Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 15 Horumersiel - Süd

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Gemeinde Wangerland

Landkreis Friesland

- vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB -

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planverfasser:

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN - STADTPLANER - INGENIEURE
AUF DER GAST 36 B - 26316 VAREL - NORDSEEBAD DANGAST
TEL.: 04451 / 85051 - FAX: 04451 / 4635
EMMA-RITTER-WEG 4 - 26133 OLDENBURG
TEL.: 0441 / 83435 - FAX: 0441 / 83512

INHALTSVERZEICHNIS Seite

1.	Vorbemerkung	1
1.1	Verfahrensgrundlage	1
1.2	Verfahrensablauf	1
1.3	Planunterlage	1
2.	Anlass und Ziel der Änderung	2
3.	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
4.	Planungsvorgaben	3
4.1	Stand der Bauleitplanung	3
4.2	Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB	3
5.	Inhalt der Änderung	5
6.	Erschließung	8
7.	Natur- und Landschaftsschutz	9
8.	Bau- und Bodendenkmalschutz	10
9.	Flächenbilanz	10

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006.

Für die Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) vom 23.01.90 in der zurzeit geltenden Fassung maßgebend.

Weitere Rechtsgrundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.02, das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) in der Fassung vom 11.04.94 und die Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.96.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.90.

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 25.02.08 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 15 „Horumersiel-Süd“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 15 “Horumersiel-Süd” nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000, angefertigt durch das Katasteramt Varel, für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Anlass und Ziel der Änderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / 15 „Horumersiel-Süd“ ist die Gemeinde Wangerland ihrer Verpflichtung nachgekommen, eine ausreichende Versorgung mit geeigneten Wohnungsbaugrundstücken sicherzustellen. Die Realisierung des Wohngebietes erfolgt durch einen Vorhabenträger, nämlich der *GEV Grundstücks-, Erschließungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH, Schloßplatz 3, 26441 Jever.* Diese übernimmt die Planung und Erschließung des Baugebietes sowie im Zusammenwirken mit der Gemeinde Wangerland auch die Vermarktung der Baugrundstücke.

Begleitend zur städtebaulichen Planung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II / 15 auch ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erstellt. Dieses sah vor, dass das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser mittels einer Rückstauleitung gedrosselt in das *Horumer Tief* abgeleitet wird. Für den Fall eines Starkregens war ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das genügend Stauvolumen bietet. Diese Retentionseinrichtung sollte am Westrand des Plangebietes an der *Rudolf-Garlichs-Straße* angelegt werden. Deshalb wurde dieser Standort im Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ausgewiesen.

Im Zuge der tiefbautechnischen Ausführungsplanung wurde das Konzept zur Oberflächenentwässerung noch einmal geprüft. Dabei ist die Gemeinde Wangerland zu dem Ergebnis gekommen, das bisherige Konzept aufzugeben, da eine Rückstauleitung langfristig zu einem erhöhten Unterhaltungsaufwand führt. Stattdessen soll das gefasste Oberflächenwasser mit Hilfe einer Freispiegelleitung einem Regenrückhaltebecken zugeführt werden, das seinen Standort nunmehr am Ostrand des Plangebietes erhält.

Aus diesem Grund muss die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“, dem neuen Oberflächenentwässerungskonzept entsprechend, verlagert werden.

Weiterhin soll die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Wohnwege 4 und 5 leicht verändert werden, um eine Optimierung der späteren Grundstücksparzellierung zu ermöglichen.

Da die anstehenden Änderungen nicht die Grundzüge der Planung berühren, kommt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung.

Zusammenfassend verfolgt die Gemeinde Wangerland mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 15 „Horumersiel-Süd“ die folgenden Ziele:

- Anpassung der Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) an die neue Oberflächenentwässerungssystematik,
- Optimierung der zukünftigen Grundstücksparzellierung durch eine Neuabgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 15 „Horumersiel-Süd“ nimmt die gesamte Fläche der Ursprungsplanung wieder auf. Diese umfasst ein Areal südlich der Siedlung „Am Tief“ zwischen der *Rudolf-Garlichs-Straße* und dem *Horumer Tief* am Südrand der Ortslage Horumersiels.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha.

