

STADT WIESMOOR

Bebauungsplan C 2 der Stadt Wiesmoor

3. vereinfachte Änderung „Oleanderweg“

Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren
gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan ohne Maßstab

02.03.2021



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	14
9	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	14
10	Rechtliche Grundlagen	14



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.

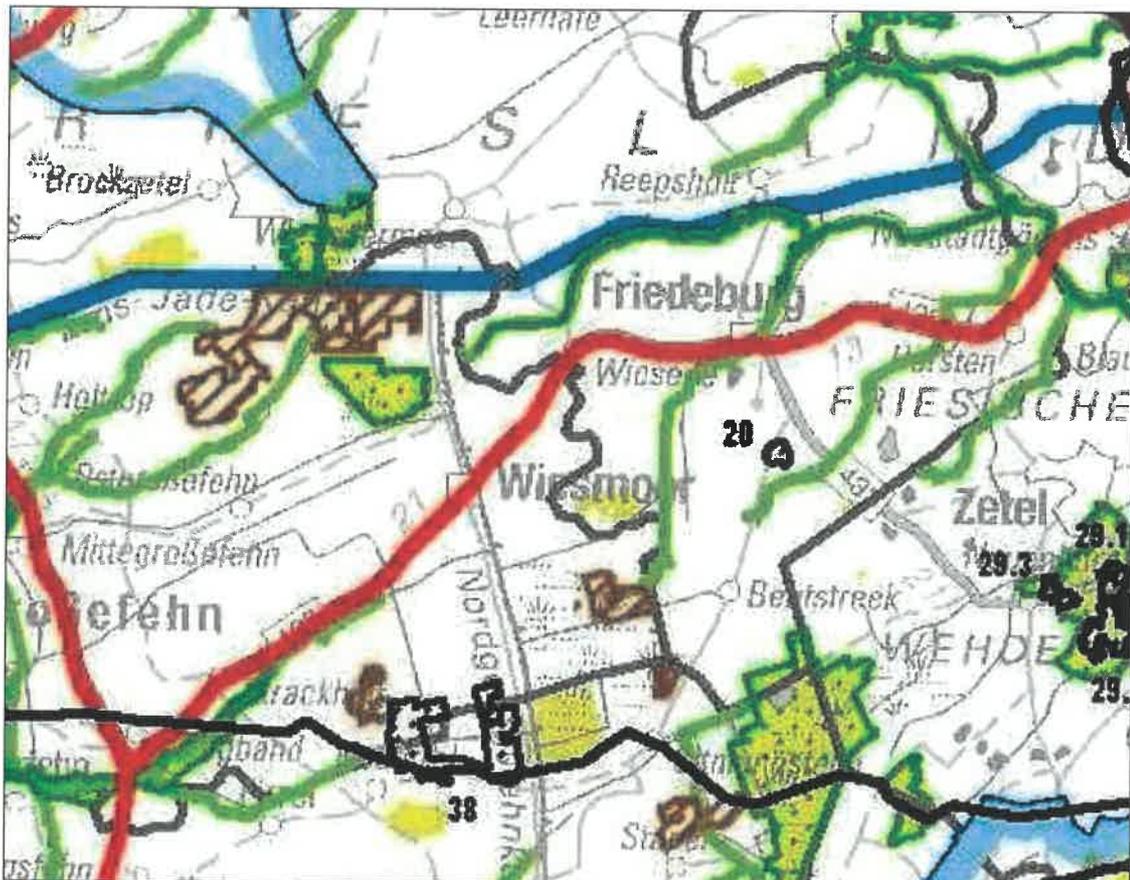
Die genaue Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

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.



