

Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. I/1

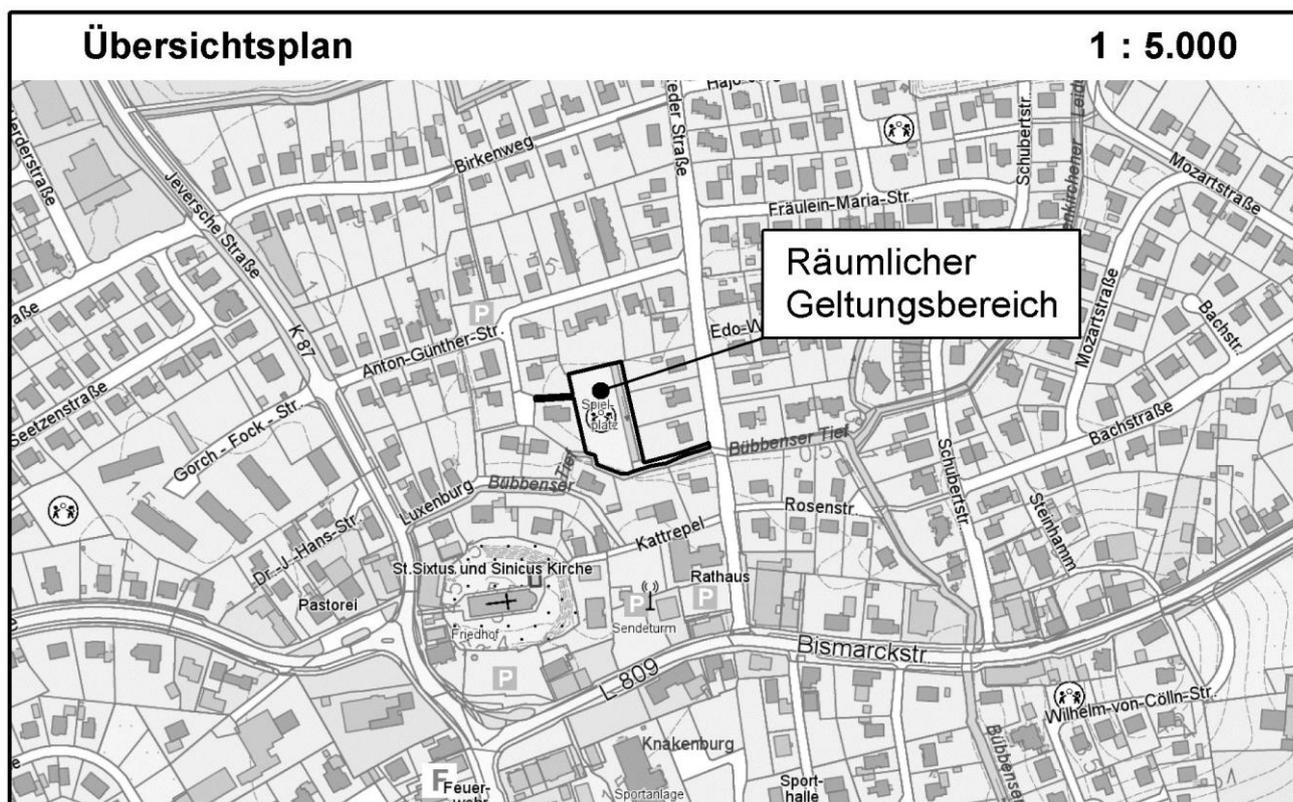
„Hohenkirchen-Nord“

3. Änderung

Begründung

gemäß § 8 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

(Verfahren gem. § 13a BauGB)



Verfahrensstand: Entwurf für die öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung: Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg; 0441-361363-0

Stand: 15.11.2017

Inhalt

1.	Grundlagen der Planänderung	3
1.1	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2	Vorbereitende Untersuchungen, Auswahl der Standorte; Änderungsbeschluss und Verfahrensablauf	4
1.3	Geltungsbereich der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. I/ 1 „Hohenkirchen-Nord“	5
1.4	Kartengrundlage.....	5
2.	Planerische Vorgaben und Bestandssituation	5
2.1	Flächennutzungsplanung	5
2.2	Bebauungsplan Nr. I/1 „Hohenkirchen - Nord“	5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand.....	6
3.	Inhalte der Änderung bzw. des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen- Nord“	7
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange; Auswirkungen der Planänderung.....	7
5.	Verfahrensvermerke	8
6.	Entwurfs- und Verfahrensbetreuung.....	8

1. Grundlagen der Planänderung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Wangerland unterhält im gesamten Gemeindegebiet mit ihren 10 Ortsteilen insgesamt 30 öffentliche Spielplätze.

