

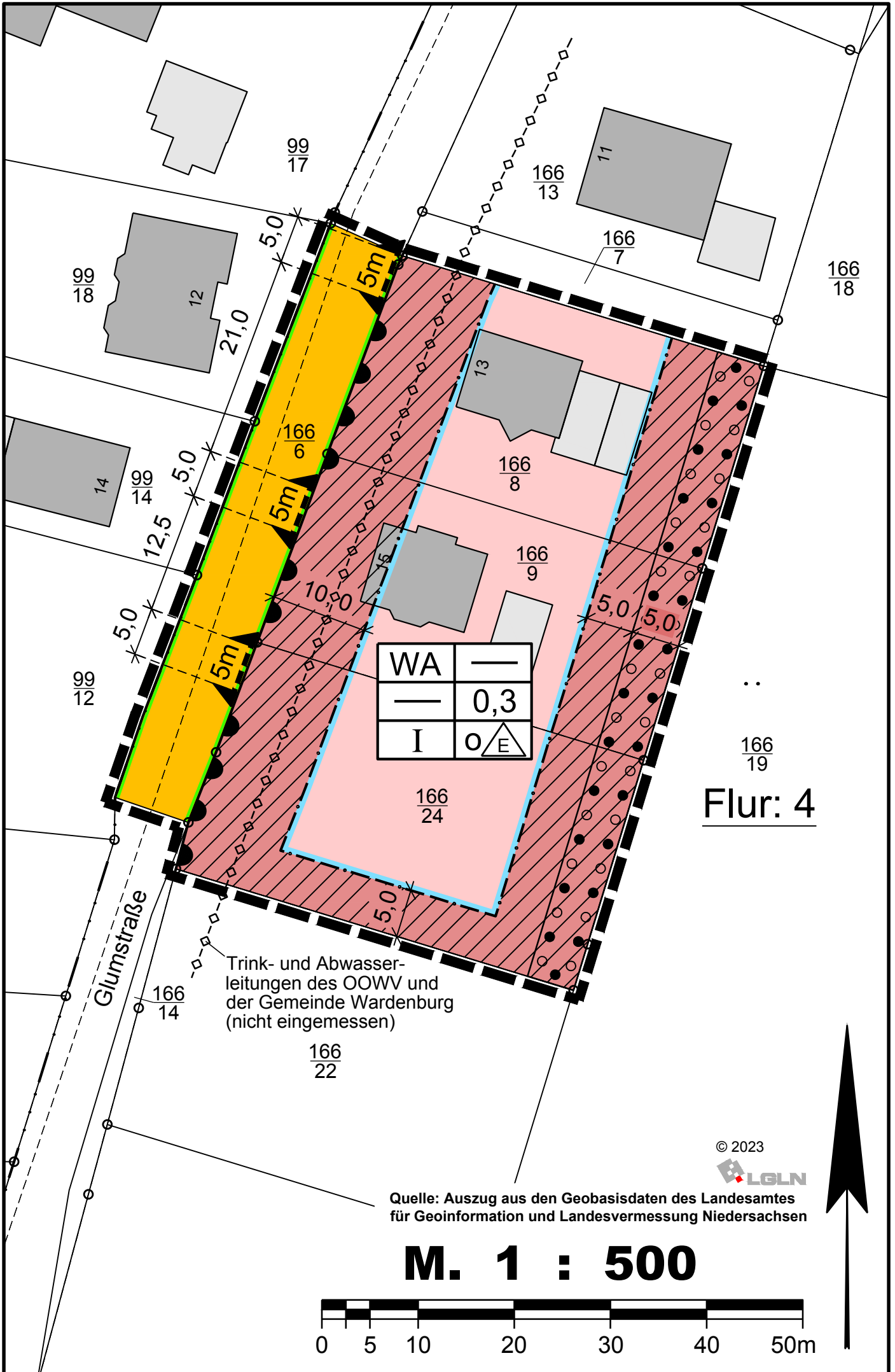
Gemeinde Wardenburg
Landkreis Oldenburg

Stand: 14.03.2024

Bebauungsplan Nr. 108

" Westerholt - Glumstraße "

- Entwurf -



| | |
|----|-----|
| WA | — |
| — | 0,3 |
| I | O E |

Flur: 4

Trink- und Abwasserleitungen des OOWV und der Gemeinde Wardenburg (nicht eingemessen)

