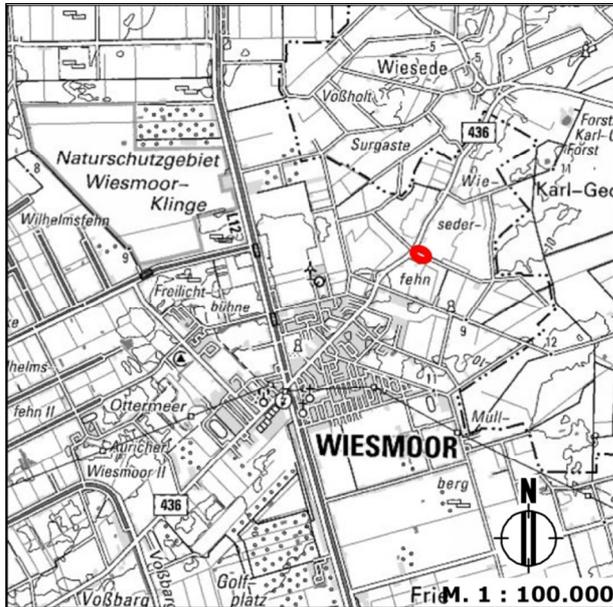


Stadt Wiesmoor



**Satzung
über die erleichterte
Zulässigkeit von Vorhaben
im Außenbereich
(Außenbereichssatzung)
für den Bereich „Friedhofsweg“**

Begründung



Entwurf

Bearbeitungsstand vom:
21.06.2024

Verfahrensstand:

§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Dipl.-Ing. Anette Pollmann

Mühlenstraße 18 • 26340 Zetel • Tel.: 04452 / 948529

Begründung

1. Anlass der vorliegenden Außenbereichssatzung

Im Ortsteil Wiesederfehn möchte der Eigentümer eines am Friedhofsweg gelegenen Flurstücks dieses mit einem Wohngebäude bebauen. Der Ortsteil Wiesederfehn liegt nordöstlich von Wiesmoor an der Hauptstraße (B 436) in Richtung Wiesede / Friedeburg. Seine Bebauung liegt hauptsächlich langgestreckt entlang der Hauptstraße und entlang des zwischen Hauptstraße und Friedhof gelegenen Abschnitts des Friedhofsweges.

Wiesederfehn war vor dem Zusammenschluss mit Wiesmoor eine selbstständige Gemeinde. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor sind jedoch für Wiesederfehn keine Bauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan steht somit einer ergänzenden Bebauung im Ortsteil Wiesederfehn entgegen. Es handelt sich hier insofern um eine Außenbereichsbebauung, in der weitere Wohngebäude infolge der Regelungen des § 35 BauGB nicht zugelassen werden können.

Zugleich ist der Ortsteil sehr langgestreckt und in weiten Teilen sehr locker bebaut, so dass für die Überplanung des Ortsteils mit einer Innenbereichssatzung die Voraussetzungen fehlen. Der Bereich entlang des Friedhofsweges zwischen Friedhof und Hauptstraße ist zwar dichter bebaut, umfasst aber für eine isoliert liegende Innenbereichssatzung zu wenige Wohngebäude.

Mit den am Friedhofsweg und an der Hauptstraße gelegenen 7 Wohngebäuden ist hier jedoch eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Insofern kommt hier eine Außenbereichssatzung unter Einbeziehung zweier Baulücken in Betracht, zumal die Schließung dieser Baulücken aus städtebaulicher Sicht durchaus positiv wäre.

Die Stadt Wiesmoor möchte hier daher der örtlichen Bevölkerung eine ergänzende Wohnbebauung ermöglichen. Sie hat demzufolge nach Vorabstimmung mit dem Landkreis Aurich beschlossen, dort für einen abgegrenzten Bereich eine Außenbereichssatzung aufzustellen (s. auch Kap. 4).

