

# Gemeinde Wangerland

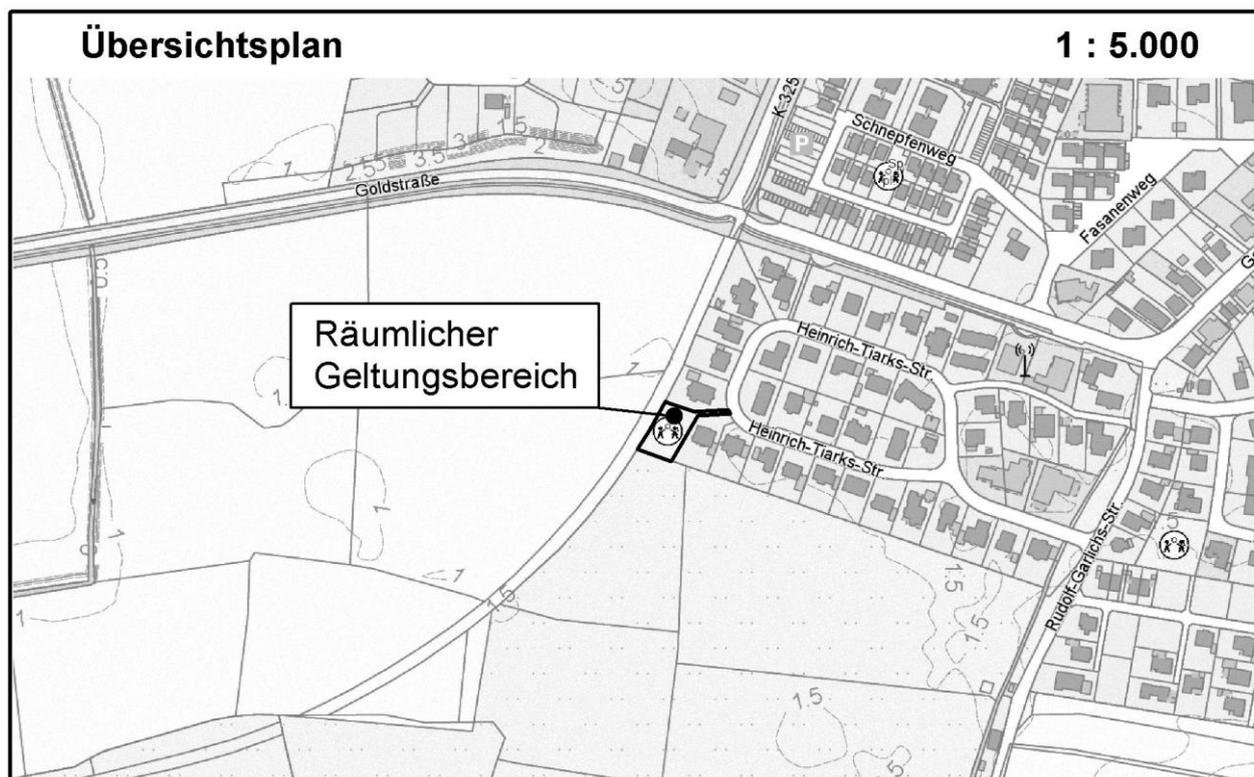
## Bebauungsplan Nr. II/3f „Horumersiel“

### 1. Änderung

#### Begründung

gemäß § 8 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

(Verfahren gem. § 13a BauGB)



Verfahrensstand: Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

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

Stand: 15.02.2018

## 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. II/ 3f „Horumersiel“ ....	5
1.4 Kartengrundlage.....	5
2. Planerische Vorgaben und Bestandssituation .....	5
2.1 Flächennutzungsplanung .....	5
2.2 Bebauungsplan Nr. II/3 f „Horumersiel“ .....	5
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand.....	6
3. Inhalte der Änderung bzw. des Bebauungsplanes Nr. II/3 f „Horumersiel“ .....	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 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.

Die Beteiligungsverfahren für die geänderten Pläne zu den Standorten wurden gem. § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2018 bis zum 02.02.2018 durchgeführt

### **1.3 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/ 3f „Horumersiel“**

Die Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 188/24 in der Flur 7, Gemarkung Wiarden mit einer Größe von 968 m<sup>2</sup>.

Im Liegenschaftsverzeichnis wird als Nutzung für den überwiegenden Teil des Flurstücks (899 m<sup>2</sup>) „Sport-Freizeit-und Erholungsfläche- Spielplatz, Bolzplatz“ angegeben.

Für die restlichen 69 m<sup>2</sup> benennt das Liegenschaftsverzeichnis die Nutzung „Weg –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 eine Grünfläche ohne weitere Spezifizierung dar. Für die hieran anschließenden Siedlungsbereiche werden Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellung einer Grünfläche für den Änderungsbereich erfordert eine entsprechende Berichtigung der Darstellungen des FNP. Diese wird im Zuge des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan auf Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt.

Vgl. hierzu den Plan zur 5.Berichtigung des FNP in der Anlage.

