

GEMEINDE OSTRHAUDERFEHN

Landkreis Leer



Satzung gem. § 35 (6) BauGB

„Tüntjer Weg“

Begründung

Endfassung

26.10.2020

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN	3
3.1	Ziele der Raumordnung	3
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung / Besonderer Artenschutz	4
4.2	Belange der Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung	4
4.3	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3.1	Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen / Belange der Landwirtschaft	5
4.4	Deichschutz	5
4.5	Versorgungsleitungen	5
4.6	Belange des Denkmalschutzes	5
4.7	Altablagerungen / Kampfmittel	6
5.0	INHALTE DER AUSSENBEREICHSSATZUNG	6
5.1	Satzungszweck / Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben	6
5.2	Art der baulichen Nutzung	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	7
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	7
5.5	Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	8
6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	8
6.1	Rechtsgrundlagen	8
6.2	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Ostrhauderfehn beabsichtigt zur Eigenentwicklung der Ortschaft Potshauser Leyhe entlang der Gemeindestraßen Tüntjer Weg und Leyer Weg eine vertragliche Entwicklung der vorhandenen Siedlungslage zu schaffen und stellt zu diesem Zweck die Außenbereichssatzung „Tüntjer Weg“ gem. § 35 (6) BauGB auf. Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 2 ha umfasst den Bereich des Tüntjer Weges 19 bis zur Landestraße 21 und dem Leyer Weg Nr. 1-7. Über die Satzung wird sichergestellt, dass in dem Geltungsbereich der Satzung Wohnzwecken dienenden Vorhaben künftig nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Kommunales Planungsziel dieser Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB ist es, innerhalb des städtebaulich vorgeprägten Siedlungsbereiches in der Ortschaft Potshauser Leyhe eine optimale Ausnutzung bestehender baulicher Strukturen durch die Möglichkeit der Lückenschließung zu ermöglichen, die sich harmonisch in die im Außenbereich gelegenen Siedlungsstrukturen einfügt und somit zur ortsgerechten Verdichtung der vorhandenen Siedlungslage beiträgt. Um hierbei eine den städtebaulichen Strukturen angepasste bauliche Entwicklung zu gewährleisten und einer Überdimensionierung künftiger Bauvorhaben entgegenzuwirken, werden im Rahmen dieser Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben getroffen. Dies geschieht über einer der örtlichen Situation angepassten Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen sowie über eine Reglementierung der Bautiefen in Form von überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Erschließung zusätzlicher Gebäude erfolgt über die Gemeindestraßen Tüntjer Weg und Leyer Weg. Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Geltungsbereiches und des in der näheren Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes wurde vorab eine Abschätzung der Geruchsemissionen bei der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Auftrag gegeben, welche zu dem Ergebnis kam, dass keine Geruchsimmissionen oberhalb des Grenzwertes von 25 % der Jahresstunden zu erwarten sind und somit auf eine Beurteilung der Geruchssituation anhand eines Geruchsgutachtens nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verzichtet werden kann.

Die Satzung bedarf keiner Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Die Vorschriften über die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gelten auch für Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB (§ 18 (2) BNatSchG) und somit für die durch die vorliegende Satzung erleichterte zulässige Lückenschließung innerhalb des Geltungsbereiches. Die Entscheidung über die Vermeidung von Eingriffen, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die durch die Aufstellung der Satzung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Beikarte zur Außenbereichssatzung „Tüntjer Weg“ wurde unter Verwendung der Automatischen Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:2.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Gemarkung Potshausen, Flur 13 östlich des Tüntjer Weges und nördlich des Leyer Weges im Bereich des Tüntjer Weges 19 bis zur Landestraße 21 und dem Leyer Weg Nr. 1-7. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 7/8, 7/6, 10/2, 11, 12, 13, 14/1 in einem Abstand von 57,50 m gemessen von der

östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 73 (Deich) sowie in einem Abstand von 40,00 m gemessen von der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 51 (Leyer Weg). Nördlich beginnt der Geltungsbereich in einem Abstand von 30,00 m südlich der nördlichen Grenze von Flurstück Nr. 7/8. Im Südosten beginnt die Außenbereichssatzung 25,00 m westlich des Flurstückes 17. Die Lage der von dieser Satzung teilweise erfassten Grundstücke ist der Beikarte zu dieser Satzung zu entnehmen. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung und Wohnnutzung. Die städtebauliche Umgebung des Satzungsgebietes wird durch die ländlich geprägte Außenbereichslage sowie durch freistehende Einfamilienhäuser auf relativ großen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches bestimmt. Der vorliegende Planbereich weist somit eine Wohnbebauung von einigem Gewicht als Voraussetzung für die Außenbereichssatzung auf. Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich neben landwirtschaftlichen Betrieben und einem Bauunternehmen auch weitere Einfamilienhäuser sowie Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung. Im Westen verläuft das Burlage-Langholter Tief.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Bei der Aufstellung städtebaulicher Satzungen sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.