Glumstraße

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

M. 1 : 500



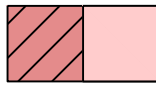
© 2023



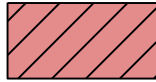
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



WA Allgemeine Wohngebiete



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,3

GRZ Grundflächenzahl

I

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

O

Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



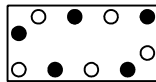
Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

| | |
|------------------------|---------------------|
| Baugebiet | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl | Grundflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.3 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.3.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Die gehölzfreien Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste:

| | | | |
|--------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| Acer campestre | (Feldahorn) | Prunus avium | (Vogelkirsche) |
| Betula pendula | (Sandbirke) | Prunus padus | (Traubenkirsche) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) | Quercus robur | (Stieleiche) |
| Cornus sanguinea | (Roter Hartriegel) | Quercus petraea | (Traubeneiche) |
| Corylus avellana | (Haselnuss) | Rahmnus frangula | (Faulbaum) |
| Crataegus monogyna | (eingr. Weißdorn) | Rosa canina | (Hundsrose) |
| Cytisus scoparius | (Ginster) | Rosa corymbifera | (Heckenrose) |
| Fagus sylvatica | (Rotbuche) | Sambucus nigra | (Schwarzer Holunder) |
| Ilex aquifolium | (Stechpalme) | Sorbus aucuparia | (Eberesche) |
| Ligustrum vulgare | (Liguster) | Taxus baccata | (Eibe) |
| Lonicera xylosteum | (Rote Heckenkirsche) | Tilia cordata | (Winterlinde) |
| Prunus spinosa | (Schlehe) | Virburnum opulus | (Gewöhn. Schneeball) |

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 108 "Westerholt - Glumstraße" treten in seinem Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 "Glumstraße, Westerholt", rechtskräftig seit dem 15.10.2004, außer Kraft.

Unabhängig davon bleibt die bisher zugeordnete externe Kompensationsmaßnahme des Bebauungsplanes Nr. 72 bestehen.

2.2 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 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.

2.3 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung und eine Beseitigung von Gehölzen dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse sowie außerhalb der Laichzeit und der Jungtierabwanderung der Amphibien, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Sollen innerhalb der genannten Zeiten Bauflächenvorbereitungen oder Beseitigungen von Gehölzen durchgeführt werden, ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

2.4 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern.

2.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

—◇—◇—◇— Trinkwasserleitung des OÖVV (nicht eingemessen)
Abwasserleitung der Gemeinde Wardenburg (nicht eingemessen)

Im Fall von konkret anstehenden Baumaßnahmen ist die Leitung bei Bedarf in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wardenburg diesen Bebauungsplan Nr. 108 "Westerholt - Glumstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wardenburg, den

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wardenburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wardenburg, den

.....
Bürgermeister

Erarbeiten des Planentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wardenburg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Wardenburg, den

.....
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wardenburg hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wardenburg, den

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wardenburg hat den Bebauungsplan Nr. 108 "Westerholt - Glumstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Wardenburg, den

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 108 "Westerholt - Glumstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 108 ist damit am in Kraft getreten.

Wardenburg, den

.....
Bürgermeister

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 108 sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wardenburg, den

.....
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 108 "Westerholt - Glumstraße" stimmt mit der Urschrift überein.

Wardenburg, den

.....
Bürgermeister

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Wardenburg
Maßstab: 1:1000
Flur: 4
Auftrag: 23-426-001

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2023



Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (**Stand vom 04.12.2023**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Helmut Wegner

