

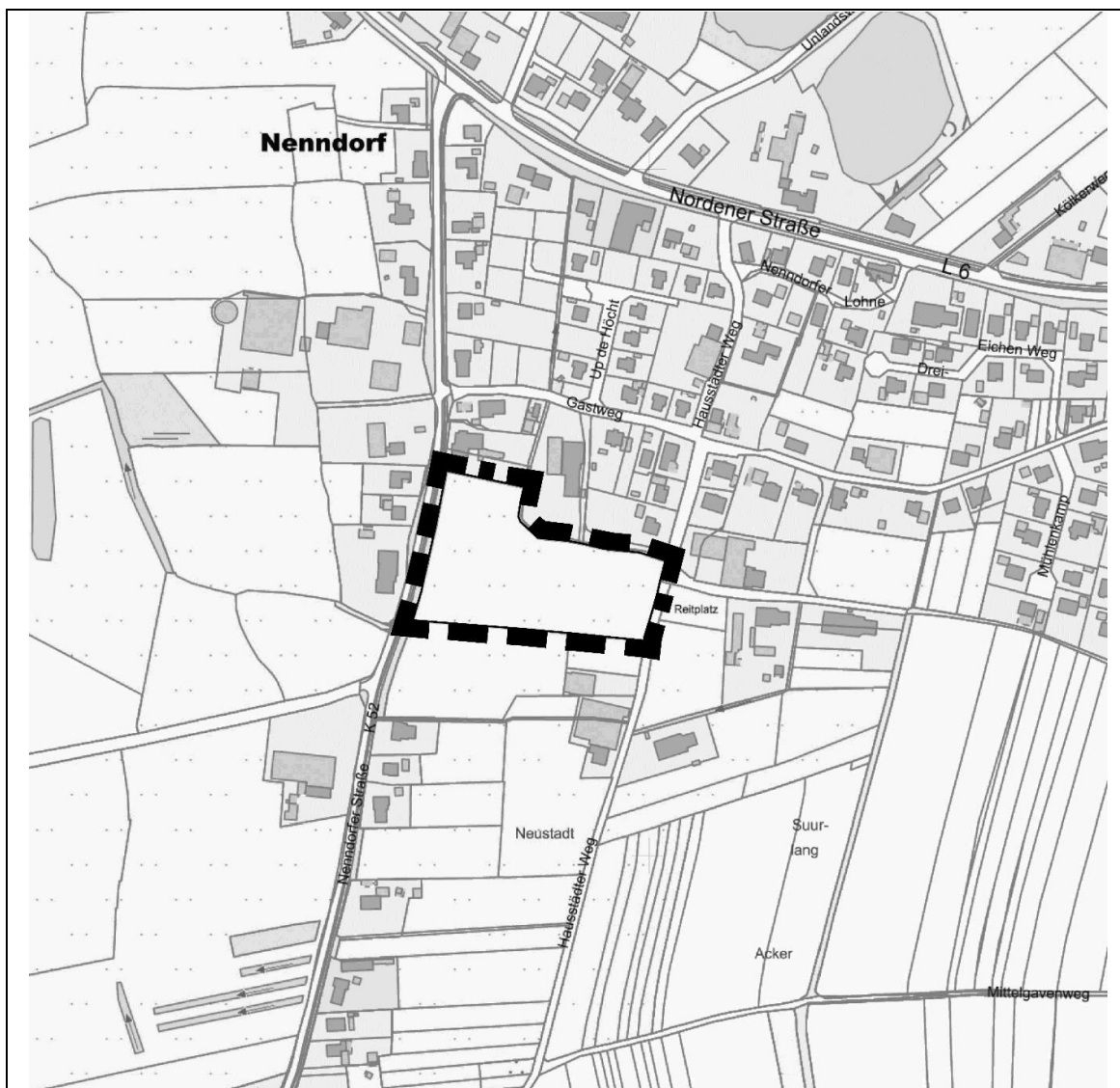
Gemeinde Nenndorf

Bebauungsplan Nr. 12 „Hausstädter Weg“

Begründung

-Entwurf-

Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.2	GELTUNGSBEREICH	3
1.3	VERFAHRENSVERMERKE	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	RAUMORDNUNG	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
3	BESTAND	7
3.1	LAGE	7
3.2	IMMISSIONEN	7
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	8
4.2	ERSCHLIEßUNG	8
4.3	BEGRÜNUNG	8
4.4	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	9
4.5	FLÄCHENBILANZ	9
5	UMWELTBELANGE	10
5.1	SCHUTZGÜTER	10
5.2	ARTENSCHUTZ	10
5.3	VERSIEGELUNG	11
5.4	FAZIT	11
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	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 es den weiteren Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde Nenndorf zu decken. Das Plangebiet ist durch den Hausstädter Weg erschlossen.

Der Flächennutzungsplan stellt hier Außenbereichsflächen dar.

Die Planungsabsicht erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Planung dient der Nachverdichtung am Siedlungsrand. Die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m² Grundfläche zu betragen,
- eine Wohnnutzung der Fläche muss vorbereitet werden,
- die Planfläche muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen,
- das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000 Gebiete liefern,
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Im vorliegenden Fall wird eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich überplant; sie liegt am südlichen Siedlungsrand und schließt direkt an vorhandene Siedlungsstrukturen an. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Außenbereichslage handelt und der potentielle Versiegelungsgrad deutlich unter 10.000 m² liegt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - angewandt. Bei einem Verfahren gemäß § 13b BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Der Bebauungsplan umfasst etwa 8.100 m² Netto-Baufläche. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 liegt die anzurechnende Versiegelung bei etwa 2.500 m². Die zulässige Versiegelung durch die GRZ I liegt damit deutlich unter der Grenze von 10.000 m² des § 13b BauGB, der Grenzwert des § 13b BauGB wird eingehalten.

Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt sämtliche Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB, dies wird ausführlicher in Kap. 5 der Begründung erläutert.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche Nenndorfer Straße und Hausstädter Weg. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,3 ha.

1.3 Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hausstädter Weg“ gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Nenndorf in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 12 „Hausstädter Weg“ 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 Nenndorf ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

