

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 8 der Gemeinde Wiesmoor

1. Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan Nr. B 8 der Gemeinde Wiesmoor wurde mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 30.1.1979 genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich am 12. September 1980 rechtsverbindlich.

Aufgrund verschiedener städtebaulicher Entwicklungen wurde eine 1. Änderung gem. § 2 Bundesbaugesetz (BBauG) erforderlich, die mit Veröffentlichung vom 16. November 1984 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich rechtsverbindlich wurde.

Für den Bereich der hier nun durchzuführenden Änderung ist somit die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in zweigeschossiger Bauweise mit den Ausnutzungsziffern Grundflächenzahl 0,4 und Geschoßflächenzahl 0,4 rechtsgültig. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B 8 im Bereich der vereinfachten Änderung sind aus dem dieser Begründung beigefügten Bebauungsplanauszug ersichtlich.

2. Geltungsbereich

Diese vereinfachte Änderung umfaßt verschiedene Bereiche an der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. B 8. Folgende Grundstücke sind von dieser Änderung betroffen:

- a) Im Bereich Sonnenblumenweg die Flurstücke 9/12 und 22/2, jeweils der Flur 4 der Gemarkung Wiesmoor.
- b) Im Bereich Lindenweg die Flurstücke 22/9 und 22/12, jeweils der Flur 4 der Gemarkung Wiesmoor.

In dem dieser Begründung beigefügten Übersichtsplan sind die betroffenen Grundstücke sowie der benachbarte Bereich dargestellt.

3. Inhalt der Änderung

Der angesprochene Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung gem. § 13 BBauG sieht folgende Neufestsetzung vor:
Die vorhandenen Bauteppiche in den o.a. Änderungsbereichen werden bis an die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. B 8 herangeführt, d.h. die westliche Baugrenze wird um 3 m in Richtung Westen (Rotenburger Weg) verschoben.

4. Veranlassung

Die Veranlassung zu dieser Bebauungsplanänderung ist nur im Zusammenhang mit dem im Westen angrenzenden Bebauungsplan B 1 bzw. der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes B 1 ersichtlich. Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes B 8 wurde es im Bereich der o.a. Flurstücke versäumt, in Verbindung mit dem bereits vorhandenen Bebauungsplan B 1 die Bauflächen entlang der Erschließungsstraßen Sonnenblumenweg und Lindenweg durchgehend mit einem Bauteppich zu beplanen.

Weiterhin wird auf den Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes verwiesen, wonach dieser im Rahmen einer gerechten Bauleitplanung für alle Bürger anzuwenden ist. Innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. B 8 sind die verschiedenen Bauteppiche (nördlich des Sonnenblumenweges, beidseitig des Lindenweges, des Eichenweges und des Erlenweges) durchgehend festgesetzt. Den bauwilligen Grundstückserwerbern sind hier freie Gestaltungsmöglichkeiten gegeben.

Um eine großzügige Teilung bzw. Bebauung der vorhandenen Grundstücke zu ermöglichen, hat sich die Gemeinde Wiesmoor zu der vereinfachten Änderung entschlossen, zumal durch die Verlegung der Baugrenzen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

5. Auswirkungen

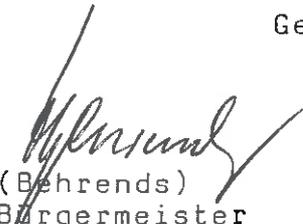
Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auswirkungen in städtebaulicher Hinsicht sind nicht zu erwarten, da durch die Erweiterung der Bauteppiche das gesamte Plangebiet nur in unerheblichem Maße dichter bebaut werden kann. Die Grenzabstände gem. der Nds. Bauordnung sind nach wie vor zu beachten.

