

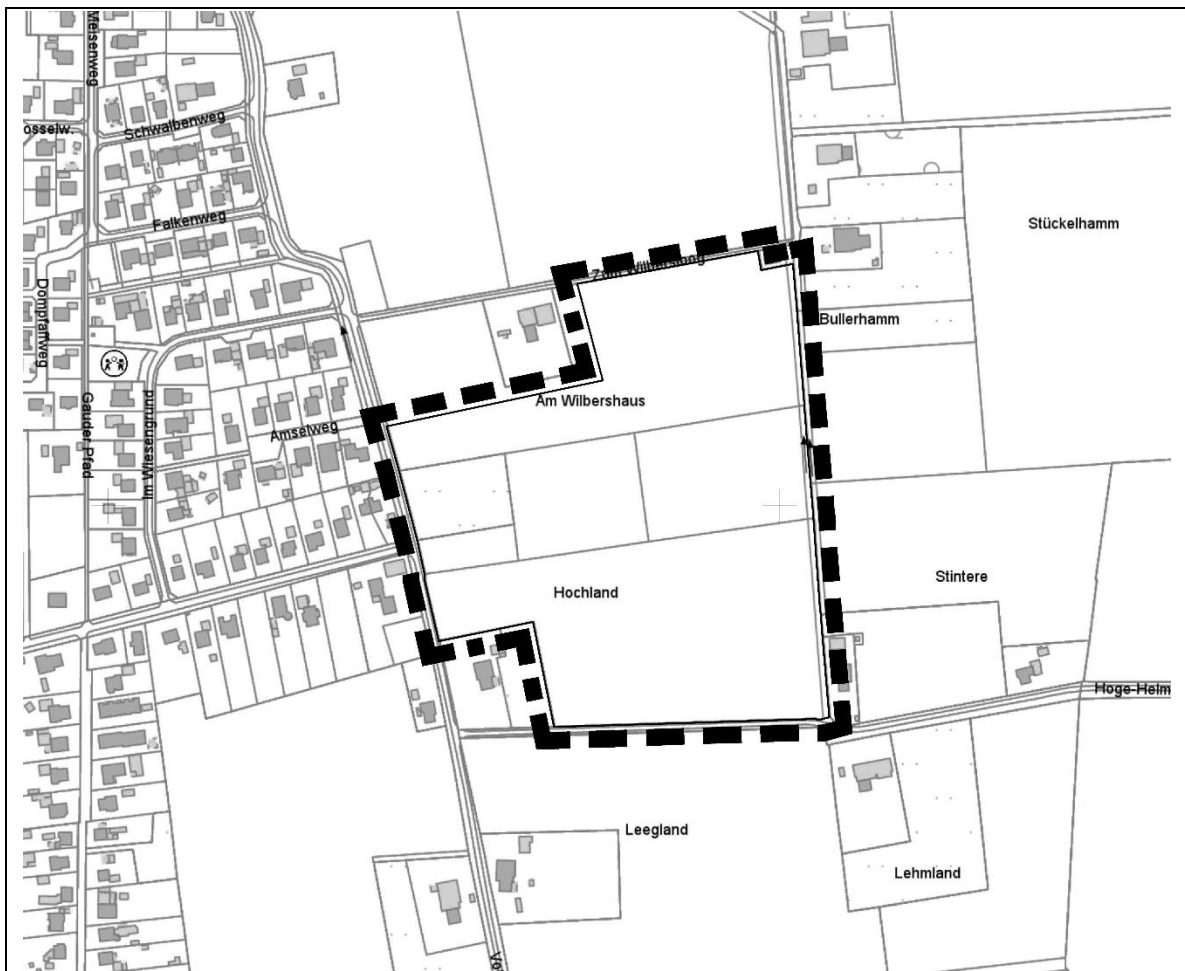
Gemeinde Blomberg

Bebauungsplan Nr. 20 „Voßbergstraße“ 1. Änderung

Begründung

-beschleunigtes Verfahren gemäß 13a BauGB-

-Entwurf-



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	5
2.1	RAUMORDNUNG	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „VOßBERGSTRASSE“	7
3	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....	8
3.1	PLANSTRASSE.....	8
3.2	WOHNHEITEN	8
3.3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 NBAUO).....	8
4	UMWELTVORPRÜFUNG	9
4.1	VERSIEGELUNG	9
4.2	UMWELTBELANGE.....	9
5	VER- UND ENTSORGUNG.....	10
6	HINWEISE.....	10
6.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	10
6.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	10
6.3	ALTABLAGERUNGEN	10
6.4	ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG.....	10

