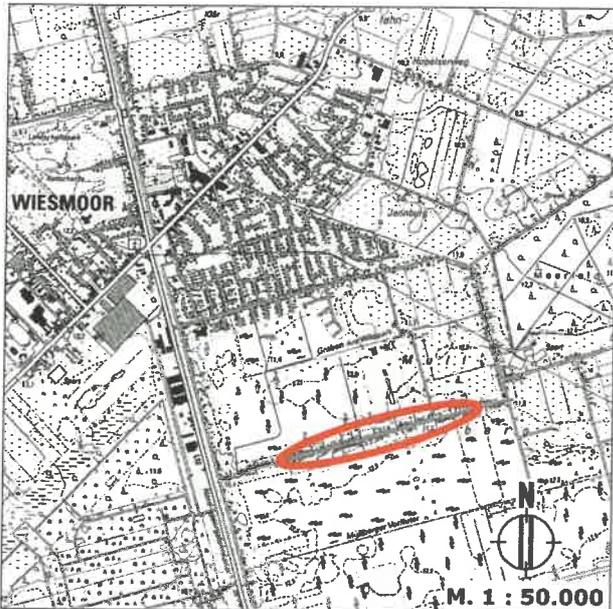


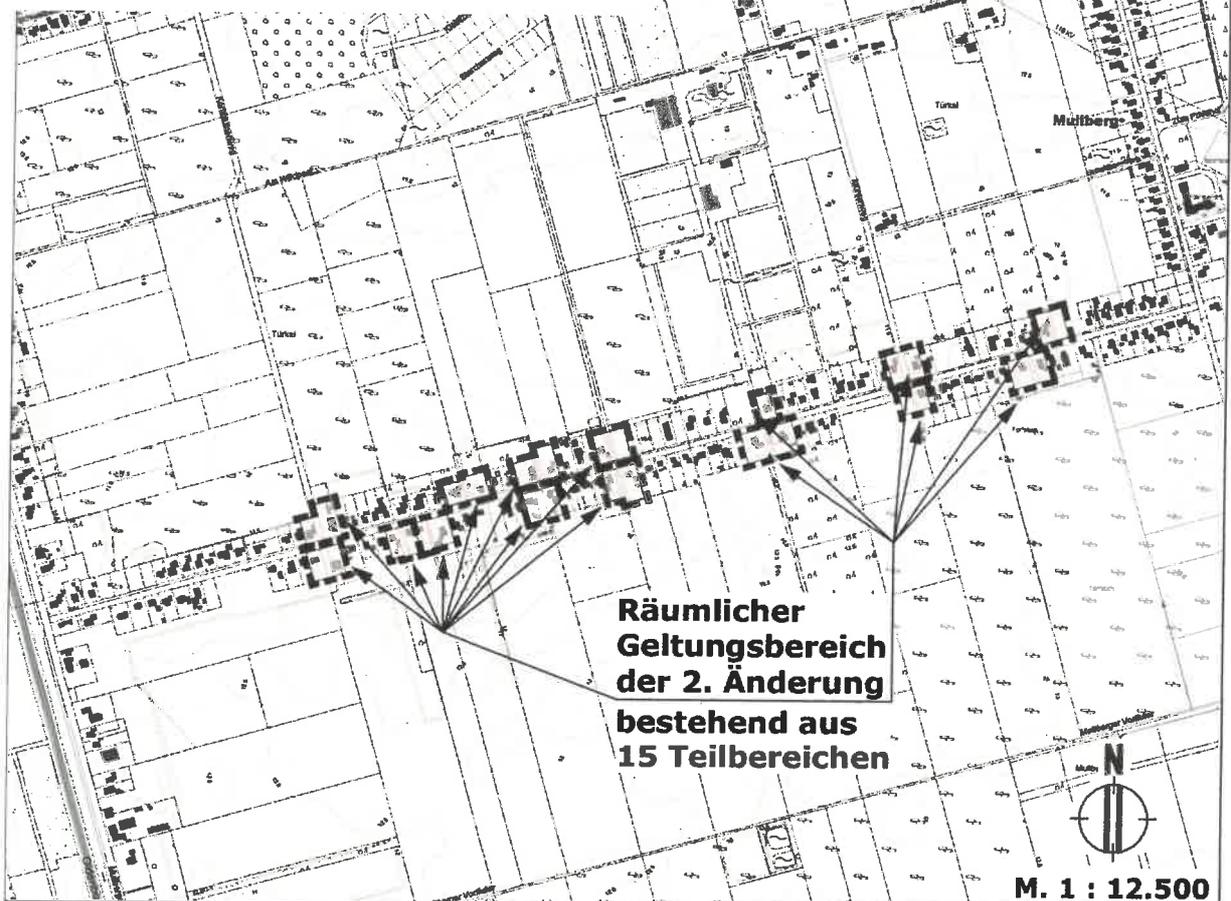
Stadt Wiesmoor



Bebauungsplan A 5 2. Änderung

im Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Satzungsbeschluss

Gefasst am:
17.05.2021

1. Anlass, Ziele / Zwecke und Erfordernis der Planung sowie Verfahrensart

Anlass der Planung ist der Wunsch eines Anliegers, sein Grundstück im seitlichen Bereich baulich besser nutzen können. Das Flurstück des Anliegers grenzt seitlich an eine im Bebauungsplan A 5 festgesetzte Verkehrsfläche, die seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ende der 1970er Jahre noch nicht als Straße ausgebaut ist. Die hierzu parallel verlaufende Baugrenze ist auf einen Abstand von 6 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Wunsch des Anliegers ist es nun, diese Baugrenze zugunsten eines größeren Bauteppichs zu verschieben.

Bei der Prüfung des Sachverhaltes hat die Stadt Wiesmoor festgestellt, dass es eine Reihe ähnlicher Fälle im Bereich des Bebauungsplanes A 5 gibt. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes hatte die damalige Gemeinde Wiesmoor die seinerzeit am Drosselweg vorhandenen Siedlungsansätze mit Weitblick auf die künftige Siedlungsentwicklung so überplant, dass von dort aus eine Hinterlanderschließung ermöglicht werden kann. Hierzu wurden eine Reihe vorgesehener Planstraßen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die zum Teil den Drosselweg kreuzen, zum Teil nur einseitig von ihm abzweigen und zum Teil - vor allem in den bereits bebauten Bereichen - vorhandene Zufahrten zu den Hinterliegerflurstücken nutzen. Die straßenseitigen Baugrenzen sind jeweils auf einen Abstand von 6 m zu diesen Verkehrsflächen festgesetzt.