Diese zahlreichen, öffentlichen Spielplatzstandorte begründen sich unter anderem in dem seit 2009 aufgehobenen Niedersächsischen Spielplatzgesetz. Nach § 3 des Nds. Spielplatzgesetzes wurde der Bedarf für Kinderspielplätze bis zu diesem Zeitpunkt nach den voraussichtlich zulässigen Geschossflächen innerhalb eines Bebauungsplanes berechnet. Ferner sollten Spielplätze eine Mindestgröße von ca. 400 m² aufweisen und innerhalb von max. 400 m Fußweg aus den Siedlungsbereichen erreichbar sein.

In Folge dieser Regelungen entstand im Zuge der fortschreitenden Siedlungstätigkeit ein dichtes Netz an Spielplätzen innerhalb der Siedlungsbereiche.

Nicht nur die sich ändernden Altersstrukturen in den Siedlungsbereichen, sondern auch veränderte Spielverhalten der Kinder führten dazu, dass eine Vielzahl der vorhandenen Spielplätze nicht mehr im ursprünglich erwarteten Umfang frequentiert wurde.

Die Gemeinde als Unterhaltungspflichtige musste diese Freiflächen nicht nur über Jahre gärtnerisch pflegen und in einem ordentlichen Zustand halten, sondern war auch für die Sicherheit der dort vorhandenen Spielgeräte verantwortlich.

Insofern mussten jährliche Inspektionen seitens Fachfirmen durchgeführt und ggfs. Reparaturarbeiten ausgeführt, oder aber Spielgeräte ersetzt werden.

All diese Maßnahmen belasten den kommunalen Haushalt jährlich wiederkehrend. Insofern hatte sich die Gemeinde Wangerland, nach Aufhebung des Spielplatzgesetzes im Jahre 2009, ähnlich wie bereits in einigen anderen Kommunen der Region geschehen, mit diesem Thema im Sinne einer Haushaltskonsolidierung auseinandergesetzt.

In den Jahren 2014 -2015 wurden alle öffentlichen Spielplatz-Standorte im Detail bzgl. ihrer Lage, ihrer Ausstattung und vor allem in Hinblick auf ihre Nutzung durch Kinder geprüft.

Im Ergebnis konnte die Verwaltung eine große Anzahl von Spielplätzen in der Gemeinde identifizieren, welche aus heutiger Sicht entbehrlich zu sein scheinen.

Diese Standorte wurden innerhalb der politischen Gremien zur Diskussion gestellt.

Ende 2015 wurde das so zustande gekommene Spielplatzkonzept vom Rat der Gemeinde beschlossen. Demnach sollten sechs von den insgesamt 30 öffentlichen Standorten aufgelöst werden. Die Verwaltung wurde durch den entsprechenden Ratsbeschluss vom 15.12.2015 beauftragt die planungsrechtlichen Arbeiten zur Aufhebung oder zur Umnutzung der genannten Standorte vorzubereiten und die planungsrechtlichen Verfahren zur Änderung der jeweiligen Bebauungspläne anzustreben.

1.2 Vorbereitende Untersuchungen, Auswahl der Standorte; Änderungsbeschluss und Verfahrensablauf

Die Verwaltung hatte zur Vorbereitung der gewünschten Reduzierung der Standorte alle in den Ortschaften vorhandenen öffentlichen Spiel- und Bolzplatzstandorte (30 Standorte) untersucht, und getrennt nach Ortsteilen in einer Übersicht mit Benennung der Größe, des Ausstattungszustandes und der erkennbaren Frequenz zusammengestellt.

Anhand dieser Übersicht wurde die Diskussion in den politischen Gremien geführt.

Insgesamt ergab sich aus dieser Diskussion die Vorgabe, für 5 Standorte die Aufhebungsverfahren (Änderung von Bauleitplänen) durchzuführen.

Hierbei wurden auch die Ausweich- bzw. Ersatzstandorte in räumlicher Nähe zu den aufzugebenden Standorten benannt.

Auch sollen nicht mehr benötigte Spielgeräte nach dem Willen der politischen Gremien in den jeweiligen Ortsteilen verbleiben und zur Aufwertung der zu erhaltenden Standorte verwendet werden.

