

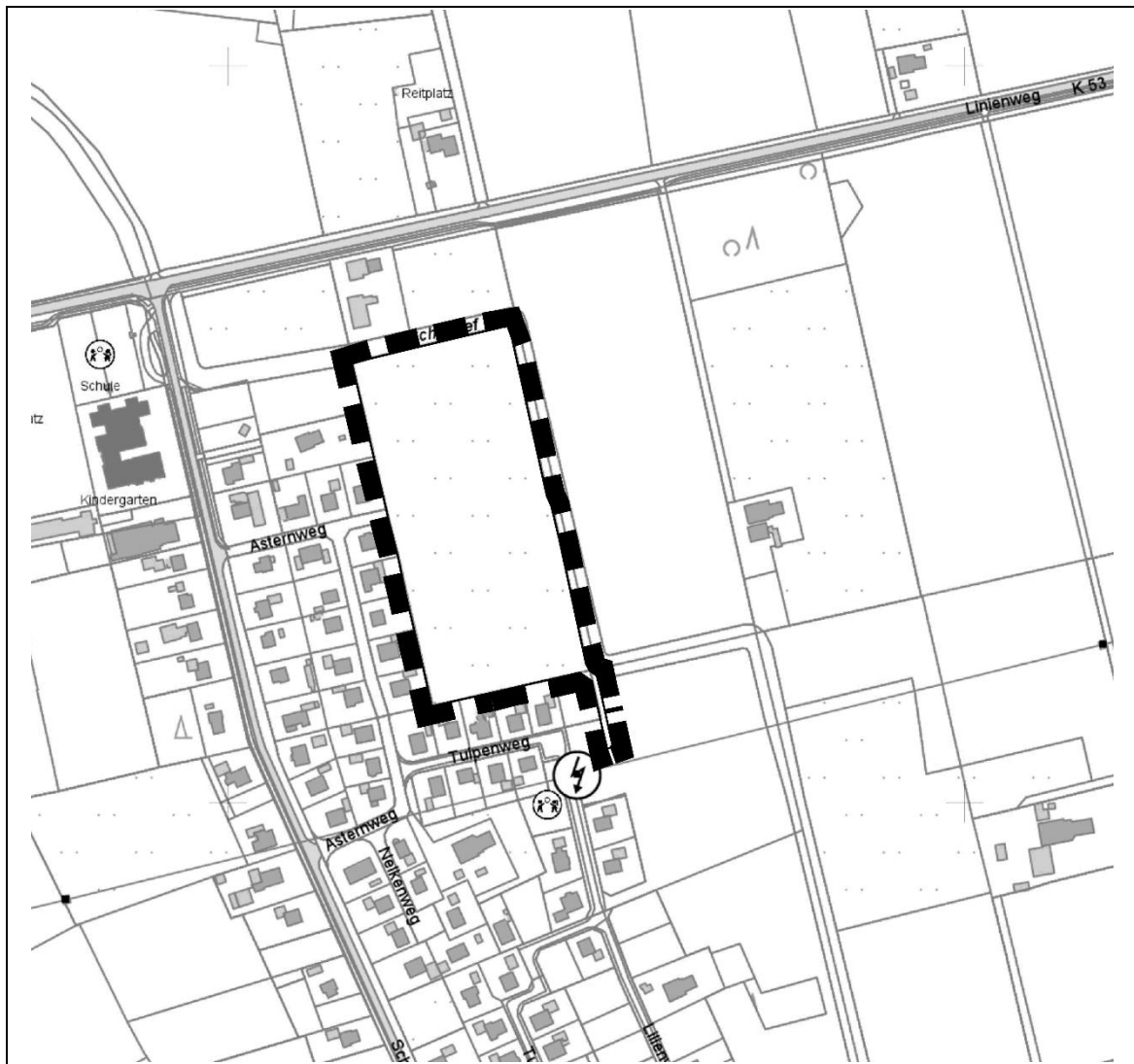
Gemeinde Neuschoo

Bebauungsplan Nr. 10 „Am Rosenmeer“

Begründung

Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch

-Entwurf-



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.2	VERFAHREN NACH § 13B BAUGB	3
1.3	GELTUNGSBEREICH	4
1.4	VERFAHRENSVERMERKE	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	RAUMORDNUNG	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
3	BESTAND	6
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	7
4.2	ERSCHLIEßUNG, SPIELPLATZ	7
4.3	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, GEWÄSSERRÄUMSTREIFEN	8
4.4	FLÄCHENBILANZ	8
5	UMWELTBELANGE	9
5.1	SCHUTZGÜTER	9
5.2	ARTENSCHUTZ	10
5.3	FAZIT	10
6	VER- UND ENTSORGUNG	11
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	11
6.2	SCHMUTZWASSER	11
6.3	ENERGIEVERSORGUNG	11
6.4	ABFALLENTSORGUNG	11
6.5	TRINKWASSERVERSORGUNG	11
6.6	TELEKOMMUNIKATION	11
7	HINWEISE	12
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	12
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE	12
7.3	ATLASTEN	12
7.4	SCHOTTER- UND STEINGÄRTEN	12
7.5	GRUNDSTÜCKSAUFFAHRTEN	12
7.6	ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG	12
7.7	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN	13

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neuschoo entwickelt östlich vorhandener Wohnsiedlungen ein neues Wohnbaugebiet. Planungsziel ist es den weiteren Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde Neuschoo zu decken. Es sollen hier vorwiegend Einfamilienhäuser entstehen. Das Plangebiet ist durch den Asternweg erschlossen.

Die Planungsabsicht erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt hier Außenbereichsflächen dar.

Die Planung dient der Nachverdichtung am Siedlungsrand. Im vorliegenden Fall wird eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich überplant; sie liegt am östlichen 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 Umweltsprüfung erforderlich.

1.2 Verfahren nach § 13b BauGB

Im vorliegenden Fall wird eine Grünlandfläche im Außenbereich überplant; sie liegt am östlichen 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, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – angewandt werden.

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.

Der Bebauungsplan umfasst etwa 17.700 m² Netto-Baufläche. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 liegt die anzurechnende Versiegelung bei etwa 7.100 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.

1.3 Geltungsbereich

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

1.4 Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Neuschoo hat in seiner Sitzung am 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Rosenmeer“ 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. 10 „Am Rosenmeer“ als Satzung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 13b BauGB sowie die Begründung beschlossen.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

