

Begründung

zur Abgrenzungssatzung Nr.34 (Middels-Westerloog) gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 Baugesetzbuch für den Ortsteil Middels-Westerloog der Stadt Aurich

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der Satzung sind das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.08.97 und die Nds. Gemeindeordnung in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2. Planunterlage

Als Planunterlage der Abgrenzungssatzung dient ein im Maßstab 1:2000 erstellter Auszug aus dem Flurkartenwerk.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich wird der Geltungsbereich der Satzung als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Teilfläche der Satzung, südlich entlang der Westerlooger Straße, liegt außerhalb dieser Darstellung und wird bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Die dargestellte Fläche liegt ca. 10,0 km nordöstlich des Stadtzentrums von Aurich.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist in der Planunterlage ersichtlich.

5. Veranlassung, Zweck und Ziel

Westerloog ist die zentrale Siedlungsfläche des Ortsteiles Middels. Für den Ortsbereich soll die im Zusammenhang bebaute Ortslage durch eine Satzung nach § 34 BauGB als Vorbeugung zur Sicherung des Ortscharakters abgegrenzt werden. Es werden im begrenzten Umfang Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt, da zu den landwirtschaftlichen Hofstellen entsprechende Abstände einzuhalten sind.

Eine Teilfläche östlich der Westerlooger Straße, im Bereich der Landwirtschaftlichen Hofstelle Westerlooger Straße Nr.1, wird nicht in die Abgrenzungssatzung miteinbezogen. Der Immissionschutzabstand zwischen dem vorhandenem Betrieb und einer betriebsfremden Wohnbebauung ist nicht gegeben.

Eine Teilfläche am "Alten Heerweg" wird in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen, um den Siedlungsbereich abzurunden. Ebenfalls mit einbezogen wird der Siedlungsausläufer östlich entlang des Schwarzen Weges und eine Bautiefe östlich entlang des Sexterweges, sowie eine Teilfläche südlich entlang der Westerlooger Straße.

Diese einbezogenen Flächen werden durch eine überwiegende Wohn-