

Gemeinde Wangerland

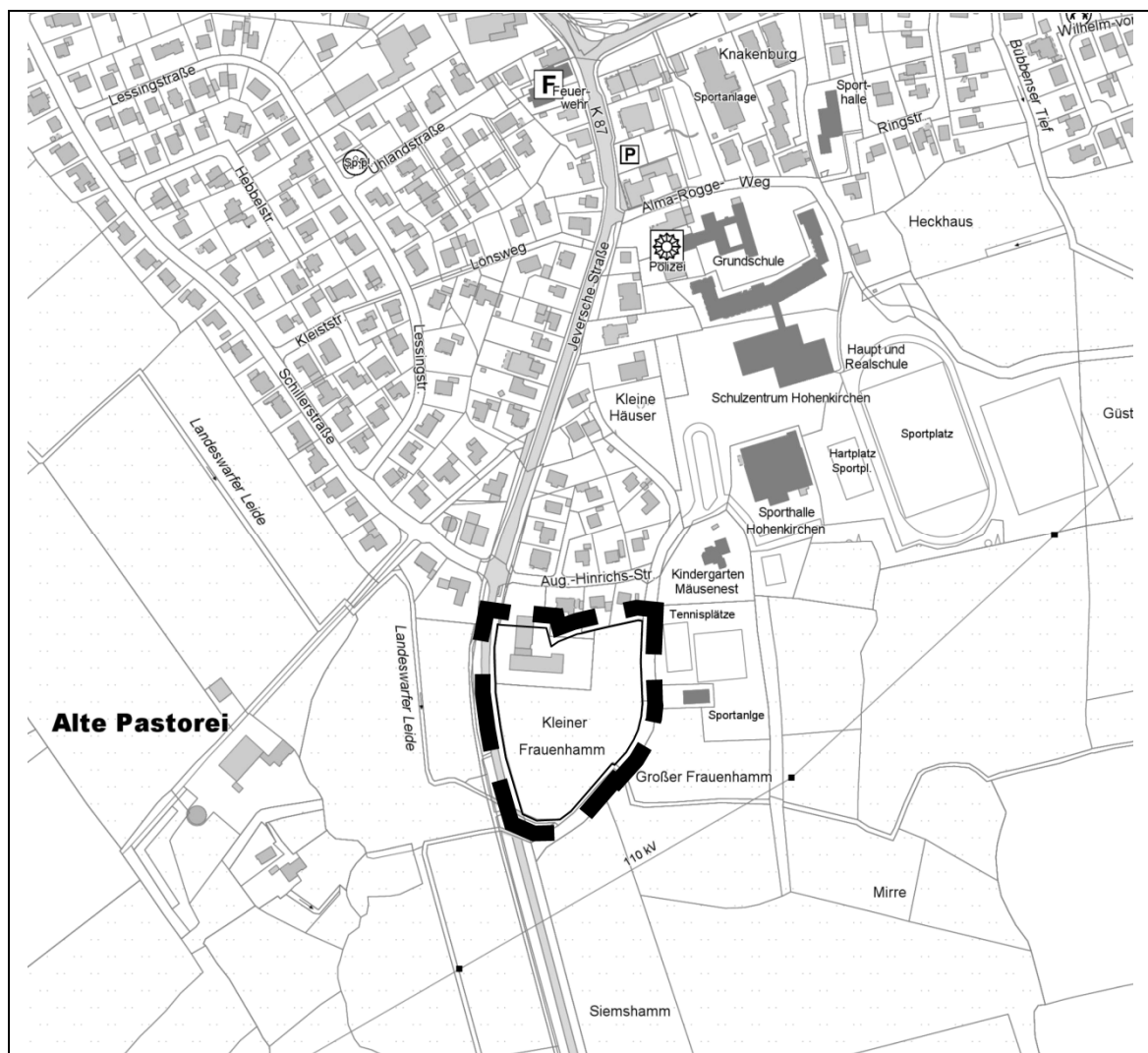
Innenbereichssatzung „Hohenkirchen-Süd“

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung

Entwurf

- Exp. für die erneute öffentliche Auslegung -



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	LAGE	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	4
2.2	BEBAUUNGSPLAN NR. I/3 „HOHENKIRCHEN-WEST“	5
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	5
3.1	BESTAND	5
3.2	ERSCHLIEßUNG	5
4	INHALT DES SATZUNG.....	6
4.1	ART DER NUTZUNG	6
4.1.1	<i>Mischgebiet</i>	6
4.1.2	<i>Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE</i>	6
4.2	MAß DER NUTZUNG.....	6
4.3	GRÜNFESTSETZUNGEN	7
4.4	FLÄCHENBILANZ	7
4.5	EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT	7
5	VER- UND ENTSORGUNG.....	8
5.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	8
5.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	8
5.3	ABFALLENTSORGUNG.....	8
5.4	STROMVERSORGUNG	8
5.5	TRINKWASSERVERSORGUNG	8
5.6	GAS- UND STROMVERSORGUNG	8
5.7	TELEKOMMUNIKATION.....	8
6	HINWEISE.....	9
6.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	9
6.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	9
6.3	ALTABLAGERUNGEN	9
6.4	KAMPFMITTEL	9
6.5	GEWÄSSERRÄUMSTREIFEN GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB	9
7	VERFAHRENSSTAND	10

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die städtebauliche Beordnung des Betriebsgrundstücks des Autohauses Wangerland in Hohenkirchen, es liegt heute zum Teil im Außenbereich.

Der nordwestliche Teilbereich des Betriebsgrundstücks liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Hohenkirchen-West“, dies gilt auch für die drei benachbarten Wohngrundstücke.

Anlass für die Planung ist die Absicht zur Errichtung einer zusätzlichen Lager- und Aufbereitungshalle im östlichen Teil am Tennisplatz. Ziel der Planung ist die Ausweisung von Baumöglichkeiten mit der Nutzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und eines Mischgebietes.

Für das Vorhaben ist die Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB erforderlich.

1.2 Lage

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgrundstück und Freiflächen an der Jeverschen Straße.