Mit der Weiterentwicklung der Bebauung entlang des Drosselweges wurden dann im Rahmen der rechtsverbindlichen Planung die Flurstücke für die Planstraßen eigens neu abgegrenzt, soweit nicht auch hier bereits ausreichend breite Zufahrten zu den Hinterliegerflurstücken vorhanden waren. Die Planstraßen wurden bisher jedoch noch nicht ausgebaut, da bisher auch noch keine ergänzende Siedlungsentwicklung im Hinterland stattgefunden hat. Sie werden insofern auch weiterhin lediglich als Zufahrten zu den Hinterliegerflurstücken genutzt bzw. dienen insbesondere bei zusammenhängender Bewirtschaftung mehrerer Flurstücke zumindest rechtlich der Erschließung der einzelnen hinterliegenden Flurstücke bzw. Teilflächen.

Eine künftige Nutzung des Hinterlandes als Bauland ist derzeit auch nicht absehbar. Die Stadt Wiesmoor möchte die Erschließungsmöglichkeiten des Hinterlandes jedoch nicht endgültig aufgeben und die Verkehrsflächen daher beibehalten. Zugleich soll im Sinne der heute vorrangigen Innenentwicklung der auf den vorhandenen Grundstücken gegebene Raum für die Bebauung nicht mehr als bauordnungsrechtlich ohnehin erforderlich eingeschränkt werden.

Die Stadt Wiesmoor hat daher zur Gleichbehandlung aller hiervon betroffenen Eigentümer und zum Ausschluss einer unzulässigen Einzelfallplanung beschlossen, jeweils beidseits entlang aller beizubehaltenden Straßenverkehrsflächen den bisherigen Abstand der straßenseitigen Baugrenzen von 6 m zu diesen Verkehrsflächen auf den nachbarrechtlichen Mindestabstand von 3 m zu verringern.

Die Verschiebung der Baugrenzen erfordert eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes. Betroffen sind hier die straßenseitigen Baugrenzen beidseits von insgesamt 15 Planstraßen. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung umfasst somit 15 Teilbereiche. Da die Änderung nur die Verschiebung der Baugrenzen um wenige Meter beinhaltet und die Verkehrsflächen wie bisher beibehalten werden, sind die Grundzüge der im Ursprungsplan verfolgten Planung hiermit nicht berührt. Die Änderung kann somit im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt werden, da auch die übrigen dort in Absatz 1 Nr. 1 bis 3 angegebenen Voraussetzungen erfüllt sind. Ein Umweltbericht ist in diesem Rahmen nicht erforderlich.



