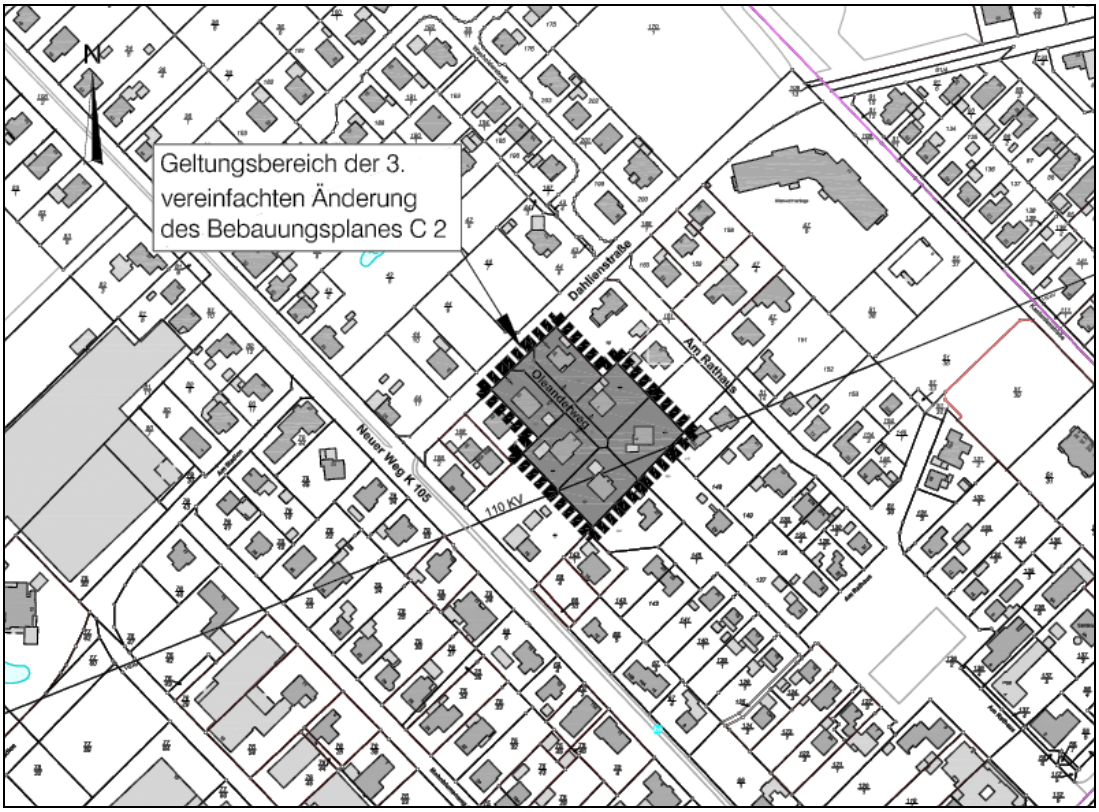
STADT WIESMOOR

Bebauungsplan C 2 der Stadt Wiesmoor
3. vereinfachte Änderung

Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren
gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan ohne Maßstab 29.04.2020

Entwurf

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 Rahmenbedingungen 4
3 Lage und Räumlicher Geltungsbereich 4
4 Planungsvorgaben 4
4.1 Landesraumordnungsprogramm 4
4.2 Regionales Raumordnungsprogramm 5
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor 6
4.4 Bebauungspläne 7
5 Bestand und gegenwärtige Nutzung 8
5.1 Nutzung 8
5.2 Verkehr 8
6 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes 8
6.1 Baugrenzen 8
7 Abwägungsrelevante Belange 8
7.1 Natur und Landschaft 8
7.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 9
7.2.1 Ergebnisse der Betroffenenbeteiligung 9
8 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen 9
9 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen 10
10 Rechtliche Grundlagen 10

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan C2/C3 der Gemeinde Wiesmoor wurde mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Aurich vom 23.07.1970 genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung am 02.09.1970 rechtsverbindlich. Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes, welche als 1. Änderung geführt wurde, wurde am 10.09.1973 vom Regierungspräsidenten in Aurich genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich am 05.10.1973 rechtsverbindlich.

Die heutigen maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der am 07.06.1979 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigten und am 20.03.1981 bekannt gemachten 2. Änderung.

Verschiedene städtebauliche Entwicklungen führten dazu, dass zwischenzeitlich die 3. bis 6. Änderung sowie die 1. und 2. vereinfachte Änderung durchgeführt wurden. Alle Änderungen wurden rechtskräftig. Die 2. vereinfachte Änderung wurde am 24.03.2003 vom Rat der Gemeinde Wiesmoor als Satzung beschlossen und am 28.03.2003 im Amtsblatt bekannt gemacht.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs der vorliegenden 3. vereinfachten Änderung überdeckt den Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung. Die zur Dahlienstraße liegenden Grundstücke 164 und 166 werden vom B-Plan C 2 – 2. Änderung überdeckt. Mit der 3. vereinfachten Änderung werden lediglich die Baugrenzen geändert.