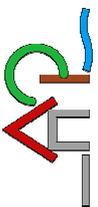
Eine generelle Bebaubarkeit der Flächen kann aus einer Außenbereichssatzung jedoch nicht abgeleitet werden. Denn der gegebene Status eines Außenbereiches bleibt weiterhin bestehen, so dass die sonstigen Vorgaben des § 35 BauGB hier auch weiterhin zu beachten sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben in ihrem Geltungsbereich wird insofern lediglich erleichtert, da insbesondere die im Flächennutzungsplan fehlende Darstellung einer Baufläche einer weiteren Bebauung im Geltungsbereich der Satzung nicht mehr entgegen gehalten werden kann.

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist jedoch nur dann möglich, wenn mit ihr keine Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung zu besorgen ist. Im Folgenden werden daher insbesondere die historische Entstehung von Wiesederfehn und seine heutigen Strukturen sowie sonstige Rahmenbedingungen und Vorgaben geprüft.

2. Städtebauliche Grundlagen

2.1. Historische Entstehung des Ortsteils Wiesederfehn

Wiesederfehn ist rund 100 Jahre älter als Wiesmoor. Es geht auf erste Kolonisten zurück, die sich entlang eines um 1800 auf einem Sandrücken durch das Hochmoor angelegten Moorweges von Wiesede nach Strackholt ansiedelten. 1822 wurde etwas weiter nördlich des jetzigen Geltungsbereiches eine einklassige Schule eröffnet, die



1850 erneuert und 1929 neu gebaut wurde. Um 1900 hatte Wiesederfehn bereits 400 Einwohner, einen Kaufmannsladen, einen Schneider, zwei Schmiede, einen Schuster und ein Modehaus. In der Preußischen Landesaufnahme aus dieser Zeit ist entlang der Hauptstraße eine quasi durchgängige beidseitige Bebauung erkennbar.

1972 wurde Wiesederfehn mit zu diesem Zeitpunkt rund 540 Einwohnern nach Wiesmoor eingemeindet, das in wirtschaftlicher, sozialer, kultureller und medizinischer Hinsicht zwischenzeitlich die zentrale Funktion in der Region besaß. Seitdem sind die Siedlungsgebiete von Wiesmoor und Wiesederfehn zusammengewachsen, so dass der südöstlichste Teil von Wiesederfehn heute im Wiesmoorer Siedlungsgebiet liegt. Im übrigen Teil von Wiesederfehn hat sich die Bebauung entlang der Hauptstraße zum Teil in die Tiefe entwickelt, wie auch am Friedhofsweg, zum Teil ist sie entlang der Hauptstraße auch lückiger geworden.

2.2. Heutige Grundlagen / Auswertung / Ziele

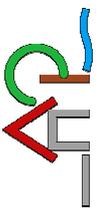
Heute stellt sich der Bereich um den Lammerweg / Felderweg im Norden bis zum Friedhofsweg und etwas nach Süden hierüber hinaus als der am dichtesten besiedelte Bereich von Wiesederfehn außerhalb des Wiesmoorer Siedlungsgebietes dar. Im nördlichen Teil sind jedoch einige landwirtschaftliche Gehöfte vorhanden. Wohnbebauung ist vor allem im Bereich des Friedhofsweges und etwas südlich hiervon vorhanden. Entsprechend der Vorgaben des § 35 Abs. 6 BauGB kann eine Außenbereichssatzung daher nur für diesen Bereich aufgestellt werden (s. auch Kap. 1).

Der insofern vorgesehene Geltungsbereich der Satzung ist den Vorgaben folgend nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und weist mit 7 Wohngebäuden eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf.

Dieser Bereich hat jedoch auch in Kombination mit dem übrigen dichter besiedelten Bereich des nach heutigen Maßstäben im Außenbereich gelegenen Teils von Wiesederfehn für die heutige Siedlungsstruktur im Stadtgebiet keine derartige Bedeutung, die die Ermöglichung einer grundsätzlichen Bebaubarkeit im Sinne des § 34 BauGB begründen könnte. Vielmehr handelt es sich hier historisch gesehen um eine organische Siedlungsstruktur, die nach den heutigen rechtlichen Vorgaben nicht der heute im Wiesmoorer Stadtgebiet gegebenen Siedlungsstruktur entspricht.