Sollten aufgrund dieser vereinfachten Änderung zusätzliche Wohneinheiten, die im ursprünglichen Bebauungsplan B 8 nicht eingeplant waren, entstehen, stehen zusätzliche PKW-Einstellplätze auf den relativ großen Freiflächen der Grundstücke zur Verfügung. Öffentliche Parkflächen aufgrund dieser vereinfachten Änderung sind nicht erforderlich. Die notwendigen Versorgungsanlagen, wie Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Elt-Versorgung, Müllbeseitigung und Erdgas sind im Änderungsbereich ausreichend vorhanden. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden in keiner Weise beeinträchtigt.

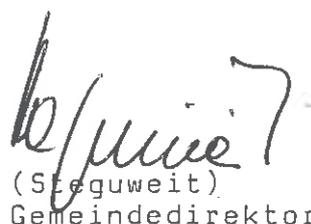
Beeinträchtigungen sonstiger öffentlicher Belange sind nicht erkennbar.

Wiesmoor, den 14. Oktober 1985

Gemeinde Wiesmoor


(Behrends)
Bürgermeister




(Steguweit)
Gemeindedirektor

Satzung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes B 8 der
Gemeinde Wiesmoor

Aufgrund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 6 und § 13 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949) und des § 40 der NGO i.d.F. vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Gemeinde Wiesmoor in seiner Sitzung am *14. Oktober 1985* folgende 1. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 8 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen:

§ 1

Der Bauteppich im Bereich des Sonnenblumenweges und des Lindenweges wird durch Verlegung der westlichen Baugrenze um 3 m bis an die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes B 8 vergrößert.

§ 2

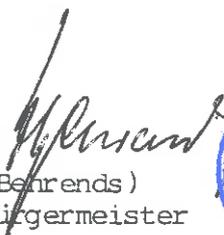
Die vereinfachte Änderung bezieht sich auf die Flurstücke 9/12, 22/2, 22/9 und 22/12, jeweils der Flur 4 der Gemarkung Wiesmoor. Der Änderungsbereich liegt ca. 50 m östlich des Rotenburger Weges, beidseitig des Sonnenblumenweges sowie des Lindenweges.

§ 3

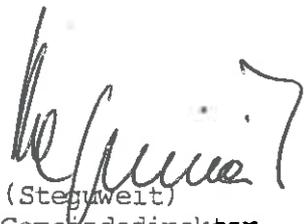
Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich in Kraft.