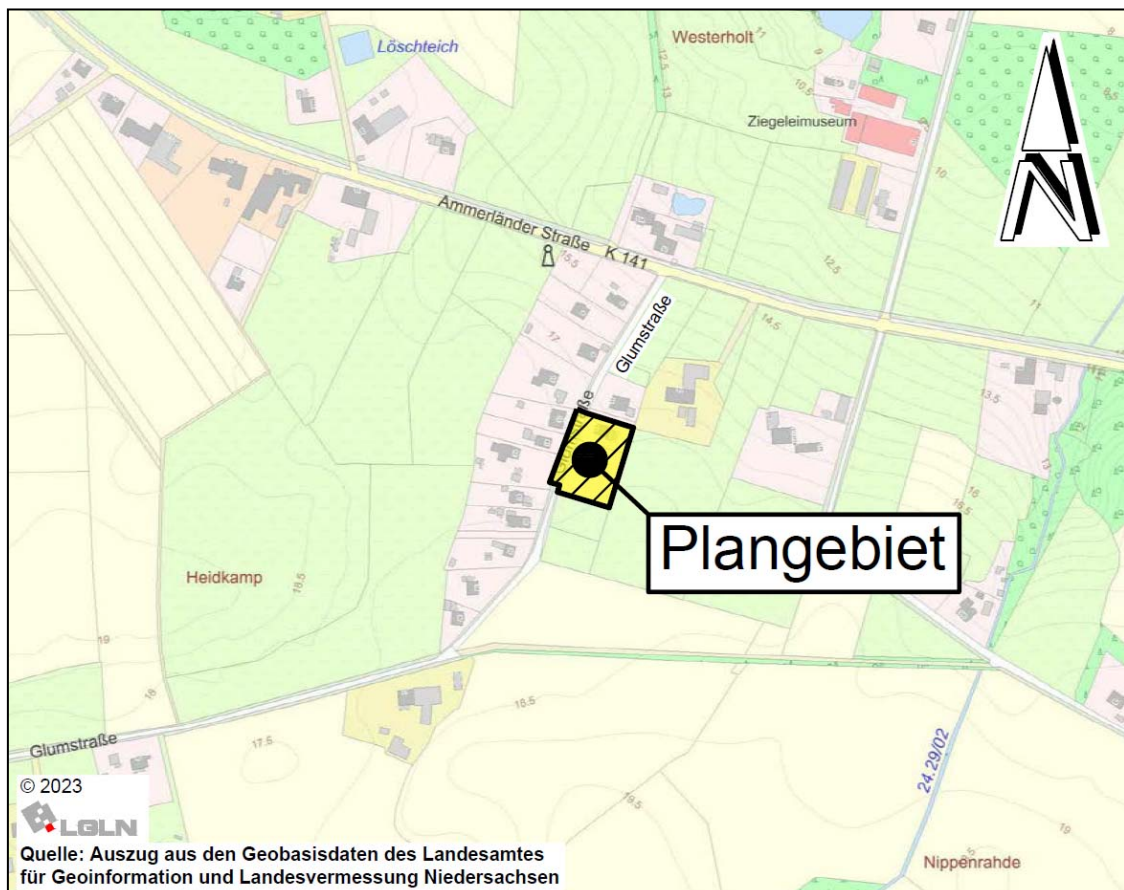
Ofener Straße 40
26121 Oldenburg

Siegel

.....
(Unterschrift)



**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 108
„Westerholt - Glumstraße“
- Entwurf -**



| Inhalt | Seite |
|--|--------------|
| 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 3 |
| 1.1 GELTUNGSBEREICH..... | 3 |
| 1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS..... | 3 |
| 1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE | 4 |
| 2 RAHMENBEDINGUNGEN | 4 |
| 2.1 DERZEITIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 4 |
| 2.2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN..... | 5 |
| 3 INHALT DES PLANES | 6 |
| 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 6 |
| 3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG..... | 6 |
| 3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN | 7 |
| 3.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN | 7 |
| 3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN | 8 |
| 3.6 EINGRIFFSBILANZIERUNG | 8 |
| 3.7 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG | 9 |
| 3.8 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG | 9 |
| 3.9 IMMISSIONSSITUATION | 9 |
| 4 UMWELTBERICHT | 9 |
| 4.1 EINLEITUNG | 9 |
| 4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes | 9 |

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 108 „Westerholt - Glumstraße“ der Gemeinde Wardenburg befindet sich in einem Abstand von ca. 3,3 km nordwestlich der Ortslage von Wardenburg, im Ortsteil Westerholt. Das Gebiet liegt südlich der Ammerländer Straße (K 141) und östlich der Glumstraße.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Anlass und Erfordernis

Für einen Bereich östlich der Glumstraße in Westerholt wurde im Jahr 2004 der Bebauungsplan Nr. 72 aufgestellt. Das Planungsziel dieses Bebauungsplanes war es, drei Baugrundstücke bauplanungsrechtlich für die Wohnbebauung abzusichern. Das Gebiet wurde daher insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Von diesen drei Grundstücken wurden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zwei Grundstücke zeitnah bebaut. Für das dritte Grundstück ist im Mai 2023 ein Bauantrag bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Im Rahmen der Prüfung des Bauantrages ist aufgefallen, dass das noch unbebaute Grundstück nach derzeitigem Stand nicht wie gewünscht bebaut werden kann.

