

# Gemeinde Neuschoo

## Bebauungsplan Nr. 9 „Am Schleitief“

### Begründung

### -Entwurf-

Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch



## **INHALT**

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH .....	3
1.3	VERFAHRENSVERMERKE .....	3
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	RAUMORDNUNG .....	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
<b>3</b>	<b>BESTAND .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>6</b>
4.1	ALLGEMEINES WOHNGEBIETE.....	6
4.2	ERSCHLIEßUNG .....	6
4.3	REGENRÜCKHALTUNG .....	6
4.4	GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE NUTZUNGEN .....	6
4.5	FLÄCHENBILANZ .....	7
<b>5</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>8</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	8
6.2	SCHMUTZWASSER.....	8
6.3	STROM- UND GASVERSORGUNG .....	8
6.4	ABFALLENTSORGUNG.....	8
6.5	TRINKWASSERVERSORGUNG .....	8
6.6	TELEKOMMUNIKATION .....	8
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>9</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	9
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	9
7.3	ALTLASTEN .....	9

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Planungsziel ist es den weiteren Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde Neuschoo zu decken. Durch den Tulpenweg ist die Fläche bereits z.T. erschlossen. Der Flächennutzungsplan stellt hier zudem schon Wohnbauflächen dar.

Für die Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Zuge durch Berichtigung anzupassen.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche östlich der Wohnbebauung Tulpenweg. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,1 ha.

### **1.3 Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Neuschoo hat in seiner Sitzung am ... 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Schleitief“ gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ... .. ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf in der Zeit vom ... .. bis ... .. öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Neuschoo in seiner Sitzung am .. .. den Bebauungsplan Nr. 9 „Am Schleitief“ als Satzung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 13B BauGB sowie die Begründung beschlossen.

## 2 Planerische Vorgaben

### 2.1 Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2006 des Landkreises Wittmund legt die Ortschaft Westerholt als Grundzentrum mit „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest. Der Gemeinde Neuschoo ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

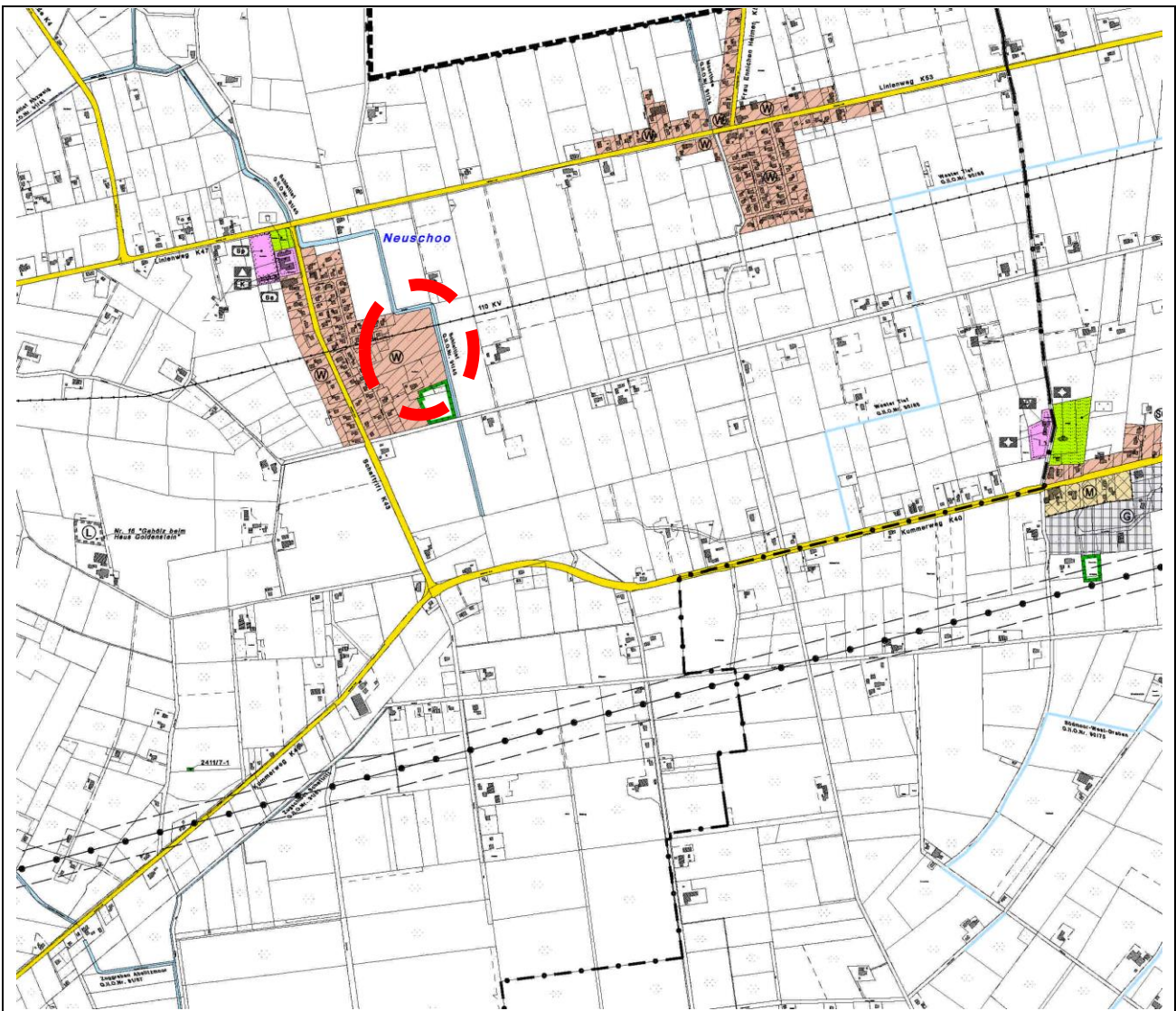
Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht dem Ziel der Raumordnung zur Entwicklung des ländlichen Raum und seiner Infrastruktureinrichtungen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet bereits Wohnbauflächen dar.