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Planänderung ist Absicht der Gemeinde Blomberg:

- im WA1-Gebiet die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Verbindung mit Mindestgrößen der zubebauenden Grundstücke zu ändern, sodass Einliegerwohnungen auf vielen Grundstücken im Plangebiet möglich sind und,
- die nördliche Planstraße geringfügig nach Norden zu verschieben.

Für das Planvorhaben sind die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 erforderlich. Bei der Planung handelt es sich um eine Innenverdichtung. Daher soll das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 angewendet werden.

Es kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m² Grundfläche zu betragen,
- die Planfläche muss im Innenbereich liegen,
- das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura-2000-Gebiete liefern,
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Das Plangebiet liegt eindeutig im Innenbereich bzw. ist identisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Voßbergstraße“. Es liegen keine Hinweise vor, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Der Versiegelungsgrad liegt deutlich unter 20.000 m², sodass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB der Innenentwicklung angewandt wird. Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt (vgl. ausführlicher in Kap. 5 Umweltvorprüfung).

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Voßbergstraße“ gemäß BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. 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 ..
.. die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Voßbergstraße“ als Satzung gemäß § 10
BauGB sowie die Begründung beschlossen.

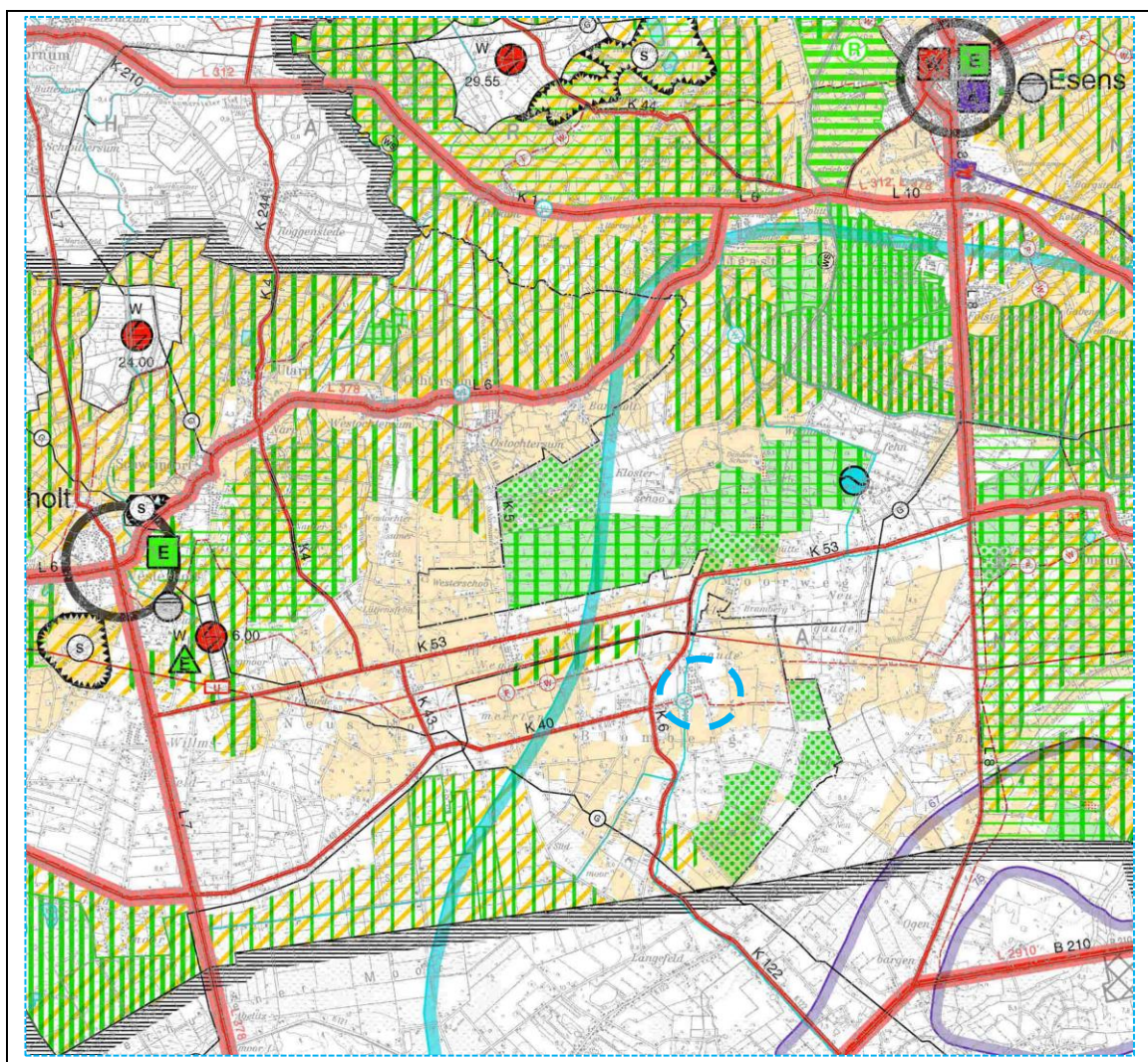
2 Planerische Vorgaben

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.

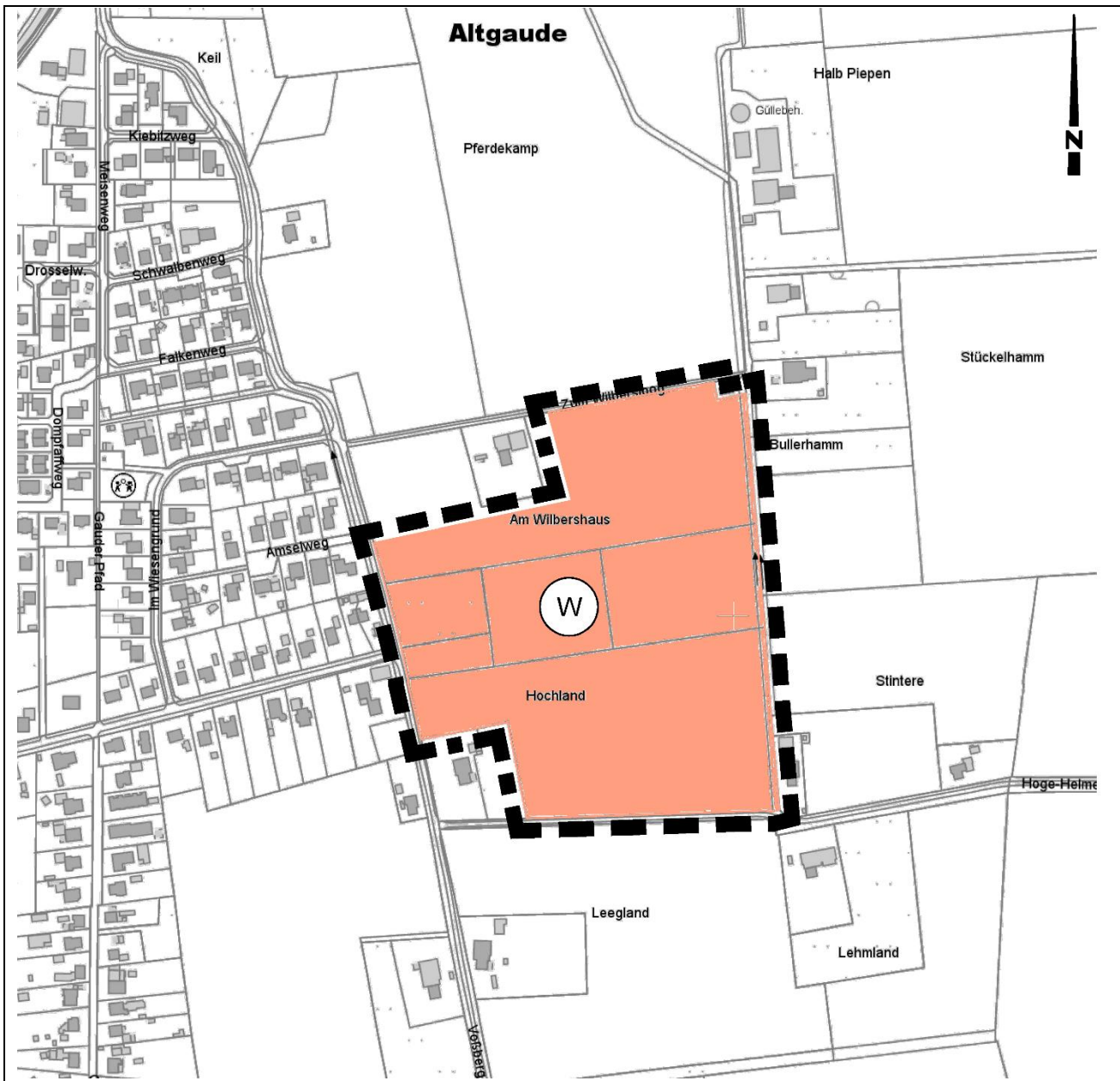
Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht dem Ziel der Raumordnung zur Entwicklung des ländlichen Raums und seiner Infrastruktureinrichtungen.