Im **Landesraumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (Fortschreibung 2012, zuletzt 2017 aktualisiert) ist das Satzungsgebiet in der Ortschaft Potshauser Leyhe der Gemeinde Ostrhauderfehn der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll gem. Kapitel 1.1 Abschnitt 07 die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Das mit dieser Außenbereichssatzung verfolgte Ziel, zur Eigenentwicklung der Ortschaft, eine verträgliche Weiterentwicklung der Wohnnutzung unter Berücksichtigung der umliegenden ländlichen Strukturen zu ermöglichen, entspricht den Zielsetzungen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Leer liegt aus dem Jahr 2006 vor. Die Ortschaften Ostrhauderfehn und Idafehn werden darin als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. In diesem soll die Siedlungsentwicklung der Gemeinden in einer Art und Weise erfolgen, die den besonderen gewachsenen Charakter erhält, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt und Fehlentwicklungen durch geeignete Maßnahmen korrigiert.

Das mit der vorliegenden Außenbereichssatzung verfolgte Planungsziel der maßvollen städtebaulichen Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsansatzes an der Straße Tüntjer Weg und Leyer Weg in der Ortschaft Potshauser Leyhe zur bedarfsgerechten Sicherung der örtlichen Eigenentwicklung ist mit den allgemeinen Vorgaben der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB vereinbar.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn, aus dem Jahr 2002, wird der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche werden ebenfalls über die Darstellung als landwirtschaftliche Flächen erfasst. Die vorliegende Planung ist mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich vereinbar und demnach als verträglich einzustufen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung / Besonderer Artenschutz

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb einer zu bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Die Vorschriften über die Eingriffsregelung gelten auch für Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB (§ 18 Abs. 2 BNatSchG) und somit für die durch die vorliegende Satzung zulässigen Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches.

Eine Möglichkeit zur Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme wäre aus naturschutzfachlicher Sicht eine randliche Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern im rückwärtigen Bereich der möglichen Baugrundstücke zur offenen Landschaft. Hierdurch würde langfristig ein Biotoptyp „Strauch-Baumhecke (HFM)“ geschaffen werden. Folglich wären für die Anpflanzung folgende Baum- und Straucharten zu verwenden: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Aschweide (*Salix cinerea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Die Entscheidung über die Vermeidung von Eingriffen, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die durch die Aufstellung der Satzung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass auf den zu bebauenden Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Satzungsgebietes - je nach Dauer der Entwicklung des Gebietes - zukünftig streng oder besonders geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder der Bundesartenschutzverordnung auftreten können und dann ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (Zugriffs- und Störungsverbote) zu beachten sind.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch die Ableitung in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem. Dabei sind die Bestimmungen des § 96 (3) des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Des Weiteren verläuft innerhalb des Plangebietes eine Hauptversorgungsleitung PEH d 160 des Wasserversorgungsverbandes Overledingen. Nach Inkrafttreten dieser Außenbereichssatzung ist die fachgerechte Verlegung der Wasserleitung geplant. Der Leitungsschutzstreifen von 5,00 m ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Gewässer III. Ordnung sind zu erhalten und zu unterhalten. Das anfallende Oberflächenwasser wird in die angrenzenden Gewässer geleitet.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

4.3.1 Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen / Belange der Landwirtschaft

Aufgrund der ländlich bzw. dörflich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der in der näheren Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Daher wurde bereits im Vorfeld eine Abschätzung der Geruchsemissionen bei der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Auftrag gegeben.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, zwei landwirtschaftliche Betriebe. Im Rahmen eines Bauantrages eines landwirtschaftlichen Betriebes zur Erweiterung seiner Milchviehhaltung wurde am 17.12.2015 ein Geruchsgutachten erstellt. Hieraus ergibt sich für den geplanten Bereich der Außenbereichssatzung ein Immissionswert von rd. 2,4 % der Jahresstunden. Da keine weiteren Tierplatzserhöhungen der landwirtschaftlichen Betriebe angestrebt werden, kann auf eine Beurteilung der Geruchssituation anhand eines Geruchsgutachtens nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verzichtet werden, da keine Geruchsimmissionen oberhalb des Grenzwertes von 25 % der Jahresstunden zu erwarten sind.

4.4 Deichschutz

Westlich des Tüntjer Weges verläuft ein Deich des Hauptfehnkanals, welcher am 18.11.2016 vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) Oldenburg als Schutzdeich gewidmet wurde. Daher liegt das Plangebiet teilweise im Bereich der Deichschutzzone, wonach eine Abstandsregelung nach § 16 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) anzuwenden ist. Daher ist im Rahmen der Baugenehmigung eine konkrete Ausnahmegenehmigung vom Deichschutz einzuholen und die untere Deichbehörde des Landkreises Leer zu beteiligen.

Es erfolgte ein Abstimmungstermin am 21.05.2019 mit dem Planungsamt und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer, in dem die die Bautiefen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren Maße entsprechend abgestimmt wurden.