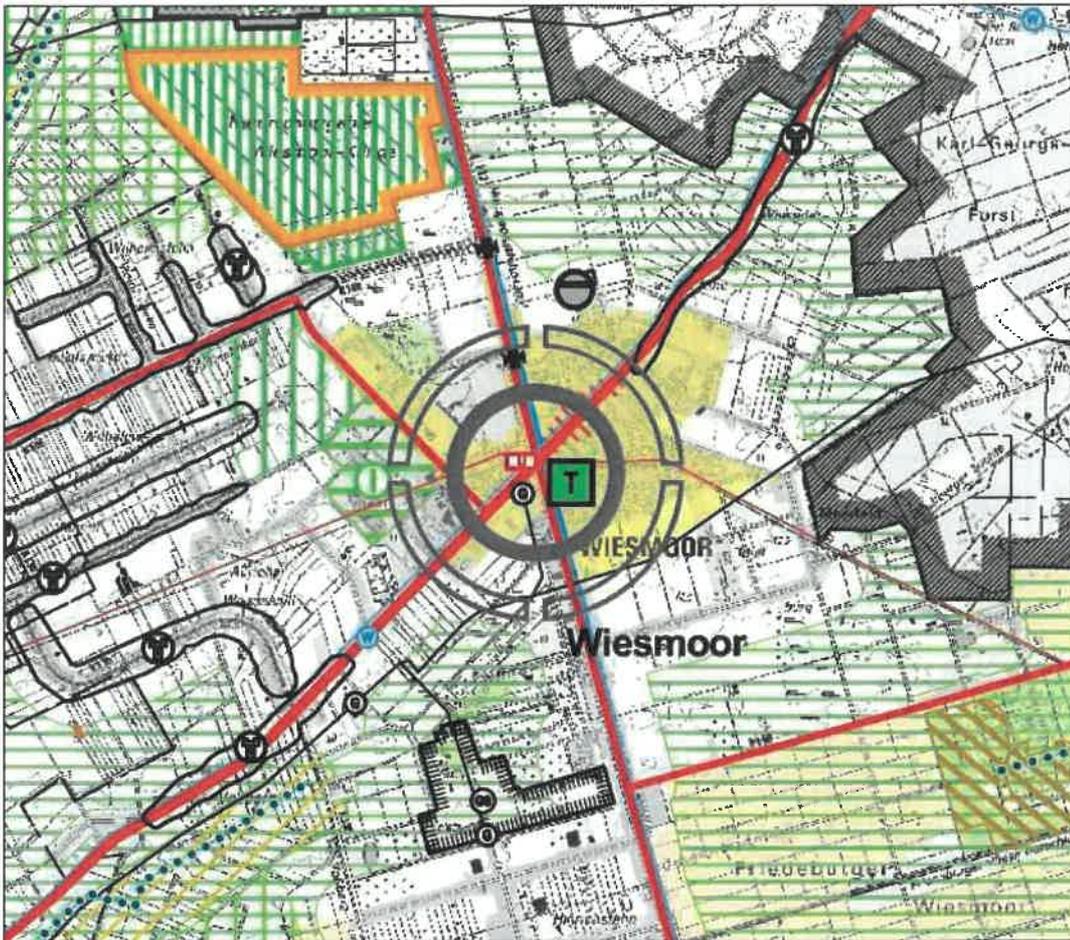
Auszug aus dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2017

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

Naturschutz und Landschaftspflege

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 28.04.2021 bis einschl. 29.05.2021 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:

A. Träger öffentlicher Belange

Landkreis Aurich, mit Schreiben vom 28.05..2020:

„Wasser- und deichrechtliche Belange: Im Rahmen der dritten B-Plan Änderung „Oleanderweg“ wurde weiterhin für das betroffene Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Durch die neue Planung wird dieser Wert nicht reduziert. Vorgesehen ist, den Bauteppich den heutigen Anforderungen anzupassen, um so die Nutzung der Grundstücke zu verbessern. Aufgrund dessen und aufgrund der bereits großflächig bestehenden Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass sich die Entwässerungssituation nicht nachteilig

verschärfen wird. Somit bestehen aus Sicht der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich keine Bedenken gegen die o.g. Planungen.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

„Abfallrechtliche und bodenschutzfachliche Belange: Die hier vorgelegten Unterlagen bezüglich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes C2 im Bereich Oleanderweg habe ich geprüft. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus abfallrechtlicher und bodenschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Die Böden im Plangebiet weisen allerdings eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. Eine Verdichtung ist zum Schutz und zur Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungs-empfindlichen Abschnitten ist nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen zu arbeiten. Es wird empfohlen, im Vorfeld die Begrifflichkeit „keine Tragfähigkeit“ zu definieren, im Überschreitungsfall entsprechende Maßnahmen vorzusehen und Weisungsbefugnisse auszusprechen.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bodenschutzfachlichen Belange werden im Rahmen möglicher Baugenehmigungsverfahren beachtet.

