Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D7 „Gewerbegebiet Ilexstraße Neu“

§ 1 Bestandteile

Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dieser Satzung.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D7 „Gewerbegebiet Ilexstraße Neu“ umfasst die Flurstücke 8/2, 8/76, 8/77, 8/79, 8/80, 8/81, 8/82, 10/40, 10/43, 10/49, 10/50, 10/51, 10/52, 10/53 und 10/54 der Flur 23 in der Gemarkung Wiesmoor.

§ 3 Inhalt

Die textliche Festsetzung Nr. 5 (Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D7 wird gestrichen und durch die folgende textliche Festsetzung ersetzt:

„Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 15 m. Hiervon abweichend darf auf einer Länge von max. 25 m die max. zulässige Gebäudehöhe 19 m betragen. Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf den obersten Punkt der Dachhaut. Als untere Bezugsebene ist die nächstgelegene Erschließungsstraßenmitte maßgebend, wobei nur die Ilexstraße zu berücksichtigen ist. Der Abstand wird rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen. Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO darf die max. Gebäudehöhe der baulichen Anlagen von 15 m bzw. 19 m ausnahmsweise durch einzelne technische Aufbauten und technische Anlagen (technisches Gebäudezubehör wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Schornsteine) sowie Werbeanlagen um maximal 50% überschritten werden.

Die entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen der Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung werden im Rahmen dieser 2. Änderung nicht mehr angewendet.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. D 7 sowie die der 1. Änderung bleiben unverändert bestehen.“

Wiesmoor, 16. September 2010

Siegel

.....

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.09 (Bundesgesetzblatt I 2009 S. 2585) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung i.d.F. vom 28.10.06 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.09 (Nds. GVBl. S. 366, berichtigt Nds. GVBl. 2010, S. 41) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diese Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 7 „Gewerbegebiet Ilexstraße Neu“ beschlossen.

Wiesmoor, den 16. September 2010

Siegel

.....

Der Bürgermeister

2. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. D 7 – 2. Änderung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Str. 142
26506 Norden

Norden, den 19. August 2010

.....

(Dipl.-Ing. Thomas Weinert)

3. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 19.04.2010 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 7 "Gewerbegebiet Ilexstraße Neu" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Wiesmoor, den 16. September 2010

Siegel

.....

Der Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.Juni 2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. D 7 - 2. Änderung und der Begründung haben vom 05. Juli 2010 bis einschließlich 06.August 2010 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den 16. September 2010

Siegel

.....

Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. D 7 - 2. Änderung mit der Begründung (gem. § 13a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 15. September 2010 als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 16. September 2010

Siegel

.....

Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. D 7- 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. D 7 - 2. Änderung "Gewerbegebiet Ilexstraße Neu" ist damit am 24. September 2010 rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den 28. September 2010

Siegel

i.A.

.....

Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. D 7 - 2. Änderung "Gewerbegebiet Ilexstraße Neu" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den

Siegel

.....

Der Bürgermeister

8. Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. D 7 - 2. Änderung "Gewerbegebiet Ilexstraße Neu" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den

Siegel

.....

Der Bürgermeister

Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan Nr. D7

„Gewerbegebiet Ilexstraße – Neu“

2. Änderung

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Übersichtskarte

Stand: 19.08.2010

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 142 26 506 Norden
Telefon 04931/918136-1 Telefax 04931/918136-2

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel der Planung 3
2 Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes 4
3 Planungsvorgaben 4
3.1 Landesraumordnungsprogramm 4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 5
3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor 5
3.4 Bebauungspläne 5
4 Bestand und gegenwärtige Nutzung 6
4.1 Nutzung 6
4.2 Verkehr und technische Infrastruktur 6
5 Inhalt und Auswirkungen der Planung 6
5.1 Maß der baulichen Nutzung 6
6 Abwägungsrelevante Belange 7
6.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 7
6.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung 7
6.2 Natur und Landschaft 7
6.3 Vorprüfung des Einzelfalls 8

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D7 „Gewerbegebiet Ilexstraße-Neu" ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wiesmoor, die max. zulässige Bauhöhe in einem Teilbereich des Gewerbegebietes Hinrichsfehn anzuheben.