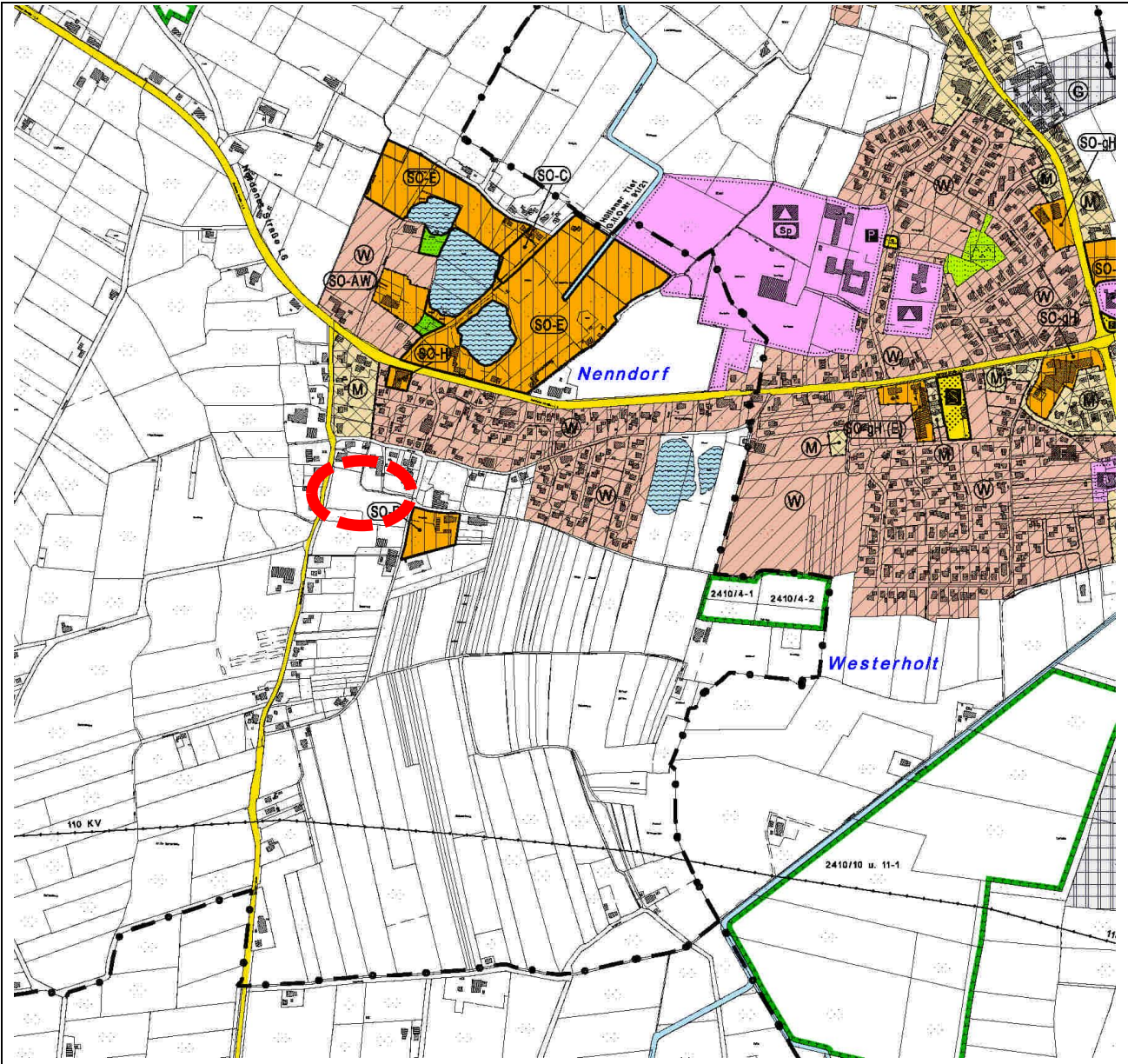
Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht dem Ziel der Raumordnung zur Entwicklung des ländlichen Raums und zur Stabilisierung seiner Infrastruktureinrichtungen.

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. Daher ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen, es handelt sich um die 23. Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan



3 Bestand

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt südlich der Ortschaft Nenndorf, zwischen Nenndorfer Straße und Hausstädter Weg. Es handelt sich um eine Pferdeweide.

Nördlich wird das Plangebiet durch ehemalige Hofstellen und Wohnbebauung begrenzt. Westlich verläuft die Nenndorfer Straße mit einreihiger Bebauung.

Südlich und südöstlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die vorwiegend als Pferdeweide genutzt werden. In der Nähe befinden sich Reitanlagen.

3.2 Immissionen

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Hofstelle, eine landwirtschaftliche Nutzung liegt hier nicht mehr vor.

Landwirtschaftliche Nutzflächen, vorwiegend Pferdeweiden grenzen unmittelbar an das Plangebiet. Auf diesen Flächen wird ggfs, im Laufe des Jahres Wirtschaftsdünger (Gülle, Festmist oder Jauche) ausgebracht, so dass eine gewisse zeitweilige Geruchsbelästigung im Plangebiet demzufolge nicht grundsätzlich auszuschließen ist.

Westlich verläuft die Nenndorfer Straße mit einer relativ geringen Verkehrsbelastung. Die Wohngrundstücke zur Nenndorfer Straße sind daher entsprechend abzugrenzen bzw. einzugrünen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Wohngebiete

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 Einzelhäuser zulässig.

