

Gemeinde Filsum

Samtgemeinde Jümme
Landkreis Leer



Begründung

Bebauungsplan Nr. 1.2 „2. Erweiterung Stallbrüggerfeld“ 1. Änderung



Bildquelle: LGLN 2017

Entwurf

Stand: 22.05.2017

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211



A	Begründung.....	3
1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	3
3.1	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	4
3.2	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	4
3.3	Zusammenfassende Abwägung	5
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	5
4.1	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes	5
5	Rechtsgrundlagen.....	6
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	6



A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

- Anlass** Das 1996 rechtskräftig gewordene Plangebiet „2. Erweiterung Stallbrüggerfeld“ ist anfänglich nur zögerlich aufgesiedelt worden. Die östliche Hälfte blieb langjährig frei. Um die Attraktivität des Gebietes zu erhöhen, sind in einem Änderungsverfahren im Jahr 2006 die Baugrenzen erweitert worden. Die Verschiebung der Baugrenzen sollte eine Gebäudestellung in Flucht der vorhandenen Bebauung an der Ostseite der Heidestraße erlauben.
- Ziel** Das Verfahren wurde in 2006 nicht abgeschlossen. Aufgrund zwischenzeitlich eingetretener Änderungen des BauGB ist eine Neubearbeitung notwendig, um die planungsrechtliche Sicherung der baulichen Entwicklung zu gewährleisten.

2 Planungsgrundlagen

- Aufstellungsbeschluss** Der Rat der Gemeinde Filsum hat erneut am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.2 „2. Erweiterung Stallbrüggerfeld“ beschlossen.
- Geltungsbereich** Das Plangebiet umfasst ein Areal mit einer Größe von rd. 3.170 m². Es umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans.
- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB** Da von der Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, stellt die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß BauGB § 13a im beschleunigten Verfahren auf. Durch die Änderung werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, auch werden keine Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischer Vogelschutzgebiete berührt. Der Bebauungsplan wird somit ohne eine Umweltprüfung aufgestellt.
- Raumordnung** Raumordnerische Aspekte wurden bereits im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes abgearbeitet. Die anstehenden Änderungspunkte haben keine eigenen raumordnerischen Auswirkungen, die Belange der Raumordnung werden nicht berührt. Die Planung ist mit den Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Leer vereinbar.
- Gemeinde (FNP)** Da keine Änderungen in der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet vorgesehen sind, ergeben sich keine Abweichungen von den geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Jümme.
- Bisheriges Baurecht** Mit der Bekanntmachung dieser 1. Änderung werden die entsprechenden Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.2 „2. Erweiterung Stallbrüggerfeld“ außer Kraft gesetzt.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

- Bestand** Das Plangebiet liegt im Ortsteil Stallbrüggerfeld am Rand des Siedlungsraums im Übergang zur Landschaft. Die Baugrundstücke erstrecken sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus nach Süden, sodass sie über großzügige Garten- bzw. Freiraumflächen verfügen.

Abb. 1 Übersicht über den Bestand im Plangebiet und umliegende Nutzungen (Quelle Luftbild: LGLN)

**Planung**

Die Planung sieht vor, die Baugrenze direkt bis an die Plangebietsgrenze im Süden heranzuführen. Die festgesetzte Pflanzfläche im Osten des Gebietes entfällt. Zum Ausgleich vereinbart die Gemeinde mit dem Grundstückseigentümer über städtebaulichen Vertrag, dass eine entsprechende Anpflanzung auf dem südlichen, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teil des Grundstücks angelegt wird.

**Berührte
Belange**

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

3.1 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Durch die Verschiebung der Baugrenzen wird es möglich, auch im östlichen Plangebiet die Stellung eines Wohngebäudes so anzuordnen, dass es in Flucht der vorhandenen Bebauung steht und aus der Sichtachse der Heidestraße rückt. Eine solche Stellung gewährt eine größer Privatheit als in der Sichtachse der Heidestraße. Mit der Aufhebung der Pflanzfläche ist es möglich, im rückwärtigen Gartenraum, wie auf den übrigen Grundstücken in der Wohnlage, die Nebengebäude anzuordnen. Individuellen Vorlieben kann im Plangebiet damit vielfältiger entsprochen werden.