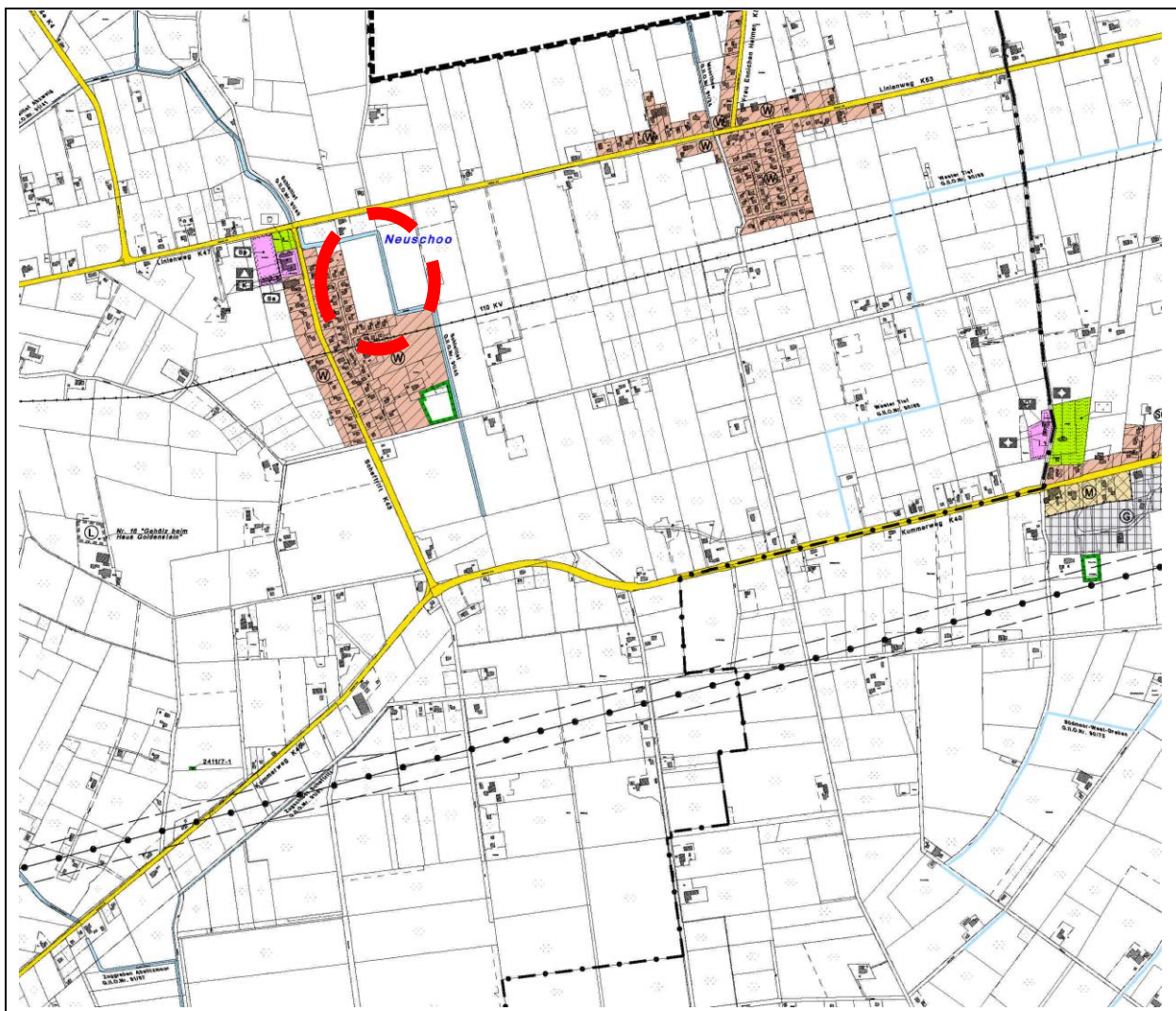
Das regionale Raumordnungsprogramm 2006 des Landkreises Wittmund legt die Ortschaft Westerholt als Grundzentrum mit „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest. Der Gemeinde Neuschoo ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht dem Ziel der Raumordnung zur Entwicklung des ländlichen Raumes 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



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

3 Bestand

Das Plangebiet liegt östlich der Wohnsiedlung Asternweg, es handelt sich um eine Intensivgrünlandfläche.

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

Das Plangebiet ist über die Straße Asternweg an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

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 (nicht störende Handwerksbetriebe, 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. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, es sind Gebäudelängen nur bis 20 m zulässig.

Auf der nicht überbaubaren Grundstückfläche dürfen Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO, Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO, in einem Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend den festgesetzten Baugrenzen nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

Gebäudehöhen

Es gilt eine maximale Traufhöhe von 6,5 m bzw. Firsthöhe bis 10,0 m.

Die Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) darf höchstens 0,3 m über der Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, betragen.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) ist das Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut.

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der oberen Kante des Gebäudes. Die Firsthöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

4.2 Erschließung, Spielplatz

Die Erschließung erfolgt vom Asternweg über eine Wohnstraße mit 2 Verkehrsästen. Der südliche Ast ist mit einer Wendeanlage von 24 m ausgestattet, sodass hier auch Müllfahrzeuge wenden können. Im Norden ist eine kleine Wendeanlage mit 12 m festgesetzt, sodass hier nur Pkw's wenden können. Die Planstraße wird mit einer Breite der Verkehrsfläche von 8 m festgesetzt.

