

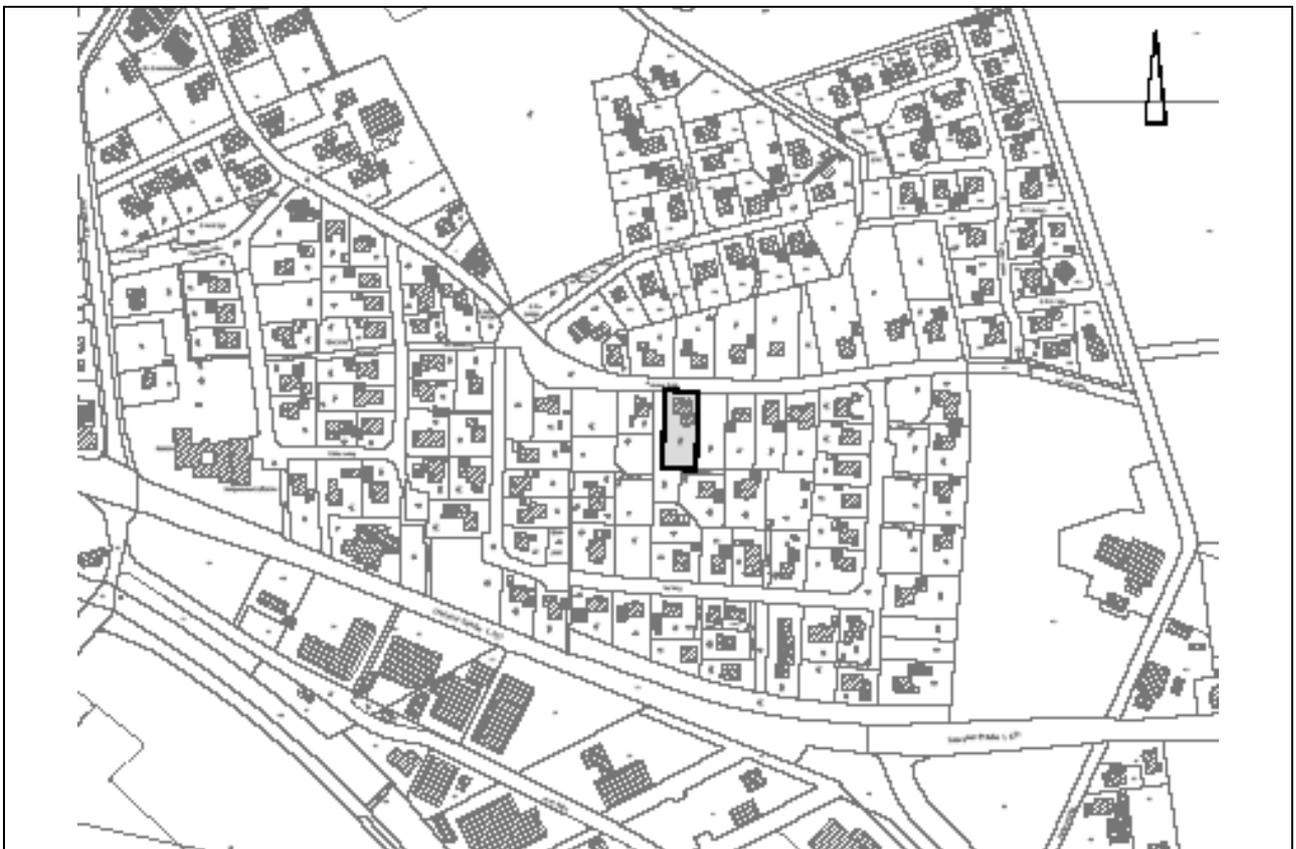
Gemeinde Filsum

Landkreis Leer

Änderung Bebauungsplan Nr. 2

„Auf dem Brink“

im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB



Übersichtsplan

November 2018

Entwurf

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Rechtsgrundlagen.....	3
1.3	Geltungsbereich der Planung	3
1.4	Beschreibung des Plangebiets	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen	3
1.5.1	Raumordnung.....	3
1.5.2	Flächennutzungsplan.....	4
1.5.3	Bebauungspläne.....	4
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	5
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3.2	Relevante Abwägungsbelange	6
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	6
3.2.2	Verkehrliche Belange.....	6
3.2.3	Belange von Natur und Landschaft, Ortsbild, Eingriffsregelung, Artenschutz.....	6
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
3.2.5	Belange der Wasserwirtschaft	7
3.2.6	Klimaschutz	7
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	8
4.3	Anzahl der Wohneinheiten	8
4.4	Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4.5	Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	8
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	9
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	9
5.2	Ver- und Entsorgung.....	9
6.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF.....	10

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Filsum beabsichtigt auf einem bereits bebauten Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Nachverdichtung zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche im Grundzentrum Filsum südlich der Straße „Auf dem Brink“ sowie nördlich der Straße „Wallring“. Der Änderungsbereich befindet sich mittig eines Siedlungsgebiets.