Die Stadt Wiesmoor möchte innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung Grundstücke schaffen, auf denen höhere Gebäude errichtet werden können, um auch größeren Gewerbebetrieben ein Flächenangebot anzubieten und um damit die lokale Wirtschaftsstruktur zu stärken.

Entsprechend der Gebietsausprägung ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 7 bleiben mit der 2. Planänderung bis auf die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe für den Änderungsbereich unverändert.

Der Bebauungsplan Nr. D 7 wurde am 12.03.2001 vom Rat der damaligen Gemeinde Wiesmoor als Satzung beschlossen und durch die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich am 19.07.2006 rechtsverbindlich. Das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D7 ist weitgehend abgeschlossen, wobei der erforderliche Satzungsbeschluss aussteht. Das Verfahren wird kurzfristig abgeschlossen. Die 1. Änderung wird somit aufrechterhalten und wird von der vorliegenden 2. Änderung nicht berührt.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D7 ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche 20.000 bis weniger als 70.000 m² beträgt,
- auf Grund einer überschlägigen Prüfung nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären,
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall werden Flächen eines bestehenden Bebauungsplanes im südlichen Bereich der Stadt Wiesmoor überplant.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D7 dient der Innenentwicklung der Stadt Wiesmoor.

2 Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Wiesmoor im Ortsteil Hinrichsfehn. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 10,7 ha.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 8/2; 8/76; 8/77; 8/79; 8/80; 8/81; 8/82; 10/40, 10/43; 10/49; 10/50; 10/51; 10/52; 10/53; 10/54 der Flur 23 in der Gemarkung Wiesmoor.

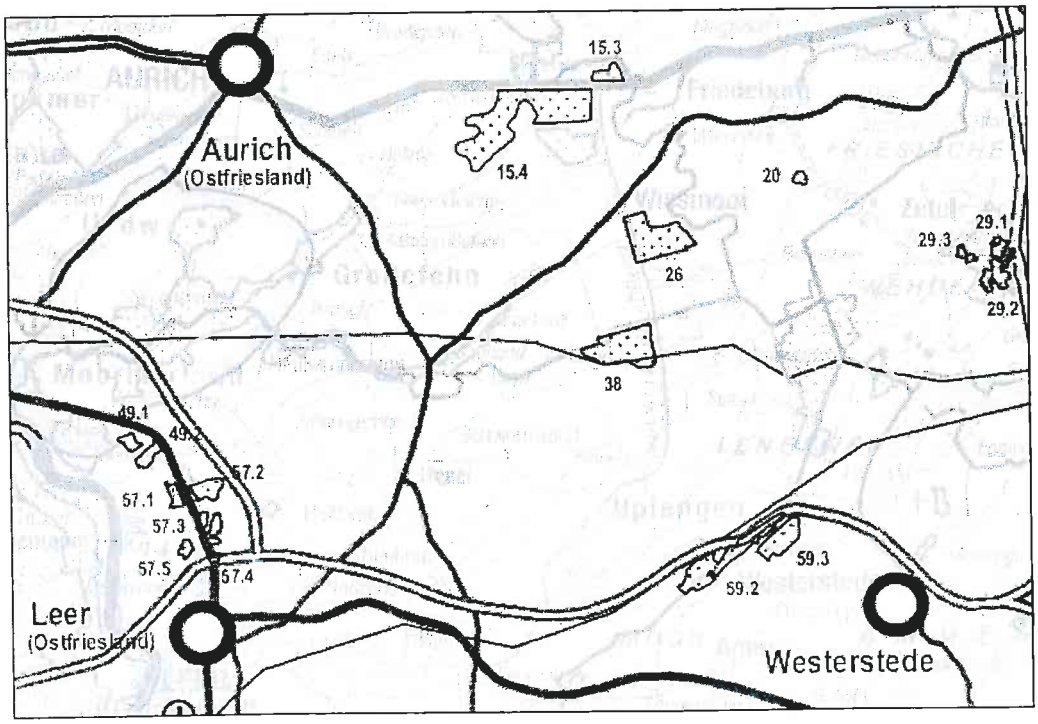
Aus dem Übersichtsplan auf Seite 1 dieser Begründung ist die genaue Lage des räumlichen Geltungsbereiches ersichtlich.

3 Planungsvorgaben

3.1 Landesraumordnungsprogramm

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (LROP, vom 08.05.2008).

