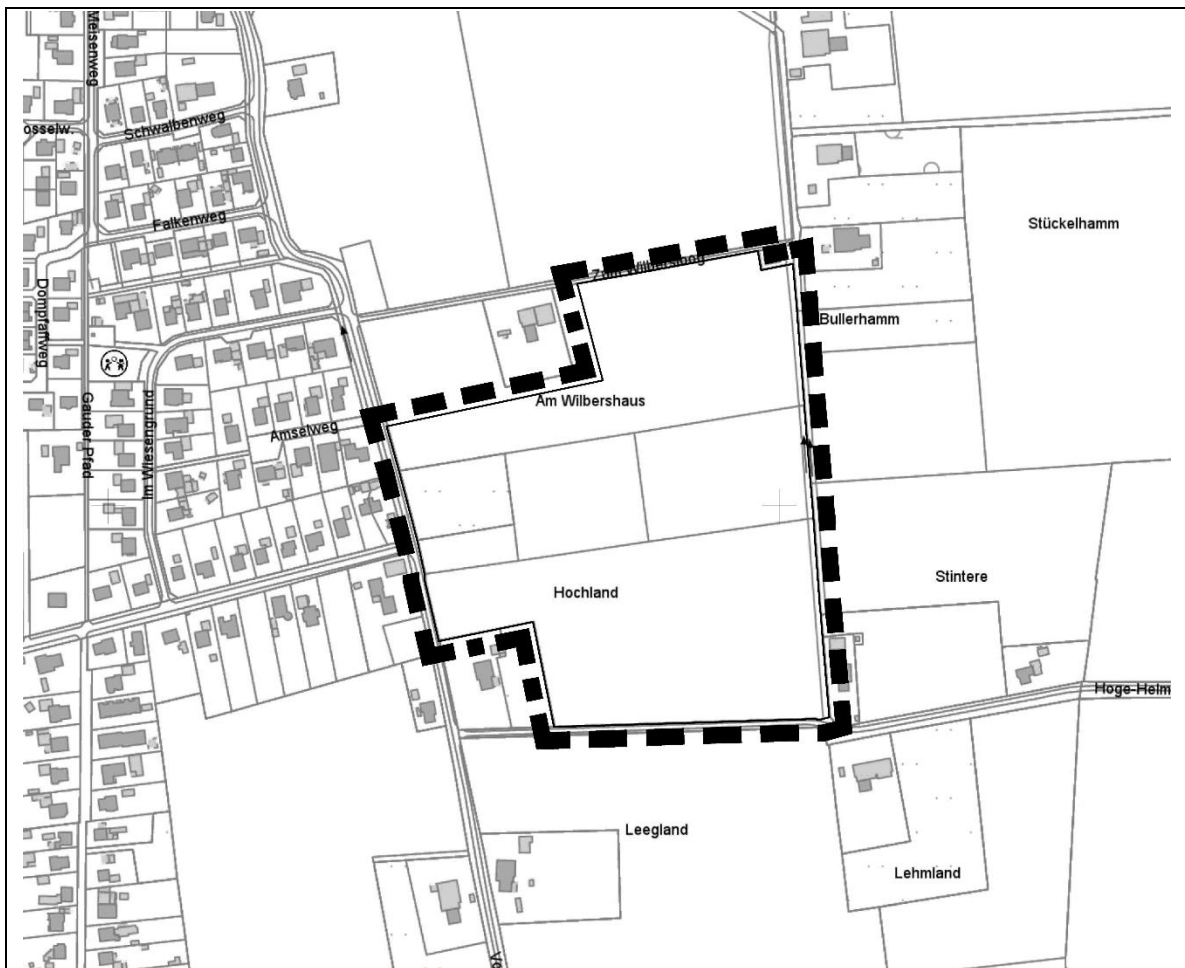


Gemeinde Blomberg

Bebauungsplan Nr. 20 „Voßbergstraße“

Begründung

- Vorentwurf -



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH	3
1.3	VERFAHRENSVERMERKE	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	RAUMORDNUNG	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
3	BESTAND	6
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1	ALLGEMEINES WOHNGEBIETE.....	7
4.2	ERSCHLIEßUNG	7
4.3	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, GRÜNFLÄCHEN.....	8
4.4	FLÄCHENBILANZ	8
4.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBAUO).....	9
4.5.1	<i>Traufwand- und Firsthöhen</i>	9
4.5.2	<i>Schotter- und Steingärten</i>	9
5	UMWELTPRÜFUNG	10
5.1	INTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE.....	10
5.2	UMWELBERICHT	10
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	12
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	12
6.2	SCHMUTZWASSER.....	12
6.3	STROM- UND GASVERSORGUNG	12
6.4	ABFALLENTSORGUNG.....	12
6.5	TRINKWASSERVERSORGUNG	12
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	12
7	HINWEISE.....	13
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	13
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	13
7.3	ALTABLAGERUNGEN	13
7.4	ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG	13

