

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diese 7. Änderung des Bebauungsplanes C 2, bestehend aus den vorstehenden Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Wiesmoor, den 04.05.2020

Bürgermeister



(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 29.04.2019 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes C 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Wiesmoor, den 04.05.2020

Bürgermeister



(Siegel)

4. Beteiligung im beschleunigten Verfahren

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.12.2019 bis 24.01.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den 04.05.2020

Bürgermeister



(Siegel)

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2019 LGLN

Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich,
Katasteramt Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.07.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den 23.06.2020

Katasteramt Aurich

Unterschrift



(Siegel)

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung



Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Raum- und Umweltplanung

Dipl.-Ing.
Anette Pollmann
Mühlenstraße 18
26340 Zetel / Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529

Datum der Planänderung:

Entwurf: 03.12.2019

Satzungsexemplar: 24.02.2020

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes C 2 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.02.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiesmoor, den 04.05.2020

Bürgermeister



(Siegel)

6. In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes C 2 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den _____

Bürgermeister

(Siegel)

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

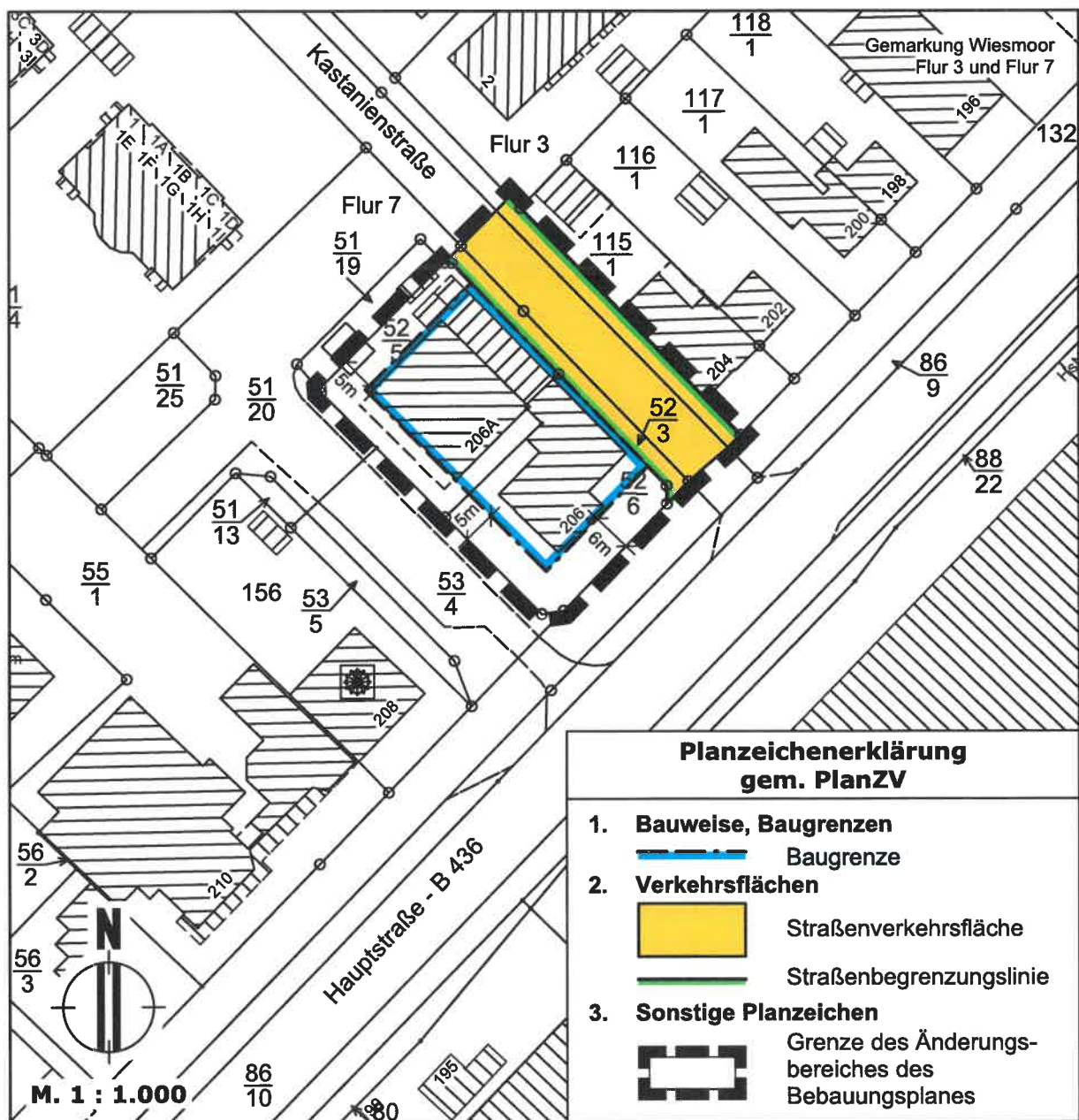
Wiesmoor, den _____

Bürgermeister

(Siegel)

Stadt Wiesmoor Bebauungsplan C 2

7. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB



Textliche Festsetzung

Die übrigen Festsetzungen der hier rechtsverbindlichen, am 29.06.1979 in Kraft getretenen 2. Änderung des Bebauungsplanes C 2 bleiben von dieser Änderung unberührt.

Hinweise

Abfälle

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Bodenschutz

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

Altablagerungen

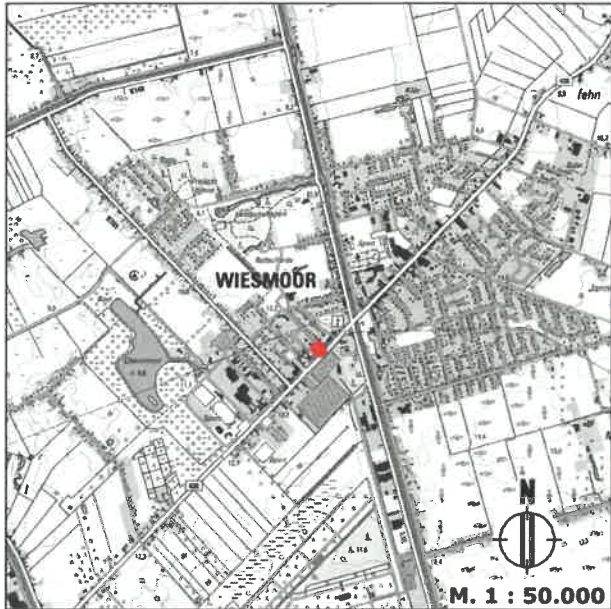
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Denkmalschutz

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden.

In diesem Zusammenhang wird auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14 verwiesen, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

