

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsanlass, Ziele und Inhalte der Planung

Ein Anlieger an der Hauptstraße möchte im Rahmen des dortigen Mischgebietes eine bauliche Erweiterung vornehmen, die infolge der zu geringen Tiefe des Bauteppichs derzeit nicht möglich ist. Die Stadt Wiesmoor hat daher unter Berücksichtigung der Gleichbehandlung aller im betroffenen, noch relativ locker bebauten Straßenkarree ansässigen Anlieger geprüft, in wie weit dort eine Erweiterung der Baugrenzen möglich ist.

Derzeit sind die überbaubaren Bereiche im Bebauungsplan A 11 so festgesetzt, dass eine vorderliegende Bauzeile entlang der Straßen Hauptstraße, Hortensienweg, Gladiolenstraße, Kornblumenweg und Narzissenstraße und eine Bauzeile im innenliegenden Bereich möglich ist. Auf den teils langgestreckten, vorderliegend bebauten Flurstücken sind infolge der Bauteppiche somit nur noch einzelne weitere Gebäude im rückwärtigen Bereich zulässig.

Im Vergleich dazu ermöglicht das Zusammenführen der Bauteppiche zu einem großen Bauteppich in deutlich mehr Fällen eine zusätzliche Bebauung. Im Rahmen der bauplanungsrechtlich gebotenen vorrangigen Innenentwicklung ist hier somit eine Nachverdichtung nicht nur denkbar sondern angezeigt. Die Stadt Wiesmoor möchte daher allen hier ansässigen Anliegern die Möglichkeit geben, ihre rückwärtigen Grundstücksflächen bebauen zu können.

Ziel ist es durch Nachverdichtung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Zugleich sollen insbesondere die sozialen und die umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang gebracht werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet werden.

Inhaltlich brauchen für die Nachverdichtung nur die innenliegenden Baugrenzen herausgenommen werden, so dass ein großflächiger Bauteppich entsteht. Die vorliegende Änderung umfasst daher den für die Nachverdichtung geeigneten, von den Straßen Hauptstraße, Hortensienweg, Gladiolenstraße, Kornblumenweg und Narzissenstraße begrenzten Bereich. In diesen Änderungsbereich werden lediglich die bisherigen straßenbegleitenden Baugrenzen übernommen. Die bisherigen innenliegenden Baugrenzen entfallen.

Im Bereich zweier den innenliegenden Bereich erschließenden Wege werden außerdem die bisher festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Verkehrsflächen übernommen, damit der dortige Verlauf der Baugrenzen besser nachvollziehbar ist. Eine Erweiterung der zulässigen Grundfläche ist nicht erforderlich.

2. Planungsverfahren

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung dient mit der vorgesehenen Nachverdichtung der Innenentwicklung. 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 Planung kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4,76 ha. Nachfolgend werden daher die hierin zulässigen Grundflächen ermittelt, um zu klären, ob es sich um eine Maßnahme gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB handelt.



Baugebiete	GRZ	Flächengröße	zulässige Grundfläche
Mischgebiet	0,6	0,76 ha	0,46 ha
Mischgebiet	0,4	0,32 ha	0,13 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,35	2,90 ha	1,02 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,3	0,78 ha	0,23 ha
Summe		4,76 ha	1,84 ha

Die zulässige Grundfläche bleibt mit ca. 1,84 ha unterhalb der Schwelle von 20.000 qm. Die Planung kann daher als Unterfall des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Ein Umweltbericht und eine Eingriffsbilanzierung sind somit nicht erforderlich.

3. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Aus städtebaulicher Sicht werden in dem innerstädtischen, baulich genutzten Umfeld mit der Zusammenführung der Baugrenzen zu einem großen Bauteppich keine erheblichen Auswirkungen erwartet, zumal die nachbarrechtlich erforderlichen Grenzabstände auch weiterhin einzuhalten sind.

Auswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltbelange inkl. Artenschutz

Mit der Erweiterung des Bauteppichs können künftig Gartenbereiche bebaut werden, die bisher nicht bebaut werden konnten. Das Maß der Nutzung bleibt jedoch unverändert, so dass insgesamt nicht mehr als bisher bebaut und entsprechend versiegelt werden kann. Die naturschutzfachlichen Auswirkungen der vorliegenden Änderung sind somit nur gering.

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist zu berücksichtigen, dass der Änderungsbereich innerorts in einem mehr oder weniger dicht bebauten Bereich liegt. Insofern sind hier nur Vorkommen solcher Arten möglich, die an die gegebenen Nutzungen und die hiermit verbundenen Störungen entsprechend angepasst und somit in der Regel auch entsprechend häufig sind.

Im Einzelnen kann in den Gartenbereichen die Artengruppe der (Siedlungs-) Vögel betroffen sein, insbesondere wenn Gehölze entfernt werden. Dies ist jedoch auch ohne die vorliegende Änderung möglich, wenn Gartenbereiche innerhalb des derzeitigen Bauteppichs genutzt werden. Gehölze sollten daher außerhalb der Brutzeit der Vögel entfernt werden. Alternativ ist eine ökologische Baubegleitung denkbar. Der besondere Artenschutz kann somit gewährleistet werden, so dass die vorliegende Planung ausführbar ist.

4. Verfahrensablauf

Wie oben angegeben handelt es sich hier um eine Bebauungsplan-Änderung, die als Unterfall nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. In diesem Rahmen wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt nun die öffentliche 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 (Sven Lübbers)

