

Gemeinde Bockhorn

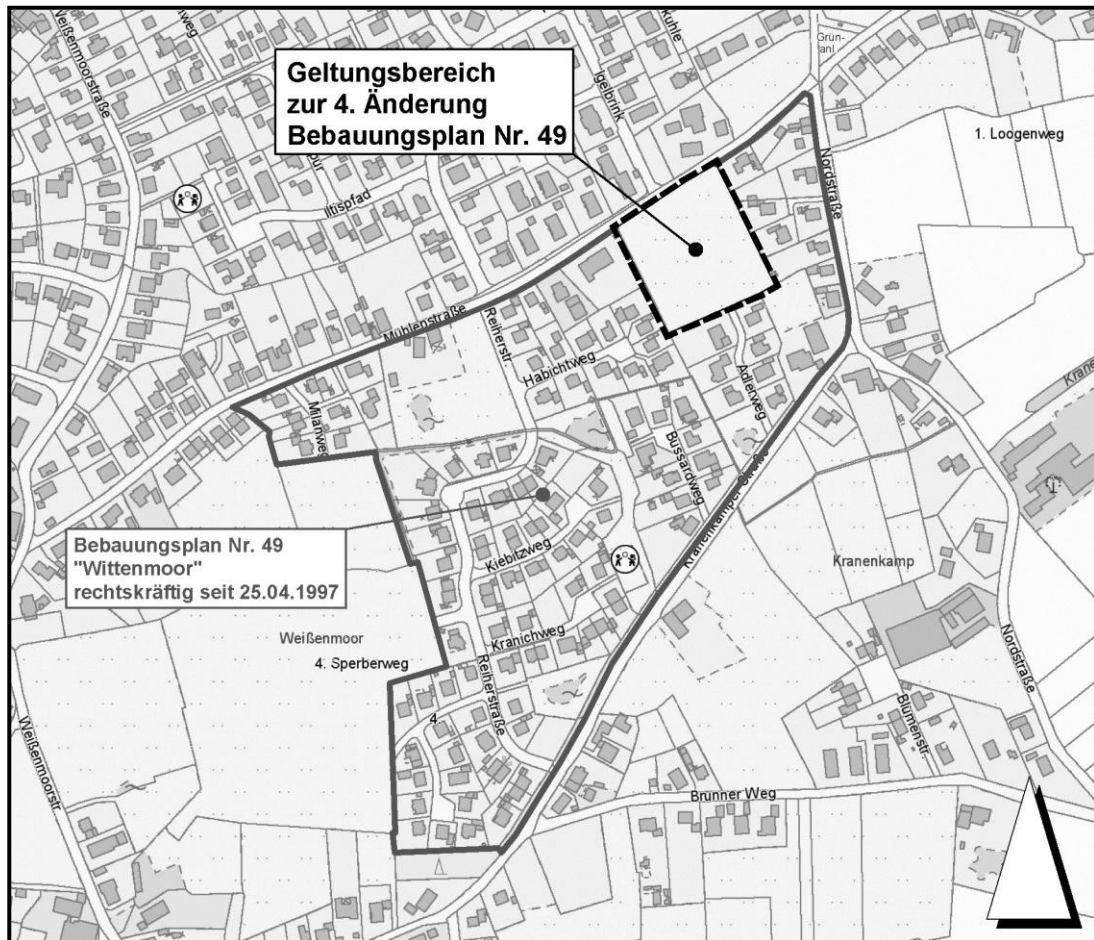
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 49 "Wittenmoor"

4. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Entwurf: Stand 15.02.2016

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der vierten Änderung.....	3
2.	Grundlagen der Planung.....	4
2.1	Verfahrensablauf	4
2.2	Planungsrelevante Grundlagen.....	4
2.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Planerische Vorgaben	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Darstellungen des wirksamen FNP 2009	5
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation und Änderungssachverhalte	5
3.4	Bestandssituation, Nutzungen.....	6
3.5	Naturräumliche Ausstattung	6
3.6	Verkehrliche Anbindungen	7
4.	Grundlagen für die Abwägung	7
4.1	Belange der Nachbarschaft	7
4.3	Belange von Natur und Landschaft	7
5.	Festsetzungen im Änderungsbereich	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche.....	8
5.4	Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude	8
5.5	Verkehrsflächen.....	9
5.6	Private Grünflächen, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern.....	9
5.9	Hinweise	9
6.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	9
7.	Verfahrensvermerke	10
	Entwurfs- und Verfahrensbetreuung	10

