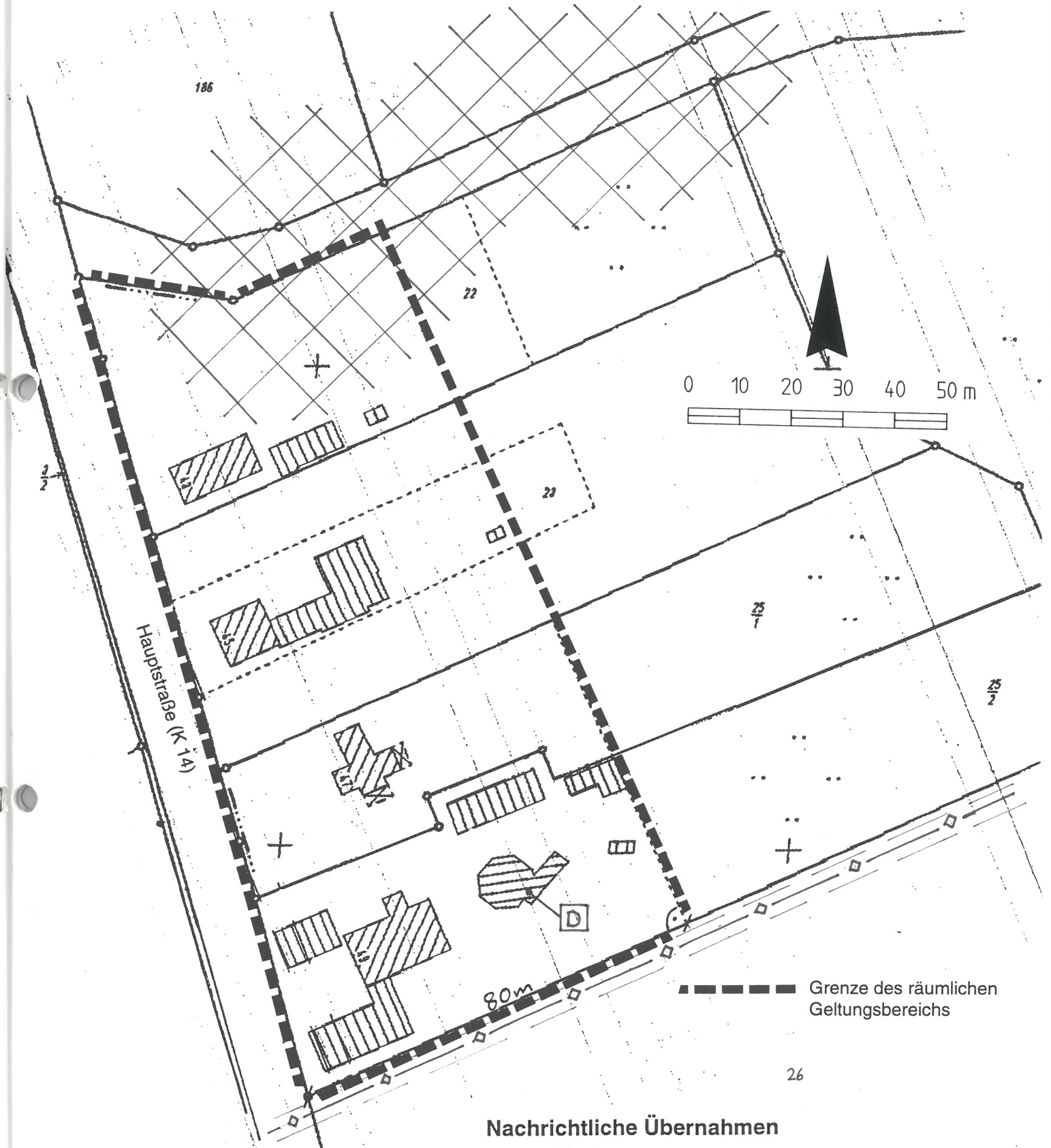
Im Geltungsbereich der Satzung gibt es auf dem Flurstück 25/2 die Windmühle von Westen. Hierbei handelt es sich um ein Baudenkmal gem. § 3 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz. Aus der Sicht der Gemeinde sind weitere Wohnhäuser im Nahbereich der Mühle, die die Wirkung des Baudenkmal nicht stören, grundsätzlich denkbar. Die Belange der Denkmalpflege werden daher durch die Satzung nicht erheblich beeinträchtigt. Ob ein konkretes Vorhaben denkmalpflegerische Belange beeinträchtigt, muß im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Die Satzung fördert die privaten Belange. Mit der Satzung wird die Bebauung der Grundstücke mit Wohnhäusern innerhalb ihres Geltungsbereichs wesentlich erleichtert.

Die Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung werden weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt, lediglich die Darstellung des Flächennutzungsplans (Landwirtschaft) und die Befürchtung einer Verfestigung der Splittersiedlung stehen den Vorhaben nicht mehr entgegen. Insoweit werden auch erst im Baugenehmigungsverfahren naturschutzrechtliche Belange in Bezug auf die Eingriffsregelung, straßenrechtliche Belange in Bezug auf die Anbauverbotszone sowie immissionschutzrechtliche Belange im Hinblick auf den Verkehrslärm der Kreisstraßen und den Lärm des Schießstandes abschließend beurteilt. Zufahrten zu Teil 1 der Satzung müssen weiterhin als Sondernutzung genehmigt werden.