*„Folgendes sollte außerdem im Bebauungsplan aufgenommen werden:
1. 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.
2. 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.“*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bodenschutzfachlichen Belange werden im Rahmen möglicher Baumaßnahmen oder möglicher Baugenehmigungsverfahren beachtet. Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Aufnahme entsprechender Hinweise im Bebauungsplan wird nicht gesehen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

„Naturschutzfachliche Belange: Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken, da es sich lediglich um die Verschiebung von Baugrenzen innerhalb eines bereits bebauten Gebietes handelt.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

„Hinweis: Um eine erhöhte Versiegelung der privaten Baugrundstücke zu vermeiden, wird stets die Aufnahme einer Festsetzung bzgl. Vorgaben zur gärtnerischen Nutzung empfohlen,

speziell bezüglich der Anlage von Folien- oder Gewebeunterbauten, sterilen „Steingärten“ ohne Kontakt zur belebten Oberbodenschicht. Diese gelten als teilversiegelte oder vollumfänglich versiegelte Flächen und sind entsprechend des maximal zulässigen Versiegelungsgrades der Einzelgrundstücke zu berücksichtigen.“

Die Stadt Wiesmoor ist bestrebt, die Teilversiegelung von (Vor-)Gärten durch Kieselsteinbeete mit Folien- und Gewebeunterbauten aus naturschutzfachlichen Gründen langfristig zu unterbinden. Jedoch ist diese Art der Grundstücksgestaltung bereits durch § 9 Abs. 2 NBauO untersagt. Daher wurde in der vorliegenden Planung auf eine gesonderte Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung verzichtet.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), mit Schreiben vom 18.05.2020:

„Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird vom Katasteramt Aurich als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme abgegeben: Gegen den Bebauungsplan (bzw. die Änderung) bestehen keine Bedenken. Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VV-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i. d. F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin: Die für den Bebauungsplan gefertigte Unterlage ist nur für Entwurfszwecke geeignet, sie entspricht nicht den Anforderungen des o.g. Erlasses. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planunterlage wurde für Entwurfszwecke verwendet. Sie wird mit Fertigstellung der Planung aktualisiert.

Avacon Netz GmbH, mit Schreiben vom 08.05.2020:

„Gerne beantworten wir Ihre Anfrage. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes C 2 in Wiesmoor befindet sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungs-freileitung Emden/Borssum-Wiesmoor, LH-14-013 (Mast 102-103). Unter Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hin-weise stimmen wir der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes C 2 in Wiesmoor zu. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Belange der 110 kV-Freileitung wird im Plan und in der Begründung verwiesen (Hinweis auf unverändert gültige Hinweise in vorherigen Versionen). Die Avacon Netz GmbH wird weiterhin am Verfahren beteiligt.

B. Betroffene Öffentlichkeit

Anlieger 1, Oleanderweg 1, mit Schreiben vom 06.05.2020:

„Wir stimmen einer Verschiebung der Baugrenzen für den Oleanderweg nicht zu. Es ist nicht nachvollziehbar, wie ein Anlieger der Dahlienstrasse mit Eckgrundstücksseite zum Oleanderweg, dazu noch Fachmann / Fachfirma auf dem Gebiet des Bauwesens, gegen

unserer Meinung nach bestehende Bauvorschriften verstoßen darf, obwohl ihm dies bekannt sein musste. Dies legt die Vermutung nahe, dass wegen diesem einem Fall der Bebauungsplan geändert werden soll.“

Innerhalb des Plangebiets finden zur Zeit keine Bautätigkeiten statt, die den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes wider-sprechen. Garagen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist nichts anderes festgesetzt.

„Die Stadt Wiesmoor duldet nicht nur diesen Verstoß, sondern beabsichtigt zudem noch, den Wert unserer Liegenschaft zu schmälern. Im Nachhinein wird versucht, bestehende Gesetze zu Gunsten einer Minderheit zu ändern. Zudem ist uns völlig unverständlich, wie der Gesetzgeber eine solche Bebauung zulässt, obwohl die Bauleitplanung noch gar nicht geändert ist. Wir empfehlen den Verantwortlichen der Stadt Wiesmoor, darüber nachzudenken, dass hier Ausnahmegenehmigungen für einen Bauherrn das wohl geeignetere Mittel wären, das Problem aus der Welt zu bekommen.“

Anlass und Ziel der Planung ist es, einen größeren Spielraum für die bauliche Aufteilung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Eine Wertminderung der Liegenschaften wird darin nicht gesehen.