1. Anlass und Ziel der vierten Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Wittenmoor“ wurde mit Veröffentlichung im April 1997 rechtskräftig. Der Bebauungsplan deckt einen ca. 12,5 ha großen Bereich zwischen der Mühlenstraße im Norden und der Kranenkamper Straße im Süden ab.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Jahren 1994 – 1997 verfolgte die Gemeinde folgende Zielsetzungen:

- Schaffung von Wohnbaugrundstücken im Siedlungszusammenhang
- Regelung der Oberflächenentwässerung
- Sicherung der vorhandenen linearen Grünstrukturen
- Einbindung der neuen Siedlungsteile in das dörflich geprägte Umfeld

Insofern setzt der Bebauungsplan in den Randbereichen und entlang der ursprünglichen landwirtschaftlichen Flurstücke großzügige öffentliche Grünflächen fest.

Diese großzügigen Grünflächen sollten einerseits der inneren Durchgrünung des Gebietes, aber auch der Aufnahme von offenen Gräben zur Oberflächenentwässerung dienen.

Ferner herrschte zur damaligen Zeit die Praxis vor, möglichst viel Ersatz innerhalb der Baugebiete vorzusehen.

Zwischenzeitlich konnte der überwiegende Teil des Bebauungsplanes inklusive der Schaffung der Oberflächenentwässerungssysteme umgesetzt werden.

Hierbei wurde erkannt, dass die bislang als öffentliche Grünflächen festgesetzten Bereiche für die Organisation der Oberflächenentwässerung nicht im vollen Umfang erforderlich werden.

Aber auch die Tatsache, dass die Gemeinde ein solch großzügiges Netz an Grünflächen wirtschaftlich nicht unterhalten kann und dass die Anwohner die Flächen in ihre Grundstücke integrieren, hat die Gemeinde in Abstimmung mit dem Landkreis dazu veranlasst, teilweise von den großzügigen Grünfestsetzungen Abstand zu nehmen.

Aufgrund geänderter Anforderungen an den Siedlungsbau und die Bauformen hatte die Gemeinde den Bebauungsplan in den vergangenen Jahren auch schon mehrfach geändert.

Als eine maßgebliche Liberalisierung kann die Aufgabe der ursprünglich festgesetzten örtlichen Bauvorschriften beurteilt werden.

Hierdurch können nicht nur modernere Bauformen, sondern auch energetisch optimierte Bauweisen umgesetzt werden.

Im aktuell zur Änderung anstehenden Bereich nördlich des Adlerweges und südlich der Mühlenstraße setzt der Ursprungsplan in den Randbereichen des Flurstücks 355/37 üppige Grünflächen fest und schränkt somit die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks unverhältnismäßig stark ein.

Ferner erachtet die Gemeinde nach Ausbau der Mühlenstraße die Anbindung von einigen Grundstücken an diese als verträglich.

Im Interesse einer optimierten Baulandausnutzung, des dringenden Bedarfs an zusätzlichen Bauplätzen und unter dem Leitmotiv „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat sich die Gemeinde bereit erklärt, den Bebauungsplan ein viertes Mal zu ändern.

Das Flurstück 355/37 mit einer Größe von 9.488 m² wird aktuell als Grünland genutzt und ist an allen Seiten von Siedlungsbereichen umgeben.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird in Anbetracht der Ausgangssituation (Änderungsbereich mit 0,95 ha, die Lage innerhalb eines überplanten und bebauten Siedlungsbereiches) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Somit kann auf die Durchführung der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB verzichtet werden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung amden vorgelegten Entwurf zur 4. Änderung beraten und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird nun anhand des Entwurfes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes (Plan und Begründung) durchgeführt.