Von den neuen Planstraßen gehen zur inneren Erschließung teils Stichwege ab. Die Bewohner an der Nordachse und den Stichwegen müssen die Abfallbehälter zur Wohnstraße transportieren. Es sind Standorte für die Abfallbehälter festgesetzt.

An der südlich gelegenen Wendeanlage führt ein Fußweg über den Räumstreifen bis in das Plangebiet Nr. 9 „Am Schleitief“. Damit wird eine fußläufige Verbindung beider Wohngebiete geschaffen und ein kurzer Weg zu den vorhandenen Spielplatzflächen am Tulpenweg ermöglicht. Somit kann die Gemeinde Neuschoo auf einen zusätzlichen Spielplatz im Plangebiet verzichten.

4.3 Oberflächenentwässerung, Gewässerräumstreifen

Das Oberflächenwasser wird in die festgesetzten Rückhalteflächen eingeleitet.

Das nördlich und östliche anliegende Schleitief ist zum Plangebiet durch einen Räumstreifen abgegrenzt. Der Räumstreifen hält 10 m zur Böschungsoberkante ein, diese liegt teilweise außerhalb des Plangebietes. Somit werden im Plangebiet 7 m bis 10 m tiefe Räumstreifen bzw. öffentliche Grünflächen festgesetzt.

4.4 Flächenbilanz

Plangebiet	2,65 ha
Allgemeine Wohngebiete	1,77 ha
Verkehrsflächen	0,29 ha
Öffentliche Grünfläche - Räumstreifen	0,35 ha
Regenrückhaltefläche	0,24 ha

5 Umweltbelange

5.1 Schutzgüter

Biotoptypen

Es wird eine Intensivgrünlandfläche überplant. Sie wird von einem Graben ist Ost-West gequert. Nördlich und östlich schließt sich außerhalb des Plangebietes gelegen das Schleiftief an.

Die Fläche 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 Osten. 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 Gehölbeseitigungen 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 ausnahmegenehmigungspflichtig.
- Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden.

5.3 Fazit

Die anzurechnende Versiegelung liegt deutlich unter der zulässigen Versiegelung von 10.000 m² (vgl. Kap. 1.2). 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.

Somit ist gemäß § 13b BauGB keine Umweltprüfung erforderlich.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird in die festgesetzten Rückhalteflächen eingeleitet und dann gedrosselt in das Schleitief eingeleitet.

Es liegt der Entwurf eines Oberflächenentwässerungskonzeptes vor, das mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird.

6.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Neuschoo angeschlossen.

6.3 Energieversorgung

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, Hafestraße 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.

7.4 Schotter- und Steingärten

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

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.

7.5 Grundstücksauffahrten

Bei Grundstücksauffahrten hat die Oberkante Auffahrt (Pflaster) von der Fahrbahnkante Wohnstraße bzw. von der gemeindeeigenen Berme zur Grundstücksgrenze ein Gefälle von 3% einzuhalten. Die Pflasterhöhe auf dem Grundstück muss der Höhe der Fahrbahnmitte der Wohnstraße entsprechen.

7.6 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 und den Stellplatzanlagen zu verwenden. Es müssen warmweiße bis rötlich-gelbe Lampen ohne UV-Anteil verwendet werden wie z.B. Natrium-Niederdruck/ Hochdruck-Dampflampen oder LEDs ohne Blauanteile bis max. 3000 Kelvin /Lichtspektrum um 590 nm. Der Abstrahlwinkel der Lampen muss auf den Boden gerichtet sein. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

7.7 Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Am Rosenmeer“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Schleitief“.

Der überdeckte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 10 außer Kraft.

Neuschoo, den

.....
Bürgermeister
(Rabenstein)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

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



Oldenburg, den 01.09.2022

M. Lux - Dipl.-Ing.