1.4 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im östlichen Abschnitt der Siedlungsflächen in Filsum. Ringförmig um das Plangebiet verläuft die Straße „Wallring“, Unmittelbar um das Plangebiet befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Des Weiteren befinden sich in der Umgebung gemeinschaftliche sowie gewerbliche Einrichtungen.

In dem Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Bereich bereits ein Wohnhaus mit einer großen Gartenfläche und einem Voll- und Dachgeschoss. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein unbebautes Wohngrundstück. Das Wohngrundstück im Änderungsbereich liegt an der Stichstraße „Auf dem Brink“. Westlich der Erschließungsstraße befindet sich ein bebautes Wohngrundstück.

Der Teil des Änderungsbereichs, der nachverdichtet werden soll, liegt im rückwertigen Bereich des Flurstücks 26/3 und entlang der Gemeinde Straße „Auf dem Brink“. In dem südlichen Bereich befinden sich Bäume und eine Einfriedung.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer (RROP 2006) legt Filsum als Grundzentrum fest. Filsum ist zudem als Standort zur Sicherung und zur Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt. Der Planbereich ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm enthält keine der Planung entgegenstehenden Ziele und Grundsätze.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Filsum stellt für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet mit der Vorgabe einer durchschnittlichen Geschossfläche von 0,3 dar. Angrenzend an den Änderungsbereich werden ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt.