In der zeichnerischen Darstellung sind keine, das Plangebiet betreffende Darstellungen, vorhanden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D7 steht den im LROP genannten Zielen nicht entgegen.



Auszug aus den Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr rechtskräftig.

Mit dem Wegfall des Regionalen Raumordnungsprogramms gilt das Landesraumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Wiesmoor.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

3.4 Bebauungspläne

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, die Zahl der Vollgeschosse ist auf II beschränkt. Ferner ist ein flächenbezogener Schallleistungspegel (FSLP) von 67,5 dB/qm für tags und 52,5 dB/qm für nachts festgesetzt. Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Die max. zulässige Bauhöhe beträgt 12,00 m.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D7 wurde die Planreife nach § 33 BauGB erreicht, auf dessen Grundlage der Neubau einer Funkstation mit einer Höhe von 40, 3 m über Geländeoberkante genehmigt wurde. Der erforderliche Satzungsbeschluss wird kurzfristig gefasst.

Mit dieser vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D7 wird die textliche Festsetzung Nr. 5 (Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen) aufgehoben und durch eine neue Höhenfestsetzung ersetzt.

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben von der 2. Planänderung unberührt. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung bleibt die textliche Festsetzung Nr. 5 bestehen.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und zum heutigen Zeitpunkt überwiegend unbebaut. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein größtenteils bebautes Gewerbegebiet (B-Plan Nr. D 3), im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich des Geltungsbereichs verlaufen die Landesstraße L12 sowie der Nordgeorgsfehnkanal.

4.2 Verkehr und technische Infrastruktur

Die innere Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Ilexstraße.

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Oldenburger Straße (L 12), die eine Verbindung nach Wiesmoor im Norden und im Süden über Remels an die A 28 Emden – Oldenburg herstellt.

Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich oder geplant.

Die Ver- und Entsorgungssituation ist innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 7 sichergestellt. An dieser Situation werden keine Veränderungen vorbereitet.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Die textliche Festsetzung Nr. 5 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D7 (Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen) wird gestrichen und durch die folgende textliche Festsetzung ersetzt:

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 15 m. Hiervon abweichend darf auf einer Länge von max. 25 m die max. zulässige Gebäudehöhe 19 m betragen. Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf den obersten Punkt der Dachhaut. Als untere Bezugsebene ist die nächstgelegene Erschließungsstraßenmitte maßgebend, wobei nur die Ilexstraße zu berücksichtigen ist. Der Abstand wird rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen. Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO darf die max. Gebäudehöhe der baulichen Anlagen von 15 m bzw. 19 m ausnahmsweise durch einzelne technische Aufbauten und technische Anlagen (technisches Gebäudezubehör wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Schornsteine) sowie Werbeanlagen um maximal 50% überschritten werden.

Die entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen der Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung werden im Rahmen dieser 2. Änderung nicht mehr angewendet.

Mit dieser Festsetzung möchte die Stadt Wiesmoor gewerbliche Grundstücke anbieten, die den Bedürfnissen und Anforderungen auch größerer Gewerbebetriebe mit großvolumigen Gebäuden entsprechen. Ein Gewerbegebiet dieser Ausprägung dient dem Ziel, die Entwicklung der lokalen Wirtschaft zu fördern. Ferner wird auf die Ausweisung neuer Gewerbegebiete, die eine größere Gebäudeausnutzung ermöglichen, verzichtet, wodurch unbelastete Außenbereichsflächen geschont werden. Die Auswirkungen der Planänderung auf das Landschaftsbild sind geringer zu bewerten, als die Ausweisung zusätzlicher kleinerer Gewerbegebiete in den Randbereichen der Stadt Wiesmoor.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. D 7 sowie die der 1. Änderung bleiben unverändert bestehen.

6 ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. In den folgenden Abschnitten werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

6.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

6.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.07.2010 bis 06.08.2010 vorgestellt.