2.2 Planungsrelevante Grundlagen

Die nachfolgend ausgearbeitete 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Wittenmoor“ baut auf folgenden Grundlagen auf:

- Wirksames RROP für den Landkreis Friesland
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn 2009
- Bebauungsplan Nr. 49 inklusive seiner drei Änderungen und Grünordnungsplan
- Bestandspläne zur Regenentwässerung und zum Schmutzwasserkanal
- ALK 1 : 1.000 (endgültige amtliche Plangrundlage, Stand Jan. 2016)
- Eigene Bestandserhebungen Oktober/November 2015

2.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 49 umfasst das Flurstück 355/37, Flur 14 in der Gemarkung Bockhorn.

Der annähernd rechteckige Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 0,95 ha auf und ist an drei Seiten durch bebaute Grundstücke umgeben. Im Norden reicht der Bereich bis an die Wegeparzelle der Mühlenstraße heran.

Der Übersichtsplan auf dem Deckblatt zur Begründung gibt einen Eindruck von der Lage des Änderungsbereiches im Siedlungsgefüge und innerhalb des Ursprungsplanes Nr. 49.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Friesland wird die Gemeinde Bockhorn als Grundzentrum ausgewiesen. Dementsprechend sind dort Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausgewogenen Wohnraumversorgung und einer wohnortnahen Grundversorgung vorzusehen.

Die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung stimmen mit der Planungsabsicht der Gemeinde (innerörtliche Nachverdichtung) überein.

3.2 Darstellungen des wirksamen FNP 2009

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn 2009 stellt für den Änderungsbereich sowie für den kompletten Siedlungsbereich Wohnbauflächen dar.

Die Mühlenstraße wird als Hauptwanderweg (Rad-/Fußweg) vom Zentrum Richtung Steinhausen dargestellt.

Die wirksamen Darstellungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt und behalten ihre Gültigkeit.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation und Änderungssachverhalte

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49 „Wittenmoor“ erlangte im Jahre 1997 Rechtskraft und deckt einen Siedlungsbereich von ca. 12,5 ha östlich der Weißenmoorstraße ab; dieser reicht im Osten bis an die Nordstraße heran.

Dieser Bebauungsplan wurde in den vergangenen Jahren bereits dreifach geändert, um den geänderten Anforderungen an zeitgemäßen Wohnungsbau entsprechen zu können.

Im aktuellen Änderungsbereich (Flurstücks 355/37 mit ca. 0,95 ha) setzt der Ursprungsplan Allgemeines Wohngebiet mit großzügigen öffentlichen Grünzonen in den Randbereichen fest.