Zugleich handelt es sich aber um eine Bebauung, die sich zu einer Zeit, als es Wiesmoor noch nicht gab, entlang des Weges von Wiesede nach Strackholt entwickelt hat und somit um eine charakteristische, historisch entstandene Siedlungsstruktur des Außenbereichs mit bandartiger Bebauung. Es handelt sich somit durchaus um eine herkömmliche Siedlungsform, die sich infolge der gegebenen Bebauungsdichte deutlich von dem aus raumordnerischer wie städtebaulicher Sicht und hier insbesondere von dem nach § 35 BauGB verfolgten Zweck, den Außenbereich von Bebauung freizuhalten, unterscheidet und für eine bauliche Verdichtung auf den gut erschlossenen noch unbebauten Teilflächen geeignet erscheint.

Ziel ist es hier, in der gegebenen, historisch bedingten, bandartigen Siedlungsstruktur von Wiesederfehn eine bauliche Nutzung zwischenliegender, gut erschlossener Teilflächen für den örtlichen Eigenbedarf sowie bauliche Maßnahmen am Gebäudebestand zu erleichtern. Zugleich ist es Ziel, auch weiterhin eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. In diesem Rahmen soll zwar eine bauliche Verdichtung der bestehenden bandartigen Siedlungsstruktur ermöglicht werden, eine weitergehende generelle Bebaubarkeit, wie sie eine Innenbereichssatzung mit sich bringen würde, ist hier jedoch nicht beabsichtigt.



3. Weitere Rahmenbedingungen

3.1. Sonstige planerische Vorgaben

Im Landesraumordnungsprogramm 2017 / 2022 ist im Bereich von Wiesederfehn lediglich die B 436 als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Diesem Ziel steht die vorgesehene Außenbereichssatzung nicht entgegen, zumal es hier beim Außenbereich verbleibt.

Mit der 2023 beschlossenen Fortschreibung des LROP soll insbesondere die Einführung von Festlegungen zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme geprüft werden. Da mit einer Außenbereichssatzung jedoch kein generelles Bauland entwickelt wird, ist diese noch nicht näher konkretisierte Änderungsabsicht hier nicht betroffen. Auch die weiteren Änderungsabsichten betreffen die vorliegende Satzung nicht.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich 2018 ist entlang der auch hier als Hauptverkehrsstraße dargestellten B 346 auf deren Nordwestseite eine Fernwasserleitung dargestellt. Diese ist vom vorgesehenen Geltungsbereich nicht betroffen.

Des Weiteren ist entlang der B 436 ein schmaler Streifen als Vorranggebiet Kulturelles Sachgut dargestellt. Nach der Begründung handelt es sich hier um einen Bereich mit besonderer Ensemblewirkung. Grundsätzlich sollen hier zur Wahrung der kulturellen Identität die Kulturlandschaften im Landkreis Aurich erhalten und gepflegt werden. Daher sollen die historischen Landnutzungsformen und Siedlungsstrukturen sowie prägende Landschaftsstrukturen und Naturdenkmale dauerhaft gesichert und bei Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

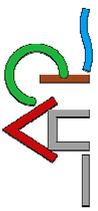
Diesen Zielen und Grundsätzen steht die vorgesehene Außenbereichssatzung ebenfalls nicht entgegen. Denn mit der vorgesehenen Außenbereichssatzung kann mit der Erleichterung einer Neubebauung gerade auf den derzeit unbebauten Flurstücken entlang der B 436, in deren Bereich sich nach der Preußischen Landesaufnahme bereits eine Bebauung befand, der ursprüngliche Siedlungsbereich von Wiesederfehn wiederhergestellt, erhalten und gepflegt werden.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung in einem Vorbehaltsgebiet Landschaftsbezogene Erholung, das hier großflächig um den Wiesmoorer Siedlungsbereich herum dargestellt ist. Auch diesem Grundsatz steht die vorgesehene Außenbereichssatzung nicht entgegen, da entlang der B 436 bereits eine bandartige Bebauung vorhanden ist, in der für zwischenliegende Flurstücke eine Neubebauung erleichtert werden soll.