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Planungsziel ist die Ausweisung einer neuen Wohnsiedlung. Sie soll den mittelfristigen Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde Blomberg decken. Durch den Mühlenweg und die Voßbergstraße ist die Fläche erschlossen. Der Flächennutzungsplan stellt hier Außenbereichsflächen dar.

Für das Planvorhaben sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche östlich der Wohnbebauung Voßbergstraße. Der Geltungsbereich umfasst ca. 8 ha.

1.3 Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Blomberg hat in seiner Sitzung am .. . 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Voßbergstraße“ gemäß BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Blomberg in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 20 „Voßbergstraße“ als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung und der Umweltbericht beschlossen.

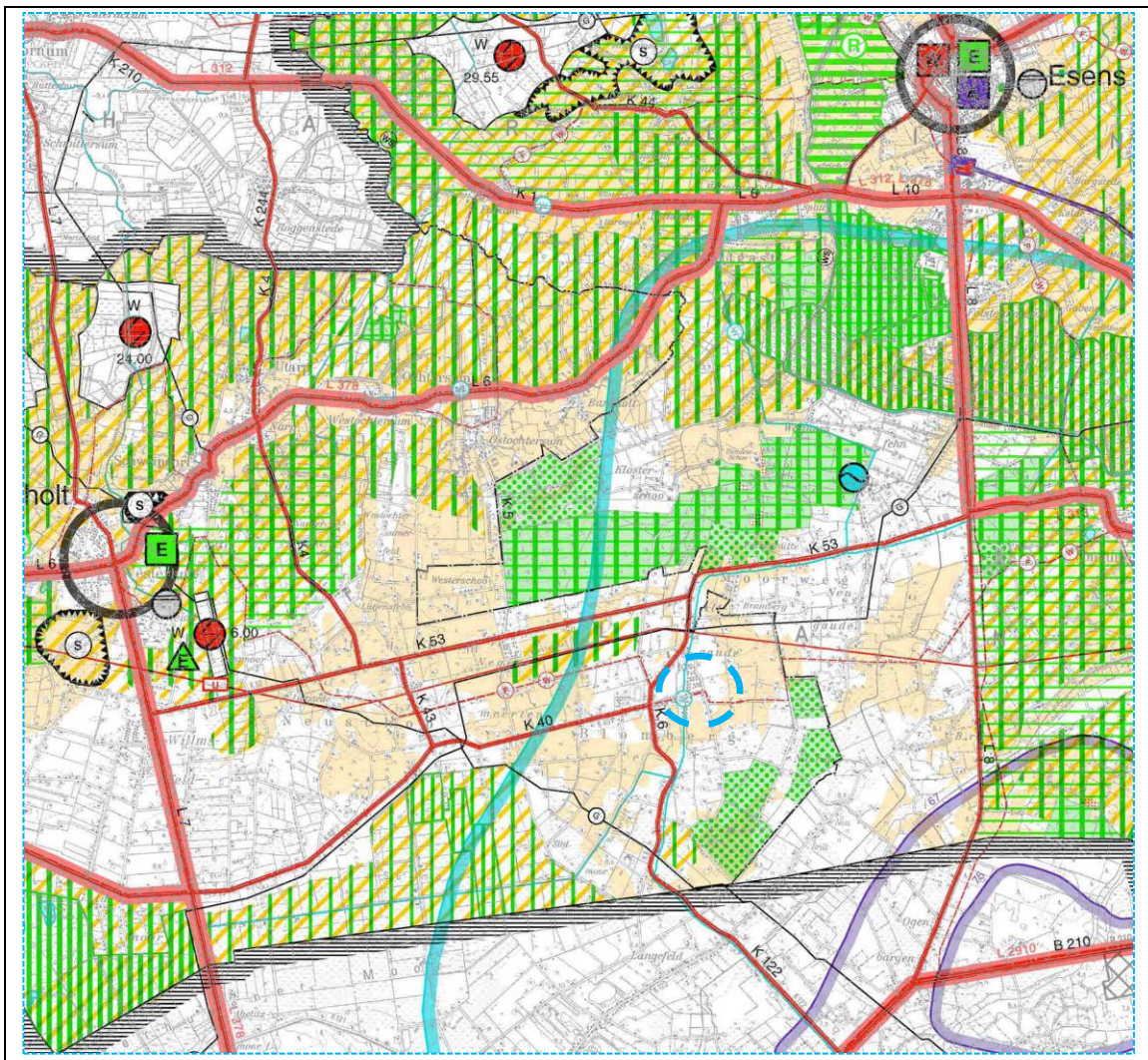
2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