4. Planungsvorgaben

4.1 Stand der Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland ist seit dem 01. Juni 1978 in Kraft und stellt seitdem für den Bereich der anstehenden Bebauungsplanänderung Wohnbauflächen (W) dar.

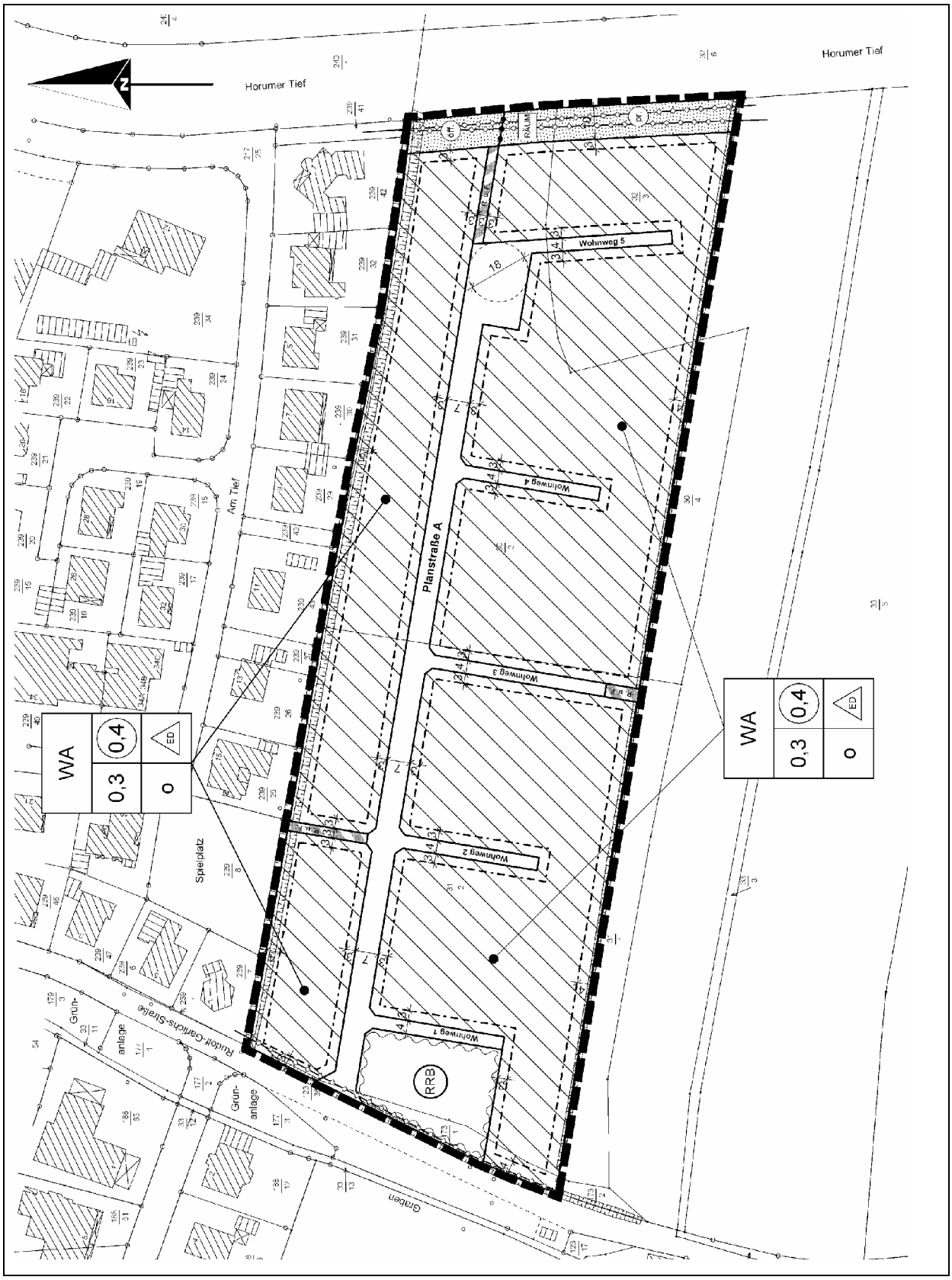
Gegenwärtig wird der anstehende Geltungsbereich von der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. II / 15 „Horumersiel-Süd“ abgedeckt, die am 16.11.2007 rechtsverbindlich geworden ist.