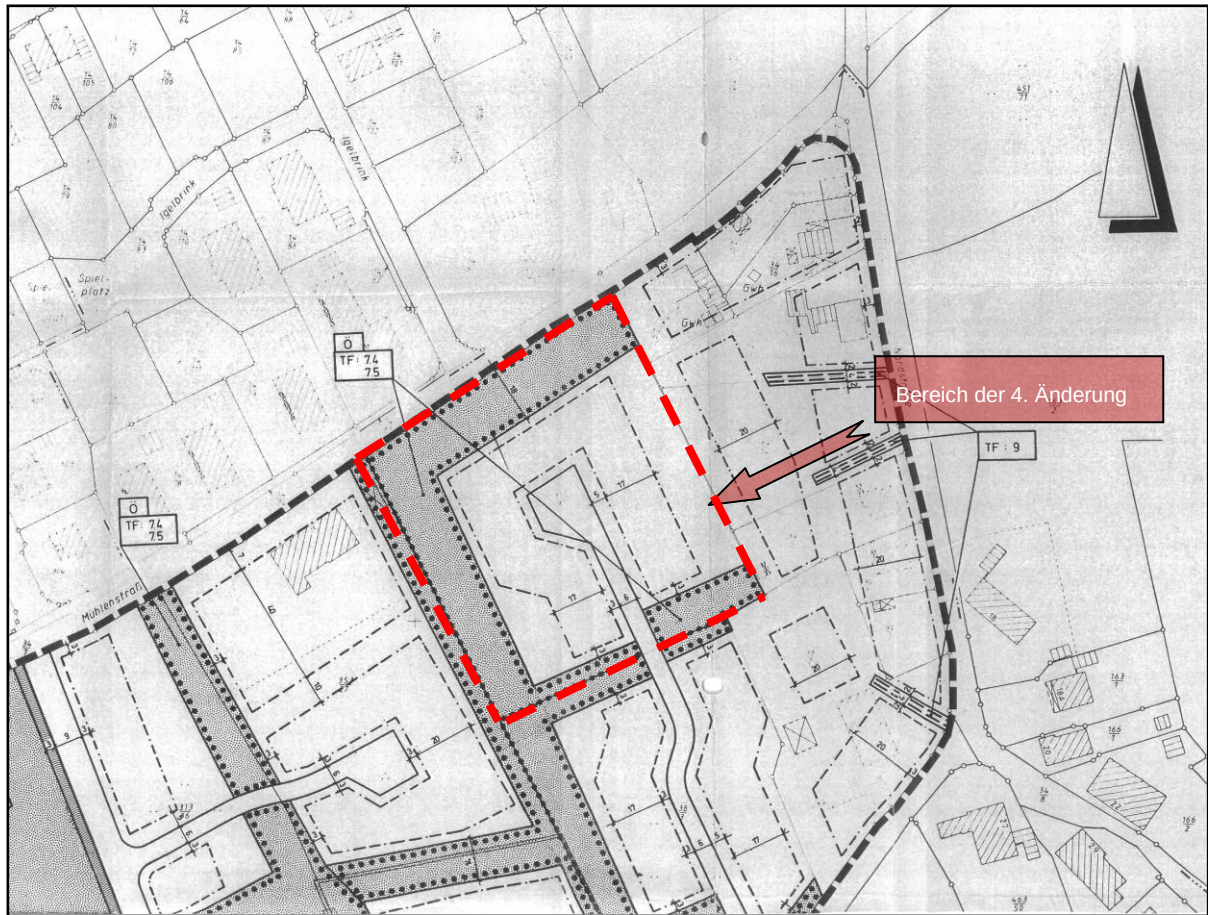
Aufgrund der dort vorgesehenen stark eingeschränkten Bauflächen können dort nach den bisherigen Festsetzungen maximal sieben Baugrundstücke mit Größen von durchschnittlich ca. 900 m² entstehen.

Als Nutzungsmaß setzt der rechtskräftige Bebauungsplan in den Allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,3 und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,5 m in der abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen von max. 20,0 m fest.

Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen- zwei je Wohngebäude - soll dort ein aufgelockertes und vornehmlich durch Einfamilienhäuser geprägtes Siedlungsbild sichergestellt werden.

Die Bauteppiche orientieren sich mit 3,0 m bzw. 5,0 m Abstand an der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Verlängerung des Adlerweges) und weisen lediglich Tiefen von 17,0 Metern auf.

Im Zusammenwirken mit den großzügig festgesetzten Grünflächen wird die bauliche Entwicklung innerhalb des Änderungsbereiches stark eingeschränkt.



Ausschnitt aus dem Ursprungsplan BP 49; 1997 (ohne Maßstab)

Die Gemeinde ist bestrebt, die Festsetzungen im Änderungsbereich weitgehend an den derzeit rechtskräftigen Festsetzungen zu orientieren, damit der heute anzutreffende Siedlungscharakter weitgehend erhalten bleiben kann.

3.4 Bestandssituation, Nutzungen

Der ca. 0,95 ha große Änderungsbereich, eine Grünlandfläche mit Randgehölzen wurde bislang als Weidefläche genutzt.

Westlich, südlich und südlich wird der Bereich von Gartenflächen der bebauten Grundstücke eingefasst.

Im Norden reicht die Weidefläche bis an die Mühlenstraße heran und kann zum Teil hierüber erschlossen werden.

3.5 Naturräumliche Ausstattung

Die in den Randbereichen vorhandenen Großbäume wurden Vorort und unter Beachtung des Grünordnungsplanes aus dem Jahre 1996 mit seinen eingemessenen Großbäumen überprüft.

Hierbei ist festzustellen, dass an der westlichen Grenze bereits drei Bäume und an der Mühlenstraße vier kleinere Bäume im Zuge von Verkehrssicherungsmaßnahmen in den letzten 20 Jahren entfernt wurden.

Das Wallheckenkataster stellt an der westlichen Grundstücksgrenze und an der Mühlenstraße jeweils Wallhecken dar.