### **2.2 Bebauungsplan Nr. II/3 f „Horumersiel“**

Der Bebauungsplan Nr. II/3 f „Horumersiel“ erlangte am 08.01.1982 seine Rechtsverbindlichkeit.

Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes war die Vorbereitung der Erschließung von Wohn- und Mischgebieten südlich der „Gold- bzw. westlich der Rudolf-Garlichs-Straße“.

Der Bebauungsplan setzt dementsprechend im östlichen Eckbereich zur Goldstraße und westlich der Rudolf-Garlichs-Straße für eine bestehende Fahrradvermietung und einen Pensionsbetrieb Mischgebiete fest. Hieran schließen sich westlich Allgemeine Wohngebiete mit einer Ringerschließung an. In der südwestlichen Ecke des Siedlungsbereiches setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest.

Die festgesetzten Nutzungsmaße erlauben im Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer zweigeschossigen Bebauung eine etwas dichtere Bebauung als in den westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten; dort wird die überbaubare Grundfläche auf 30 % bei nur einem Vollgeschoss beschränkt.

Der Siedlungsbereich soll im Norden, im Osten und im Westen durch eine festgesetzte Anpflanzpflicht zu den beiden Straßenzügen bzw. zur freien Landschaft eingegrünt werden.

### 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das unmittelbare Umfeld des Spielplatzes wird im Norden und im Osten durch großzügige freistehende eingeschossige Wohngebäude (mit Ferienwohnungen) geprägt.

Der Spielplatz ist über einen 3,0 Meter breiten Fußweg von der „Heinrich -Tiarks-Straße“ aus zu erreichen und bildet die südwestliche Ecke des Siedlungsbereichs.

Im Süden und im Westen wird der Spielplatz durch Gehölze zur freien Landschaft abgegrenzt.

Auf dem Spielplatz sind aktuell keine Spielgeräte mehr vorhanden.



### **3. Inhalte der Änderung bzw. des Bebauungsplanes Nr. II/3 f „Horumersiel“**

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

Als Nutzungsart wird im Änderungsbereich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO gewählt.

Das Nutzungsmaß wird durch eine Grundflächenzahl von 0,3 und der maximalen Zulässigkeit von einem Vollgeschoss und einer absoluten Traufhöhe von 3,5 m bzw. einer absoluten Gebäudehöhe von 8,5 m bestimmt.

Hierdurch wird auf die in der Umgebung anzutreffende bauliche Struktur reagiert und die Einfügung von künftigen Neubauten erzielt.

Mittels Baugrenzen wird ein überbaubarer Bereich von 12 m x 22 m in der Mitte des Grundstücks definiert. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die nach dem Ursprungsplan festgesetzten begrünten Ränder (Gehölze) auch in Zukunft erhalten werden können. Diese werden dementsprechend als zu erhaltende Gehölzstrukturen festgesetzt.

Der bisher festgesetzte 3,0 Meter breite Fußweg von der Siedlungsstraße zum Spielplatz wird künftig zur Sicherstellung der Erschließung des neu geschaffenen Baugrundstücks als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### **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 vorkommende Arten (Fauna und Flora) ähnliche Lebensbedingungen sichergestellt werden können.

Zur Sicherstellung der Erschließung wird kein zusätzlicher Aufwand erforderlich, da alle Ver- und Entsorgungsleitungen in der Heinrich-Tiarks-Straße vorhanden sind.

Die verkehrliche Anbindung des neu geschaffenen Baugrundstücks erfolgt über den vorhandenen Stich (Fußweg mit 3m). Mit einer Entfernung von 25 Metern bis zur Heinrich-Tiarks-Straße ist auch die Müllabfuhr für das neu geschaffene Wohnbaugrundstück sichergestellt. Am Abfuhrtag müssen die Bewohner ihre Mülltonne an der öffentlichen Straße zur Abholung bereit halten.

Auch ist anzumerken, dass die Versorgung der im Gebiet lebenden Kinder mit Spielplatzflächen ausreichend gesichert ist, da die Entfernung zu den nächstgelegenen Spielplätzen (Am Tief bzw. Schnepfenweg) weniger als 300 Meter beträgt.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von Bürgern keinerlei Anregungen bzw. Hinweise zur Planänderung vorgetragen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen insgesamt 18 Stellungnahmen ein. Hiervon enthalten lediglich fünf Stellungnahmen allgemeine Hinweise zur Umsetzung der

Planung. Diese allgemeinen Hinweise erfordern allerdings keine weitergehenden Handlungs- oder Regelungsbedarfe auf Ebene der Bauleitplanung, sondern werden lediglich zur Kenntnis genommen

## 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 14.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf mit Begründung lag für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Den Behörden wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.12.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 02.02.2018 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 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. II/3 f „Horumersiel“ als Satzung beschlossen.

Wangerland, den .....2018

Mühlena  
Bürgermeister

## 6. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wangerland

Oldenburg, den 15.02.2018

---

Planteam  
**WMW**  
GmbH & Co. KG

---

Dipl.-Ing. H. Weydringer