Ein Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. II / 15 „Horumersiel-Süd“ (Ursprungsplanung) ist auf Seite 4 dieser Begründung dargestellt.

4.2 Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Werden durch die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwenden. Durch die Verlagerung der Fläche für die Wasserwirtschaft und die geringfügige Neuabgrenzung der Verkehrsfläche werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Als Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gilt allerdings, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Beides ist mit den Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 15 „Horumersiel-Süd“ nicht verbunden.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. II / 15 „Horumersiel-Süd“ (Ursprungsplanung)

5. Inhalt der Änderung

Verlagerung der Fläche für die Wasserwirtschaft

Die Ursprungsplanung sieht am Ostrand eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ vor. Aufgrund des neuen Oberflächenentwässerungskonzeptes wird dieser Standort aufgegeben. Für die frei werdenden Flächen wird nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, für das analog zu den benachbarten Bauflächen eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,4 und eine offene Bauweise gelten. Zulässig sind dort nur Einzel- und Doppelhäuser. Der festgesetzte überbaubare Bereich entspricht der Systematik der angrenzenden Bauflächen. Gleichzeitig wird am Nordostrand des Plangebietes eine 1.177 qm große Teilfläche des in der Ursprungsplanung festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes aufgegeben. An deren Stelle erfolgt die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“.

Veränderung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Aus Gründen der Optimierung der späteren Grundstücksparzellierung hat sich die Gemeinde Wangerland weiterhin entschlossen, gegenüber der Ursprungsplanung geringfügige Änderungen bei der Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorzunehmen. So wird der Wohnweg 4 um 4,00 m nach Westen und der Wohnweg 5 um 2,00 m nach Osten verschoben. Ergänzend dazu wird die Fläche des Wendehammers der Planstraße A geringfügig verkleinert. Die angrenzenden Flächen des Allgemeinen Wohngebietes und die überbaubaren Bereiche werden entsprechend angepasst.

Textliche Festsetzungen

Zwecks Klarstellung der rechtlichen Bindungswirkung werden die folgenden **textlichen Festsetzungen** in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Nr. 1 Außerkrafttreten anderer Bauleitpläne

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 15 „Horumersiel-Süd“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II / 15 „Horumersiel-Süd“ (Ursprungsplanung) außer Kraft.

Nr. 2 Beibehaltung der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift aus der Ursprungsplanung

Die in der Ursprungsplanung enthaltenen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten auch für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung.

Die textlichen Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung werden demnach unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen. Sie haben folgenden Wortlaut:

Nr. 1
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 2
Die Anzahl der Wohngebäude wird für ein Einzelhaus auf maximal ein Wohngebäude, für ein Doppelhaus auf maximal zwei Wohngebäude begrenzt.

Weiterhin wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wie folgt begrenzt:

- *bei Einzelhäusern: höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude;*
- *bei Doppelhäusern, bei denen die beiden Doppelhaushälften ein gemeinsames Gebäude bilden: höchstens zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte;*
- *bei Doppelhäusern, die aus zwei eigenständigen Gebäuden zusammengefügt sind: höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude.*

Nr. 3
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf pro Baugrundstück maximal 1/3 der zulässigen Geschossfläche als Ferienwohnung genutzt werden. Die restlichen 2/3 der zulässigen Geschossfläche bleiben dem Dauerwohnen vorbehalten.