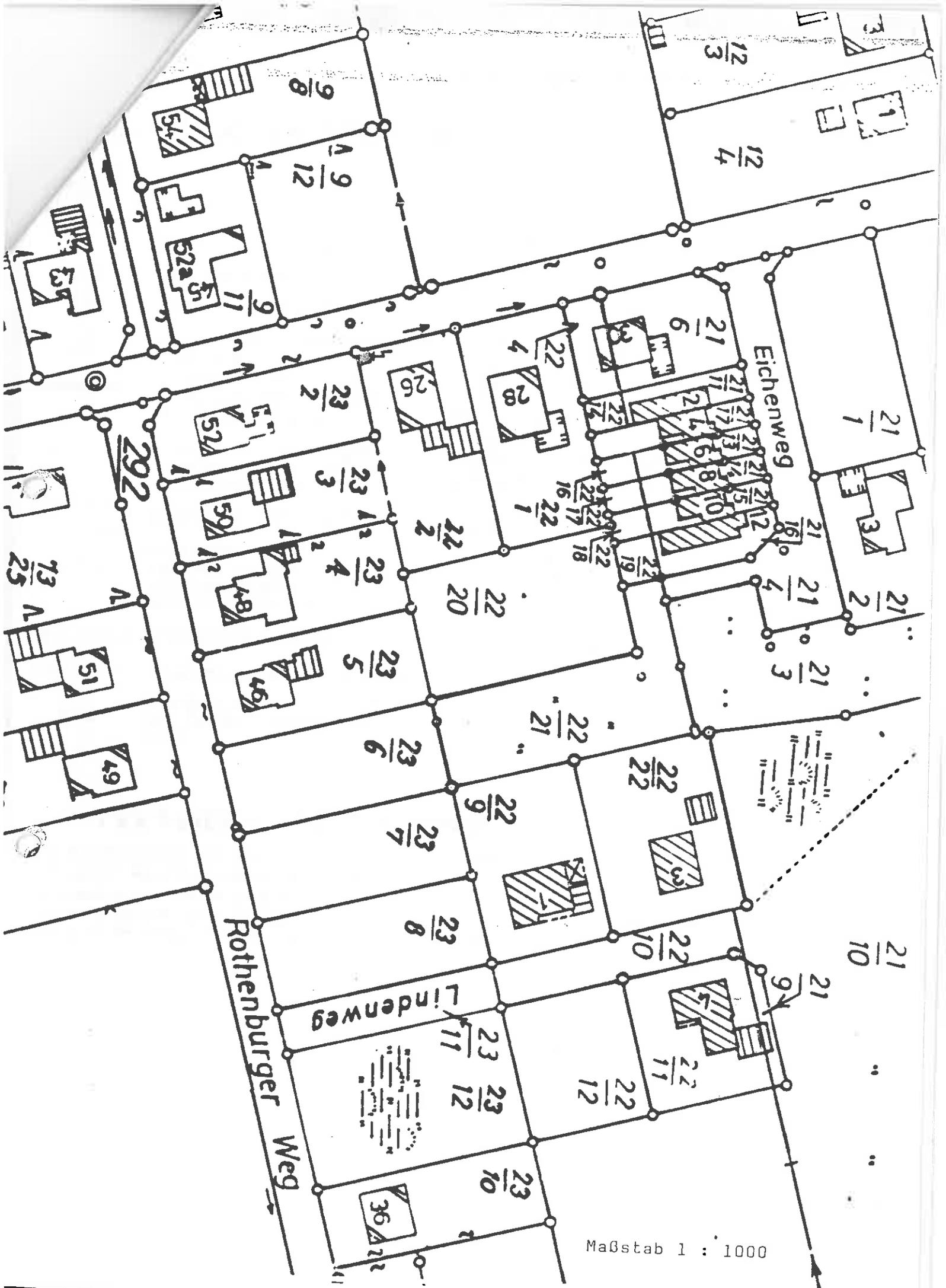
Wiesmoor, den 14. Oktober 1985

Gemeinde Wiesmoor


(Benrends)
Bürgermeister




(Steguweit)
Gemeindedirektor



Maßstab 1 : 1000

LANZEICHENERKLÄRUNG



Allgemeines Wohngebiet



Baugrenze

II

Zahl der Vollgeschosse



Wasserleitung

0,4

Grundflächenzahl



Elektrizitätsleitung



Geschosßflächenzahl



Umspannstation



Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig



Fläche für Versorgungsanlagen



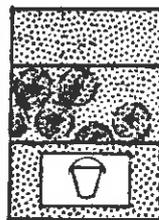
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Unterflurhydrant



Straßenbegrenzungslinie
Abgrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Öffentliche Grünfläche
Standortgerechte Bäume und Sträucher sind anzupflanzen § 9 (1) 25a BBauG



Straßenverkehrsfläche

Öffentlicher Spielplatz



(Nachrichtlich) Die Sichtwinkel sind von Bewuchs und anderen Sichthindernissen über 0,80m freizuhalten.



Öffentlicher Fußweg



Zugangs- u. Zufahrtsverbot

R=8

Die Radien beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die Sockelhöhe der Gebäude darf im Neubaufall nicht mehr als 0,60m betragen. Als Sockelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraße und Oberkante Erdgeschoßfußboden. Vorder- und Seitenansicht des Gebäudes sind so anzuböschern, daß nicht mehr als 0,50m Sockelhöhe sichtbar in Erscheinung treten.