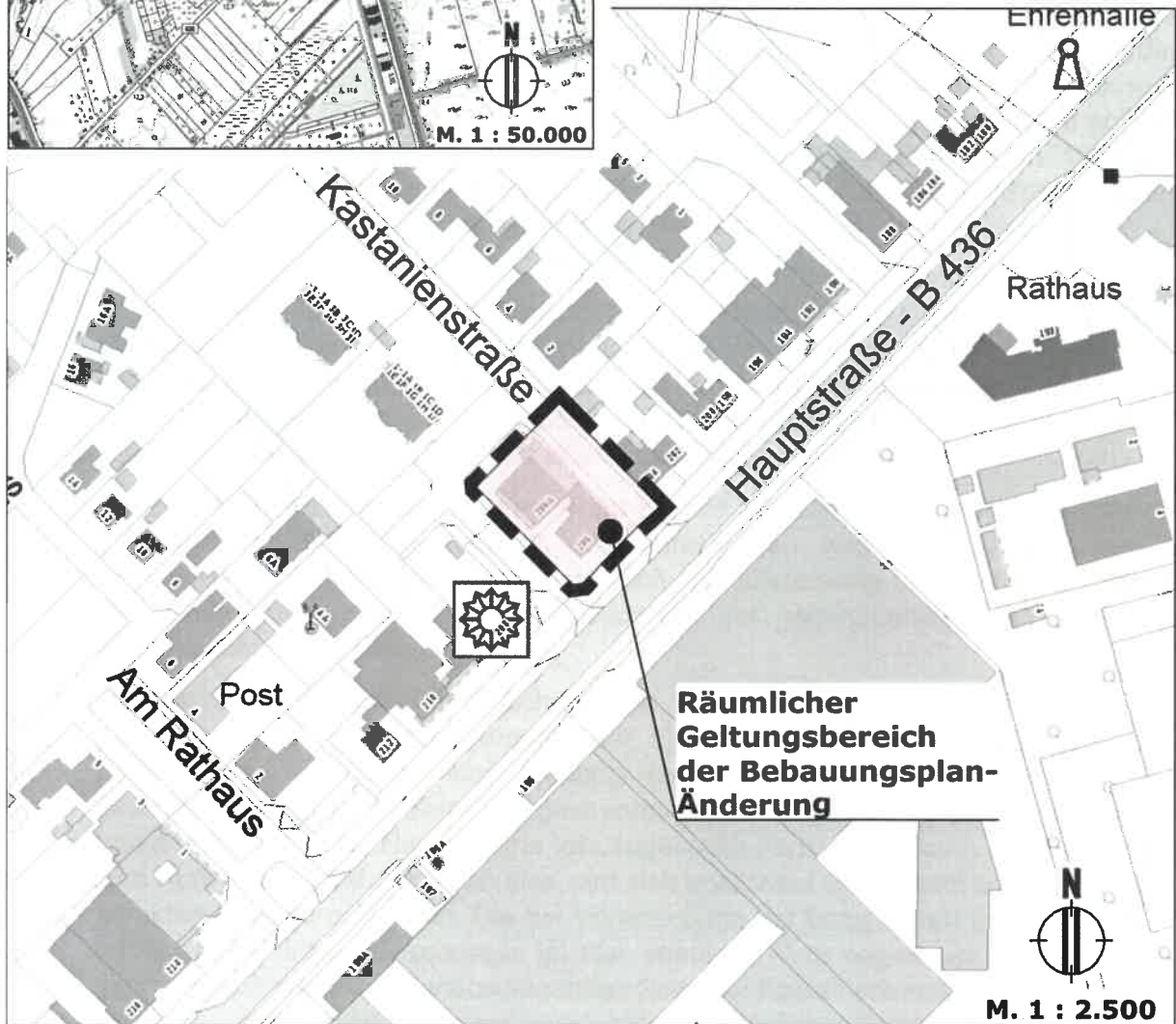
Stadt Wiesmoor



Bebauungsplan C 2, 7. Änderung

im Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Satzungsbeschluss

Gefasst am:
24.02.2020

1. Planungsanlass und Ziele

Anlass der Bebauungsplan-Änderung ist ein Bauvorhaben, bei dem auf ein bestehendes Erdgeschoss ein weiteres Geschoss zu Wohnnutzungszwecken aufgestockt werden soll. Das Erdgeschoss geht mit seinen Nebenräumen derzeit über die im Bebauungsplan C 2 festgesetzten Baugrenzen hinaus, so dass die über diesen Räumlichkeiten im Obergeschoss beabsichtigte Wohnnutzung nicht zulässig ist. Um diese Nutzung zu ermöglichen, ist daher die Verschiebung der Baugrenze und somit die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das betreffende Flurstück liegt auf der Nordwestseite der Hauptstraße (B 436) in einem Streifen, der derzeit im Bebauungsplan C 2 - für die einmündenden Straßen jeweils durch Verkehrsflächen unterbrochen - als Mischgebiet mit maximal 3 Vollgeschossen und geschlossener Bauweise festgesetzt ist. Die Abstände der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind jeweils unterschiedlich festgesetzt, halten derzeit aber mindestens den nachbarrechtlichen Abstand von 3 m ein.