Nr. 4
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen zugehörigen Erschließungsstraße (Gradiente), gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen.

Nr. 5
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Gebäudehöhe an der Traufenseite 4,50 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut, nicht überschreiten.

Nr. 6
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Firsthöhe 9,00 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes, nicht überschreiten.

Nr. 7
Werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Garagen, Carports o. ä. so auf dem Baugrundstück platziert, dass eine Zufahrt direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, muss der Stauraum zwischen ihnen und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 Meter betragen.

Nr. 8
Die Errichtung von Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur dann zulässig, wenn zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens einem Meter eingehalten wird.

Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muss 25 Grad bis 48 Grad betragen. Garagen und Nebenanlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig.

Übernahmen aus der Ursprungsplanung

Neben den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift werden auch andere maßgebliche Planinhalte unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen. So wird auch weiterhin für die Bauflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in dem eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 einzuhalten ist. Es gilt eine offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Sofern sie nicht von der Verlagerung der Fläche für die Wasserwirtschaft bzw. durch die geänderte Abgrenzung der Verkehrsfläche betroffen sind, werden auch die überbaubaren Bereiche unverändert übernommen. Gleiches gilt für die Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg).

Entlang des *Horumer Tiefs* bleibt die 10 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumuferstreifen erhalten. Auf die Notwendigkeit der Freihaltung des Räumuferstreifens wird in einer entsprechenden Nachrichtlichen Übernahme hingewiesen.

Private Belange

Die Gemeinde Wangerland hat den § 42 BauGB, der die Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung regelt, bei ihrem Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, berücksichtigt. Die hier anstehende Planänderung erfolgt in Abstimmung mit dem Grundeigentümer, so dass Entschädigungsansprüche nicht zu erwarten sind.

6. Erschließung

Die Systematik der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wird aus der Ursprungsplanung weitgehend übernommen. Lediglich im Bereich der Wohnwege 4 und 5 sowie des Wendehammers werden geringfügige Änderungen (s. o.) vorgenommen.

Von der *Rudolf-Garlichs-Straße* zweigt die *Planstraße A* in Richtung Osten ab. Diese weist eine Breite von 7,00 m auf und endet in einem Wendehammer, dessen Durchmesser 18 m beträgt und deshalb das Wenden vor allem von Müllfahrzeugen in einem Zuge erlaubt. Von der *Planstraße A* zweigen nach Süden insgesamt 5 Wohnwege mit einer jeweiligen Breite von 4,00 m ab. Der mittlere Wohnweg führt bis an die Gebietsgrenze heran, um hier für Radfahrer und Fußgänger einen Anschluss an eine eventuelle Siedlungserweiterung vorzuhalten. Die Straße und die Wohnwege sind für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert und entsprechen den Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs.

Weiterhin werden zwei Rad- und Fußwege ausgewiesen, die eine Verbindung zum bestehenden Spielplatz nördlich des Plangebietes und zum Räumuferstreifen herstellen. Bei der letztgenannten Verbindung ist vorgesehen, den Rad- und Fußweg über den Räumuferstreifen und das Flurstück 239/41 bis zur Straße *Am Tief* weiterzuführen.

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes wurden die Belange der Ver- und Entsorgung bereits mit den jeweiligen Trägern abschießend geregelt. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich mit Ausnahme der Oberflächenentwässerung keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger.

Einzelheiten zur Systematik des neuen Oberflächenentwässerungskonzeptes und zur Dimensionierung und Ausgestaltung der Anlagen werden in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geklärt. Die erforderlichen Anträge gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) werden rechtzeitig gestellt.

