

# Gemeinde Wangerland

## Bebauungsplan Nr. VI/8

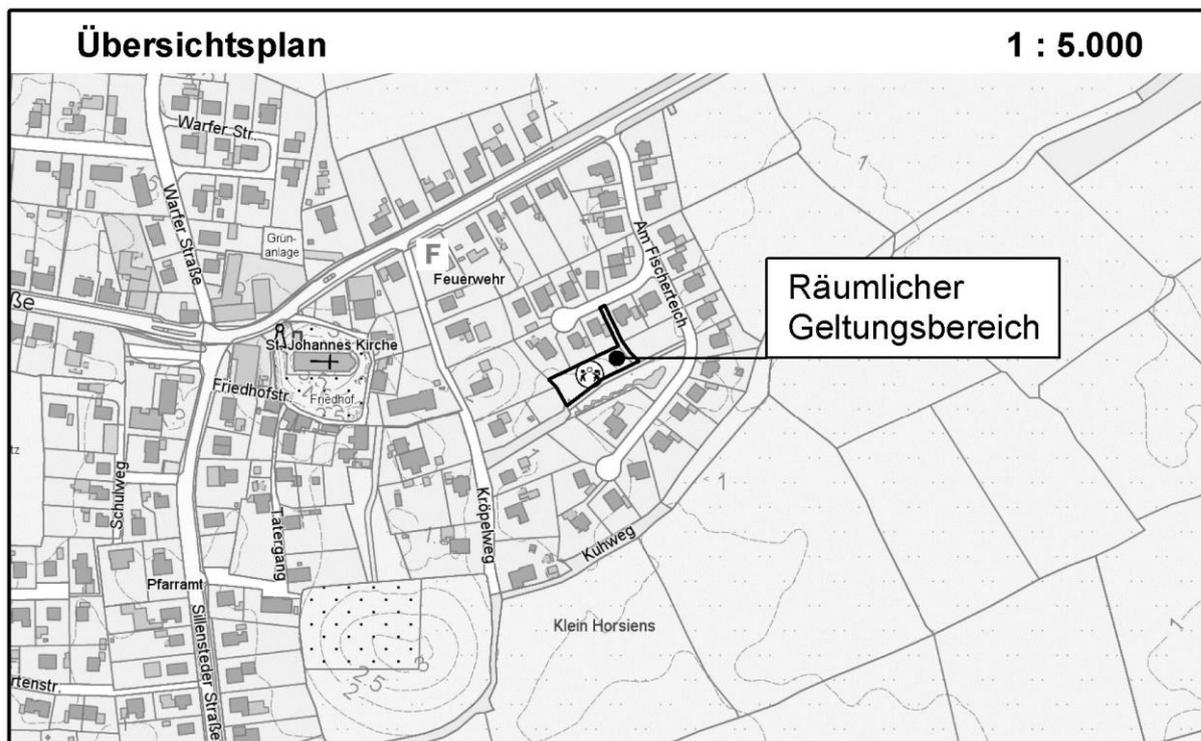
### „Waddewarden-Ost“

### 1.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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/ 8 „Waddewarden-Ost“ .....	5
1.4	Kartengrundlage.....	5
2.	Planerische Vorgaben und Bestandssituation .....	5
2.1	Flächennutzungsplanung .....	5
2.2	Bebauungsplan Nr. VI/8 „Waddewarden - Ost“.....	5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand.....	6
3.	Inhalte der Änderung bzw. des Bebauungsplanes Nr.VI/8 „Waddewarden- Ost“ .....	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 m<sup>2</sup> 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 Kanaltassen oder auch unzureichende Erschließungssituationen) darzustellen, bevor Vorschläge zur Nachnutzung gemacht und in planungsrechtliche Regelungen umgesetzt werden.

Anzumerken ist allerdings für alle 5 Änderungs-Verfahren, 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/ 8 „Waddewarden-Ost“**

Die Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 16/51 in der Flur 5, Gemarkung Waddewarden mit einer Größe von 1.005 m<sup>2</sup> und eine Teilfläche des Flurstücks 16/69 mit ca.184 m<sup>2</sup>.

Im Liegenschaftsverzeichnis wird als Nutzung für das Flurstück 16/51 *„Sport-Freizeit-und Erholungsfläche- Spielplatz, Bolzplatz“* angegeben.