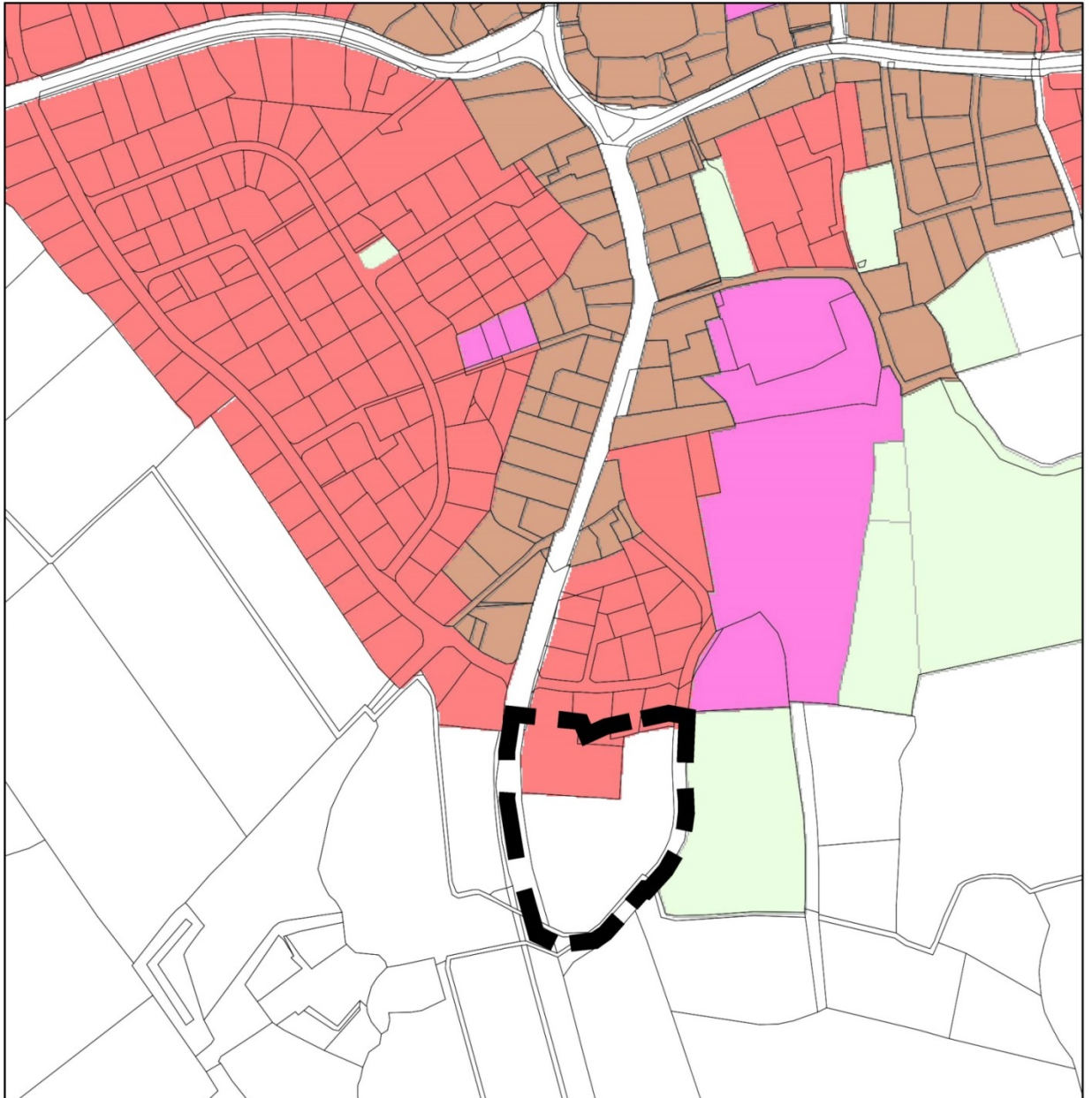
Das Plangebiet hat eine Größe von 1,35 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

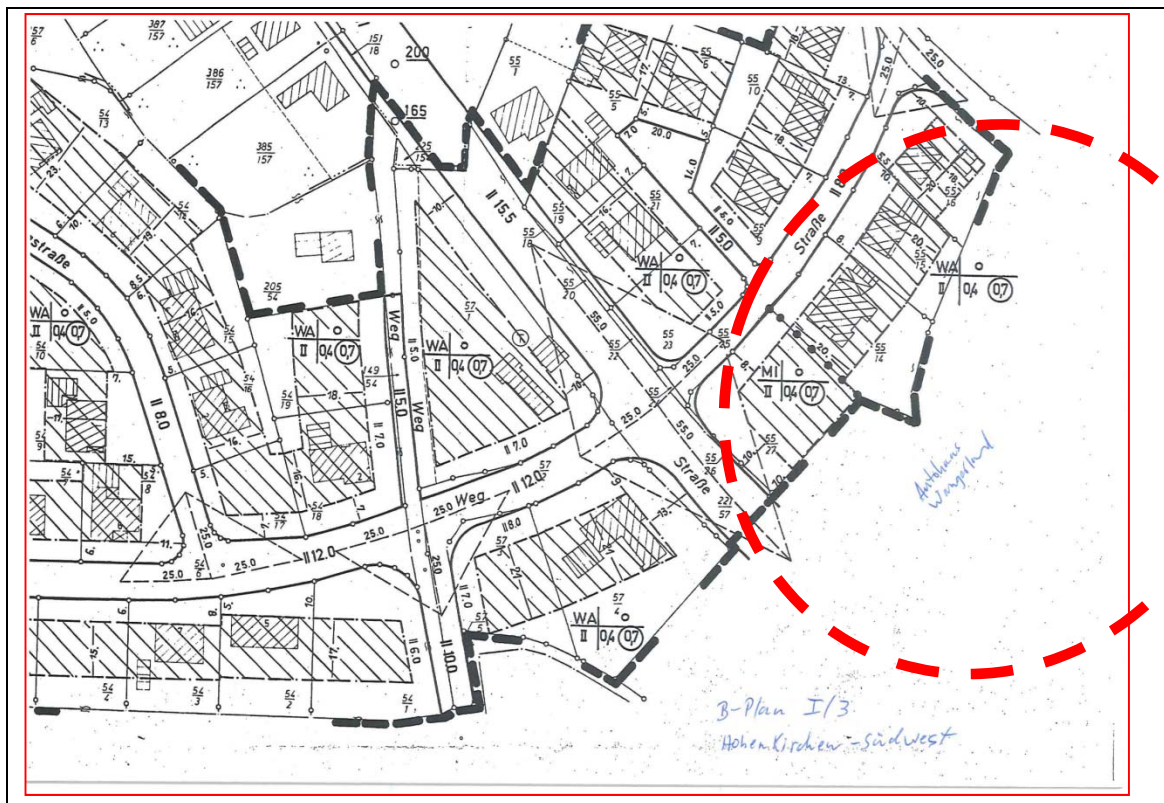
Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland werden für das Plangebiet im Nordwesten Wohnbauflächen und ansonsten landwirtschaftliche Flächen dargestellt.



