

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Planungsanlass, Ziele und Inhalte der Planung

Anlass der Bebauungsplan-Änderung ist ein Bauvorhaben, bei dem das Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss für Wohnraum genutzt werden soll. Diese Nutzung des Dachgeschosses führt zu einer Überschreitung der festgesetzten GFZ, da in dem noch aus dem Jahr 1970 stammenden Bebauungsplan B 7 gemäß der seinerzeit geltenden BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Ohne diese Anrechnung überschreitet das Bauvorhaben die festgesetzte Geschossflächenzahl jedoch nicht.

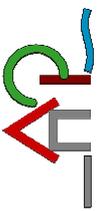
Nach heutigem Bauplanungsrecht ist der Innenentwicklung Vorrang gegenüber der weiteren Siedlungsentwicklung in den Außenbereich hinein zu geben. Für die Innenentwicklung sollen dementsprechend die gegebenen Möglichkeiten einer Nachverdichtung genutzt werden. So sind nach heutigem Recht bei der Ermittlung der Geschossfläche auch nur die Flächen von Aufenthaltsräumen in Vollgeschossen anzurechnen.

Im Umfeld des Bauvorhabens sind optisch ein- und zweigeschossige Gebäude vorhanden. Bei den gegebenen Dachneigungen der zweigeschossigen Gebäude wäre ein Ausbau des Dachgeschosses für eine ergänzende Wohnnutzung mit vergleichsweise geringem Aufwand möglich. Der heute bauplanungsrechtlich propagierten Nachverdichtung kann insofern mit dem Fortfall der Anrechnung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss auf relativ einfache Weise entsprochen werden, ohne dass eine maßgebende Änderung der örtlichen Baustruktur, wie sie sich z. B. aus der Erweiterung der Zahl der Vollgeschosse oder der zulässigen Geschossfläche ergeben könnte, erforderlich wäre.