Für die Teilfläche des Flurstücks 16/29 benennt das Liegenschaftsverzeichnis die Nutzung *„Weg – Rad-und Fußweg“*

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 Westen stellt der FNP für das historische Zentrum gemischte Bauflächen und für die Kirche Fläche für den Gemeinbedarf dar.

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

### **2.2 Bebauungsplan Nr. VI/8 „Waddewarden - Ost“**

Der Bebauungsplan Nr. VI/8 „Waddewarden-Ost“ ist seit dem 09.01.1993 rechtsverbindlich.

Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes war die Vorbereitung der Erschließung von Wohngebieten am östlichen Ortsrand, südlich der „Hooksieler Straße“.

Der Bebauungsplan setzt dementsprechend im gesamten Planungsgebiet Allgemeine Wohngebiete und die hierfür erforderlichen Wohnwege fest. In der südlichen Teilfläche setzt der rechtskräftige Bebauungsplan westlich eines Fußweges eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest.

Die festgesetzten Nutzungsmaße erlauben in den Allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,4 eine eingeschossigen Bebauung in der offenen Bauweise.

Für die Siedlungsränder setzt der Bebauungsplan Flächen für die Bepflanzung fest.

Eine nachrichtlich übernommene DN 300 Wasserleitung des OOWV's wurde zwischenzeitlich verlegt und hat auf die weitere Planung keine Auswirkungen mehr.

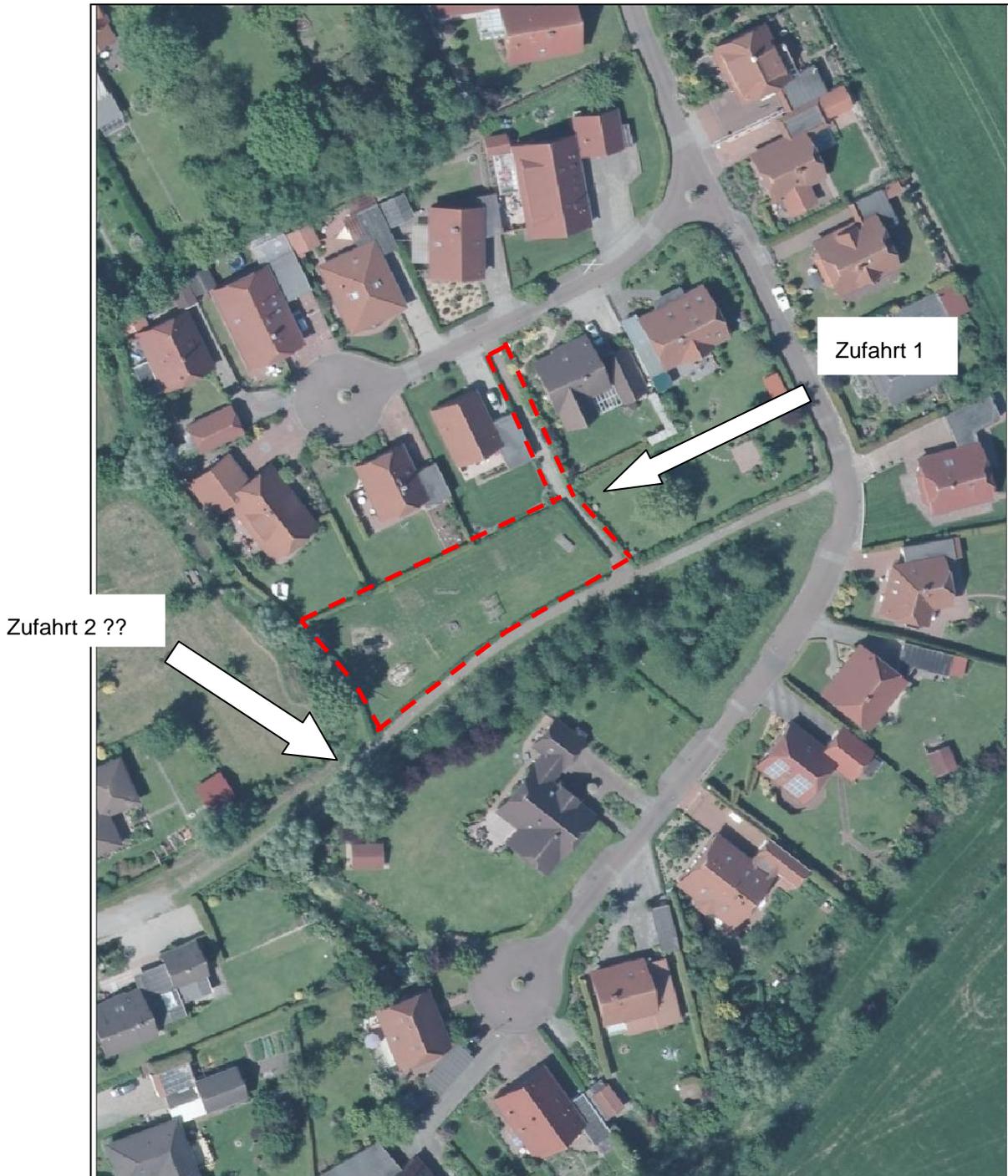
### 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das unmittelbare nördliche Umfeld des großzügigen Spielplatzes wird durch freistehende eingeschossige Wohngebäude geprägt. Zum Süden, Richtung Westen und Richtung Osten schließen sich von Grün geprägte Freibereiche /Fischerteich bzw. extensiv genutzte Hausgärten an.