Konkret wurde festgestellt, dass die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 irrtümlich zu gering abgebildet wurde. Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Glumstraße 11 beginnen. Mit erfolgter Grundstücksvermessung sollte sich der Planbereich um fünf Meter in südliche Richtung verschieben, so dass das Plangebiet erst südlich des Flurstückes 166/7 der Flur 4, Gemarkung Wardenburg, beginnen sollte. Richtigerweise wurde der Geltungsbereich im Norden um fünf Meter nach Süden verschoben, jedoch wurde es an der südlichen Geltungsbereichsgrenze versäumt, diesen entsprechend um fünf Meter zu erweitern. Dieser Fehler betrifft ausschließlich die zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 ist der planerische Wille der Gemeinde Wardenburg weiterhin korrekt dargestellt und unmissverständlich erkennbar, dass drei etwa gleichgroße Grundstücke mit einer Mindestgrundstücksgröße von je 800 m² zur wohnbaulichen Entwicklung ausgewiesen werden sollten.

Die Planzeichnung ist daher unbeabsichtigt fehlerhaft. Dieser Irrtum war bislang nicht aufgefallen, da bisher nur zwei Grundstücke bebaut wurden.

Der planerische Wille geht weiterhin unverändert aus der Begründung hervor. Nach Auffassung der Gemeindeverwaltung wäre es daher grundsätzlich unverhältnismäßig, den Bebauungsplan nur zwecks Korrektur der zeichnerischen Darstellung über ein verhältnismäßig aufwändiges Bauleitplanverfahren zu ändern. Um das Bauvorhaben zu ermöglichen, wurde in Erwägung gezogen,

über eine Befreiung das Einvernehmen zum Bauvorhaben herzustellen. In einer folgenden Abstimmung mit dem Bauordnungsamt des Landkreises Oldenburg als Baugenehmigungsbehörde wurde jedoch deutlich, dass die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens nicht über eine Befreiung für den Außenbereich erfolgen kann. Der Fehler ist somit über ein Bauleitplanverfahren zu heilen. Das Einvernehmen des beabsichtigten Bauvorhabens wurde durch die Baugenehmigungsbehörde für den Zeitpunkt in Aussicht gestellt, sobald der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren gefasst wurde.

Für die geplante bauliche Entwicklung ist daher die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 108 erforderlich. Mit dem Bebauungsplan wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 überplant und das festgesetzte allgemeine Wohngebiet in einer Tiefe von 10,0 m nach Süden erweitert.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie die Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Bereitstellung von Einfamilienhausgrundstücken, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72, rechtskräftig seit dem 15.10.2004, welcher mit der vorliegenden Planung vollständig überplant und geringfügig nach Süden erweitert wird (s. Punkt 1.2), wurde parallel die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Mit dieser Flächennutzungsplanänderung wurde das Gebiet insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abb. 1).



Abb. 1 Auszug 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wardenburg

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 108
- Geltungsbereich 5. Flächennutzungsplanänderung

Mit der vorliegenden Planung wird im Süden das mit dem Ursprungsplan Nr. 72 festgesetzte allgemeine Wohngebiet um 10,0 m erweitert und weicht damit in seiner Ausdehnung geringfügig vom Flächennutzungsplan ab.

Die Darstellungen im FNP sind jedoch nicht parzellenscharf. Soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes erhalten bleibt, kann von einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP ausgegangen werden. Die vorliegende Abweichung ist geringfügig. Sie erfolgt, um die bestehende Wohnbebauung um ein Wohnbaugrundstück nach Süden erweitern zu können.

2.2 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Westerholt und ist bereits mit zwei Wohnhäusern bebaut. Die wohnbauliche Nutzung setzt sich nach Westen und Norden fort.

Im Westen wird das Plangebiet von der Glumstraße begrenzt, an die sich beidseitig die bebaute Ortslage der Ortschaft Westerholt anschließt. Parallel zur Glumstraße verläuft ein zum Teil verrohrter Graben am westlichen Plangebietsrand.