Der als Ziel formulierten Angabe in der Begründung zum RROP, dass alle Ortsteile der Gemeinden außer den Zentralen Orten der Eigenentwicklung unterliegen, steht die vorgesehene Außenbereichssatzung nicht entgegen, da sie gerade diesem Ziel dient.

Insgesamt ist insbesondere mit Blick auf die seinerzeit entlang der B 436 bereits vorhandene Bebauung mit der durch die Außenbereichssatzung vorgesehenen Erleichterung einer Neubebauung auf zwischenliegenden Flurstücken auch weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die letztendliche Abwägung hierzu bleibt jedoch dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, da im Rahmen einer Außenbereichssatzung kein grundsätzliches Bauland ausgewiesen wird.

Die weiteren Vorgaben beider Raumordnungsprogramme zur Siedlungsstruktur und zur Freihaltung des Außenbereiches bzw. zur weiteren Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung können einer ergänzenden Bebauung im vorliegenden Geltungsbereich nicht entgegengehalten werden, da es sich historisch bedingt



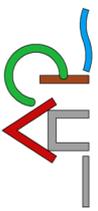
gerade nicht um einen von Bebauung freien Außenbereich bzw. Freiraum handelt. Vielmehr ist hier bereits eine bandartige Siedlungsstruktur vorhanden (s. auch Kap. 2). Darüber hinaus wird der Status des Außenbereiches nicht angetastet, so dass im Falle von Bauanträgen - abgesehen von den Darstellungen des FNP und der Sorge um die Entstehung von Splittersiedlungen - alle übrigen Vorgaben und Voraussetzungen des § 35 BauGB für die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens auch weiterhin gelten.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor von 1978 ist für den Siedlungsbereich von Wiesederfehn, wie in Kap. 1 bereits angegeben, keine Darstellung getroffen worden. Der Friedhof im Osten des Geltungsbereichs ist konkret als Friedhof dargestellt.



3.2. Sonstige Prüfaufträge gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Der Geltungsbereich der vorliegenden Außenbereichssatzung umfasst einen aus Wohnnutzungen sowie dem Friedhof bestehenden Ausschnitt des Siedlungsbereichs von Wiesederfehn. Für diesen Siedlungsbereich sollen im Rahmen dieser Außenbereichssatzung die Zulässigkeit einer ergänzenden Bebauung im Sinne des örtlichen Eigenbedarfs und bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden im Außenbereich erleichtert werden. Grundsätzliches Bauland wird hier nicht ausgewiesen. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist hier insofern derzeit nicht erkennbar.



Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten sind ebenfalls nicht erkennbar (s. auch Kap. 5.2). Desgleichen sind für die potenzielle Nutzung ergänzender Flächen im Siedlungsbereich für ergänzende Wohnnutzungen auch keine Anhaltspunkte erkennbar, dass im gegebenen Rahmen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

4. Zusammenfassende Auswertung, Inhalte und Geltungsbereich

Zusammenfassend erscheint nach derzeitiger Einschätzung auf Grundlage der historischen Entstehung von Wiesederfehn, der hieraus heute noch vorhandenen Strukturen sowie der weiteren Rahmenbedingungen, Vorgaben und Voraussetzungen die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für einen auf Wohnnutzung begrenzten Teilbereich des organisch entwickelten Siedlungsbereichs mit charakteristischer bandartiger Bebauung möglich und sinnvoll. Die Stadt Wiesmoor hat daher unter Berücksichtigung der gegebenen Besonderheiten beschlossen, für diesen Bereich zugunsten des örtlichen Eigenbedarfs eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

Die Stadt macht daher aus oben genannten Gründen von der in § 35 Abs. 6 BauGB vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch,

„für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung (zu) bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten 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.“

Der Geltungsbereich der Satzung ist dabei so abgegrenzt, dass er den durch Wohnnutzungen geprägten Teil der Siedlungsstruktur, die sich bandartig entlang der B 436 erstreckt, umfasst. Neben der bestehenden Bebauung umfasst der Geltungsbereich auch zwei bisher unbebaute Flurstücke zwischen der weiteren Bebauung entlang der B 436 sowie den Friedhof von Wiesederfehn. Im Gesamtzusammenhang des bestehenden Wiesederfehner Siedlungsbereiches ist somit eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet.