Mit dem Ausbau der in die Hauptstraße einmündenden Kastanienstraße wurde jedoch die Straßenfläche nach Nordosten verbreitert, so dass sie nun direkt an der Baugrenze des dortigen Mischgebietes abschließt. Da im Rahmen der geschlossenen Bauweise eine Grenzbebauung zulässig ist, hatte dies in diesem Sinne auf die nördlich gelegene Bebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen. Vielmehr verläuft nun der die Kastanienstraße begleitende Gehweg direkt an der Schaufensterfassade des dortigen Einzelhandelsgeschäftes entlang.

Auf der Südwestseite der Kastanienstraße wurde ebenfalls ein Gehweg angelegt. Die angrenzenden Gebäude sind über die hier zur Überbauung vorgesehenen Nebenräume und weitere auf dem Nachbargrundstück gelegene Nebengebäude und Garagen baulich zu einer gemeinsamen Front miteinander verbunden. Diese Front reicht ebenfalls bis an den Gehweg heran. In der Örtlichkeit ist somit optisch auf beiden Seiten der Kastanienstraße eine Grenzbebauung vorhanden.

Mit der Verschiebung der Baugrenze auf die mit der Kastanienstraße gemeinsame Flurstücksgrenze wird somit planerisch nachvollzogen, was örtlich ohnehin bereits vorhanden ist. Des Weiteren entspricht auch die Aufstockung um ein Obergeschoss mit Wohnnutzung genau dem, was auch auf der gegenüberliegenden Seite der Kastanienstraße vorhanden ist.

Insgesamt kann mit der Ermöglichung des Bauvorhabens somit ein beidseits der Kastanienstraße harmonisch aufeinander abgestimmtes Ortsbild erreicht werden. Zugleich wird es mit der Verschiebung der Baugrenze auch möglich, das Erdgeschoss vollständig im Sinne der gastronomischen Hauptnutzung zu nutzen. Die im Innenraum infolge der Nebenräume teils zugestellte Fensterfront kann dann ebenfalls eine Aufwertung erfahren. Auch dies wird sich positiv auf das derzeit dort eher wenig attraktive Ortsbild auswirken. Die bei Verschiebung der Baugrenzen gegebene Möglichkeit eines dritten Geschosses ist hier ebenfalls nicht negativ zu beurteilen, da gleiches auch auf der gegenüberliegenden Seite der Kastanienstraße zulässig ist.

Die Stadt Wiesmoor möchte daher beidseits der Kastanienstraße gleiches Recht herstellen. Ziel der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist es neben der Gleichbehandlung der im engeren Umfeld vorhandenen Eigentümer und Nutzer insbesondere auch ein ansprechendes, harmonisches Ortsbild zu erreichen. Zudem dient diese Änderung auch - dem aktuellem Bauplanungsrecht gerecht werdend - dem Ziel einer verstärkten Innenentwicklung durch Ermöglichung zusätzlichen Wohnraumes, für den zugleich keine zusätzliche Inanspruchnahme des Bodens erforderlich ist.



2. Inhalte der Planung

In o. g. Rahmen wird auf Grundlage der angegebenen Ziele aus oben genannten Gründen der bestehende Bauteppich durch Verschiebung der Baugrenze bis an die Verkehrsfläche heran nicht nur auf dem Flurstück des Bauvorhabens sondern auch auf dem nordwestlich angrenzenden Flurstück erweitert. Zugleich wird, um die Gleichbehandlung beidseits der Kastanienstraße bauplanungsrechtlich darzulegen, der betreffende Abschnitt der verbreiterten Kastanienstraße mit aufgenommen und in seiner derzeitigen Breite als Verkehrsfläche festgesetzt.

Zugleich werden hier die nordwestliche und die südwestliche Baugrenze auf einen Abstand von 5 m zur Grenze des Änderungsbereichs, die zugleich auf der Grenze des dort angrenzenden Straßenflurstückes liegt, festgesetzt. Die Verlegung der Baugrenzen von bisher 6 m auf künftig 5 m Abstand dient der Bereinigung der örtlichen Situation, da der Gebäudebestand gemäß der heutigen Kartengrundlage die bisherige Baugrenze geringfügig überschreitet.