Während der öffentlichen Auslegung sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

6.2 Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet ist zum heutigen Zeitpunkt überwiegend unbebaut, aber vollständig erschlossen. Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D7, wodurch die Eingriffe in den Naturhaushalt bereits vorbereitet wurden. Durch die Planung werden somit keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verursacht. Im Rahmen der vorliegenden Planänderung wird die max. zulässige Bauhöhe neu

festgesetzt. Alle übrigen Festsetzungen sind nicht Gegenstand des Verfahrens. Folglich wird keine höhere Grundstücksausnutzung durch die 2. Änderung vorbereitet.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D7 werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Folglich sind im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erfüllt.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB wird von einer Umweltprüfung (gem. §2 Abs. 4 BauGB), dem Umweltbericht (gem. §2a BauGB), der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (gem. §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie der zusammenfassenden Erklärung (gem. §10 Abs. 4 BauGB) abgesehen. Beträgt die Grundfläche 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 durchgeführt werden.

6.3 Vorprüfung des Einzelfalls

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Da die Grundfläche der 2. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. D 7 rd. 64.000 m² beträgt und damit den Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche übersteigt, unterliegt die Planung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB der Pflicht zu einer Vorprüfung des Einzelfalls, die unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erstellt wird.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Planänderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D7, wodurch die Eingriffe in den Naturhaushalt bereits vorbereitet wurden. Die Vorprüfung des Einzelfalls bezieht sich somit nur auf die Festsetzung, die Gegenstand der Planänderung ist, also die max. zulässige Bauhöhe.

Behördenbeteiligung

Gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Die erforderliche Beteiligung wurde in einem Anhörungstermin am 10.06.2010 im Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Wiesmoor durchgeführt. Hierbei wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Der Landkreis Aurich äußerte Bedenken hinsichtlich einer Gebäudehöhe von 20 m und den damit verbundenen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild. Vor diesem Hintergrund wurde die max. zulässige Gebäudehöhe auf 15 m herabgesetzt und nur auf einer Länge von max. 25 m eine Gebäudehöhe von 19 m zugelassen.

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 nach Anlage 2 des BauGB

1. Merkmale des Bebauungsplans	
1.1 SUP-pflichtig im Sinne des § 14b Abs. 3 UVPG	nicht gegeben
1.2 Beeinflussung anderer Pläne und Programme	nicht gegeben
1.3 Auswirkungen auf:	
1. Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen	nicht erheblich
2. Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft	Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Anhebung der max. zulässigen Bauhöhe um max. 7,00 m sind erheblich.
3. Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich
1.4 Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften	nicht gegeben
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen	
2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit	Die neu festgesetzte max. zulässige Bauhöhe wird mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgenutzt werden und das Landschaftsbild auf Dauer prägen.
2.2 Kumulation und Grenzüberschreitung	nicht gegeben
2.3 Risiken für Umwelt und menschliche Gesundheit	nicht gegeben
2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung	Die max. zulässige Gebäudehöhe wird um 3,00 bzw. als Abweichung um 7,00 m erhöht und maximal auf einer Fläche von rd. 107.000 m² x 0,6 = rd. 64.000 m² realisiert.
2.5 Bedeutung der Auswirkungen im Hinblick auf:	
1. natürliche Merkmale	ohne Bedeutung
2. das kulturelle Erbe	ohne Bedeutung
3. die Intensität der Bodennutzung	ohne Bedeutung
2.6 Bedeutung der Auswirkungen auf folgende Gebiete:	

1.Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete gem. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG	ohne Bedeutung
2. Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	ohne Bedeutung
3. Nationalparke gem. § 24 BNatSchG	ohne Bedeutung
4. Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG	ohne Bedeutung
5. gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	ohne Bedeutung
6. Wasserschutzgebiete gem. § 19 WHG und Überschwemmungsgebiete gem. § 31b WHG	ohne Bedeutung
7. Gebiete, in denen die in den Gemeinschafts-vorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	ohne Bedeutung
8. Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	ohne Bedeutung
9. Denkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften	ohne Bedeutung

Fazit

Die im Rahmen der 2. Planänderung neu festgesetzte max. zulässige Bauhöhe beeinträchtigt das Landschaftsbild. Da jedoch das Plangebiet aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 7 einschließlich der 1. Änderung bereits zum heutigen Zeitpunkt erheblich vorbelastet ist, ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planänderung als vertretbar zu bewerten.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind durch die Planungen nicht zu erwarten.

Wiesmoor, 16.09.2010
Der Bürgermeister
H. Meyer
C Meyer

Verfahrensbetreuung

Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Norden, den 19.08.2010

(Dipl.-Ing. Th. Weinert)

weinert Planungsbüro