„Anhang zur Begründung des Einspruches vom 6.5.2020 gemäß Vordruck „3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans C2 - Bereich Oleanderweg“: Wir haben das Grundstück Oleanderweg 1 in Wiesmoor vor Jahren gekauft, da die großzügige Gestaltung dieses kleinen Baugebietes dem An-spruch genügte, den wir an einen Altersruhesitz stellen. Nunmehr soll aus diesem ohnehin schon kleinen Weg eine noch engere `Wegeschlucht ' entstehen, in dem die Bebauung noch näher in Richtung Straßenmitte erlaubt werden soll. Die Behauptung der Stadt Wiesmoor, in der Begründung zur Änderung des betreffenden Bebauungsplans, dass die Anlieger in der Vergangenheit eine Reduzierung der Baugrenzen gewünscht hätten, ist nach Nachfrage bei einigen Anliegern nicht der Fall. Dies verdeutlicht schon das Agieren der Stadt Wiesmoor, denn sonst wäre sie in der Vergangenheit sicherlich bereits tätig geworden.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

„Aus baulichen Gründen ist es unwahrscheinlich, dass ein Anlieger des Oleanderweges sein Wohnhaus nun wenige Meter weiter in Richtung der Grenze verändert, da es keinen nennenswerten baulichen Nutzen bringen würde. Schon anhand der jetzigen Bauweisen ist deutlich, dass der finanzielle Aufwand in keinem Verhältnis zum wohnwertigen Nutzen stehen würde. Schon deshalb ist das nun geplante Änderungsverfahren nicht zu begründen.“

Mit der Planung sollen die Möglichkeiten der baulichen Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken minimal erweitert werden. Die Einschätzung von Nutzen und Kosten individueller Planungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

„Gemäß Medienberichten ist die Stadt Wiesmoor bemüht, ihrem Ruf als Luftkurort und insbesondere auch umweltorientiertem Ort zu festigen. Hierzu passt es nicht, dass man trotz vielfältigem Angebot an Bauplätzen und Immobilien beabsichtigt, eine im unmittelbaren Bereich des Haupt- touristischen Kerns, wie der Blumenhalle , die Grünflächen um 40% der in den Baugrenzen liegenden Fläche zu reduzieren.“

Mit der vorliegenden Planung werden lediglich die Bauteppiche erweitert, die maximal zulässige Baudichte bleibt mit gleichbleibender Grundflächenzahl unverändert. Die Festsetzungen führen nicht zu einer Reduzierung von Grünflächen über das bisher schon zulässige Maß hinaus.

„Die Verwandlung eines kleinen Weges in eine ` Straßenschlucht al la Manhattan` ist mir nicht nachvollziehbar zu erklären. In der Änderungsbegründung wird erwähnt, dass einige Nebengebäude zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzung den Charakter einer Einfahrt vermitteln bzw. das Straßenbild verengen. Dies hält einer verwertbaren Begründung nicht Stand. Zum einen ist dieser Eindruck niemals von Anwohnern so erwähnt worden, noch trifft es zu. Zudem ist diese Aussage höchst fragwürdig in der Bewertung, da zugleich gerade ein Bauvorhaben eines Anliegers genehmigt wurde, der genau diese ungewollte Optik erzeugt, dazu noch in gleich zwei Straßenzügen.“

Durch teilweise bereits vorhandene und rechtlich zulässige Nebengebäude zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche wird der Oleanderweg optisch verengt. Dennoch bleibt auch mit neuer Planung ein Mindestabstand von 13 m zwischen den gegenüberliegenden Wohngebäuden. Bei eingeschossiger Bauweise ist dabei nicht die Entstehung einer „Straßenschlucht“ zu erwarten.

Das genehmigte Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (siehe oben).

„Unser Grundstück ist bereits, wenn auch rechtlich nicht anfechtbar, an der direkten Grenze durch eine Holzbebauung in der freien Sicht eingeschränkt. Käme jetzt noch hinzu, dass links und rechts von unserem kleinen Hause bis drei Meter an die Baugrenze bebaut werden darf, würden wir völlig isoliert in einem als Loch zu bezeichnetem Grundstück wohnen. Neben der Beeinträchtigung unserer Lebensqualität würde zudem der Wert des Hauses nicht unerheblich reduziert werden.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

„Die Bebauungsgrenze an der Dahlienstraße soll nicht verändert werden, obwohl, ohne Fachmann zu sein, augenscheinlich schon jetzt gegen die Bauvorschriften zur des Baurechts verstoßen wurde. Ich bitte darum, diese Begründung zu ignorieren, sollte diese inhaltlich unbegründet sein. Ein entgegen des Ortsbildes und des Bebauungsplans im Oleanderweg neu erfolgtes Bauvorhaben ist für mich kein Grund zur Akzeptanz einer Änderung des Bebauungsplanes.“

Innerhalb des Plangebiets und angrenzend finden zur Zeit keine Bautätigkeiten statt, die den Festsetzungen der derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanung widersprechen (siehe oben).

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 18.06.2021



.....
Stadt Wiesmoor
Der Bürgermeister