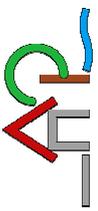
5. Auswirkungen und Anforderungen an die bauliche Nutzung

5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Die vorliegende Satzung soll, wie historisch gegeben, eine bauliche Verdichtung der bestehenden, bandartigen Siedlungsstruktur des Ortsteils Wiesederfehn mittels Nutzung zwischenliegender, gut erschlossener Flurstücke für den Eigenbedarf sowie bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden ermöglichen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind derzeit nicht erkennbar, da die Erleichterung der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich - wie oben entwickelt - bei dem gegebenen Geltungsbereich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und sich im Übrigen die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB richtet.

5.2. Auswirkungen auf die Umweltbelange

Die vorliegende Satzung dient der Erleichterung der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich. Sie betrifft einen Teil des bestehenden Siedlungsbereichs von Wiesederfehn und die bauliche Nutzung zweier zwischen der vorhandenen Bebauung gegebenen, noch nicht baulich genutzter Flurstücke. Eines der Flurstücke stellt sich



derzeit als Grünland dar, das andere wird als Hausgarten genutzt. Beide Flurstücke werden jeweils an zwei Seiten durch öffentliche Straßen begrenzt und sind an den beiden übrigen Seiten von Bebauung umgeben.

Naturschutzrechtlich geschützte oder schützenswerte Gebiete liegen im Geltungsbereich der Satzung nicht vor (s. hierzu auch Kap. 3.2). Die bauliche Nutzung relativ kleiner Garten- bzw. Grünlandflächen innerhalb eines Siedlungsbereiches wirkt sich auch nicht erheblich negativ auf das Umfeld aus.

Auch das Orts- und Landschaftsbild wird bei einer baulichen Nutzung der noch unbebauten Flurstücke nicht erheblich beeinträchtigt, da es bei einer Außenbereichsbebauung verbleibt und diese das Orts- und Landschaftsbild ohnehin nicht verunstalten darf. Dies kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet werden.

Darüber hinaus ist bei einer baulichen Nutzung bisher unbebauter Flächen im Außenbereich aus naturschutzrechtlicher Sicht ein Eingriff verbunden. Dieser ist dementsprechend zu bilanzieren und auszugleichen. Besondere Problematiken sind hier derzeit nicht erkennbar. Da es hier beim Status des Außenbereiches verbleibt, erfolgt die bei derartigen Bauvorhaben erforderliche Eingriffsbilanzierung üblicherweise im Baugenehmigungsverfahren. Insofern ist davon auszugehen, dass auch diesbezüglich keine erheblichen negativen Auswirkungen verbleiben.

5.3. Belange des besonderen Artenschutzes

Hinsichtlich des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind innerhalb des gegebenen Siedlungsbereiches nach derzeitiger Einschätzung hauptsächlich die Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse relevant.

Hinsichtlich der Europäischen Vogelarten sind in den Gehölzstrukturen insbesondere Siedlungsvögel zu erwarten, die an die im Siedlungsbereich gegebenen Nutzungen entsprechend angepasst und in der Regel entsprechend häufig sind. Hinsichtlich der Fledermäuse sind ebenfalls Vorkommen entsprechend angepasster Arten denkbar.