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

Westlich und südlich des Plangebietes verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren und Wandern). Östlich grenzen Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft an.

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

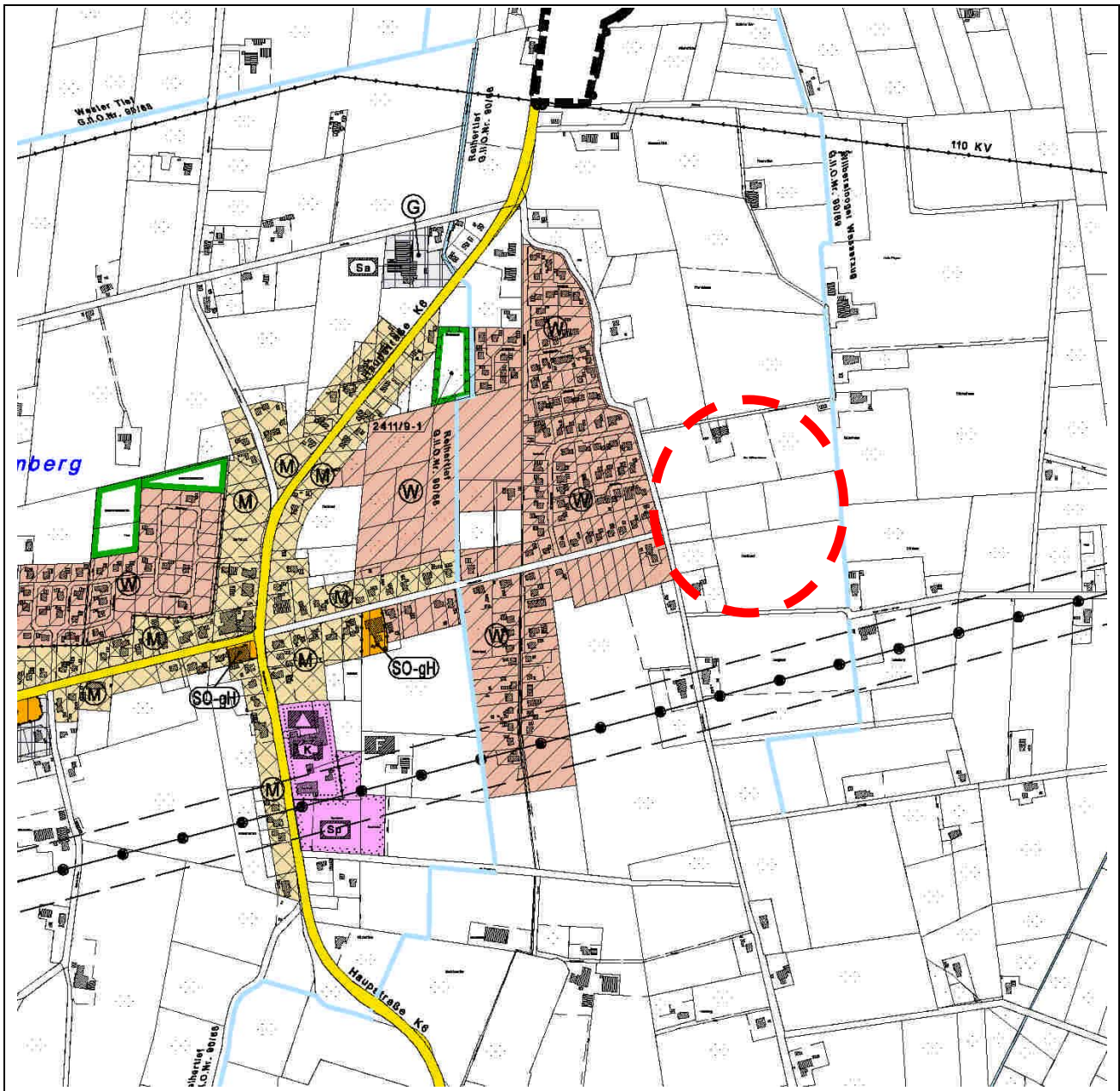


2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Außenbereichsflächen dar.