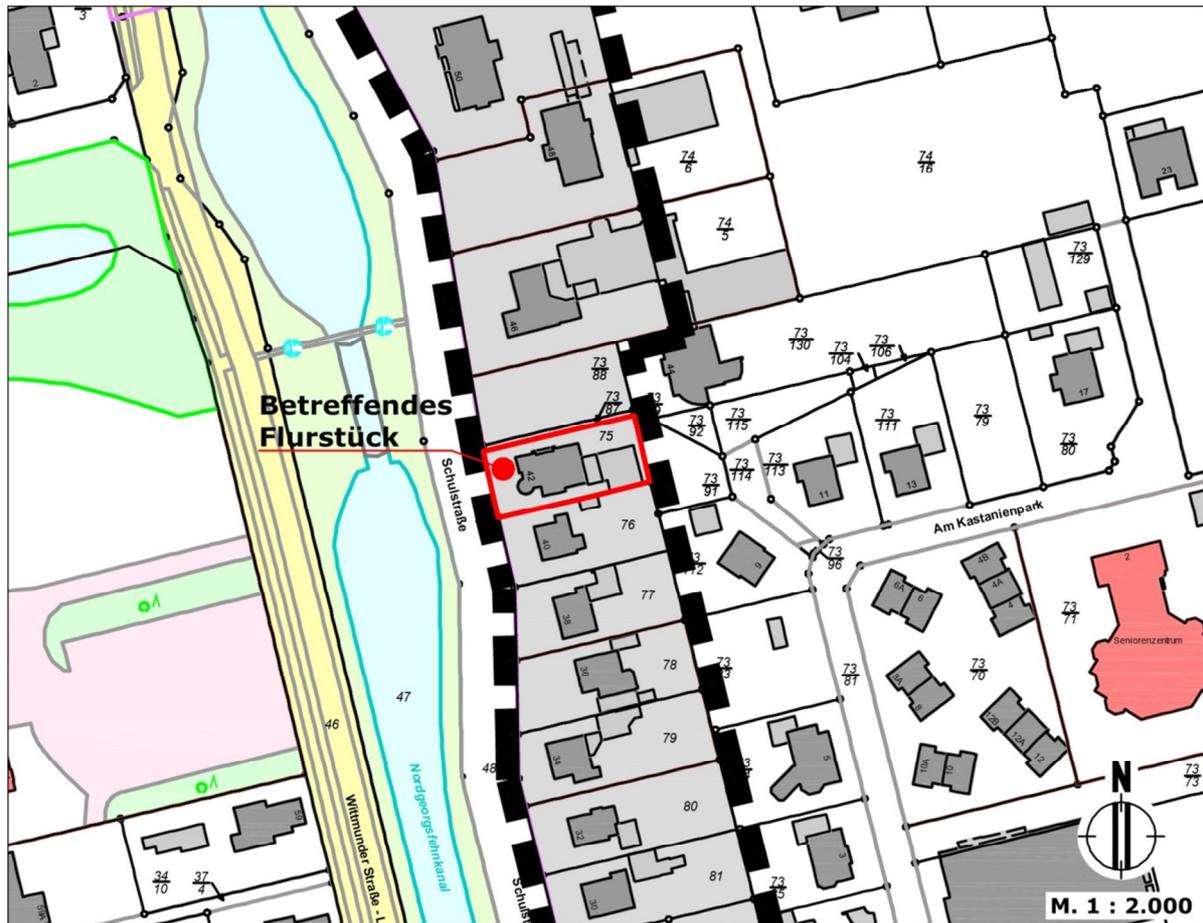
Die Stadt Wiesmoor möchte daher anlässlich des vorliegenden Bauvorhabens dem geltenden Bauplanungsrecht entsprechend allen Nutzern im Bebauungsplan B 7 einen moderaten, sich in das örtliche Gesamtbild einfügenden Dachausbau ermöglichen, indem sie die derzeitige Anrechnung von Aufenthaltsräumen im als Nicht-Vollgeschoss ausgebauten Dach aufhebt. Der in § 3 Abs. 2 der vorliegenden Satzung für das Dach erfolgte Zusatz „soweit es kein Vollgeschoss ist“ stellt dabei klar, dass bei optisch eingeschossigen Gebäuden ein Vollgeschoss im Dach bei der Ermittlung der Geschossfläche auch weiterhin anzurechnen ist. Die Zulässigkeit eines dritten Vollgeschosses im Dach bei optisch zweigeschossigen Gebäuden wird bereits durch die gegebene Begrenzung auf zwei Vollgeschosse ausgeschlossen.

Ziel der hiermit möglichen Nachverdichtung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Im Besonderen ist es Ziel, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine moderate, sich in das gegebene Ortsbild einfügende und im Umfeld verträgliche Nachverdichtung zu erreichen.

Darüber hinaus möchte die Stadt Wiesmoor die vorliegende Änderung nutzen, um ein bereits bebautes, bisher noch als Grünanlage festgesetztes Flurstück nun in das nördlich wie südlich dieses Flurstücks verlaufende Mischgebiet einzubeziehen (s. nachfolgende Abb.). Um hier gleiches Recht für alle im Bebauungsplan B 7 gelegenen Nutzer zu gewährleisten, sollen alle im umliegenden Mischgebiet geltenden Festsetzungen auch für das hier einbezogene Flurstück gelten. Im Einzelnen sind dies im Mischgebiet maximal zwei Vollgeschosse,



eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 sowie die offene Bauweise, von Nord nach Süd durchlaufende Baugrenzen und die Festsetzungen der zum Bebauungsplan B 7 zugehörigen (Text-) Satzung inklusive ihrer 1. Änderung. Die Einbeziehung dieser Fläche in das umliegend festgesetzte Mischgebiet dient dem Ziel, hier eine sich in die örtlichen Strukturen einfügende Bebauung zu gewährleisten.



Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Mit der hier vorliegenden Änderung wird im Sinne des heutigen Bauplanungsrechts eine sich in die örtlichen Strukturen einfügende Nachverdichtung ermöglicht und eine bereits bebaute, derzeit noch als Grünanlage festgesetzte Fläche in das umliegende Mischgebiet mit allen seinen zugehörigen Festsetzungen einbezogen. Aus dem bauplanungsrechtlichen Fortfall der Grünfläche und ihrer Einbeziehung in das Mischgebiet sind keine negativen Auswirkungen für die Nachbarschaft erkennbar, da die Fläche bereits bebaut ist und der dortigen Bebauung die gleichen Rechte eingeräumt werden wie der umliegenden Bebauung.

Der künftig im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 7 bei Nicht-Vollgeschossen im Dach zum Tragen kommende Fortfall der Anrechnung dortiger Aufenthaltsräume ermöglicht allen Nutzern im Plangebiet gleichermaßen den Dachgeschossausbau, soweit mit dem Ausbau kein (weiterhin nicht zulässiges) drittes Vollgeschoss entsteht. Da die Zahl der Vollgeschosse und die Grund- und Geschossflächenzahl unverändert bleiben, wird die Kubatur der Gebäude nicht maßgeblich verändert, so dass sich die Gebäude auch mit dem ermöglichten Ausbau des Dachgeschosses zu einem Nicht-Vollgeschoss in die bestehenden bzw. derzeit möglichen Strukturen gut einfügt.

Negative Auswirkungen sind auch hinsichtlich der künftig im dritten Geschoss möglichen Wohnnutzung nicht in erheblichem Umfang zu erwarten, da dies bei entsprechend kleinerer Grundfläche der Vollgeschosse auch bislang möglich wäre. Vielmehr überwiegen hier die



sich aus den künftigen Ausbaumöglichkeiten ergebenden positiven Auswirkungen sowohl für die örtlichen Eigentümer als auch im Sinne der heute propagierten Nachverdichtung aus Sicht des Städtebaus und der Umweltbelange.

Darüber hinaus sind derzeit auch keine sonstigen negativen Auswirkungen erkennbar, zumal die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl und die diesbezüglich anzuwendende BauNVO unverändert bleiben.

Auswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltbelange inkl. Artenschutz

Die der Innenentwicklung dienende Bebauungsplan-Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Bei der gegebenen Größe der zulässigen Grundfläche von deutlich unter 20.000 qm handelt es sich um eine Planung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird hier nicht vorbereitet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da hier keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind. Ebenso bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind somit gegeben.

Die Planung betrifft zudem hauptsächlich bereits bebaute Bereiche sowie eine unmittelbar an bestehende Bebauung bzw. Baustellen angrenzende kleine Fläche, die bereits bebaubar ist. Aus den in dieser Planung vorgesehenen Änderungen sind daher keine Auswirkungen erkennbar, die im Rahmen der Umweltbelange oder des besonderen Artenschutzes als negativ zu betrachten wären. Im Sinne des Bodenschutzes ergeben sich aus der verbesserten Dachgeschossnutzung infolge geringeren Bodenverbrauchs vielmehr eher positive Auswirkungen. Sonstige Auswirkungen im Rahmen der Umweltbelange sind derzeit nicht erkennbar. Ein detaillierter Umweltbericht ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Auch eine Eingriffsbilanzierung ist für Planungsfälle nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.

Verfahren

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung dient der Nachverdichtung und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Größe der Grundfläche bleibt hier deutlich unter 20.000 qm, so dass es sich hier um eine Planung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt (Weiteres hierzu s. oben).

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB und eine Eingriffsbilanzierung sind in diesem Rahmen nicht erforderlich. Des Weiteren kann hier auch von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt daher nun mittels öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel hierzu werden auch die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Unterzeichnet:

Wiesmoor, den

(Siegel)

Bürgermeister
(Friedrich Völler)

