



# Gemeinde Schweindorf

## Begründung ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5.2 „SÜDERKAMPEN – 2. ERWEITERTE NEUFASSUNG“

.. Beglaubigte Kopie -

---

**Gemeinde Schweindorf**  
- Gemeindebüro - • 26556 Schweindorf

---

Datum : Aurich, Januar 2008

 **Ingenieurbüro**  
Dipl.-Ing. Bultmann  
Dr.-Ing. Schlichting  
**GmbH**

26605 Aurich  
27568 Bremerhaven

Tjüchkampstraße 12  
Grabenstraße 31

Ruf 04941/1793-0  
Ruf 0471/94427-0

Fax 04941/1793-66  
Fax 0471/94427-27



---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>1.0 ALLGEMEINES.....</b>	<b>1</b>
<b>2.0 VERANLASSUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>3.0 GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>1</b>
<b>4.0 ZIEL UND ZWECK .....</b>	<b>2</b>
<b>5.0 ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERWEITERTEN PLANINHALTE .....</b>	<b>2</b>
<b>6.0 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN.....</b>	<b>3</b>
<b>7.0 ERSCHLIEBUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>8.0 AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5.1 „SÜDERKAMPEN - ERWEITERTE NEUFASSUNG“ .....</b>	<b>3</b>

---

## **1.0 ALLGEMEINES**

Der Rat der Gemeinde Schweindorf hat in seiner Sitzung am 05.03.2003 den Bebauungsplan Nr. 5.1 „Süderkampen - Erweiterte Neufassung“ als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung am 31.03.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund ist der Bebauungsplan Nr. 5.1 „Süderkampen - Erweiterte Neufassung“ rechtsverbindlich geworden.

Der Rat der Gemeinde Schweindorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 „Süderkampen - 2. Erweiterte Neufassung“ beschlossen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen soll.

## **2.0 VERANLASSUNG**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 „Süderkampen – 2. Erweiterte Neufassung“ erfolgt im Sinne einer Innenentwicklung im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Schweindorf.

Es war bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 beabsichtigt, dass im Westen des Gebietes Bauplätze vom „Süderweg“ erschlossen werden sollen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.1 mit einer geringen Grundstückstiefe war die Bebaubarkeit stark eingeschränkt. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches um 5 - 15 m in Richtung Süden und die Vergrößerung der überbaubaren Flächen wird eine zusätzliche überbaubare Grundfläche geschaffen.

## **3.0 GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5.2 „Süderkampen – 2. Erweiterte Neufassung“ umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.1 „Süderkampen - Erweiterte Neufassung“ einschließlich der ca. 600 m<sup>2</sup> großen angrenzenden Erweiterungsfläche im Bereich der Flurstücke 131/21 - 24 (jeweils teilweise), Flur 4, Gemarkung Schweindorf, und ist der Bebauungsplanzeichnung und der Übersichtskarte (Maßstab 1 : 5 000) zu entnehmen.

## 4.0 ZIEL UND ZWECK

Die Gemeinde Schweindorf beabsichtigt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.2 „Süderkampen – 2. Erweiterte Neufassung“ eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich.

## 5.0 ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERWEITERTEN PLANINHALTE

Die Fläche der Allgemeinen Wohngebiete wird um ca. 600 m<sup>2</sup> vergrößert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich WA 2 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei maximal einem zulässigen Vollgeschoss und einer offenen Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.1 unverändert übernommen.

Im Rahmen der Neufassung des Flächennutzungsplanes vom 30.09.2005 erfolgte eine Darstellung als Wohnbaufläche, so dass diese Bebauungsplanung nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

### Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB enthält für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> (dies betrifft Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) die Bestimmung, dass die Voraussetzungen für bestandsorientierte Bebauungspläne im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB (keine Erforderlichkeit des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft) hier gegeben sind.

Somit ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die Grundflächenzahl von 0,4 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden, da in diesem Bereich die Textliche Festsetzung Nr. 4 nicht gültig ist.

Somit ist im Baugebiet WA2 eine Flächenversiegelung von 60 % zulässig.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind erfüllt.

## 6.0 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

1) Allgemeines Wohngebiet	1,043 ha
2) Verkehrsflächen	0,060 ha
3) <u>Grünfläche mit Wasserfläche</u>	<u>0,325 ha</u>
$\Sigma$	1,428 ha

## 7.0 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließungsanlagen einschließlich der öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanalisation sind im Plangebiet ausgebaut.


## 8.0 AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5.1 „SÜDERKAMPEN - ERWEITERTE NEUFASSUNG“

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5.2 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.1 aufgehoben.

Projektbearbeitung:  
gez. Kubitscheck  
Dipl.-Ing. Christian Kubitscheck

### BEARBEITET:

Aurich, 31.08.2007  
28.01.2008

 **Ingenieurbüro**  
Dipl.-Ing. Buttmann  
Dr.-Ing. Schlichting  
GmbH

gez. i. V. Kubitscheck

Für die Gemeinde Schweindorf:

Schweindorf, den 13.03.2008

(S.)

gez. Schuster  
(Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5.2 „Süderkampen – 2. Erweiterte Neufassung“ hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.10.2007 bis 15.11.2007 öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplan Nr. 5.2 „Süderkampen – 2. Erweiterte Neufassung“ wurde vom Rat der Gemeinde Schweindorf in der Sitzung vom 05.02.2008 als Satzung sowie die Begründung und die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 beschlossen.

Für die Gemeinde Schweindorf:

Schweindorf, den 13.03.2008

(S.)

gez. Schuster  
(Bürgermeister)

Hiermit beglaubige ich, dass diese Kopie der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5.2 „Süderkampen - 2. Erweiterte Neufassung“ der Gemeinde Schweindorf mit der Urschrift übereinstimmt.

Westerholt, 19.06.2008



**Samtgemeinde Holtrien**  
Der Samtgemeindebürgermeister  
Im Auftrage

(Kruse)