Ziel der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung größerer Bauteppiche auf den 6 betroffenen Grundstücken. Von Seiten der Anlieger wurde in der Vergangenheit der Wunsch geäußert, durch Heranrücken der Baugrenze an den Oleanderweg einen größeren Spielraum für die bauliche Aufteilung der Grundstücke zu erlangen.

Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2003 sind die Wendeanlage und der Fuß- und Radweg am Ende des Oleanderweges weggefallen. Diese Straße mit einer Länge von 68 m erschließt lediglich 4 Grundstücke und ist ohne jeden öffentlichen Durchgangsverkehr eine reine Anliegerstraße. Einige Nebengebäude zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzung, die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig sind, verengen optisch das Straßenbild und vermitteln eher den Charakter einer Einfahrt.

Aus diesen Gründen und um auf den anliegenden Grundstücken eine größere bauliche Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, wird am Oleanderweg von dem in Wiesmoor überwiegend vorherrschenden Abstand von 5 m zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße abgewichen und ein Abstand von 3 m neu festgesetzt. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke bleibt mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,4 unverändert. Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung und der 2. vereinfachten Änderung bleiben mit der vorliegenden Änderung ebenfalls unberührt.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

Durch die geringfügige Änderung der für das allgemeine Wohngebiet geltenden zeichnerischen Festsetzung der Baugrenzen und der daraus resultierenden Vergrößerung der Bauteppiche werden die wesentlichen Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 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.

Des Weiteren bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die vereinfachte Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes C 2 bleibt der grundlegende Charakter des Gebietes städtebaulich unverändert.

3 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Wiesmoor und hat eine Flächengröße von 5.840 m².

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 164, 165, 166, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8 und 48/9 der Flur 7, Gemarkung Wiesmoor.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt inmitten allgemeiner Wohngebiete, die größtenteils bebaut sind. Südwestlich verläuft die Kreisstraße 105, Neuer Weg.

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

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesraumordnungsprogramm

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. Lediglich die Bundesstraße B 436 ist hier als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes C 2

steht den im LROP genannten Zielen nicht entgegen.

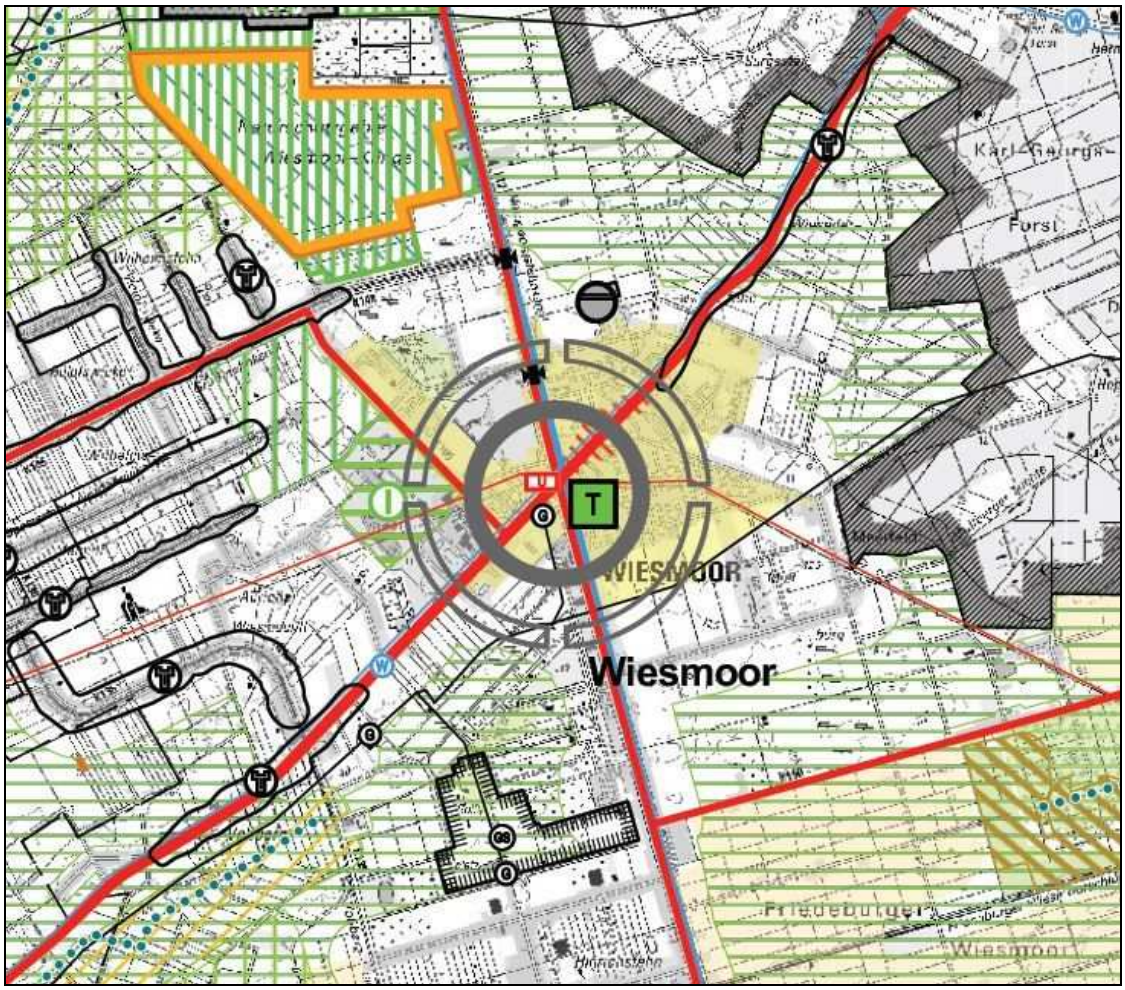
Auszug aus dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2017