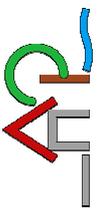
Konkrete artenschutzrechtliche Untersuchungen werden im Rahmen einer Außenbereichssatzung derzeit nicht für erforderlich gehalten, da hieraus ohnehin kein generelles Baurecht abgeleitet werden kann. Um Verstöße gegen das besondere Artenschutzrecht zu vermeiden, sollte der betroffene Bereich vor vorbereitenden Maßnahmen ggf. durch eine sachkundige Person untersucht werden. Insbesondere Rodungsmaßnahmen sollten nicht innerhalb der Brutzeit der Vögel und der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchgeführt werden. Im Baugenehmigungsverfahren können insofern artenschutzrechtliche Untersuchungen bzw. eine biologische Baubegleitung und ggf. auch weitere Schutzmaßnahmen erforderlich werden.

5.4. Straßenbaurechtliche Anforderungen

Der Geltungsbereich grenzt an die B 436. Für den Ortsteil Wiesederfehn ist straßenbaurechtlich keine Ortsdurchfahrt festgelegt. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke darf daher nicht direkt über die B 436 erfolgen. Grundstückszufahrten sind insofern vom Friedhofsweg aus anzulegen. Außerdem ist entlang der B 436 bei Neubauten eine Bauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

5.5. Immissionsschutz

Hinsichtlich der verkehrlichen Belange ist die westlich angrenzende B 436 zu betrachten. Da diese durch den gesamten Ortsteil Wiesederfehn führt, ist davon auszugehen, dass auf alle dort vorhandenen Wohngebäude ähnliche Immissionen einwirken, wie sie



auch auf den noch unbebauten Flurstücken vorhanden sind. Von deutlich über das im Außenbereich verträgliche Maß hinausgehenden Immissionen ist insofern nicht auszugehen.

Auch mit Rechtskraft der vorliegenden Außenbereichssatzung handelt es sich weiterhin um einen Außenbereich mit hinsichtlich des Schallschutzes entsprechend niedrigem Schutzanspruchsniveau. Um jedoch erhebliche negative Auswirkungen im Falle einer Bebauung der angrenzenden Flurstücke mit Wohngebäuden wirksam ausschließen zu können, können hier ggf. die Schallschutzerfordernisse im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und ggf. entsprechende Maßnahmen angeordnet werden.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Belange ist ein nördlich gelegener Betrieb zu betrachten. Zwischen dem Geltungsbereich und diesem Betrieb ist jedoch eine weitere bestehende Wohnnutzung vorhanden. Diese räumliche Nähe hat sich historisch entwickelt. Die Nutzung von etwas weiter entfernten Flurstücken für eine ergänzende Wohnbebauung hat daher für den landwirtschaftlichen Betrieb nach derzeitiger Einschätzung keine über den Bestand hinausgehenden zusätzlichen Einschränkungen zur Folge. Zugleich bleibt auch der bisherige Status des Außenbereichs bestehen, so dass auch diesbezüglich keine Änderungen bzw. erheblichen negativen Auswirkungen für den Betrieb erkennbar sind.

Auch umgekehrt ist eine Neubebauung auf einem weiter entfernten Flurstück als im Bestand infolge des größeren Abstandes weniger betroffen als die zwischenliegende Wohnbebauung. Sollten bei einer künftigen Bebauung der noch unbebauten Flurstücke dennoch erhebliche negative Auswirkungen zu besorgen sein, kann dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden, zumal sich aus einer Außenbereichssatzung kein generelles Baurecht ableiten lässt.

5.6. Oberflächenentwässerung

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung steht nach dem NIBIS-Kartenserver mittlerer Pseudogley-Podsol an. Es handelt sich hierbei um Sandboden über Lehm. Der mittlere Grundwasserhochstand und der mittlere Grundwassertiefstand liegt jeweils bei mehr als 2 m unter Geländeoberkante. Eine Versickerung des überschüssigen anfallenden Oberflächenwassers erscheint daher möglich. Weiteres kann im Falle von Neubauten auch hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden, da sich aus einer Außenbereichssatzung kein generelles Baurecht ableiten lässt.

Unterzeichnet:

Wiesmoor, den

(Siegel)

Bürgermeister

