

**1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 49
„Wohngebiet
Fritz-Cording-Straße II“
der Gemeinde Wagenfeld
im Beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
Begründung**

Entwurf

**Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für für Raum- und Umweltplanung**

Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst

Telephon 04221 / 444 02
Post@MichaelSchwarz-Planer.de



Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Wagenfeld
Pastorenkamp 25
49419 Wagenfeld

Bearbeitung: Michael Schwarz
Raum- und Umweltplaner
Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab Januar 2022

Delmenhorst, 8. Februar 2022

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich und Planverfahren	4
2. Ursprungsbebauungsplan, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Rechtsgrundlagen	5
2.1 Ursprungsbebauungsplan	5
2.2 Flächennutzungsplan	6
3. Anlass und Ziel der Planung	7
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1 Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1 Aufhebung eines Maßes der baulichen Nutzung	8
4.1.2 Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung	8
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche	8
4.2.1 Aufhebung einer Festsetzung zur Überbaubaren Grundstücksfläche	8
4.2.2 Festsetzung zur Überbaubaren Grundstücksfläche	8
4.3 Geltung der übrigen Festsetzungen	8
5. Auswirkungen	9
6. Kosten und bodenordnende Maßnahmen	9
7. Bodenfunde	9
Verfassererklärung	10
Verfahrensablauf	10



1. Räumlicher Geltungsbereich und Planverfahren

Der Geltungsbereich liegt auf dem Flurstück 9 der Flur 77 der Gemarkung Wagenfeld. Er umfasst den Bereich der Hofstelle Reuter, der im Bebauungsplan Nr. 49 als Wohngebiete WA3 und WA4 festgesetzt ist.

Der Geltungsbereich ist so eng begrenzt gewählt, weil lediglich in diesem Gebiet keine öffentliche Binnenerschließung vorgesehen war und deshalb die Grundflächenzahl und die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen der Notwendigkeit einer privaten Erschließung stärker Rechnung tragen sollen. An anderen Stellen ist ein solcher oder weiterer Änderungsbedarf weder ersichtlich noch erbeten.

Die Planänderung dient der effizienteren Ausnutzung der Fläche und der Optimierung der Stellplatzzuordnung und somit der Innenentwicklung. Deshalb soll das Planverfahren gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Das Plangebiet gehört zur Wohnsiedlung Neustadt und liegt auf einem bebauten Grundstück und im Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es gehört zu einem zusammenhängenden Baugebiet und ist Innenbereich.

Es ist lediglich 6.081 m² groß, die im beschleunigten Verfahren mögliche maximale Größe der zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² wird weit unterschritten.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken 'gemeinschaftlicher Schutzgebiete' oder 'EU-Vogelschutzgebiete' vor. Es wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Daher wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt.