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Bei der Anlage von Straßen müssen die baulichen Voraussetzungen zum Betrieb von Fahrzeugen erfüllt sein. Die Fahrzeugabmessungen von Abfallentsorgungsfahrzeugen (3-Achser) sollten gem. Richtlinien der EAE 85/95 insbesondere bei der Anlage von Erschließungsstraßen mit Stichstraßen oder Hinterliegergrundstücke berücksichtigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vom Landkreis Friesland beauftragte Entsorger 3-achsige Fahrzeuge nutzt. Die Lademöglichkeit für das Seitenladerfahrzeug sollte gegeben sein. Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig in der Durchfahrt eingeschränkt, werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger der betroffenen Grundstücke die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.

7. Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Umweltprüfung wurde bereits im Rahmen der Ursprungsplanung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Durch diese Planänderung werden die Belange des Landschafts- und Naturschutzes nicht beeinträchtigt, da der Planinhalt (Verlegung des Regenrückhaltebeckens sowie der Wohnwege 4 und 5) keine negativen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter hat. Im Rahmen der Ursprungsplanung wurde die so genannte Eingriffsregelung bereits abschließend behandelt. Die ökologische Bilanz zeigt dort auf, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Eingriffsfläche und in Verbindung mit einer externen Maßnahme ausreichend kompensiert werden. Eine weitergehende Untersuchung zu diesem Themenbereich ist deshalb an dieser Stelle nicht erforderlich.

Für den erforderlichen externen Ausgleich greift die Gemeinde Wangerland auf einen Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen zurück, der im Zuge des Flurneuordnungsverfahrens „Schortens-Umgehung“ gebildet wurde. Dieser liegt im Umfeld der Ortschaft Waddewarden und umfasst die Flurstücke 24, 30, 196, 192/3, 212/31, 287/193, 29/6 und 195/13 der Flur 9, Gemarkung Waddewarden. Insgesamt stehen Flächen mit einer Größe von 12,08 ha zur Verfügung.

Es ist vorgesehen, das vorhandene Intensivgrünland (GIM) mit dem Wertfaktor 2 in ein mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) mit dem Wertfaktor 4 umzuwandeln. Durch diese Werterhöhung von 2 Punkten stehen dort insgesamt 241.600 Werteinheiten zur Anrechnung bereit. Für den Bebauungsplan Nr. II / 15 „Horumersiel-Süd“ wurden insgesamt 11.720 Werteinheiten angerechnet.

Da im Zuge dieser Bauleitplanung die Ursprungsplanung außer Kraft tritt, wird die Zuordnung der 11.720 Werteinheiten auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 15 „Horumersiel-Süd“ übertragen.

8. Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Gemeinde Wangerland derzeit nicht bekannt.

Hinsichtlich eventuell bestehender Bodendenkmale wird auf die entsprechende nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung verwiesen.

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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

9. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 3,00 ha
davon:	
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 2,45 ha
Verkehrsflächen:	ca. 0,33 ha
Grünflächen (Räumuferstreifen):	ca. 0,10 ha
Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)	ca. 0,12 ha

Verfahrensvermerk

Die Begründung ist Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 15 „Horumersiel-Süd“. Sie ist der Planzeichnung beigefügt. Darin sind die Festsetzungen mit Satzungscharakter zeichnerisch und textlich dargestellt.

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat die vorstehende Begründung am ..... gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Hohenkirchen, den .....

.....
Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Entwurfsunterlagen wurden im Auftrag der Gemeinde Wangerland und der GEV Jever erstellt von:

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN - STADTPLANER - INGENIEURE

Johann H. Boner - Dr. Helmut Gramann GbR

Auf der Gast 36 b - 26316 Varel - Dangast
Tel.: 04451 / 85051 - Fax: 04451 / 4635

Emma-Ritter-Weg 4 - 26133 Oldenburg
Tel.: 0441 / 83435 - Fax: 0441 / 83512

Oldenburg, den .....

.....
Planverfasser