Diese Wallhecken wurden im Vorfeld der Planaufstellung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf ihren Erhaltungszustand und ihre ökologische Funktionsfähigkeit überprüft.

Im Ergebnis muss festgestellt werden, dass die ökologische Leistungsfähigkeit der Wallhecken als stark eingeschränkt zu bewerten ist.

An der Mühlenstraße fehlt der Wallkörper komplett. An der westlichen Grundstücksgrenze ist zwar der Wallkörper noch erhalten, weist aber einen sehr lückenhaften Vegetationsbestand auf.

Diese vorgenannten Aspekte sowie die bis an die Wallhecken heran reichende gärtnerische Nutzung und die fehlende Vernetzung mit gleichartigen Biotopstrukturen sind Gründe für diese ökologischen Einschränkungen.

Aufgrund dieser Tatsachen hat die Untere Naturschutzbehörde einem Verzicht auf Festsetzung der Wallhecken zugestimmt, sofern die Aufgabe des Schutzstatus an anderen Stellen im Gemeindegebiet ausgeglichen wird.

3.6 Verkehrliche Anbindungen

Die verkehrliche Anbindung kann über die Mühlenstraße und durch geringfügige Verlängerung des Adlerweges mit Wendeanlage kostengünstig und flächensparend erreicht werden.

4. Grundlagen für die Abwägung

4.1 Belange der Nachbarschaft

Durch Überplanung der Fläche können anstatt der bislang vorgesehenen 7 Bauplätze künftig bis zu 12 Bauplätze entstehen. Durch Übernahme der in der Umgebung vorgegebenen relativ niedrigen Ausnutzungsziffern ($GRZ = 0,3$, $Z = 1$, $GH = 8,5$ m, der Baulängenbeschränkung auf 20,0 m und die Begrenzung der zulässigen Wohnungen) ist eine verträgliche Entwicklung gewährleistet.

Sowohl den Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild kann entsprochen als auch unzumutbare Belastungen der Anwohner (aus zusätzlichen Verkehren) können vermieden werden.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Die in den Siedlungskörper eingelagerte ca. 9.500 m² große Fläche wurde in der Vergangenheit intensiv als Grünland genutzt. Dementsprechend konnte sich in der Fläche nur eine sehr eingeschränkte Artenvielfalt herausbilden und die Böden konnten sich in Anbetracht der intensiven Bewirtschaftung (Düngung) nicht naturnah entwickeln.

Die randlichen Eingrünungen (z.T. ehemals Wallhecken) bleiben in ihrer Struktur als die Siedlung gliederndes Element erhalten.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,3 beschränkt die mögliche Versiegelung im Gebiet und erlaubt die Entstehung von weitläufigen Hausgartenarealen.

Solche Hausgärten sind bzgl. der Artenvielfalt und dem Schutz der Bodenfunktion für die Funktion des Naturraumes nicht nachteiliger als eine intensive Nutzung der Fläche als Grünland.

Insofern ist festzustellen, dass durch die aktuelle Planung weder ein faktischer Eingriff zu bilanzieren wäre noch werden Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt. Insofern sind die Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gegeben.

Die Gemeinde wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes bei der Unteren Naturschutzbehörde die Entlassung der Wallhecken (ca. 180 lfd. Meter) aus dem Schutzstatus beantragen und an anderer Stelle einen entsprechenden Ersatz im Verhältnis 1 : 1 leisten.

5. Festsetzungen im Änderungsbereich

Die geplanten Festsetzungen im Änderungsbereich orientieren sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des Ursprungsplanes und erlauben die Umsetzung einer dem Ort angepassten Siedlungsentwicklung, vgl. auch anhängendes Parzellierungskonzept.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird das in der unmittelbaren Umgebung enthaltene Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Interesse von Verkehrsvermeidung, einer Konfliktreduzierung und der Zielrichtung, Angebote für Wohnungsbau zu schaffen, werden gem. textlicher Festsetzung Nr. 1 neben generell zulässigen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe hingegen werden nicht ausgeschlossen, weil hierzu in Niedersachsen z.B. auch Ferienwohnungen gehören.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Sowohl die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** ($Z = 1$) als auch die im Ursprungsplan festgesetzte **Gebäudehöhe** von 8,5 Metern wird in den Änderungsplan übernommen.