4.5 Versorgungsleitungen

Neben der unter Punkt 4.2 genannten Wasserleitung befindet sich innerhalb des Plangebietes eine 20 kV Stromtrasse. Beidseitig diese Leitung darf ein Schutzstreifen von 2,00 m, ausgehend von der Trassenmitte, weder bebaut noch bepflanzt werden. Des Weiteren sind im Rahmen der Baugenehmigung die genaue Lage der Leitung sowie die baulichen Maßnahmen im Bereich der Leitung frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Stromtrasse soll nach Inkrafttreten dieser Außenbereichssatzung fachgerecht verlegt werden.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen dieser Satzung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkoh-

leiansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.7 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALTE DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

5.1 Satzungszweck / Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben

Kommunales Planungsziel dieser Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB ist es, innerhalb des städtebaulich vorgeprägten Siedlungsbereiches in der Ortschaft Potshauser Leyhe eine Verbesserung der Ausnutzbarkeit bestehender baulicher Strukturen zu ermöglichen, die sich harmonisch in die im Außenbereich gelegenen Siedlungsstrukturen einfügt und somit zur verträglichen Verdichtung der vorhandenen Siedlungslage beiträgt. Auf der Grundlage des § 35 (6) BauGB i. V. m. § 35 (2) BauGB werden im Rahmen der Außenbereichssatzung die entsprechenden Zulässigkeitsvoraussetzungen bestimmt.

Innerhalb der in § 1 der Satzung festgelegten Grenzen kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben künftig nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 (6) BauGB).

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 (1) BauGB (privilegierte Vorhaben im Außenbereich) und des § 35 (4) BauGB unberührt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Außenbereichssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohngebäuden in der Ortschaft Potshauser Leyhe der Gemeinde Ostrhauderfehn erleichtert werden. Hiermit wird eine der räumlichen Situation

angemessene Gebietsentwicklung koordiniert und einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengewirkt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Um zukünftig über die derzeitige örtliche Situation angepasste Wohnbebauung zu sichern, werden im Planungsgebiet Regelungen der Gebäudehöhen durch Trauf- und Firsthöhen (TH, FH) gem. § 35 (6) Satz 3 BauGB und § 35 (6) Satz 4 Nr. 1 BauGB aufgenommen. Neben der Höhenentwicklung baulicher Anlagen kann hierüber städtebaulich auf die Gestaltung eines Gebäudes in Bezug auf die Dach- und Bauform Einfluss genommen werden. Neben der für die im gesamten Geltungsbereich aufgenommene Traufhöhe (TH) von maximal 4,50 m wird auch eine Firsthöhe (FH) von 9,50 m definiert. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist die obere Firstkante. Schornsteine, Antennen und vergleichbare Dachaufbauten bleiben hierbei unberücksichtigt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Tüntjer Weg, Leyer Weg), gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudeseite.

Westlich des Tüntjer Weges verläuft ein Deich des Hauptfehnkanals, welcher am 18.11.2016 vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) Oldenburg als Schutzdeich gewidmet wurde. Daher liegt das Plangebiet teilweise im Bereich der Deichschutzzone, wonach eine Abstandsregelung nach § 16 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) anzuwenden ist. Es erfolgte ein Abstimmungstermin mit dem Planungsamt und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer, in denen die Bautiefen und Abstandsregelungen abgestimmt wurden. Des Weiteren ist im Rahmen der Baugenehmigung eine konkrete Ausnahmegenehmigung vom Deichschutz einzuholen und die untere Deichbehörde des Landkreises Leer zu beteiligen.

Es erfolgte ein Abstimmungstermin am 21.05.2019 mit dem Planungsamt und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer, in dem die Bautiefen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren Maße entsprechend abgestimmt wurden.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Außenbereichssatzung durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass eine dem Raum entsprechende städtebauliche Ordnung entsteht. Die überbaubare Fläche umfasst in einem Abstand von 22,50 m gemessen von der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 73 (Deich) sowie in einem Abstand von 5,00 m gemessen von der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 51 (Leyer Weg) einen 25,00 tiefen Bereich. Von der nördlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Abstand von 3,00 m einzuhalten. Ausgenommen von diesen Regelungen sind bestandsgeschützte Gebäude. Durch diese Regelungen wird eine straßenseitig geordnete Baugrenze parallel zum Deich festgesetzt und ein Hereinrücken zusätzlicher Gebäude in die Landschaft vermieden.

Entlang der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Tüntjer Weg, Leyer Weg) sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Ferner sind bei einer Wohneinheit maximal 80 m² und bei zwei Wohneinheiten maximal 120 m² für Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zulässig. Der Zersiedelung des Außenbereiches durch Nebenanlagen wird damit vorgebeugt.

5.5 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Vermeidung unerwünschter Verdichtung wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten (WE) begrenzt.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

6.1 Rechtsgrundlagen

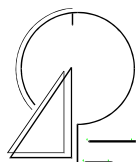
Der Satzung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz)
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

6.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Außenbereichssatzung „Tüntjer Weg“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Ostrhauderfehn vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de