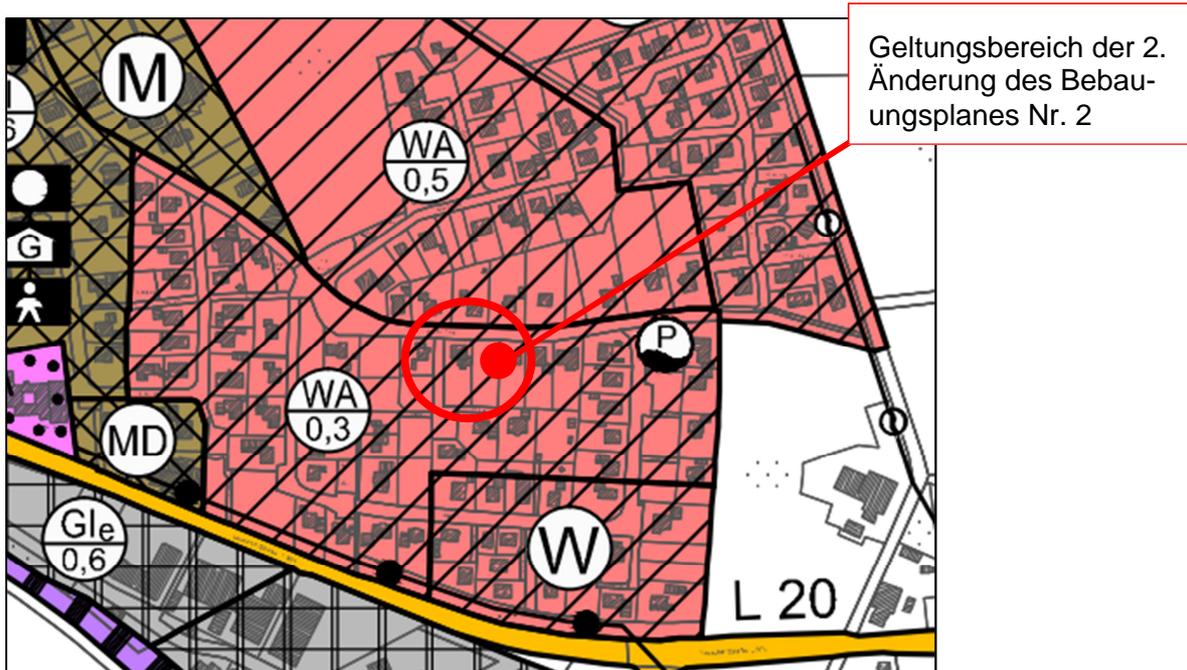


Abb. 1: Auszug aus dem gültigen FNP mit Änderungsbereich (roter Kreis)

1.5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 2 – „Auf dem Brink“. Dieser setzt für den Änderungsbereich ein Kleinsiedlungsgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,2 fest. Es sind im Kleinsiedlungsgebiet sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Des Weiteren sind eine offene Bauweise und ein Vollgeschoss zulässig. Es wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt. Die Straße „Auf dem Brink“ ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wurde östlich der Straße „Auf dem Brink“ die überbaubare Fläche vergrößert.

Südlich an den Bebauungsplan Nr. 2 grenzt der Bebauungsplan Nr. 4 „Hohe Brink“ an. In diesem wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 in einer offenen Bauweise.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Gemeinde Filsum ist es, im Rahmen der Innenentwicklung eine Nachverdichtung durch eine zusätzliche Wohnbebauung planungsrechtlich abzusichern. Hierzu soll die überbaubare Fläche im Änderungsbereich vergrößert werden, um ein zusätzliches Baugrundstück zu schaffen. Die verkehrliche Anbindung ist über die Straße „Auf dem Brink“ direkt möglich, so dass keine neuen Erschließungsflächen geschaffen werden müssen. Mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche wird eine rückwärtige Bebauung im Änderungsbereich ermöglicht. Im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist eine rückwärtige Bebauung bereits für das Grundstück westlich der Straße „Auf dem Brink“ vorbereitet worden. Damit ist hier eine direkte Erschließung gegeben. Die Vergrößerung des Bauteppichs östlich der Straße „Auf dem Brink“ stellt damit eine konsequente Weiterentwicklung der Innenentwicklung dar.

Mit der Änderung soll gleichzeitig die Art der baulichen Nutzung der Gebietsstruktur angepasst werden. Ein Kleinsiedlungsgebiet ist gekennzeichnet durch große Gärten zur Selbstversorgung. Dies ist hier nicht mehr zutreffend, so dass der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll.

Zur Umsetzung der Nachverdichtung soll die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,4 erhöht werden. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise werden im Grundsatz übernommen.

Das Verfahren dieser Bebauungsplanaufstellung wird gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Dies ist städtebaulich begründbar, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut und auch nahezu vollständig von bestehender Bebauung umgeben ist. Zudem bleibt die zulässige Grundfläche weit unter der in § 13a Abs. 1 BauGB als Voraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung genannten Größe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf dem Brink“ kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Filsum führt eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB durch. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren darlegt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Belange der Raumordnung

Die Nachverdichtung im zentralen Ortsbereich von Filsum mit Versorgungsstrukturen und guter verkehrlicher Anbindung entspricht den Zielen der Raumordnung. (LROP 2008, Fortschreibung 2012 sowie Änderung 2017), demnach

- *...sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.*

Gemäß dem RROP 2006 des Landkreises Leer soll,

- *die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche konzentriert werden und die Eigenentwicklung der Ortsteile gesichert werden. Vorrangig ist die Siedlungsentwicklung daher auf das Grundzentrum Filsum zu konzentrieren.*

Die Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung im Grundzentrum Filsum entspricht somit auch den Zielen der Regionalen Raumordnung.