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018) ist von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landentwicklung Weser-Ems, mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgabe und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten.

In dem RROP ist die Stadt Wiesmoor als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion dargestellt. Neben Hauptverkehrsstraßen und Straßen von regionaler Bedeutung, einem Umspannwerk und einer Gas-Fernleitung wird das zentrale Siedlungsgebiet dargestellt. Weiterhin wird Wiesmoor als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ dargestellt.

Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den Aussagen des RROP raumverträglich.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Aurich 2018

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor wird der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes C 2 als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entspricht die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

4.4 Bebauungspläne

Innerhalb der rechtskräftigen 2. Änderung und der rechtskräftigen 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes C 2 sind für den Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung folgende Nutzungen festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie max. 1 Vollgeschoss. In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Rahmen der vorliegenden 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes C 2 werden die Baugrenzen neu festgesetzt. Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

5.1 Nutzung

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und vollständig bebaut. Die Gartenbereiche der Grundstücke sind durch intensiv genutzte Ziergärten mit teilweise erheblicher Bodenversiegelung gekennzeichnet, mehrere Nebengebäude, Garagen oder Carports befinden sich innerhalb oder außerhalb der Bauteppiche.

Das Plangebiet wird von West nach Ost von einer 110 kV - Freileitung durchquert.

5.2 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dahlienstraße, die südwestlich über die Kreisstraße K 105 (Neuer Weg) an die Bundesstraße B 436 und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden ist.

Neue öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich oder geplant.

6 INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen entlang des Oleanderweges werden von 5 m Abstand zur Verkehrsfläche auf 3 m reduziert.

Der Abstand der Baugrenzen zur Dahlienstraße von 6 m bleibt bestehen.

Alle sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben bestehen.

7 ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

7.1 Natur und Landschaft

<u>Naturschutz und Landschaftspflege</u>

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan C 2, 2. Änderung und 2. vereinfachte Änderung, setzt für den Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 fest. Diese Festsetzung ermöglicht unter Berücksichtigung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 % derzeit schon einen hohen Versiegelungsgrad der Flächen.

Die Planung der 3. vereinfachten Änderung sieht bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der Grundflächenzahl keine Veränderungen vor. Es wird lediglich der Bauteppich erweitert und damit mehr Möglichkeiten für die Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken geschaffen.

Somit sind über das derzeit schon zulässige Maß Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung nicht zu erwarten. Gemäß § 1a Abs.3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes ist somit nicht erforderlich.

Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes C 2 der Stadt Wiesmoor eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

7.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. In dem vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

7.2.1 Ergebnisse der Betroffenenbeteiligung

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde nach individueller Unterrichtung in der Zeit vom .....bis einschl. ..... gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes C 2 und der Begründung gegeben. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde ebenfalls nach Unterrichtung in dem o.g. Zeitrahmen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Während der Betroffenenbeteiligung wurden folgende wesentliche Punkte genannt und berücksichtigt:

(Ergänzung folgt)

8 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Die für den Bebauungsplan C 2, 2. Änderung und 2. vereinfachte Änderung, gültigen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen gelten unverändert auch für die 3. vereinfachte Änderung.

9 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die in dem Bebauungsplan C 2, 2. Änderung und 2. vereinfachte Änderung, aufgeführten Hinweise und Nachrichtlichen Übernahmen gelten unverändert auch für die 3. vereinfachte Änderung.

10 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes C 2:

- 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

.....

Stadt Wiesmoor

Der Bürgermeister