Die dargestellten Flächen stimmen mit dem Planungsziel überein, hier ein „allgemeines Wohngebiet“ zu entwickeln. Die Planungsziele sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan



**3**

**Bestand**

Das Plangebiet liegt östlich der Wohnsiedlung Tulpenweg, hier am Tulpenweg befindet sich ein Spielplatz.

Nördlich und östlich wird das Plangebiet vom Schleitief begrenzt, es schließen sich dann landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet ist über die Straße Tulpenweg an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Es wird von einer 110 kV-Freileitung, mit Maststandort im Gebiet, gequert.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Allgemeines Wohngebiete**

Es werden im Plangebiet allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen wie die „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). Es sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Es gilt eine maximale Traufhöhe von 6,5 m bzw. Firsthöhe bis 10,0 m. Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, es sind Gebäudelängen nur bis 18 m zulässig.

### **4.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, abzweigend jeweils vom Tulpenweg. Sie wird mit einer Breite der Verkehrsfläche von 8 m festgesetzt. Von der neuen Planstraße geht zur inneren Erschließung eine Stichstraße ab, die betroffene Bewohner müssen die Abfallbehälter zur Ringstraße transportieren.

### **4.3 Regenrückhaltung**

Das Oberflächenwasser wird nach Süden, über einen außerhalb des Plangebietes gelegenen Rückhaltegrabens, in das Schleitief eingeleitet. Zur Ableitung des Oberflächenwassers wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entwässerungsverbandes und der Gemeinde Neuschoo festgesetzt.

Nach Norden verläuft innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Regenwasserkanal.

Das anliegende Schleitief ist zum Plangebiet durch einen 10 m breiten Räumstreifen abgegrenzt.

### **4.4 Grünflächen und sonstige Nutzungen**

Im nördlichen Eingangsbereich werden beiderseits der Planstraße öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der südliche Grünbereich wird zudem als Bolzplatz festgesetzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Tulpenstraße befindet ein größerer Spielplatz der von den Anwohnern mitgenutzt werden kann.

Die 110 kV-Freileitung wird gekennzeichnet und der Maststandort als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

#### **4.5 Flächenbilanz**

Plangebiet	2,15 ha
Allgemeine Wohngebiete	1,51 ha
Verkehrsflächen	0,24 ha
Öffentliche Grünfläche - Räumstreifen	0,39 ha
Versorgungsfläche – 110 kV-Mast	0,01 ha

#### **5 Umweltprüfung**

Durch die Planung wird eine landwirtschaftliche Fläche versiegelt werden. Die zulässige Versiegelung durch die GRZ I liegt bei etwa 6.000 m<sup>2</sup> und damit deutlich unter der Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> des § 13b BauGB.

Es sind hieraus keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Aufgrund der Regelung des § 13b BauGB gelten überdies Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser wird nach Süden, über einen außerhalb des Plangebietes gelegenen Rückhaltegrabens, in das Schleitief eingeleitet. Zur Ableitung des Oberflächenwassers wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entwässerungsverbandes und der Gemeinde Neuschoo festgesetzt.

### **6.2 Schmutzwasser**

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Neuschoo angeschlossen.

### **6.3 Strom- und Gasversorgung**

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

### **6.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Wittmund.

### **6.5 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

### **6.6 Telekommunikation**

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



## **7 Hinweise**

### **7.1 Baunutzungsverordnung**

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

### **7.2 Archäologische Bodenfunde**

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 Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26 603 Aurich 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **7.3 Altlasten**

Bei konkreten Hinweisen auf Altablagerungen im weiteren Planungsverfahren wird die Untere Abfallbehörde informiert.

Wittmund, 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 08.10.2019

M. Lux - Dipl.-Ing.