Gleiches trifft für die im Ursprungsplan für den Siedlungsbereich festgesetzte **Grundflächenzahl** ($GRZ = 0,3$) zu.

Durch diese geringen Dichtewerte wird ein harmonisches Einfügen künftiger Gebäude in die lockere Siedlungsstruktur der Umgebung sichergestellt.

5.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Die **abweichende Bauweise** mit Gebäudelängen von bis zu 20,0 Metern und die an der Planstraße bzw. den äußeren Grenzen orientierten **Baugrenzen** ermöglichen die Parzellierung von ca. zwölf Bauplätzen für kleinteilige Bauformen.

Zu den als private Grünfläche festgesetzten randlichen Eingrünungen halten die Baugrenzen einen Mindestabstand von 3,0 Metern ein. Innerhalb dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird auch die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen ausgeschlossen, somit sind Beeinträchtigungen der Nachbarschaft ausgeschlossen.

5.4 Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude

Mittels dieser Begrenzung möchte die Gemeinde die Prägung des Bereiches als Siedlung mit kleinteilig strukturierten Wohngebäuden unterstützen.

5.5 Verkehrsflächen

Zur Erschließung der Bauplätze wird der Adlerweg um ca. 50,0 Meter verlängert und mit Wendeanlage ausgebaut.

Hierdurch kann das System der ursprünglich angedachten Erschließung mit reduziertem Flächenbedarf funktionsgerecht umgesetzt werden.

Die nördlich vorgesehenen Bauplätze werden direkt an die Mühlenstraße angebunden.

5.6 Private Grünflächen, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

An der Nord-, der West und der Südseite werden jeweils 3,0 Meter breite private Grünflächen mit Erhaltungsbindungen gem. TF 7.3 und 7.4 festgesetzt.

Hierdurch kann nicht nur die randliche Eingrünung auf Dauer sichergestellt, sondern auch eine Verträglichkeit zu den Nachbarn hergestellt werden.

Auch die Festsetzungen TF Nr. 7.1 und 7.2 wurden aus dem Ursprungsplan übernommen und sollen dazu beitragen, die Grundstücke und den Siedlungsbereich durch Gehölze aufzulockern.

5.9 Hinweise

Der Hinweis Nr. 1 weist auf die für diesen Bebauungsplan wirksame BauNVO 1990 hin.

Unter Nr. 2 werden die allgemein üblichen Hinweise zu evtl. vorkommenden Bodenfunden aufgeführt.

Der Hinweis Nr. 3 behandelt die Meldepflicht von Altlastenverdachtsmomenten bzw. der Hinweis Nr. 4 von Kampfmittelfunden

Der Hinweis Nr. 5 stellt klar, dass nach Rechtskraft der 4. Änderung diese neuen Festsetzungen die bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49ersetzen werden.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die Möglichkeit geschaffen ein festgesetztes Wohngebiet durch eine moderate und verträgliche Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden besser nutzen zu können.

Ein kompensationspflichtiger Eingriff in den Naturhaushalt entsteht ebenso wenig wie eine Veränderung der erschliessungstechnischen Aspekte.

Lediglich für die Entlassung der Wallhecken aus ihrem derzeitigen Schutzstatus ist mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 umzusetzen.

Nachteilige Auswirkungen auf die dort wohnende Bevölkerung können ausgeschlossen werden.

Die neuen Baugrundstücke werden an vorhandene Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle in der Mühlenstraße bzw. im Adlerweg angebunden.

7. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat am ...02.2016 die Durchführung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 49 „Wittenmoor“ gemäß § 13a BauGB beschlossen.

In gleicher Sitzung (.....02.2016) hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf zum Bebauungsplan beraten und die Durchführung der Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) bzw. gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) beschlossen.

Der Entwurf der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 49 „Wittenmoor“ mit dem Entwurf der Begründung liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom03.2016 bis zum04.2016 öffentlich aus.

Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Gemeinde Bockhorn in seiner Sitzung amdie 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 49 als Satzung beschlossen.