3. Auswirkungen der Planung

Mit der hier vorliegenden Änderung wird im Sinne des heutigen Bauplanungsrechts ohne zusätzlichen Bodenverbrauch eine sich in die örtlichen Strukturen einfügende Bebauung ermöglicht. Zugleich werden im gegebenen Umfeld gleiche Rechte hergestellt, so dass hieraus auch keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Nachbarschaft erkennbar sind. Auch aus der geringfügigen Verschiebung der Baugrenzen im Nordwesten und Südwesten ergeben sich keine erkennbaren negativen Auswirkungen auf das Ortsbild oder für die umliegende Bebauung, zumal der Abstand entlang der Hauptstraße beibehalten wird und die sonstigen Abstände der Baugrenzen auch in den übrigen Bereichen des Ursprungsbebauungsplanes unterschiedlich festgelegt sind.

Das in diesem Ortsbereich entlang der Hauptstraße für einen rund 50 m tiefen Mischgebietsstreifen bisher gleiche zulässige Maß der Nutzung bleibt unberührt und somit bestehen. Insofern ergeben sich in der Folge der Erweiterungen des Bauteppichs auch in diesem Zusammenhang keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft im städtebaulichen Sinne oder auf die Umweltbelange. Vielmehr geht mit der vorgesehenen besseren Ausnutzbarkeit einer bereits baulich genutzten Fläche ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden mit entsprechend positiven Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden und der sonstigen Umweltbelange einher.

4. Verfahrensablauf

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung dient der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, so dass sie im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht besteht im vorliegenden Fall nicht. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenfalls nicht betroffen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass hier Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären. Hinsichtlich der zulässigen Grundfläche liegt die vorliegende Planung mehr als deutlich unter 20.000 qm. Die vorliegende Planung kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und hier speziell nach Abs. 1 Nr. 1 und somit ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne eine Eingriffsbilanzierung erfolgen.



Des Weiteren kann in diesem Rahmen auch von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte daher mittels öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2019 bis 24.01.2020 Parallel hierzu wurden auch die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Im Rahmen der Abwägung der während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen war keine inhaltliche Änderung der Planung erforderlich. Nach Fortschreibung der Planung fasste der Rat der Stadt Wiesmoor daher für die vorliegende Planung am 24.02.2020 den Satzungsbeschluss.

5. Hinweise

Abfälle:

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Bodenschutz:

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

Altablagerungen:

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Denkmalschutz:

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. Nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) sowie der Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14 sind der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet, Bodenfunde anzuzeigen.

6. Fortschreibung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben sich eine Reihe von Trägern öffentlicher Belange zur Planung geäußert, oft jedoch ohne Anregungen und Bedenken.

Der Landkreis Aurich hat angeregt, die im Änderungsbereich enthaltene öffentliche Verkehrsfläche aus dem Geltungsbereich herauszunehmen oder alternativ die Verkehrsfläche zu vermaßen. Beides erfolgt nicht, da hiermit zum einen dokumentiert wird, dass sich die Baugrenzen und auch die Bebauung an beiden Seiten der Kastanienstraße unmittelbar entlang der öffentlichen Verkehrsfläche befinden und somit in der Örtlichkeit optisch auf beiden Seiten der Kastanienstraße eine Grenzbebauung vorhanden ist. Zum anderen ergibt sich die Verkehrsfläche aus dem in der Kartengrundlage enthaltenen Straßenflurstück und ist somit eindeutig bestimmt.



Darüber hinaus haben der Landkreis auf abfallrechtliche und bodenschutzrechtliche Belange und die Ostfriesische Landschaft auf die Belange der archäologischen Denkmalpflege hingewiesen. Die angegebenen Hinweise wurden dementsprechend in den Bebauungsplan und auch in die Begründung aufgenommen.

Das Katasteramt Aurich hat auf das Korrekturerfordernis hinsichtlich des Standes der verwendeten Planunterlage hingewiesen. Dies wurde in den Verfahrensvermerken entsprechend korrigiert.

Weitere Ergänzungen waren nicht erforderlich.

Unterzeichnet:

Wiesmoor, den 04. Mai 2020



Bürgermeister



(Siegel)

8