Die Mindestgröße der zu bebauenden Grundstücke wird auf 600 m² festgesetzt. Es sind je 600 m² Grundstücksfläche höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

Es gilt eine maximale Traufhöhe von 4 m bzw. Firsthöhe bis 9 m. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) des jeweiligen Grundstücks darf höchstens 30 cm betragen. Unterer Höhenbezugspunkt für die First-, Trauf- und Sockelhöhen ist die angrenzende Erschließungsstraße, jeweils gemessen in Straßenmitte.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur Gebäudelängen (Einzelhaus, Doppelhaus mit 2 DHH) bis 20 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen § 12 BauNVO nicht zulässig, entlang des Gehweges ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

4.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage. Sie wird mit einer Breite der Verkehrsfläche von 8 m festgesetzt. Von der Planstraße geht zur inneren Erschließung ein Stichweg ab. Die betroffenen Bewohner müssen ihre Abfallbehälter zur Wendeanlage transportieren. Die Wendeanlage verfügt über einen Durchmesser von 24 m und ist damit für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Der Anschluss an die Nenndorfer Straße erfolgt über einen Fuß- und Radweg.

4.3 Begrünung

Zur Nenndorfer Straße sind die Wohngrundstücke mit einer 3 m breiten Grünfläche abgegrenzt. Die gekennzeichneten Pflanzflächen 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:

Kleinbäume (Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150-200 cm)

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher (Mindestqualität: I. Sträucher 3 Triebe, 60-100 cm)

Holunder	(Sambucus nigra)
Öhrchen-Weide	(Salix aurita)
Öhrchen-Weide	(Crataegus monogyna)
Weißdorn	(Corylus avellana)

4.4 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird in das Regenwasserrückhaltebecken geführt und dann gesammelt in die Vorfluter weitergeleitet.

Zum nördlichen Graben wird ein 5 m breiter Gewässerräumstreifen und zum südlichen untergeordneten Graben ein 3 m breiter Gewässerräumstreifen festgesetzt. Die gekennzeichneten Gewässerräumstreifen (private Grünflächen) sind von Bebauung und Bewuchs freizuhalten.

4.5 Flächenbilanz

Plangebiet	1,36 ha
Allgemeine Wohngebiete (ohne Gewässerräumstreifen)	0,81 ha
Verkehrsflächen	0,18 ha
Regenrückhaltebecken	0,17 ha
Gräben	0,05 ha
Gewässerräumstreifen	0,12 ha
Pflanzstreifen	0,03 ha

5 Umweltbelange

5.1 Schutzgüter

Biotoptypen

Es wird eine Pferdeweide überplant werden. Sie wird überformt und in großen Teilen versiegelt.

Boden

Die Versiegelung des Bodens stellt eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, zum einen durch den Verlust des Bodens an sich, zum anderen durch die hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt.

Wasser

Die Versiegelung von Boden durch die Planung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen. Das Oberflächenwasser wird ordnungsgemäß gedrosselt abgeleitet.

Luft und Klima

Angesichts des vorherrschenden, windigen Küstenklimas und der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet erweitert die Bebauung bzw. den Ortsrand nach Süden. Somit wird das Orts- und Landschaftsbild verändert und geringfügig beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes aufgrund der Vornutzung nur in geringem Maße zusätzlich beeinträchtigt wird.

Mensch und Gesundheit

Von der Planung sind gesundheitliche Belange nicht berührt, die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben werden eingehalten.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

5.2 Artenschutz

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine Grünlandfläche. Somit kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Bei Bebauung der Grundstücke ist zu beachten:

- Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.
- Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig.
- Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden.

5.3 Versiegelung

Durch die Planung wird eine landwirtschaftliche Fläche versiegelt werden. Der Bebauungsplan umfasst etwa 8.800 m² Netto-Baufläche. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 liegt die anzurechnende Versiegelung bei etwa 2.500 m². Die zulässige Versiegelung durch die GRZ I liegt damit deutlich unter der Grenze von 10.000 m² des § 13b BauGB.

5.4 Fazit

Die anzurechnende Versiegelung liegt deutlich unter der zulässigen Versiegelung von 10.000 m². Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich. Es sind durch die Planung 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). Aufgrund der Regelungen des § 13b BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

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

Im Plangebiet wird ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Für die Oberflächenentwässerung liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor

6.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Nenndorf 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 Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der, Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

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 ausnahmepflichtig. 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.

Nenndorf, 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 09.06.2022

M. Lux - Dipl.-Ing.