Über ein Fußwegenetz wird der nördliche Stich der Siedlungsstraße „Am Fischerteich“ mit dem in Ost-West verlaufenden Fußweg Richtung Kirche verbunden.

Erschließungstechnisch ist der Spielplatz vom nördlichen Stich „Am Fischerteich“ über einen 4,0 m breiten Fußweg bzw. von Westen über den in Ost –West verlaufenden Fußweg zu erreichen.

Die Spielgeräte wurden bereits abgebaut.



### **3. Inhalte der Änderung bzw. des Bebauungsplanes Nr.VI/8 „Waddewarden- Ost“**

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

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

Das Nutzungsmaß wird aus dem Ursprungsplan übernommen. 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.

Auf dem großzügigen Grundstück wird ein trapezförmiges Baufenster (30,0 m x 10,0 m bzw. 12,0 m) festgesetzt. Darin könnte ein Einzelhaus oder ggfs. ein Doppelhaus errichtet werden. Durch die Beschränkung des überbaubaren Bereiches kann nur ein Gebäude errichtet werden und somit auch den Belangen der nördlichen Anlieger entsprochen werden, da diese Art der Gebäudeanordnung Ausblicke Richtung zentraler Grünfläche erlaubt.

Die Festsetzung von nur einem Baufenster und die Beschränkung auf max. 2 WE können der problematischen Erschließungssituation zusätzlich Rechnung tragen und eine unbeabsichtigte Dichte mit mehreren Wohneinheiten verhindern.

### **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 bleiben wird und für dort vorkommenden Arten (Fauna und Flora) ähnliche Lebensbedingungen sichergestellt werden können.

Zur Sicherstellung der Erschließung wird zwar ein etwas höherer Aufwand erforderlich, aber eine ordnungsgemäße Anbindung an Ver – und Entsorgungsleitungen in den für die Erschließung angedachten öffentlichen Straßen, (Am Fischerteich bzw. alternativ am Kröpelweg) ist möglich.

Der von Anwohnern befürchtete Qualitätsverlust kann in Anbetracht der kleinteiligen Bebauung und der verbleibenden großzügigen Freibereiche nicht als unangemessener und private Belange tangierender Belang gewertet werden.

Auch ist anzumerken, dass die Versorgung der im Gebiet lebenden Kinder mit Spielplatzflächen ausreichend gesichert ist, da die Entfernungen zum nächstgelegenen Spielplatz am Sportplatz 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 am .....2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf mit Begründung lag für die Öffentlichkeit in der Zeit vom .....2017 bis .....2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Den Behörden wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum .....gegeben.

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 am .....2018 die erste Änderung zum Bebauungsplan Nr. VI/8 „Waddewarden – Ost“ als Satzung beschlossen.

Wangerland, den .....2018

Mühlena  
Bürgermeister

## 6. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wangerland

Oldenburg, den 15.11.2017

---

Planteam  
**WMW**  
GmbH & Co. KG

---

Dipl.-Ing. H. Weydringer