Mit Verfügung vom 08. Januar 1987 - Az. 61.70.00-025/B 8/14/86 - genehmigte der Landkreis Aurich die 1. vereinfachte Änderung ~~des~~ Bebauungsplanes B 8. Die Genehmigung erfolgte jedoch mit der Maßgabe, daß die Begründung um den Abwägungsvorgang und das Ergebnis der Abwägung zu ergänzen ist.

Der Rat stimmte in seiner Sitzung am 23. März 1987 der Ergänzung der Begründung zu.

Die Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes B 8 der Gemeinde Wiesmoor wird daher um folgende Anlage erweitert:

Ergänzung zum Abs. 5 - Auswirkungen -

Der Bauteppich entlang des Lindenweges (Grundstück 23/8 der Flur 4) wird erweitert. Es wäre denkbar, daß dieses Grundstück nochmals geteilt wird und somit 2 Häuser hier entstehen könnten. In der Praxis sähe es dann jedoch so aus, daß die Grundstücke jeweils nur 500 qm groß wären. Die Abstandsvorschriften der Nds. Bauordnung schreiben einen Mindestgrenzabstand von 3 m vor, so daß zwischen beiden Wohngebäuden immer noch ein Gesamt- abstand von 10 m vorliegt. (Das Wohngebäude auf dem Grundstück 22/9 hat einen Grenzabstand von 7 m.) Des weiteren war und ist es möglich, auf dem Flurstück 23/8 eine Garage und ein sonstiges Gebäude an der Grenze zu errichten, jedoch an keiner Grenze auf eine größere Gesamtlänge als 7,00 m.

Die Veränderung der Nutzbarkeit eines Nachbargrundstücks, die die Nutzbarkeit eines anderen Grundstücks nicht berührt, kann sicherlich wertmindernd sein. Gleichwohl kommt eine Entschädigung nach § 44 BBauG nicht in Frage. § 44 regelt den Anspruch auf Entschädigung beim Entzug von Nutzungen. Nach der Rechtsprechung gehört es grundsätzlich nicht zum Bestandteil der Rechtsstellung eines Grundstückseigentümers, daß die gegebene Nutzbarkeit des Nachbargrundstücks nicht geändert wird. Durch die Erweiterung des Bauteppiches tritt z.B. für das Grundstück 22/9 keine schwere und unerträgliche Nutzungsbeeinträchtigung ein. Weiterhin ist aus der einschlägigen Literatur ersichtlich, daß aus Änderung von Bebauungsplänen, die ein Grundstück und das Eigentum daran nicht unmittelbar berühren, der Grundstückseigentümer Entschädigungsansprüche nicht herleiten kann. Der Eigentümer hat im allgemeinen kein Recht auf das Fortbestehen von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Verkehrs- und Wohnlage aufgrund von Bebauungsplänen ergeben. Als Beispiel: Genehmigt die Behörde in der Nachbarschaft von Villengrundstücken eine Behelfssiedlung, so liegt hierin kein unmittelbarer Eingriff in die Villengrundstücke, auch wenn deren Ausnutzbarkeit (Vermietbarkeit) gemindert wird. Entsprechendes muß gelten, wenn innerhalb oder in der unmittelbaren Nähe eines bisher nur mit ein- oder zweigeschossigen Wohngebäuden besetzten Wohngebietes Grundstücke für Hochhäuser vorgesehen werden. Eine Wertminderung der für eine ein- oder zweigeschossige Bebauung vorgesehenen oder bereits bebauten Grundstücke kann sicherlich eintreten. Ein Eingriff in die Grundstücke ist jedoch zu verneinen.

Zum anderen muß die allgemeine Baulandsituation noch beachtet werden. Hohe Grundstückspreise fordern die bestmögliche Aus-

zung, d.h. großzügig angelegte Bauteppiche auf den einzelnen
Grundstücken. Die hier durchgeführte Änderung entspricht voll
diesem Grundsatz.

Wiesmoor, 23. März 1987

Gemeinde Wiesmoor


(Behrends)
Bürgermeister




(Steguweit)
Gemeindedirektor