2.2 Bebauungsplan Nr. I/3 „Hohenkirchen-West“

Der Bebauungsplan Nr. I/3 „Hohenkirchen-West“ weist nordwestlich des Satzungsbereiches ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschoßflächenzahl von 0,7, einer offenen Bauweise bei 2 zulässigen Vollgeschossen aus. Hier befindet sich ein Teil des Betriebsgrundstücks des Autohauses Wangerland.



Östlich des Mischgebietes ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Nutzungskennziffern sind mit dem des Mischgebietes identisch.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet liegt am Südrand von Hohenkirchen, direkt östlich der Jeverschen Straße. Im Norden grenzt der Satzungsbereich an den nördlichen Teil des Betriebsgrundstücks und östlich an die Wohnbebauung August-Hinrichs-Straße.

Der Satzungsbereich umfasst Betriebshallen, Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätze, die Flächen südlich und östlich werden landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die August-Hinrichs-Straße erschlossen.

4 Inhalt des Satzung

Das dargestellte Gebiet in der Ortschaft Hohenkirchen wird als Innenbereichssatzung festgelegt.

4.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird in ein Mischgebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet gegliedert.

4.1.1 Mischgebiet

Das Mischgebiet stellt eine Fortsetzung des Mischgebietes im Eckbereich Jeversche Straße/August-Hinrichs-Straße dar. Zudem stellt es einen Übergang von der benachbarten Wohnbebauung zur sonstigen gewerblichen Nutzung dar. Seitens des Vorhabenträgers ist derzeit keine Wohnnutzung geplant.

Innerhalb des MI-Gebietes sind Betriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO und Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

Die sich südlich anschließenden Bauflächen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE festgesetzt.

In dem GEE-Gebiet sind nur Anlagen und Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit sollen Störungen für zulässige und vorhandene Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Bei Bauvorhaben, wie beispielsweise bei der geplanten Halle, ist ggf. der Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, dass das Wohnen nicht gestört werden darf.

Die hier geplante Halle dient zur Lagerung, Aufbereitung und Instandsetzung von Fahrzeugen:

- Lagerung von Ersatzteilen und Reifen
- Unterstellung/Lagerung von Fahrzeugen
- Aufbereitung (saugen, polieren und pflegen von Fahrzeugen) – Fahrzeugpflege
- Reparatur/Instandsetzung/Instandhaltung von Fahrzeugen (keine Karosseriearbeiten)
- Reifenwechsel

Tätigkeiten in der Lager- und Aufbereitungshalle, die Geräusche verursachen, werden bei geschlossenen Toren/Türen durchgeführt.