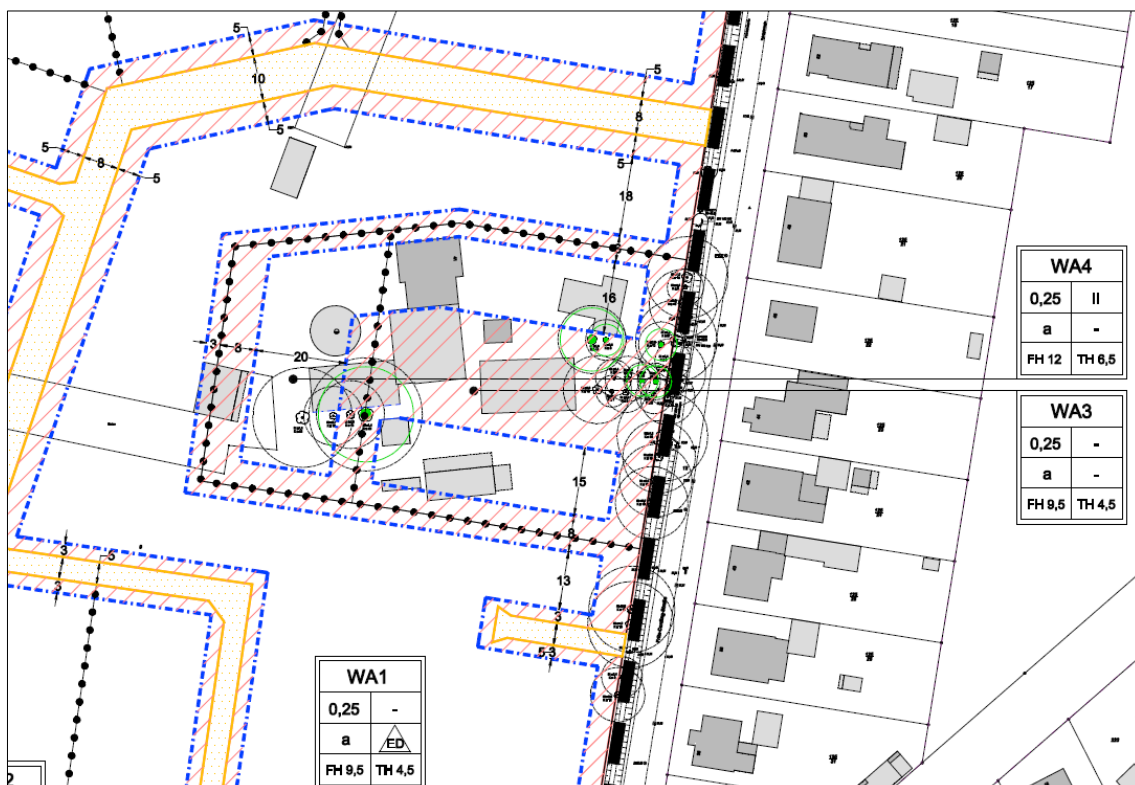


2. Ursprungsbebauungsplan, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Rechtsgrundlagen

2.1 Ursprungsbebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 49 „Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II“ wurde ab Dezember 2020 aufgestellt und im Oktober 2021 als Satzung beschlossen. Der Plan schuf Baurecht für die Hof- und Freiflächen zwischen den Gemeindestraßen „Fritz-Cording-Straße“ und „Beim Hofe“.

Das Plangebiet dieser 1. Änderung ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,25, ihre Überschreitung durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen auf 50% begrenzt. Diese Festsetzungen gelten im gesamten Ursprungsbebauungsplan. In gleicher Manier wurden für den ganzen Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe, Geschossigkeit, zulässiger Zahl der Wohnungen und Mindestgrundstücksgröße getroffen. Im gesamten Plan wurden streifenförmige Baufelder festgesetzt und die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen außerhalb der Baufelder eingeschränkt. Für alle Teile des Ursprungsplangebietes wurde die Verkehrserschließung mittels öffentlicher (Stich-)Straßen festgesetzt – bis auf das Plangebiet dieser 1. Änderung.



2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist Teil eines rechtskräftigen Wohngebietes. Dieses ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld entwickelt, der den Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Darstellung zum Maß der baulichen Nutzung oder sonstige Darstellungen im Bereich des Plangebietes enthält der Flächennutzungsplan nicht. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist erfüllt, da die bisherige Nutzungsart nicht angetastet wird.

Eine weitere Auseinandersetzung mit Flächennutzungsplandarstellungen oder mit Zielen und Grundsätzen der Regionalen Raumordnung ist daher entbehrlich.

2.3 Rechts- und Plangrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach folgenden Rechtsgrundlagen des Bundes:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 3.11.2017, zul. geä. am 10.9.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 21.11.2017, zul. geä. am 14.6.2021
- Planzeichenverordnung (PlanzVP) i.d.F. v. 18.12.1990, zul. geä. am 14.6.2021

Der Bebauungsplan enthält keine zeichnerischen Festsetzungen und bedarf daher keiner amtlichen Plangrundlage.



3. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet dieser 1. Änderung ist schon seit langem mit einer (ehemaligen) Hofstelle bebaut. Die Gemeinde hat diesen Bereich einem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren unterworfen und dem Wettbewerbsteilnehmer mit dem geeignetsten städtebaulichen Konzept angeboten. Vor dem Hintergrund dieses Konzeptes und der bestehenden Binnenerschließung wurde für das Änderungsgebiet – im Unterschied zu den anderen Teilen des Ursprungsplangebietes – auf eine öffentliche Erschließung verzichtet. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowie zur Grünordnung etc. wurden dagegen im gesamten Plangebiet einheitlich bzw. in einheitlicher Manier getroffen.

Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, daß die einheitliche Grundflächenzahl und die einheitliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen eine Ungleichbehandlung des Änderungsgebietes gegenüber den anderen Teilen des Ursprungsbebauungsplanes bewirkt. Dies ergibt sich daraus, daß keine öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen ist.

- Die nun notwendige private Erschließung soll neu errichtet und muß nun auf die Grundflächenzahl angerechnet werden. Die für die 'Privatstraße' notwendige Grundfläche fehlt dann für andere zulässige Anlagen.
- Außerdem sind im Ursprungsbebauungsplan Garagen und Stellplätze zwischen der jeweiligen Erschließungsstraße und dem Baufeld zulässig. Diese Möglichkeit kommt im Änderungsbereich mangels festgesetzter Erschließungsstraße nicht zum tragen; die notwendigen Stellplätze müssten im Baufeld angelegt werden, so daß dort weniger Raum für die anderen zulässigen Anlagen bleibt.

Die Gemeinde möchte diese Ungleichbehandlung aufheben. Dazu könnte eine Erschließungsstraße festgesetzt werden. Dies soll jedoch mit Blick auf den städtebaulichen Wettbewerb und das gewählte Konzept vermieden werden. Deshalb sollen die Festsetzungen zur Grundfläche sowie zu Garagen und Stellplätzen geändert werden.



4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Aufhebung eines Maßes der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl 0,25 wird aufgehoben, da sie sich hinsichtlich der notwendigen Anrechnung privater Erschließungsanlagen, die öffentliche Straßenverkehrsfläche ersetzen sollen, als zu gering erwiesen hat.

4.1.2 Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt. Damit wird die Anrechnung einer angemessenen privaten Erschließung möglich. Ein zusätzlicher Gestaltungsspielraum bei der zulässigen Grundfläche wird geschaffen. Dieser gibt etwas Flexibilität bei der Umsetzung des gewählten städtebaulichen Konzeptes.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

4.2.1 Aufhebung einer Festsetzung zur Überbaubaren Grundstücksfläche

Die Beschränkung der Garagen und Stellplätze auf die Baufelder und die Räume zwischen ihnen und den schmalen, zufahrtsartigen Straßen wird aufgehoben, da sie die gewünschte Anordnung der Stellplätze entlang der privaten Erschließung nicht zulässt.

4.2.2 Festsetzung zur Überbaubaren Grundstücksfläche

Das Änderungsgebiet soll hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen so gestellt werden wie die anderen Wohngebiete des Ursprungsbebauungsplanes. Dort sind solche Anlagen in den Baufeldern sowie in den Bereichen zwischen den Baufelder und den schmalen Erschließungsstraßen zulässig, in den rückwärtigen Bereichen sowie entlang der breiten Erschließungsstraßen jedoch nicht. Im Änderungsbereich bedeutet dies, daß entlang der Fritz-Cording-Straße sowie in den rückwärtigen Bereichen, also auf den nicht-überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Nord-, Süd- und Westgrenze des Änderungsbereiches, keine Garagen und Stellplätze zulässig sein sollen. Der übrige Bereich, also die Baufelder und der Raum zwischen ihnen, steht dagegen für solche Anlagen offen. Entsprechendes wird textlich festgesetzt.

4.3 Geltung der übrigen Festsetzungen

Bedarf für weitere Änderungen ist nicht ersichtlich. Somit werden die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes beibehalten, sie bleiben durch die Bebauungsplanänderung unberührt.



5. Auswirkungen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen, im Bereich der ehemaligen Hofstelle Reuter das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerb umzusetzen. Einschränkungen im Vergleich zu den anderen Wohngebieten durch die Anrechnung der privaten Erschließung auf die Grundflächenzahl und durch die Freihaltung rückwärtiger Gartenbereiche von Garagen und Stellplätzen werden vermieden.

Die Grundflächenzahl lässt eine etwas höhere Versiegelung als bisher zu, damit wird aber in der Hauptsache aufgefangen, daß der Änderungsbereich durch private statt durch öffentliche Straße erschlossen wird. Diese neue Erschließung ersetzt die vorhandene, nicht hinreichend günstig gelegene Zufahrt.

Die Regelung zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen bewirkt, daß Stellplätze nun direkt an der privaten Erschließung angeordnet und so platz- und versiegelungssparend sowie mit etwas Abstand zu den Wohngebäuden angelegt werden können. Die rückwärtigen Freibereiche zu den Nachbarwohngrundstücken in den anderen Wohngebieten sowie der Bereich entlang der Fritz-Cording-Straße bleiben weiterhin von Garagen und Stellplätzen frei.

6. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung der Bebauungsplanänderung sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Der Gemeinde Wagenfeld entstehen keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Sollten bodenordnende Maßnahmen notwendig werden, bildet der Bebauungsplan die dafür notwendige Grundlage.

7. Bodenfunde

Bodenfunde sind unwahrscheinlich, da aufwendige Suchgrabungen die Vermutung bestätigt haben, daß keine Bodendenkmäler zu erwarten sind.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Diepholz (Tel. 05441 976-0) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie (Tel. 0511 925-0) zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer sowie der Eigentümer und der Besitzer der Fläche. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis anzuzeigen. Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



Verfassererklärung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II“ wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 8.2.2022

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am 8.2.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II“ beschlossen, den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am bekanntgemacht.

Der Entwurf hat vom bis öffentlich ausgelegen.

Am hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die abgegebenen Stellungnahmen abgewogen und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II“ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Diese Begründung hat dem Rat der Gemeinde Wagenfeld in seiner Sitzung am zusammen mit der Satzung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Wagenfeld, den

(Bürgermeister)