2. Städtebauliche Konzeption

Im rechtsverbindlichen Ursprungsplan sind auf der Nordseite des Drosselweges sieben Abzweigungen und auf seiner Südseite acht Abzweigungen als Planstraßen festgesetzt. Die Baugrenzen entlang dieser Planstraßen sind derzeit jeweils auf einen Abstand von 6 m zu diesen Planstraßen festgesetzt (Weiteres s. Kap. 1, 2. Absatz).

Entsprechend oben angegebener Ziele und Zwecke soll der Abstand dieser Baugrenzen zu den Planstraßen nun auf 3 m reduziert werden, damit die vorhandenen Wohngebietsflächen baulich besser ausgenutzt werden können. Im Übrigen können die Baugrenzen wie bisher beibehalten werden, so dass sich für die Änderung der betreffenden Baugrenzen insgesamt 15 Teilbereiche ergeben (Weiteres s. Kap. 1, 4. und 5. Absatz).

3. Inhalte der Planung

Geltungsbereich und Inhalte im Allgemeinen:

Der Änderungsbereich besteht wie oben angegeben aus insgesamt 15 Teilbereichen. Diese umfassen jeweils beidseits der betreffenden Planstraßen die von der Änderung betroffenen Flurstücke in der Regel zur Gänze. In wenigen Fällen, wenn ein betroffenes Flurstück sehr groß ist oder ein Teil des Flurstücks außerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes liegt, werden die Geltungsbereiche der Teilbereiche entsprechend kleiner abgegrenzt. Wenn von einem großen Flurstück nur eine Teilfläche in den Geltungsbereich aufgenommen ist, ist diese entsprechend bemaßt.

Infolge der Stellungnahme des Forstamtes Neuenburg wird außerdem das Flurstück 93/9 in der Flur 24 der Gemarkung Wiesmoor, das ursprünglich im Teilbereich 10 mit erfasst wurde, aus dem Geltungsbereich herausgenommen (s. hierzu auch Kap. 5).

Innerhalb der einzelnen Teilbereiche werden, wie bereits angegeben, die straßenseitigen Baugrenzen entlang der im Ursprungsplan festgesetzten Planstraßen zugunsten einer besseren Bebaubarkeit auf den nachbarrechtlich erforderlichen Mindestabstand von 3 m zu den Straßenverkehrsflächen der Planstraßen festgesetzt. Da die Straßenverkehrsflächen hier nicht neu festgesetzt werden, ist die Bemaßung dieser Baugrenzen jeweils auf die Flurstücksgrenzen bzw. in Einzelfällen auf die in der Kartengrundlage enthaltenen Nutzungsgrenzen bezogen (Genauerer s. u.).

Im Bereich der im Ursprungsplan festgesetzten Sichtdreiecke sind die Baugrenzen zur Einhaltung dieser Sichtdreiecke, soweit erforderlich, entsprechend abgeschrägt. Da auch die Sichtdreiecke hier nicht neu festgesetzt werden, sind die Abschrägungen vermaßt. Alle weiteren innerhalb der Teilbereiche vorhandenen Baugrenzen werden mit gleichbleibender Bemaßung aus dem Ursprungsplan übernommen, so dass sich dort keine Änderung ergibt.

Das Maß der Nutzung und alle weiteren derzeit rechtsverbindlichen Festsetzungen bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt und gelten somit weiterhin wie bisher. Infolgedessen ist in diesen Bereichen auch die dem Ursprungsplan zugrundeliegende BauNVO weiterhin anzuwenden, so dass sich auch diesbezüglich keine Änderung ergibt.

Besonderheiten in einzelnen Teilbereichen:

Teilbereich 2:

Im Bereich der im Ursprungsplan festgesetzten Planstraße entspricht die Breite von der den Flurstücken 68/1 und 2/5 gemeinsamen Flurstücksgrenze bis zu der in der



Kartengrundlage enthaltenen Nutzungsgrenze der Breite der für die Planstraße festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Der neue Abstand der Baugrenze zur Planstraße kann auf dieser Seite daher auf die Nutzungsgrenze bezogen werden.

Teilbereich 4:

Hier ist die Breite zwischen der den Flurstücken 3/2 und 5/7 gemeinsamen Flurstücksgrenze und der in der Kartengrundlage enthaltenen Nutzungsgrenze geringer als die im Ursprungsplan ab der gemeinsamen Flurstücksgrenze festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche. Der vorgesehene Abstand der Baugrenze von 3 m zur Planstraße ist hier daher in der Vermaßung als Addition von Planstraßenbreite und vorgesehendem neuen Baugrenzenabstand auf die gemeinsame Flurstücksgrenze bezogen.