Innerhalb des GEE-Gebietes sind Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4.2 Maß der Nutzung

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6.

Es sind Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Die Höhe der Gebäude (Oberkante) darf maximal 10,0 m, gemessen über Oberkante Fahrbahnmitte der Jeverschen Straße (K 87) betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, sie gelten für Hauptgebäude.

Zwischen der straßenseitigen Baugrenze zur Jeverschen Straße (K 87) sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig, es ist die Zustimmung der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erforderlich.

4.3 Grünfestsetzungen

Der südliche Teilbereich soll auf Dauer nicht gewerblich genutzt werden, da er weit in den Außenbereich hineinragt.

Daher wird er als Grünfläche ausgewiesen. Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist vollständig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Zum angrenzenden Graben ist ein Räumstreifen von 10 m freizuhalten.

4.4 Flächenbilanz

Plangebiet	1,35 ha
Mischgebiet	0,22 ha
Gewerbegebiet GEE	0,85 ha
Grünfläche – Ausgleichsfläche einschl. Räumstreifen	0,28 ha

4.5 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Satzung bezieht neben dem Gewerbegrundstück eine landwirtschaftliche Fläche von etwa einem ha in den Satzungsbereich ein.

Derzeit werden bereits 2.500 m² gewerblich genutzt, zusätzlich werden etwa 6.000 m² in die gewerbliche Nutzung einbezogen.

Als Kompensation wird im Süden des Satzungsgebietes eine private Grünfläche als Anpflanzfläche festgesetzt. Sie umfasst einschl. Räumstreifen etwa 3.000 m² und ist vor Erteilung einer Baugenehmigung vollflächig mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Räumstreifen verbleibt als extensive Grünfläche (vgl. § 2 Festsetzungen Nr. 5).

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird in die Seitengräben abgeleitet. Falls im Zuge von Bauvorhaben eine Regenrückhaltung erforderlich werden sollte, stehen ggf. auf dem Grundstück genügend Fläche zur Verfügung.

Entlang des Grabens ist ein 10 m breiter Räumuferstreifen gemäß Satzung der Sielacht Wangerland festgesetzt.

5.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) entsorgt.

5.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Abfallwirtschaft des Landkreises Friesland. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie des niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

5.4 Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

5.5 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.

Parallel zur Landesstraße verläuft im Plangebiet eine überörtliche Trinkwasserleitung, die Trasse wurde in die Planzeichnung übernommen. Die Leitung ist bei Baumaßnahmen zu beachten.

5.6 Gas- und Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

5.7 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

6 Hinweise

6.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBL. I S. 3786).

6.2 Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet befinden sich zwar zwei historische Deichlinien (Pakens, FStNr. 7 und 9), diese wurden jedoch beide in der Vergangenheit vollständig abgetragen und bereits größtenteils überbaut. Bei zukünftigen Erdarbeiten im Plangebiet sollte jedoch folgender Hinweis in besonderem Maße beachtet werden:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.3 Altablagerungen

Nutzungen und bauliche Tätigkeiten unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises durchgeführt werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

6.4 Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Satzung gibt es bisher keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln. Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

6.5 Gewässerräumstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Sielacht Wangerland belastet. Der Gewässerräumstreifen ist von festen Bauten jeglicher Art freizuhalten. Die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen ist nur in Abstimmung mit der Sielacht Wangerland zulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenunterhaltung sind auf diesen Flächen zulässig.

7 **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Hohenkirchen-Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am .. 2018 die Auslegung der Satzung beschlossen. Die Planzeichnung der Satzung hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. 2018 bis .. 2018 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .. 2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am .. 2019 die erneute Auslegung der Satzung beschlossen. Die Planzeichnung der Satzung hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. 2018 bis .. 2018 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .. 2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am .. 2019 die Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hohenkirchen, den

.....

Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 07.03.2019

M. Lux - Dipl. Ing. -