Bockhorn, den

Bürgermeister

Anhang:

Unverbindlicher Parzellierungsplan 1 : 1.000

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

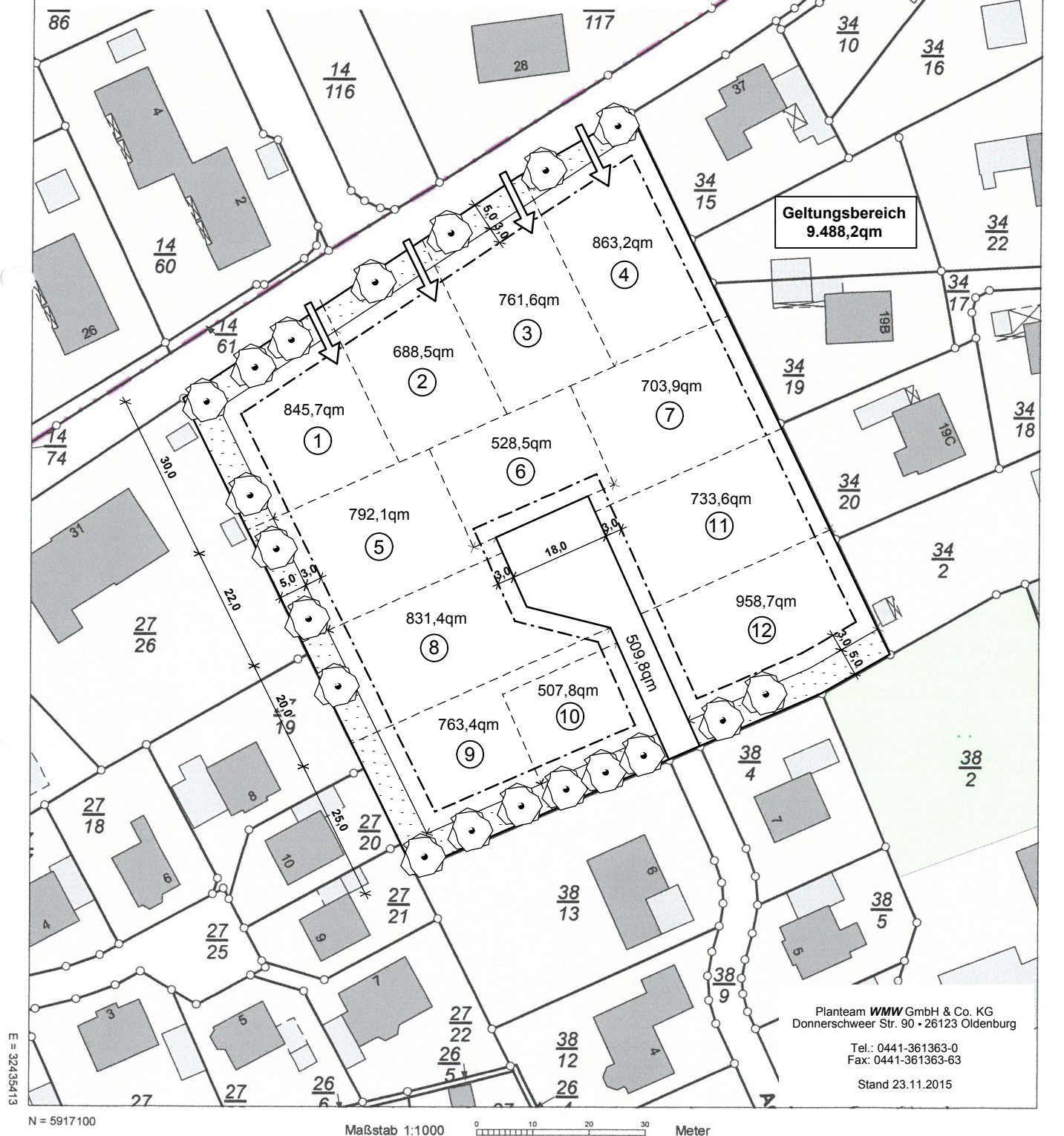
Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bockhorn

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer

Oldenburg, 15.02.2015

Gemeinde Bockhorn Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Wittenmoor"

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Varel - Stand: 27.06.2015
Oldenburger Straße 4
26316 Varel

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Varel -
Oldenburger Straße 4
26316 Varel

Zeichen:

Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) nur mit Erlaubnis der für den Inhalt verantwortlichen Behörde zulässig.