Dem Belang der Wohnbedürfnisse trägt die Planung somit in besonderer Weise Rechnung.

3.2 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Ein formal eigenständiger Umweltbericht ist infolge der Planaufstellung nach § 13 BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu prüfen und abzuwägen. In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.



- **Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz** (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

Tiere / Pflanzen

Aufgrund der Planänderung ergeben sich faktisch keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Grundflächenzahl und damit die Überbaubarkeit der Grundstücke wird nicht verändert. Die Aufhebung der östlichen Pflanzfläche führt zu keinen tatsächlichen Beeinträchtigungen, da bislang keine flächigen Anpflanzungen vorgenommen wurden. Der Baumbestand an den Grundstücksgrenzen bleibt unberührt.

Zum Ausgleich der aufgehobenen Pflanzfläche im Plangebiet wird die Anpflanzung einer gleich großen Fläche in gleicher Qualität wie festgesetzt, auf dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teil des Grundstücks über städtebaulichen Vertrag festgelegt.

Da die privaten Grundstücke nach Süden weit über die Plangebietsgrenzen hinausreichen, ist unabhängig von der Verschiebung der Baugrenzen auf die südliche Plangebietsgrenze eine angemessene Einbindung der Bebauung in die Landschaft gesichert.

Sonstige Schutzgüter

Im Übrigen sind keine Schutzgüter von der Änderung betroffen.

Die Belange von Natur und Landschaft bleiben somit faktisch unberührt. Die Planung trägt den plangegebenen Ausgleichserfordernissen Rechnung.

3.3 Zusammenfassende Abwägung

Über die vorgenannten Belange hinaus sind keine weiteren Belange bekannt oder erkennbar, die von der Planänderung betroffen sind.

Dem Ziel, durch eine Erweiterung der Baugrenzen die Nutzbarkeit und Attraktivität des Plangebiets für eine Wohnbebauung zu verbessern, stehen damit keine Belange grundsätzlich entgegen. Die untersuchten Belange können mit der Planung in Einklang gebracht werden. Die Planung ist damit durchführbar.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.2 „Stallbrüggerfeld“ werden die bislang rechtgültigen Festsetzungen des Nr. 1.2 wie folgt geändert:

Art der baulichen Nutzung

- Keine Änderung -

Maß der baulichen Nutzung

- Keine Änderung -

Überbaubare Grundstücksflächen

Die östliche Baugrenze wird bei Aufhebung der östlichen Fläche mit Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an die östliche Grenze des Geltungsbereichs herangeführt. Die südliche Baugrenze, mit einem Abstand von bisher 3m zur südlichen Plangebietsgrenze, wird direkt auf die Plangebietsgrenze gelegt.

Bauweise

- Keine Änderung -

Verkehrsfläche

- Keine Änderung -

Fläche für Anpflanzungen

Die östliche Fläche für Anpflanzungen wird aufgehoben. Zum Ausgleich wird über Städtebaulichen Vertrag geregelt, dass der Grundstückseigentümer auf dem südlichen Teil des Grundstücks, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, eine Fläche von 500 m² in gleicher Weise anzupflanzen hat, wie es die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 3 bestimmt.



5 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116)
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48)

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	3.170 m ²
Wohngebiet	3.100 m ²
davon:	
- überbaubare Fläche (GRZ 0,4) ->	930 m ²
- unversiegelte Bereiche ->	2.170 m ²
davon: Fläche mit Pflanzgebot ->	620 m ²
Verkehrsfläche	70 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
	Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Feststellungsbeschluss / Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung der Planung

Es geht um die baurechtliche Absicherung einer Erweiterung des Bauteppichs für eine flexiblere Gebäudestellung in dem Wohngebiet, um eine Gebäudestellung außerhalb der Straßensichtachse zu ermöglichen. Die Baumaßnahmen in dem Plangebiet sind bereits weitgehend umgesetzt.

Filsum, den

Bürgermeister