2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen W dar.

29. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gemeinde Blomberg, Voßbergstraße)

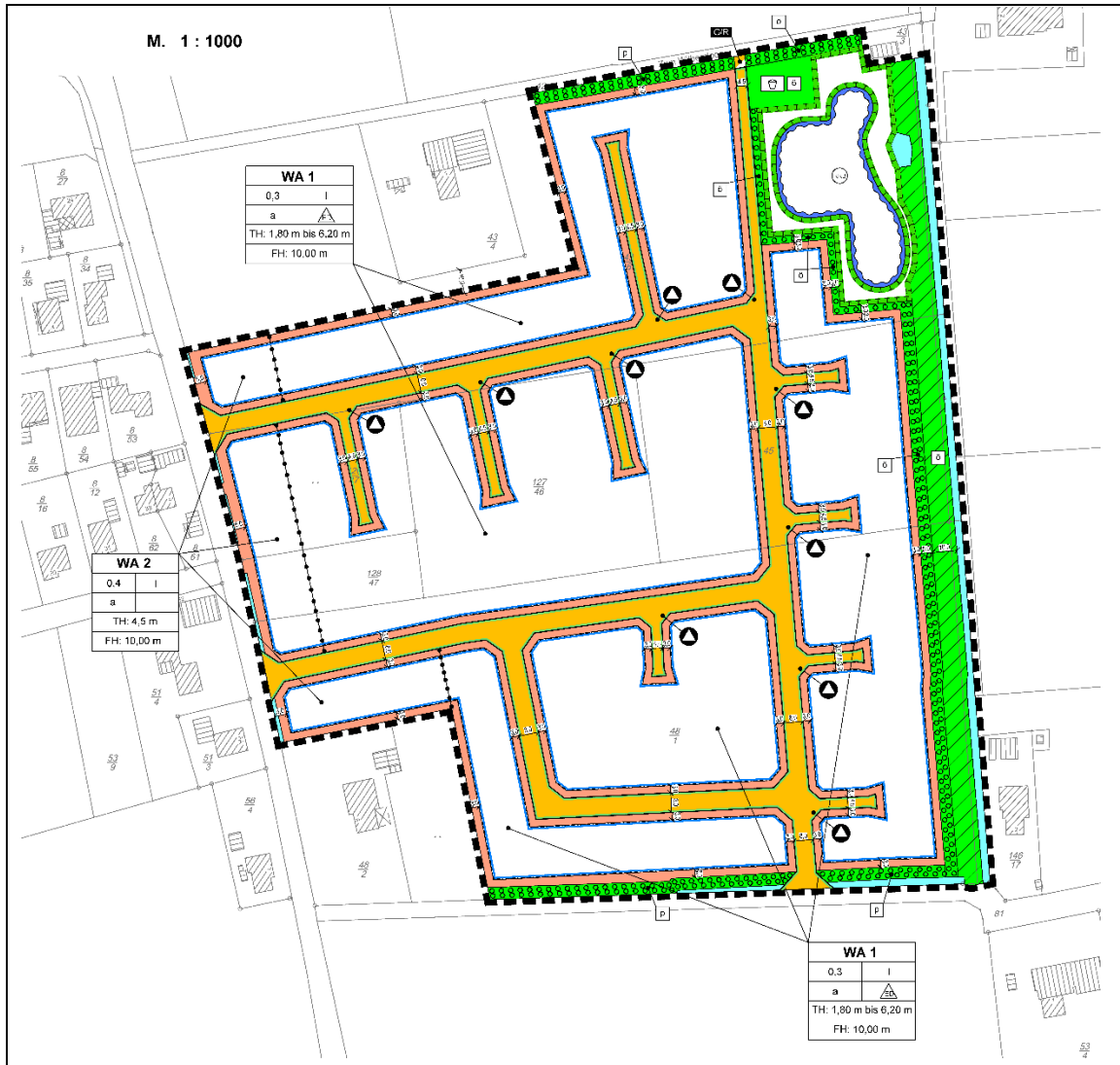


Die Planungsziele sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bauungsplan Nr. 20 „Voßbergstraße“

Der Bauungsplan Nr. 20 gliedert das Plangebiet in WA1- und WA2-Gebiete

Bauungsplan Nr. 20 „Voßbergstraße“ (Auszug)



3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet wird wie bisher WA1 und WA2-Gebiete gegliedert. Entlang der Mühlenstraße soll auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zugelassen werden.

Es werden alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Voßbergstraße“ übernommen bis auf 2 Änderungen:

1. Die nördliche Planstraße wird um ca. 3 m nach Norden verschoben.
2. Die Mindestgröße der zubebauenden Grundstücke im WA1-Gebiet und die Anzahl der Wohneinheiten wird etwas erhöht.

3.1 Planstraße

Die nördliche Planstraße wird um ca. 3 m nach Norden verschoben, dadurch ergeben sich für die Planung ansonsten keine Veränderungen.

3.2 Wohneinheiten

Die Textliche Festsetzung Nr. 4.1 „Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten“ lautete bisher: In den WA1-Gebieten sind in Wohngebäuden ab einer Grundstücksfläche von 800 m² je 400 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.

Um Einliegerwohnungen bei einer Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen, wird die bisherige Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten für die WA1-gebiete modifiziert:

„In den WA1-Gebieten ist je Wohngebäude höchstens 1 Wohneinheit zulässig, ab einer Grundstücksfläche von 600 m² sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.1)

3.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten wie bisher.

4 Umweltvorprüfung

4.1 Versiegelung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 berührt die Festsetzung der Grundflächenzahl nicht. Somit resultiert aus der Planung keine zusätzliche Versiegelung.

Das erste Kriterium des § 13a BauGB wird sehr deutlich eingehalten, nämlich dass die Versiegelung von unter 20.000 m² liegt.

4.2 Umweltbelange

In dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 20 „Voßbergstraße“ wird der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen bewertet bzw. ermittelt.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 keine Auswirkungen auf die Flächenplanung und den Versiegelungsgrad des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 „Voßbergstraße“ hat, gelten weiterhin der Inhalt und Vorgaben des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 20 „Voßbergstraße“ (Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 20 „Voßbergstraße“ in der Gemeinde Blomberg vom 20.02.2023, Born + Ermel, Aurich).

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Voßbergstraße“ gesichert.

6 Hinweise

6.1 Baunutzungsverordnung

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

6.2 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.

6.3 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.

6.4 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 28.10.2024

M. Lux - Dipl.-Ing.