

STADT WIESMOOR

Bebauungsplan C 1

„Landschaftspark südlich der Freilichtbühnenstraße“

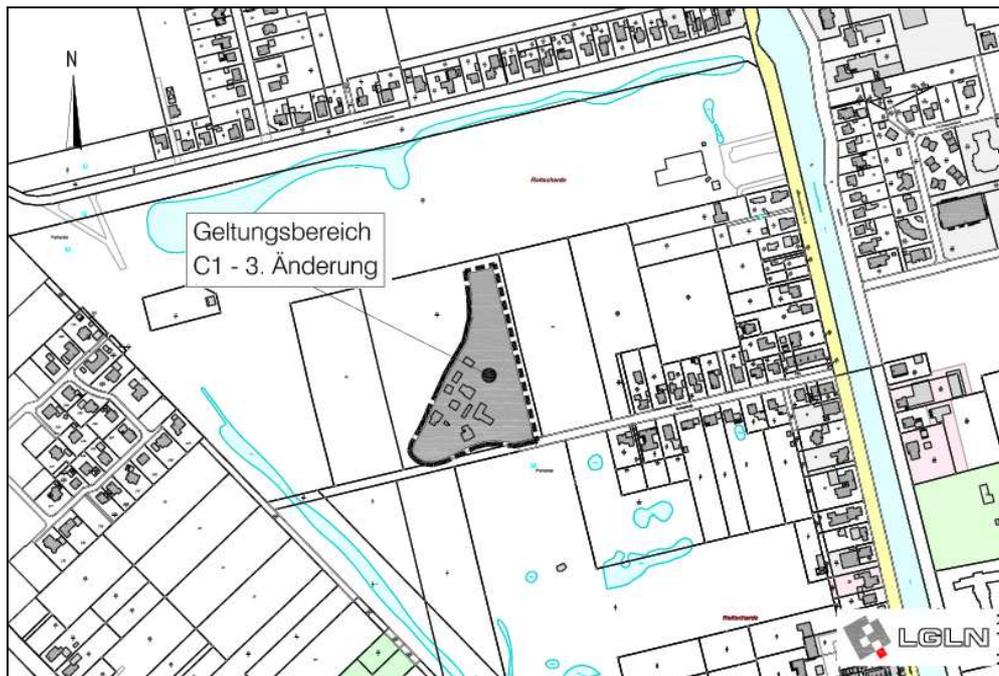
3. Änderung

Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

gem. § 13 BauGB

als Textbebauungsplan

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan ohne Maßstab



Pommer & Schwarz

ErneuerbareEnergienGesellschaft mbH

Korbweidenstraße 7, 26605 Aurich

Tel. 04941 / 60 40 6-0, info@pseeg.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Geltungsbereich der 3. Änderung	3
3	Rahmenbedingungen	3
4	Belange der Raumordnung und Bauleitplanung	4
4.1	Landes-Raumordnungsprogramm	4
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm	4
4.3	Flächennutzungsplan	5
4.4	Bebauungspläne	5
5	Bestand und gegenwärtige Nutzung	6
5.1	Nutzung	6
5.2	Erschließung	6
6	Inhalt und Auswirkung der Planänderung	6
7	Öffentliche Belange	7
7.1	Natur und Landschaft	7
7.2	Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens	7
8	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	8
9	Hinweise	8
10	Rechtliche Grundlagen	9

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan C 1 "Landschaftspark südlich der Freilichtbühne" wurde am 13.02.1996 als Satzung beschlossen und ist seit dem 27.08.2004 rechtskräftig.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes C 1, die am 13.10.2011 vom Rat der Stadt Wiesmoor beschlossen und am 01.03.2013 rechtskräftig wurde, wurde der Neubau eines Kultur- und Erlebnisparks in Form einer Erlebnisparkanlage planungsrechtlich vorbereitet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes C 1 wurde am 20.04.2015 vom Rat der Stadt Wiesmoor beschlossen und mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden am 30.04.2015 rechtskräftig. Mit dieser 2. Änderung hat die Stadt Wiesmoor die Erweiterung des Moormuseums planungsrechtlich abgesichert und weitere Entwicklungsmöglichkeiten durch den Zubau von Lokschuppen, Bahnhof, Empfangsgebäude oder weiteren Gebäuden, die der Ausgestaltung des Museumsdorfes dienen, ermöglicht.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes C 1 möchte die Stadt Wiesmoor einen geplanten Anbau an die Sägerei planungsrechtlich ermöglichen. Für diese Maßnahme und mögliche weitere Erweiterungen ist es erforderlich, die in der abweichenden Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge von bisher 22 m auf 30 m zu erweitern.

2 Geltungsbereich der 3. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes C 1 ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung und umfasst eine Fläche von rd. 1,4 ha. Er befindet sich mittig im „Landschaftspark südlich der Freilichtbühnenstraße“, umgeben von einer öffentlichen Grünfläche.

Die genaue Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

3 Rahmenbedingungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes C 1 der Stadt Wiesmoor wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB als Textbebauungsplan durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht durchgeführt.

Für die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes C 1 sind die unter Punkt 1-3 genannten Voraussetzungen erfüllt.

4 Belange der Raumordnung und Bauleitplanung

4.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm 2017 in der Fassung vom 26.09.2017.