Die dargestellten Flächen stimmen nicht mit dem Planungsziel überein, hier ein „allgemeines Wohngebiet“ zu entwickeln.

Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan



Die Planungsziele sind somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, es ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Es handelt sich um die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Holtriem.

3

Bestand

Das Plangebiet liegt östlich der Wohnsiedlungen die von der Voßbergstraße begrenzt werden. Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftliche Fläche dar.

Nördlich und südlich befindet sich angrenzend an das Plangebiet jeweils ein große Wohngrundstücke.

Das Plangebiet wird im Westen von der Voßbergstraße, im Norden dem Wilbersloog und im Süden durch den Hooge Helmer begrenzt. Im Osten wird das Gebiet durch ein Tief begrenzt.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeines Wohngebiete

Es werden im Plangebiet allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten 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). In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 bis 5 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Traufhöhe sind auf 1,8 m bis von 6,2 m beschränkt, die Firsthöhe auf 10,0 m. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) des jeweiligen Grundstücks darf höchstens 50 cm über der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Straßenmitte (unterer Bezugspunkt), liegen.

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, es sind Gebäudelängen nur bis 20 m zulässig.

Die Mindestgröße der zu bebauenden Grundstücke wird auf 500 m² festgesetzt. Es wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt: Es sind in Wohngebäuden ab einer Grundstücksfläche von 1.000 m² je 500 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen § 12 BauNVO in einem Abstand bis 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße, von der das Grundstück erschlossen wird, sowie im Abstand von 3,0 m zu den Geh- und Radwegen nicht errichtet werden.

4.2 Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die Voßbergstraße, hier wird das Plangebiet mit 2 Planstraßen an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Zudem erhält das Wohngebiet im Südosten einen weiteren Anschluss an die Straße Hoge Helmer. Die Ringstraßen werden mit einer Breite der Verkehrsfläche von 8 m festgesetzt, sodass hier neben der Fahrbahn auch Raum für Seitenstraßen für öffentliche Stellplätze und die Versorgungsleitungen bleibt.

Ein Teil der Baugrundstücke wird über Wohnstichwege mit 4,5 m Breite als Hinterlieger-Grundstücke erschlossen. Hier müssen Anwohner die Abfallbehälter zur Hauptwohnstraße transportieren.

4.3 Oberflächenentwässerung, Grünflächen

Das Oberflächenwasser wird nach Norden in das vorgesehene Rückhaltebecken geleitet. Das Rückhaltebecken wird als naturnahe Fläche mit flachen Uferneigungen angelegt und dient zugleich als Kompensationsfläche. Der Bereich um die Regenrückhaltefläche wird daher insgesamt als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Im nördlichen Bereich wird ein Spielplatz festgesetzt.

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

Die gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen, entlang des Gewässerräumstreifens und des Regenrückhaltebeckens, sind vollflächig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen. Es sind folgende Gehölze zu verwenden:

- Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Baumhasel (*Corylus columa*), Stieleiche (*Quercus rubor*),
Tilia cordata Winterlinde
- Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*)

4.4 Flächenbilanz

Plangebiet		8,12 ha
Allgemeine Wohngebiete		5,90 ha
Verkehrsflächen		0,92 ha
Öffentliche Grünflächen		
	Anpflanzfläche	0,31 ha
	Gewässerräumstreifen	0,32 ha
	Spielplatz	0,05 ha
Gräben, Stillgewässer		0,16 ha
Wasserflächen – RRB		0,23 ha
Kompensationsfläche		0,23 ha

4.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Um eine Einbindung in das Ortsbild gemäß dem Charakter der umliegenden Wohnsiedlungen zu erhalten werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Für das Plangebiet gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

4.5.1 Traufwand- und Firsthöhen

Für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) wird als Mindesthöhe 1,80 m und als Maximalhöhe 6,20 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) beträgt im Planbereich 10,00 m. Bezugspunkt für die Maßangaben ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte.

Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:

Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut

Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und oberstem Firstpunkt (äußere Dachhaut)

4.5.2 Schotter- und Steingärten

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften zu.

Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden können.

5 Umweltprüfung

In dem Umweltbericht wird der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen bewertet.