Nach der Beratung und dem Beschluss des Rates vom 15.12.2015 sollen in den Ortsteilen aufgegeben werden:

- In der Ortschaft **Hohenkirchen**:
1 Standort von insgesamt 7 öffentlichen Plätzen
- Im Bereich **Hooksiel**:
2 Standorte von insgesamt 8 öffentlichen Plätzen
- In **Horumersiel**:
1 Standort von insgesamt 3 öffentlichen Plätzen
- In **Waddewarden**:
1 Standort von 3 Plätzen

Im Zuge der angedachten Änderungsverfahren sind die derzeitigen Ausstattungsmerkmale, evtl. vorhandene Restriktionen (z.B. Leitungs- und Kanaltrassen oder auch unzureichende Erschließungssituationen) darzustellen, bevor Vorschläge zur Nachnutzung gemacht und in planungsrechtliche Regelungen umgesetzt werden.

Anzumerken ist allerdings für alle 5 Änderungsverfahren, dass diese aufgrund der innerörtlichen Lage, der relativ kleinen Änderungsbereiche und den zu erwartenden Auswirkungen auf Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt werden können. Dementsprechend wird in den vorliegenden Fällen auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Nach öffentlicher Beratung des Themas im Ausschuss für Schulen, Jugend, Kultur und Soziales am 01.12.2015 ist der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 07.12.2015 dieser Empfehlung des Fachausschusses gefolgt und hat diese nach entsprechendem Beschluss zur endgültigen Beschlussfassung an den Rat verwiesen. Der Rat der Gemeinde Wangerland hat auf diesen o. g. Grundlagen in seiner Sitzung am 15.12.2015 das ausgearbeitete Spielplatzkonzept beschlossen.

In öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Sanierung am 16.11.2016 wurde über die Änderung von fünf Bebauungsplänen beraten. Der Ausschuss empfahl die erforderlichen Änderungsverfahren im Sinne einer umweltverträglichen Innenentwicklung auf Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Dieser Empfehlung folgte der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 05.12.2016.

Nunmehr werden die Beteiligungsverfahren für die geänderten Pläne zu den Standorten gem. § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB durchgeführt.

1.3 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke mit folgenden Angaben im Liegenschaftsverzeichnis:

Flurst.	Flur	Gemarkung	Größe	Nutzungen
125/ 46	15	Hohenkirchen	63 m ³	Weg-Fußweg: 63 m ²
436/123	15	Hohenkirchen	2.156 m ²	Fließgewässer- Graben: 314 m ² Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche-Spielplatz: 1.842 m ²
121/7	15	Hohenkirchen	384 m ²	Grünfläche: 182 m ² Wohnbaufläche: 202 m ²
3 Stück	-	-	2.603 m²	

Diese angegebenen Nutzungen entsprechen auch den tatsächlichen Gegebenheiten.

1.4 Kartengrundlage

Die Bebauungsplanänderung wird auf Grundlage der Allgemeinen Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1: 1.000, herausgegeben vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) als vorläufige Planunterlage, erstellt. Diese Kartengrundlage wird aktuell durch das Katasteramt Varel auf Vollständigkeit überprüft und wird ggfs. bis zum Satzungsbeschluss aktualisiert, so dass dann eine endgültige bzw. geometrisch einwandfreie Planunterlage als Grundlage dienen wird.

2. Planerische Vorgaben und Bestandssituation

2.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland stellt für den Änderungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Grundstücke Wohnbauflächen dar. Im Süden stellt der FNP für das historische Zentrum gemischte Bauflächen und für das Rathaus Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Insofern entspricht die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes den Darstellungen des wirksamen FNP.

2.2 Bebauungsplan Nr. I/1 „Hohenkirchen - Nord“

Der Bebauungsplan Nr. I/1 „Hohenkirchen“ erlangte erstmals im Jahre 1960 Rechtskraft und wurde in den folgenden Jahren zweifach geändert. Die Zweite Änderung ist seit dem 09.05.2000 rechtskräftig. Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes war die Beordnung der städtebaulichen Entwicklung im Ort, ausgehend von der historisch gewachsenen Mitte über die Siedlungsbereiche der Nachkriegszeit bis hin zur Ausweisung von Neubauflächen im zentralen Ortsbereich.

Der Bebauungsplan setzt dementsprechend für geplante Neubau- bzw. Arrondierungsbereiche Wohnbauentwicklungen durch Baukörperfestsetzungen und die entsprechenden Erschließungswege fest.

Nördlich des Rathauses wird für einen von Entwässerungsgräben durchzogenen Bereich eine Grünfläche/Spielplatz sowie ein grabenähnlicher Feuerlöschteich festgesetzt.

Der Bereich ist für die Errichtung von freistehenden Einfamilien- bzw. Siedlungshäusern vorgesehen. Nutzungsmaße werden explizit nicht festgesetzt, sondern sind aus der bestehenden Bebauung abzuleiten.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das unmittelbare Umfeld des großzügigen Spielplatzes wird durch freistehende eingeschossige Wohngebäude geprägt.