3.2.2 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die umliegenden Gemeindestraße und der Stichstraße „Auf dem Brink“ gesichert. Die überörtliche Anbindung sowie die Anbindung an die örtliche und gemeindliche Infrastruktur sind über die klassifizierten Straßen gesichert. In fußläufiger Entfernung liegt das Schulzentrum, welches sich an der Kreisstraße befindet.

3.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Ortsbild, Eingriffsregelung, Artenschutz

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird zwar die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,4 erhöht. Allerdings basiert der Ursprungsplan aus dem Jahr 1968 und ermöglicht damit für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. eine Ausnutzung bis zu 100% der Grundstücksfläche.

Durch die Anwendung der BauNVO 2017 ist die Überschreitung auf 50 v. Hundert reduzierbar und liegt damit bei 60%.

Somit besteht kein Eingriff in Natur und Landschaft.

➤ **Artenschutz**

Nach den Anforderungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Ausführungsebene sicher zu stellen, dass bei der Beseitigung von Gehölzen und bei Maßnahmen an Gebäuden keine Vogelarten oder Fledermäuse getötet werden. Diese kann durch Berücksichtigung der Brutvogelzeiten bzw. der Quartierszeiten der Fledermäuse oder durch eine ökologische Baubetreuung sichergestellt werden.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

➤ Verkehrslärm

Durch die „Leeraner Straße“ (L 821) und die Straße „Auf dem Brink“ besteht eine Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm. Gemäß dem Verkehrsmengenplan 2010 sind auf der Leerer Straße 5.300 Fahrten vorhanden.

Das vorhandene und künftige Baugrundstück im Plangebiet ist gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes vor Verkehrslärm mit den Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 170 m Entfernung zur L 821 und ist durch die bereits vorhandene Bebauung zwischen der L 821 und dem Änderungsbereich abgeschirmt. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Abstandes und der bereits vorhandenen Bebauung keine relevanten Auswirkungen durch den Verkehrslärm bestehen.

Der Änderungsbereich ist von der im Norden liegenden BAB 28 ca. 1160 m und der im Süden befindlichen „Leeraner Straße“ ca. 170 m entfernt. Die B 72 im östlichen Bereich befindet sich ca. 600 m und die K 13, die sich westlich befindet ca. 400 m entfernt. Aufgrund der Entfernungen sind Auswirkungen nicht zu erwarten.

➤ Gewerbelärm

Gewerbebetriebe mit relevanten Lärmimmissionen sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

➤ Geruchsmissionen

Tierhaltungsbetriebe mit relevanten Geruchsmissionen sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

Mit der Nachverdichtung wird rechnerisch keine Erhöhung der Versiegelungsrate vorgenommen, daher sind keine Auswirkungen schädlichen Oberflächenentwässerung zu erwarten. Die Entwässerung der Objektplanung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

3.2.6 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine expliziten Maßnahmen zum Klimaschutz vorgesehen. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass eine Verdichtung der Bebauung auf vorbelasteten Flächen erfolgt und im Rahmen der Innenentwicklung die Inanspruchnahme von unbelasteten Freiflächen vermieden wird.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorhandenen Gebietsstruktur wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,4 erhöht um eine rückwärtige Bebauung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Es ist eine offene Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Für ein einheitliches städtebauliches Ortsbild der kleinteiligen Bebauung sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.3 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße wird zur Sicherung der Nachverdichtung auf 350 m² festgesetzt.

4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Zur Steuerung der Verdichtung werden entsprechend der vorhandenen Gebietsstruktur in dem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Dies entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

4.5 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber dem Ursprungsplan vergrößert, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

4.6 Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße „Auf dem Brink“ und den vorderen Baugrenzen sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	1.100 m²
Allgemeines Wohngebiet	1.100 m ²

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB:

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2, 2. Änderung
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung als Anlage beigefügt.

Filsum, den

Bürgermeister