5.1 Interne Kompensationsfläche

Auf der internen Kompensationsfläche ist die Umwandlung des Ackers in eine extensive Grünlandnutzung auf einer 2.300 m² großen Fläche (Flurstück 43/6, Flur 3, Gemarkung Blomberg) um das Regenrückhaltebecken geplant.

Auf der Fläche erfolgt die Ansaat einer Regiosaatmischung Fettwiese/Frischwiese (30 % Blumen, 70 % Gräser) mit den Kennarten der Weidelgras-Weiden (*Cynosurion*) und Glatthaferwiesen (*Arrhenatherion*). Die Ansaatstärke beträgt 3 g/m², 30 kg/ha. Mit der zukünftig extensiv zu pflegenden Grünlandfläche (Zielbiotop GET/GMS) werden die Biotopfunktionen verbessert.

Nach Beendigung der Baumaßnahme ist der Boden für die Ansaat aufzulockern und vorzubereiten. Der Boden sollte vor einer Neuanlage gepflügt (vor dem Winter) oder gefräst werden. Anschließend wird mit einer Egge oder Kreiselegge eine feinkrümelige Bodenstruktur hergestellt. Als Saatgut ist nur regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft aus dem Ursprungsgebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaaten“ oder gleichwertiger Art zu verwenden. Dies trägt zum Schutz der Biologischen Vielfalt gemäß der Biodiversitäts-Konvention (CBD) bei und wurde in Europa in der EU-Richtlinie 92/43/EWG (= FFH-Richtlinie) verankert und in Deutschland durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in nationales Recht umgesetzt.

Die Fläche ist zwei- bis dreimal pro Jahr zu mähen. Ein erster Schnitt wird zur Hauptblüte der Gräser gesetzt, ca. Mitte Mai bis Anfang Juni und ein weiterer Schnitt im September. Das Mahdgut ist nach Trocknung von der Kompensationsfläche zu entfernen.

5.2 Umweltbericht

In der allgemeinverständlichen Zusammenfassung des Umweltberichtes wird ausgeführt:

„..... Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes verbleiben hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen.“

Geschützten Arten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Schutzgut biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben gehen überwiegend Ackerflächen und Intensivgrünland mit geringem Arten-/ bzw. Lebensraumspektrum verloren. Die Biotopstrukturen im Bereich des Wilberlooger Zuggrabens, die ein größeres Arten-/ bzw. Lebensraumspektrum bieten, bleiben erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Als erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist die Abgrabung für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens von ca. 2.264 m² zu werten. Die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf“ und „Puffer- und Filtervermögen für Schadstoffe“ gehen in den abgegrabenen Bereichen verloren. Die Beeinträchtigungen müssen durch externe Maßnahmen kompensiert werden.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von 8,12 ha. Die als Wohngebiet festgesetzte Fläche hat einen Umfang von 5,89 ha, wovon eine Fläche von 30 % bebaubar, das entspricht einer Fläche von rund 1,76 ha bzw. unter Berücksichtigung der GRZ-Überschreitungsmöglichkeiten nach BauNVO 2,68 ha. Der Bebauungsplan Nr. 20 nimmt 0,63 % der Bodenfläche der Gemeinde und 0,77 % der landwirtschaftlichen Bodenfläche in Anspruch.

Schutzgut Wasser

Im Rahmen der Oberflächenentwässerung werden Gräben auf insgesamt 287 m Länge (663 m²) verrohrt und verfüllt sowie ein Tümpel (211 m²) überplant. Diese Überplanung ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und ist durch Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden. Mit der Anlage des Regenrückhaltebeckens (2.264 m²) werden verschiedene Funktionen des Schutzgutes Wasser wie Lebensraumfunktion für Tiere und Abflussregulation wiederhergestellt.“ (aus: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 20 „Voßbergstraße“ in der Gemeinde Blomberg, Vorentwurf – Dr. Born – Dr. Ermel GmbH)

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Planunterlagen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird nach Norden in das Rückhaltebecken geleitet. Das anliegende Tief ist zum Plangebiet durch einen 10 m breiten Räumstreifen abgegrenzt.

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor und wird mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

6.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Blomberg 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 Altablagerungen

Es liegen keine Hinweise zu Altablagerungen im Plangebiet und im Umfeld vor.

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

7.4 Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmpflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Wittmund zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden.

Blomberg, den

.....
Bürgermeister
(Ihnken)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

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



Oldenburg, den 22.02.2022

M. Lux - Dipl.-Ing.