Das Areal ist entlang der Grundstücksgrenzen und der noch teilweise vorhandenen Gräben großzügig eingegrünt. Allerdings führen die angrenzenden wasserführenden Gräben und auch ein ursprünglich an der westlichen Grenze verlaufender Wassergraben, welcher verfüllt wurde zu Staunässe auf dem gesamten Spielplatz. Eine Auffüllung erscheint unerlässlich.

Erschließungstechnisch ist der Spielplatz an den Wendehammer an der Anton-Günther – Straße angebunden.

Eine östliche scheinbare Zuwegung von der Helmstedter Straße (Flurstück 121/7) befindet sich im Privatbesitz und erlaubt keine Einrichtung einer wünschenswerten zweiten Anbindungsmöglichkeit für das Hinterlieger – Grundstück.

Die Spielgeräte wurden bereits abgebaut.



3. Inhalte der Änderung bzw. des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen- Nord“

Die im Planbereich vorgenommenen Änderungen orientieren sich im starken Maße an der in der unmittelbaren Nachbarschaft vorherrschenden Siedlungsstruktur und an den örtlichen Zwängen (Graben und private Grünfläche).

Als Nutzungsart wird für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Für den Graben an der Ostseite und die Grünflächen entlang der Gräben wird private Grünfläche festgesetzt.

Das Nutzungsmaß wird in Anbetracht der schwierigen Erschließung und der Größe der Wohnbaufläche mit einer Grundflächenzahl von 0,2 gering gehalten. Die Höhenentwicklung bei einem Vollgeschoss und einer absoluten Traufhöhe von 3,5 m bzw. einer absoluten Gebäudehöhe von 8,5 m fügt sich in die Umgebung ein.

Durch die Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge, die Festsetzung eines Einzelhauses und die Beschränkung auf max. 2 WE kann der problematischen Erschließung - Situation zusätzlich Rechnung tragen und eine unbeabsichtigte Dichte mit mehreren Wohneinheiten verhindern.

Diese Festsetzungen sollen einem Bauherren die Realisierung eines großzügigen Einfamilienhauses in reizvoller naturräumlicher Lage im Ortszentrum ermöglichen, ohne hierbei Konflikte für die Anlieger zu provozieren.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange; Auswirkungen der Planänderung

In Anbetracht der Vorprägung des Bereichs und der nur kleinteilig zulässigen baulichen Nutzung sind negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zu erwarten.

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt somit keinen Eingriff im naturschutzfachlichen Sinn dar. Vielmehr kann mit diesem Planungsziel dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im vollen Umfang entsprochen werden.

Auch sind keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen durch die Planänderung zu erwarten, da der Charakter des Siedlungsbereiches erhalten bleibt und sich die Lebensbedingungen für dort vorkommende Arten (Fauna und Flora) nicht maßgeblich ändern werden.

Zur Sicherstellung der Erschließung wird kein zusätzlicher Aufwand erforderlich, da alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Wendehammer an der der „Anton-Günther-Straße“ vorhanden sind.

Allerdings erfordert die Trockenlegung des Baufeldes und die Herstellung einer für Pkw benutzbaren Zufahrt besondere Aufmerksamkeit.

Mit lediglich 2,50 m Breite im Bereich des Fußweges wird ggfs. die Mitwirkung der Nachbarn (Anton-Günther-Straße 20 oder 16) zur Sicherstellung einer 3,0 m breiten Zufahrt erforderlich.

Alternativ könnte das Baugrundstück auch über das in Privatbesitz befindliche Flurstück 121/7 in Erwägung gezogen werden.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass die Sicherstellung einer ausreichend dimensionierten Zufahrt mit mindestens 3,0 m Breite vom künftigen Bauherren nachzuweisen wäre.

Auch ist anzumerken, dass die Versorgung der im Gebiet lebenden Kinder mit Spielplatzflächen ausreichend gesichert ist, da die Entfernungen zu den nächstgelegenen Spielplätzen an der Haio-Jürgens-Straße oder der Gorch-Fock-Straße weniger als 400 Meter beträgt..

5. Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am 05.12.2016 gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf mit Begründung lag für die Öffentlichkeit in der Zeit vom2017 bis2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Den Behörden wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vomGelegenheit zur Stellungnahme bis zumgegeben.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB wurde verzichtet, da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am2018 die dritte Änderung zum Bebauungsplan Nr. I/1 „Hohenkirchen Nord“ als Satzung beschlossen.

Wangerland, den2018

Mühlena
Bürgermeister

6. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wangerland

Oldenburg, den 15.11.2017



Dipl.-Ing. H. Weydringer