In der zeichnerischen Darstellung sind keine, das Plangebiet betreffenden Darstellungen vorhanden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes C 1 steht den im LROP genannten Zielen nicht entgegen.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Aurich ist seit dem 20. Juli 2006 nicht mehr rechtskräftig.

Mit dem Wegfall des Regionalen Raumordnungsprogramms gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017 für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Wiesmoor.

Das neue RROP für den Landkreis Aurich ist mittlerweile am 19.12.2018 vom Kreistag des Landkreises Aurich beschlossen worden. Es liegt derzeit zur Genehmigung vor, daher ist noch das o. g. LROP anzuwenden. Der Entwurf des RROP entfaltet in seiner jetzigen Form die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Die Inhalte sind bereits jetzt bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Diese Bindungswirkung gilt ebenfalls für alle Bauleitplanungen der Städte und Gemeinden unabhängig von ihrer Raumbedeutsamkeit.

Im Entwurf des RROP ist für das Plangebiet keine besondere Funktion dargestellt. Die vorliegende Bauleitplanung ist somit mit den zukünftigen zu erwartenden Aussagen aus der regionalen Raumordnung (RROP des Landkreises Aurich) raumverträglich.

4.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor wird das Plangebiet als Sondergebiet (SO) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4.4 Bebauungspläne

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes C 1 - 2. Änderung sind für den Geltungsbereich der 3. Änderung folgende Festsetzungen gültig:

1. Art der baulichen Nutzung

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Moorkolonatsiedlung, Ausstellung sind folgende Nutzungsarten zulässig:

Geräteschuppen, Schmiede, Backhaus, Remisen, Ausstellungsgebäude, Ausstellungsflächen, Schutzhütten, Wanderwege, Grünanlagen, Wohnung für Aufsichtspersonal, Sanitärgebäude, Lokschuppen, Feldbahnlinien, Bahnhof, Empfangsgebäude und weitere Gebäude, die der Ausgestaltung eines Museumsdorfes dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung: Moorkolonatsiedlung, Ausstellung wird gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

3. Vollgeschosse

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung: Moorkolonatsiedlung, Ausstellung wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt.

4. Bauweise

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung: Moorkolonatsiedlung, Ausstellung wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude wie in der offenen Bauweise errichtet werden, jedoch mit einer Längenbeschränkung von maximal 22 m.

5. Gebäudehöhe

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung: Moorkolonatsiedlung, Ausstellung wird gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 9,50 m ab Oberkante der vorhandenen Erschließungsstraßenmitte festgesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes C 1 wird die abweichende Bauweise neu festgesetzt. Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben mit der 3. Änderung unverändert bestehen.

5 Bestand und gegenwärtige Nutzung

5.1 Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Torf- und Siedlungsmuseum mit Kolonistenhäusern, Schmiede, Schule, Scheune, Trauzimmer, Remise, Sägerei und einem Backhaus. Nördlich der Gebäude befindet sich eine Grünfläche.

5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Landschaftsparks erfolgt von der Dahlienstraße, die über die Kastanienstraße an die Hauptstraße (B 436) und damit an den überörtlichen Verkehr angebunden ist. Der Planbereich kann zusätzlich über den Resedaweg mit Anbindung an die Wittmunder Straße (L 12) erreicht werden. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich oder geplant.

6 Inhalt und Auswirkung der Planänderung

Die textliche Festsetzung Nr. 4 der zur Zeit rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes C 1 wird wie folgt geändert:

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung: Moorkolonatsiedlung, Ausstellung wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude wie in der offenen Bauweise errichtet werden, jedoch mit einer Längenbeschränkung von maximal 30 m.

Diese Festsetzung ermöglicht innerhalb der Moorkolonatsiedlung einerseits partielle Erweiterungen und Anbauten an den bestehenden Gebäuden des Museumsdorfes und schränkt andererseits die Gebäudelänge auf ein Maß ein, das den baulichen und landschaftlichen Erfordernissen eines Freilichtmuseums entspricht.

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes C 1 bleiben unverändert.

7 Öffentliche Belange

7.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist Teil eines bestehenden Landschaftsparks, der teilweise bebaut und über die äußere Erschließung vollständig erschlossen ist. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist bereits mit der 1. rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes C 1 vorbereitet und kompensiert worden.

Bei dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes C 1 werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Aufgrund der vorliegenden Anwendung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig.

7.2 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes C 1 der Stadt Wiesmoor als Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit der Begründung der Öffentlichkeit und den Behörden in der Zeit vom bis vorgestellt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden folgende wesentliche Punkte genannt und berücksichtigt:

(Dieser Teil wird im Laufe des Planverfahrens ergänzt.)

8 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Brake.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Stadt Wiesmoor gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über offene Parzellengräben außerhalb der Planänderungsgebiete bzw. über vorhandene Rohrsysteme und ist bereits sichergestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

9 Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978) meldepflichtig und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu melden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Aurich, Umweltamt) zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

10 Rechtliche Grundlagen

Als rechtliche Grundlagen gelten für diese 3. Änderung des Bebauungsplanes C 1:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.

Wiesmoor, den

Siegel

.....

Der Bürgermeister