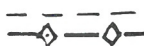


Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Westen, Hauptstraße / Am Wiesengrund“ (Teil 1)



--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

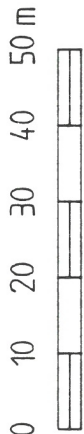
Nachrichtliche Übernahmen

-  Einzeldenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen
-  Bereich archäologischer Fundstellen
-  Hauptversorgungsleitung, unterirdisch, hier: Erdöl mit Schutzstreifen, 2 m beiderseits der Leitungssachse

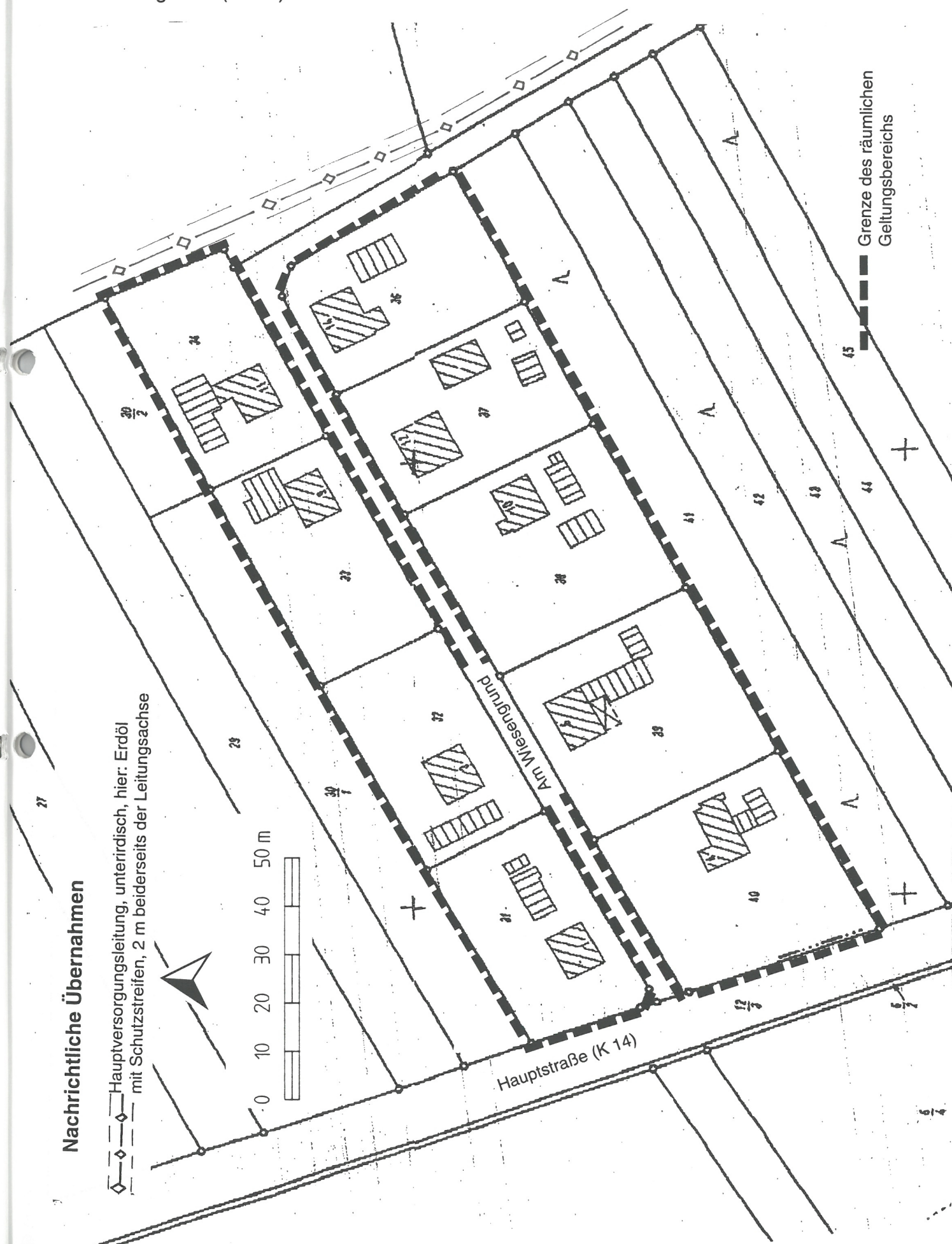
Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Westen, Hauptstraße / Am Wiesengrund“ (Teil 2)

Nachrichtliche Übernahmen

—◇—◇— Hauptversorgungsleitung, unterirdisch, hier: Erdöl
mit Schutzstreifen, 2 m beiderseits der Leitungssachse



— — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Westen, Hauptstraße / Am Wiesengrund“ gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Oktober 1998

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Dörverden hat für die Außenbereichssatzung „Westen, Hauptstraße / Am Wiesengrund“ gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) keinen Aufstellungsbeschuß gefaßt.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß hat dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Westen, Hauptstraße / Am Wiesengrund“ gem. § 35 Abs. 6 BauGB und der Begründung dazu in seiner Sitzung am 09.11.1998 zugestimmt und gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Westen, Hauptstraße / Am Wiesengrund“ gem. § 35 Abs. 6 BauGB und die Begründung dazu haben von Mittwoch, den 02.12.1998 bis einschließlich Montag, den 04.01.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat die Außenbereichssatzung „Westen, Hauptstraße / Am Wiesengrund“ gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.03.1999 sowie die Begründung beschlossen.

Dörverden, den 04.05.99



Der Bürgermeister

in Vertretung:

