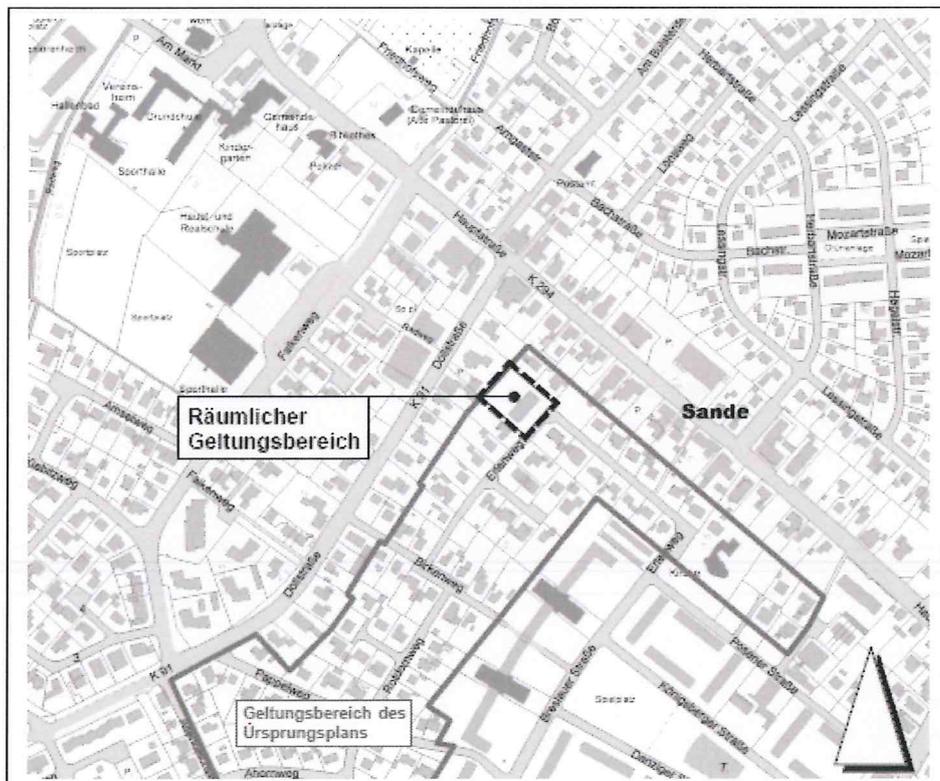


Gemeinde Sande

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 –Dollstraße / Altendeich –

Innenbereichsbebauungsplan gemäß § 13a BauGB

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2.	Lage und Abgrenzung	3
3.	Planerische Vorgaben und Grundlagen	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
3.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Sande.....	4
4.	Bestand und gegenwärtige Nutzung	4
4.1	Nutzung.....	4
4.2	Verkehr.....	4
4.3	Immissionssituation.....	4
4.4	Infrastruktur.....	5
4.5	Denkmalschutz.....	5
4.6	Altlasten.....	5
4.7	Grünordnung / Umweltprüfung.....	5
5.	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans	5
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3	Bauweise und Baugrenzen.....	6
5.4	Verkehrliche Anbindung, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	7
6.	Ver- und Entsorgung	7
7.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
8.	Verfahrensvermerke	9

1. Anlass und Allgemeine Zielsetzung

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 – Dollstraße / Altendeich – ist, den Grundstücksbereich des Grundstückes Erlenweg 14 entsprechend der Nachfrage einer Bebauung zuzuführen. Die bestehenden Gewächshäuser der in der Nachbarschaft befindlichen Gärtnerei sollen kurzfristig aufgegeben werden. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes durch eine Nachverdichtung in Bereichen, die bereits eine entsprechende Infrastruktur aufweisen, entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Sande.

Mit der Planung wird der Eigenentwicklung des Ortes Sande entsprochen und vorhandene Lücken im Siedlungsbereich werden geschlossen. Der Bebauungsplan entspricht einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, da eine Wiedernutzung von Grundstücksbereichen stattfindet.

In der Gemeinde Sande besteht eine anhaltende Baulandnachfrage innerhalb bereits bestehender Siedlungsbereiche in der zentralen Ortslage.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wird dem Bedarf an Bauland für Einfamilienhäuser entsprochen. Da eine Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Sande besteht, wird es planungsrechtlich ermöglicht, die Baulandreserven in den bereits vorhandenen Siedlungsbereichen auszunutzen.

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB kann durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens dient der möglichst raschen Realisierung der Wohnbebauung.

2. Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erstreckt sich auf das Flurstück 144/2, Flur 2 der Gemarkung Sande, belegen am Erlenweg. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,24 ha.

Die genaue Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan auf der ersten Seite dieser Begründung zu entnehmen.

3. Planerische Vorgaben und Grundlagen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland ist aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt worden und legt die Ziele der Raumordnung für den Landkreis näher fest. Das RROP und LROP bilden die Grundlage für die Koordinierung aller räumlichen Fachplanungen und –maßnahmen, die für die Entwicklung dieses Landesteiles von Bedeutung sind. Die Bauleitplanungen der Gemeinde Sande sind aus diesen Programmen zu entwickeln.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland wurde am 22.03.2004 vom Kreistag des Landkreises Friesland als Satzung beschlossen und liegt seit September 2004 in seiner rechtskräftigen Fassung vor.

Das Regionale Raumordnungsprogramm enthält für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Aussagen mit Einfluss auf die Planung.

3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Sande

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sande wurde im Jahre 2010 neu aufgestellt. Darin wird der Bebauungsplanbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Folglich entsprechen die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

4.1 Nutzung

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit um ein Gelände, auf dem Gewächshäuser einer angrenzenden Gärtnerei stehen. Die umliegenden Grundstücke im Erlenweg sind mit Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise bebaut.

4.2 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Erlenweg. Es ist nicht davon auszugehen, dass verkehrliche Probleme auftreten.

4.3 Immissionsituation

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen sind der Gemeinde Sande nicht bekannt.

Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen und Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Realisierung vorgeschlagen.

Weitere schädliche Umwelteinwirkungen, die auf das Plangebiet einwirken sind nicht vorhanden.

4.4 Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich in einer zentralen Lage des Ortes Sande. Die Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten und Grundschule sind im Ort und in geringer Entfernung vorhanden. Gleiches gilt für die Versorgungseinrichtungen des täglichen und wöchentlichen Bedarfs.

4.5 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Friesland befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 47 keine Baudenkmäler. Folglich werden im Rahmen dieser Planung keine Denkmäler nachrichtlich übernommen.

4.6 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Sande keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

4.7 Grünordnung / Umweltprüfung

Bei dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

Da die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Folglich sind im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erfüllt.

5. Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um den anhaltenden Bedarf nach Wohnbauland für den Einfamilienhausbau nachzukommen, sollen auf der Grundstücksfläche Bebauungsmöglichkeiten für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Mit der Planung wird der Baulandnachfrage innerhalb bestehender Siedlungsbereiche, die sich durch eine zentrale Ortslage mit einer guten Erreichbarkeit zu verschiedenen Infrastruktureinrichtungen auszeichnen, entsprochen.

Hierbei wird der Charakter der umliegenden Bebauung, die sich aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern zusammensetzt, beibehalten. Innerhalb des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 I BauNVO festgesetzt.

Im Interesse der Erhaltung der dort vorhandenen Wohnqualität werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen; vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.

Mit dieser Einschränkung möchte die Gemeinde zusätzliche Zielverkehre, welche durch solche gewerbliche Nutzungen hervorgerufen werden können innerhalb des Siedlungsbereiches verhindern und flächenintensiven Nutzungen mit einem höheren Störpotential (Gartenbaubetrieb oder Tankstelle) vorbeugen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die vorhandene, aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern städtebaulich weiter zu entwickeln und aufgrund der konkreten Nachfrage nach freistehenden Wohngebäuden werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Für das Allgemeine Wohngebiet im Änderungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der im Umfeld des Änderungsbereiches aktuell festgesetzten Grundflächenzahl.

Durch die getroffene Festsetzung wird der Aspekt des Bodenschutzes noch ausreichend berücksichtigt, ohne dabei die Nutzbarkeit der Grundstücke sowie die Freiheit der Bauherren übermäßig einzuschränken.

Entsprechend der bestehenden umliegenden Wohnbebauung wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Da im Änderungsbereich die BauNVO 1990 zur Anwendung kommen wird, kann in Anbetracht der Beschränkung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden. Das Nutzungsmaß wird durch die gewählte Festsetzungskombination (GRZ und Z) im Sinne des § 16 BauNVO hinreichend bestimmt

5.3 Bauweise und Baugrenzen

In der Umgebung des Plangebietes hat sich eine aufgelockerte Bebauungsstruktur entwickelt. Die im Bestand vorhandene städtebauliche Struktur soll nicht durch eine verdichtete Bauweise gefährdet werden.

Daher wird innerhalb des Planbereiches eine abweichende Bauweise mit folgenden Längenbeschränkungen festgesetzt, vgl. textl. Festsetzung Nr. 2:

- Einzelhäuser max. 15 m
- Doppelhäuser max. 20 m

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden. Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich nicht in das Plangebiet ein.

Aus diesem Grund wurde eine abweichende Bauweise gewählt, die in ihren Abmessungen der benachbarten Bebauung ähnlich ist.

Zusätzlich wird die zulässige Hausform (§ 22 Abs. 2 BauNVO) auf Einzel- und Doppelhäuser in der abweichenden Bauweise beschränkt. D. h. Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) sind nicht zulässig.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine Wohnbebauung in ähnlicher Weise wie die umgebende Wohnbebauung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt, wodurch eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden soll.

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht gestattet, um einen wirksamen Freiraumschutz der Vorgartenbereiche zu gewährleisten; vgl. textl. Festsetzung Nr. 3.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine Bebauungsstruktur in ähnlicher Weise wie im umliegenden Bereich.

5.4 Verkehrliche Anbindung, Geh-, Fahr und Leitungsrecht

Das Grundstück grenzt unmittelbar an den Erlenweg an und ist somit erschlossen.

Um eine Parzellierung und eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern in die Grundstückstiefe (Hinterlieger) zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan, ausgehend vom Erlenweg an der nördlichen Grenze des Flurstücks 144/2 in einer Breite von 5,0 Metern eine Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver-/Entsorgungsunternehmen und der Gemeinde fest; vgl. textl. Festsetzung Nr. 4.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist durch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch abzusichern.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetzwird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Abfallbeseitigung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland in seinem Gebiet anfallende und überlassene Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufgesetzes (KrW-AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch den Anschluss an das öffentliche Schmutzwasserkanalsystem der Gemeinde Sande gewährleistet.

In diesem Zusammenhang wird auf die Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Sande hingewiesen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Regenwasserkanalsystem der Gemeinde Sande.

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Friesland als Unterer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Sande 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

8. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 – Dollstraße / Altendeich – und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vereinfacht geänderten Bebauungsplans und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sande, den

Wesselmann

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Sande hat der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 - Dollstraße / Altendeich - nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

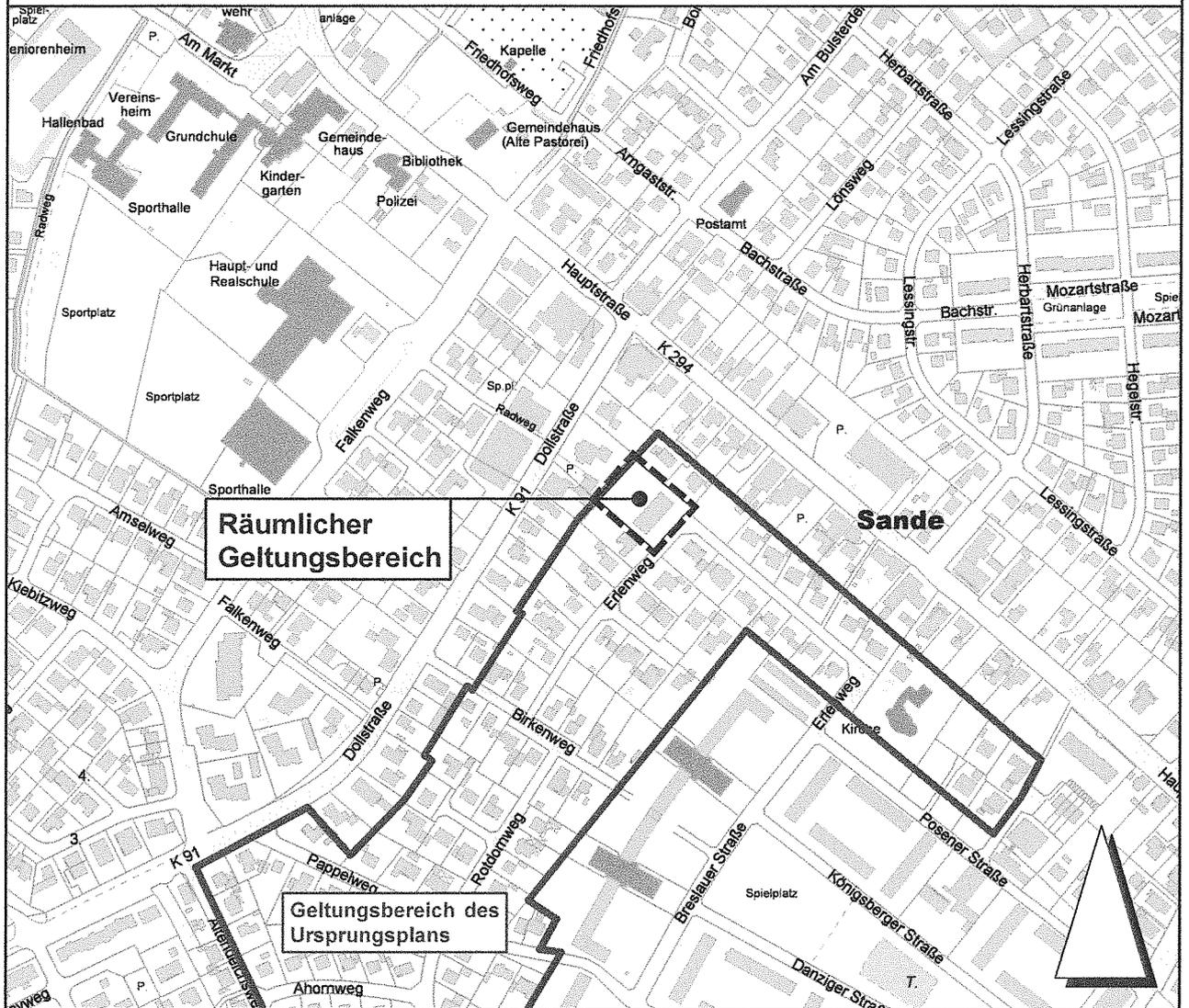
Sande, den

Wesselmann

Bürgermeister

Übersichtsplan

1 : 5.000



Gemeinde Sande Landkreis Friesland

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 - Dollstraße/Altendeich -

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Entwurf
M. 1 : 1.000

**Gemeinde Sande
Landkreis Friesland**

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
- Dollstraße/Altendeich -**

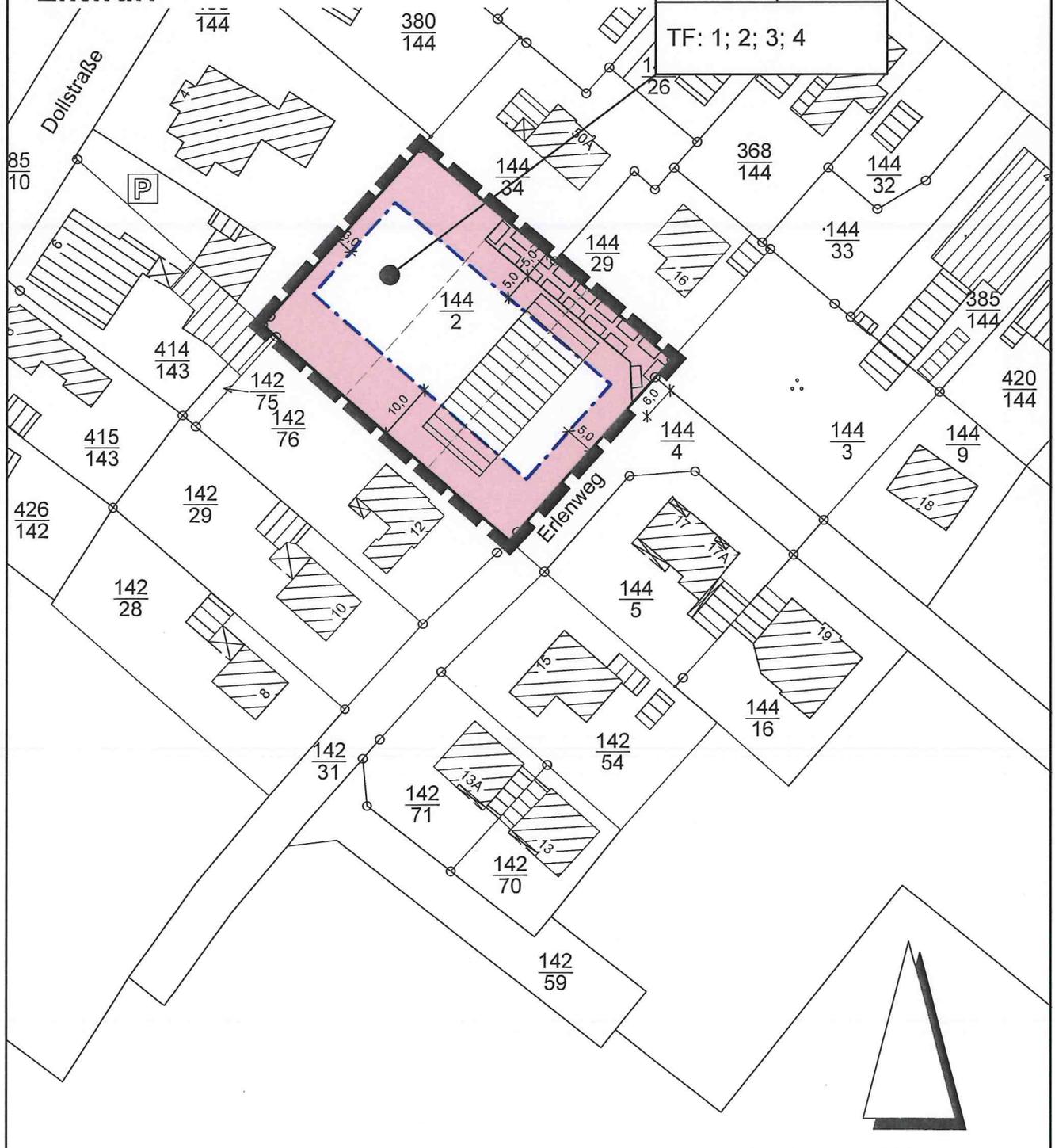
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

**Gemarkung Sande
Flur 2**

M 1 : 1.000

Entwurf

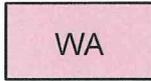
WA	
I	0,3
a	△ED
TF: 1; 2; 3; 4	



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet; vgl. TF 1

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl als Höchstmaß

3. Baugrenzen, Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

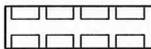
a

abweichende Bauweise; vgl. TF 2

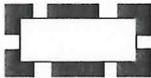


Baugrenzen; vgl. TF 3

4. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; vgl. TF 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TF: 1

gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

II. Sonstige Darstellungen ohne normativen Charakter



mögliche Grundstückseinteilung

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart WA, gem. § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Nr 1 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig; dies sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise dürfen Einzelgebäude eine maximale Länge bzw. Tiefe oder Breite von 15,0 Metern und Doppelhäuser eine maximale Länge von 20,0 Metern erreichen. Garagen und Carports bleiben bei diesen Beschränkungen unberücksichtigt. Die seitlichen Grenzabstände gem. NBauO sind einzuhalten.

3. Garagen, überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche des Erleweges (Vorgartenbereich) sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

4. Geh- Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO

Auf den festgesetzten Flächen wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der betroffenen Anlieger, der Ver-/Entsorgungsunternehmen und zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27. Januar 1990

2. Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §4 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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. (vgl. Nds. Denkmalschutzgesetz, zuletzt geändert am 05.11.2004)

3. Kampfmittelfunde

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover zu informieren.

4. Überdeckung von Bebauungsplänen

Durch die Überdeckung werden die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich ersetzt.