Teilbereich 7:

Die im Ursprungsplan festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche ist hier geringer als das heutige Flurstück, auf dem die Planstraße dem Ursprungsplan zufolge festgesetzt ist. Die Bemaßung des vorgesehenen Abstandes der Baugrenze von 3 m zur Planstraße erfolgt hier daher wiederum als Addition von Planstraßenbreite und vorgesehendem neuen Baugrenzenabstand, beginnend auf der gemeinsamen Flurstücksgrenze der Flurstücke 8/3 und 15/6.

Teilbereich 9:

Der einseitig etwas schräge Verlauf der im Ursprungsplan festgesetzten Planstraße entspricht dem Verlauf der in der Kartengrundlage enthaltenen Nutzungsgrenze. Der vorgesehene Abstand der Baugrenze zur Planstraße kann hier daher auf die Nutzungsgrenze bezogen werden.

Teilbereich 10:

Die Planstraße ist hier im Ursprungsplan am Westrand des heutigen Flurstücks 90/2 festgesetzt. Der vorgesehene Abstand der Baugrenze zur Planstraße wird hier daher wiederum als Addition von Planstraßenbreite und vorgesehendem neuen Baugrenzenabstand ab der westlichen Grenze dieses Flurstücks vermaßt.

Teilbereich 13:

Die Breite des Flurstücks 13/14 ist geringer als die hier im Ursprungsplan festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche. Der vorgesehene Abstand der Baugrenze von 3 m zur Planstraße ist hier daher wiederum als Addition von Planstraßenbreite und vorgesehendem neuen Baugrenzenabstand ab der östlichen Grenze dieses Flurstücks vermaßt.

4. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen:

Mit der vorliegenden Planung werden lediglich die Baugrenzen entlang der im Ursprungsplan festgesetzten Planstraßen bis auf den nachbarrechtlich erforderlichen Mindestabstand an diese herangerückt. Die Straßenverkehrsflächen gelten unverändert fort. Insgesamt ergeben sich hier somit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen. Vielmehr können infolge der hieraus resultierenden Erweiterung der bisherigen Bauteppiche die in den Baugebieten gegebenen Flächen künftig z. B. für Um- und Anbauten besser genutzt werden. Die Grundstückseigentümer werden mit der vorliegenden Änderung somit bessergestellt als bisher.



Die Reduzierung des Abstandes der Baugrenzen zu den Planstraßen erfolgt zudem für alle hiervon Betroffenen gleichermaßen, so dass alle betroffenen Anwohner bzw. Eigentümer gleichbehandelt werden. Die nur zum Teil und unterschiedlich festgesetzten Eckabschrägungen der Bauteppiche sind zur Einhaltung der Sichtdreiecke in den Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereichen zum Drosselweg erforderlich. Ihre unterschiedliche Größe ergibt sich aus den unterschiedlichen Breiten der Planstraßen und dem nur einseitig den Drosselweg begleitenden Graben, der zu unterschiedlichen Abständen der Baugebiete und ihrer Bauteppiche zum Drosselweg führt. Aufgrund der im Ursprungsplan jeweils gleich groß festgesetzten Sichtdreiecke ergibt sich auch hieraus keine Ungleichbehandlung der betroffenen Anwohner bzw. Eigentümer.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Eingriffsbilanzierung:

Die Änderung betrifft nur Flächen, die rechtsverbindlich als Baugebiet festgesetzt sind. Mit der - wenn auch nur geringfügigen - Erweiterung der Bauteppiche wird daher gerade zugunsten der Belange von Natur und Landschaft eine entsprechende Innenentwicklung ermöglicht. Eingriffe insbesondere in Strukturen mit höherwertiger Ausprägung von Natur und Landschaft werden somit vermieden:

Innerhalb der rechtsverbindlichen Baugebiete kann die vorliegende Änderung infolge der - hier nur kleinflächig erfolgenden - Erweiterung der Bauteppiche vor allem eine weitere Bebauung dort ggf. vorhandener Gartenflächen zur Folge haben. Diese können im Rahmen der auf den Baugrundstücken verbindlich festgesetzten zulässigen Grundfläche aber auch bisher z. B. mit Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen überbaut und somit mit der Folge versiegelt werden, dass der dort vorhandene Lebensraum entfällt.

Die für die zulässige Grundfläche maßgebliche Grundflächenzahl wird hier zugleich nicht angetastet. Auf dieser Grundlage ist somit auch der zu der Zeit der Aufstellung des Ursprungsplanes gültige Stand der BauNVO weiterhin anzuwenden. Die Größe der gemäß § 19 BauNVO auf den Grundstücken in den Baugebieten zulässigen Grundflächen und ihrer möglichen Überschreitung für Garagen, Nebenanlagen etc. bleibt somit unverändert bestehen.

Infolgedessen werden mit der vorgesehenen Änderung im Rahmen der in diesem Bauleitplanverfahren erforderlichen Eingriffsbilanzierung insgesamt keine über das ohnehin bestehende Maß hinausgehenden Eingriffe ermöglicht. Im Ergebnis entsteht somit auch kein Ausgleichsbedarf.

5. Fortschreibung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit paralleler Trägerbeteiligung sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Träger öffentlicher Belange sind hauptsächlich Stellungnahmen mit Hinweisen eingegangen. Abwägungsrelevant sind hier insbesondere die Stellungnahmen des Landkreises Aurich und des Forstamtes Neuenburg.

Der Landkreis Aurich hat sich in der Weise geäußert, dass nicht ersichtlich sei, aus welchen Gründen die differenzierte Festlegung der Baugrenzen nur in einzelnen Teilbereichen gerechtfertigt sein soll. Ein städtebauliches Konzept sei nicht erkennbar. Die vorliegende Änderung betrifft jedoch, wie in der Begründung beschrieben, nur die Baugrenzen entlang der im Ursprungsplan festgesetzten 15 Planstraßen, die nördlich und südlich vom Drosselweg abzweigen. Um dies noch einmal zu verdeutlichen, wurde in die Begründung das neue Kapitel 2 „Städtebauliche Konzeption“ eingefügt.

Die vom Landkreis angeregte Aufnahme eines Hinweises, dass vorhandene Altbauten im Neubaufall auf die bestehenden Baugrenzen zurückzusetzen sind, ist nicht erforderlich, da der Ursprungsplan hierzu bereits eine textliche Festsetzung enthält, die hier unberührt bleibt, und dies darüber hinaus ohnehin gilt, da ein Neubau grundsätzlich über den allgemeinen Bestandsschutz hinausgeht.

Hinsichtlich der Böden im Plangebiet weist der Landkreis darauf hin, dass sie sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeiten aufweisen, eine Verdichtung zum Schutz und zur Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden ist und in verdichtungsempfindlichen Abschnitten nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zu arbeiten ist. Es wird empfohlen, im Vorfeld die Begrifflichkeit "keine Tragfähigkeit" zu definieren, im Überschreitungsfall entsprechende Maßnahmen vorzusehen und Weisungsbefugnisse auszusprechen. Baggermatten sollten vorgehalten werden. Im vorliegenden Fall werden jedoch die vorhandenen Baugrenzen lediglich um 3 m näher an die vom Drosselweg abzweigenden Planstraßen heran verschoben. Eine grundsätzlich neue Bebaubarkeit ergibt sich nicht.

Das Forstamt Neuenburg gibt an, dass nach Auswertung neuerer Luftbilder auf dem Flurstück 93/9 in der Flur 24 der Gemarkung Wiesmoor ein Baumbestand mit einer Größe von ca. 0,26 ha vorhanden ist, bei dem zu vermuten ist, dass es sich hier um Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 NWaldLG handelt. Sollte diese Ansicht nicht geteilt werden, müsse in einem gemeinsamen Ortstermin ein endgültiges Ergebnis festgestellt werden. Die Stadt verzichtet daher auf die Änderung in diesem Bereich und nimmt dieses Flurstück aus dem Geltungsbereich der vorliegenden Änderung heraus.

6. Verfahrensablauf

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird, wie in Kap. 1 angegeben, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. In diesem Rahmen wird hier von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB abgesehen.

Mit dem erarbeiteten Entwurf der Planung erfolgte in der Zeit vom 28.01.2021 bis 01.03.2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB. Parallel hierzu wurden auch die auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkte Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die in dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen hatten im Rahmen der städtebaulichen Abwägung zur Folge, dass das Flurstück 93/9 in der Flur 24 der Gemarkung Wiesmoor aus dem Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung herausgenommen wurde. Der betreffende Eigentümer wird hiermit nicht schlechter gestellt als bisher, so dass ein erneutes Teilnahmeverfahren verzichtbar ist. Die Stadt Wiesmoor hat dementsprechend für die vorliegende Planung mit reduziertem Geltungsbereich am 17.05.2021 den Satzungsbeschluss gefasst.

Unterzeichnet:

Wiesmoor, den 18.06.2021

Bürgermeister



(Siegel)