Der südliche Bereich des Plangebietes stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Diese landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet setzt sich nach Osten und Süden fort.

Mit der Ammerländer Straße (K 141) verläuft die nächstgelegene überörtliche Straße in einer Entfernung von ca. 125 m nördlich des Plangebietes.

Bestehende Festsetzungen

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 72 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Am östlichen und westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 wurden Grünflächen und Pflanzgebote mit einer Tiefe von jeweils 5 m festgesetzt. Diese Anpflanzungen wurden jedoch nicht umgesetzt.

3 Inhalt des Planes

Mit der vorliegenden Planung soll die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung geringfügig nach Süden erweitert werden, um so eine ergänzende Bebauung mit einem Wohnhaus zu ermöglichen. Die für das, mit dem Ursprungsplan Nr. 72 festgesetzte, allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden daher für die Erweiterungsfläche übernommen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung der angrenzenden Wohnbebauung dar und soll für die Errichtung eines Einfamilienhauses genutzt werden. Es wird daher als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ein solches Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine ergänzende Wohnbebauung im Plangebiet soll sich an die im Plangebiet und vorhandene Gebäudestruktur anpassen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden daher im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan Nr. 72 übernommen.

Grundflächenzahl

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 72 wurde für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit wurde der maximal mögliche Wert von 0,4 unterschritten und eine lockere Bebauung erreicht. Diese Bebauungsstruktur soll auch so erhalten bleiben. Mit der vorliegenden Planung wird für das geplante allgemeine Wohngebiet daher ebenfalls eine GRZ

von 0,3 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist jedoch grundsätzlich zulässig, um für die Bauherren optimale Bebauungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Zahl der Vollgeschosse

Die im Plangebiet bestehende und die geplante Wohnbebauung stellt sich als eingeschossige Einfamilienhausbebauung dar. Für das Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse in Anpassung an die bestehende Bebauung und aufgrund der geplanten Bebauung daher ebenfalls auf ein Vollgeschoss begrenzt.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Bauweise

Im Plangebiet ist eine aufgelockerte Bebauungsstruktur vorhanden, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her, der umliegenden Bebauungsstruktur und den Bauwünschen der Bevölkerung nach Familienheimen entspricht. Aus diesem Grund wird im allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt. Diese Regelung entspricht auch der Festsetzung des Ursprungsplanes.

Zahl der Wohnungen

Zudem soll im allgemeinen Wohngebiet die geplante homogene städtebauliche Nutzungsstruktur mit Einfamilienhäusern nicht durch verdichtete Bauweisen wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen gefährdet werden. Um die gewünschte Gebäudestruktur zu erreichen, ist es nach Auffassung der Gemeinde daher erforderlich, die Zahl der Wohneinheiten zu beschränken. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird daher festgesetzt, dass je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Die Einschränkung auf lediglich eine Wohnung je Einzelhaus würde eine unverhältnismäßige Beschränkung der Nutzung, vor allem im Hinblick auf das Zusammenleben der Generationen bedeuten und ist deshalb nicht beabsichtigt. Diese Regelung entspricht ebenfalls der Festsetzung des Ursprungsplanes.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits werden die von den Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Bereiche so bemessen, dass den Bauinteressenten eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt.

Angepasst an die im Ursprungsplan getroffenen Regelungen werden am östlichen und am westlichen Rand im Plangebiet nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer Breite von jeweils 10,0 m festgesetzt. Somit wird der mit dem Ursprungsplan festgesetzte Bauteppich nach Süden erweitert. Am südlichen Plangebietsrand wird zudem ein nicht überbaubarer Bereich mit einer Breite

von 5,0 m festgesetzt. Die geplante ergänzende Bebauung mit einem Wohnhaus im südlichen Bereich des Plangebietes lässt sich im Rahmen dieser Festsetzung realisieren.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit möglich und sinnvoll, innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

Zu diesem Zweck wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 72 am westlichen Rand zwischen der Glumstraße und dem Bauteppich, sowie am östlichen Rand der Plangebietsfläche jeweils eine 5,0 m breite private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Flächen sollten mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sollte eine Reihe Eichen angepflanzt und vor der Eichenreihe eine Wallhecke angelegt werden. Diese Pflanzgebote wurden jedoch nicht umgesetzt.

Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Im Zuge der vorliegenden Planung soll auf die westliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zugunsten der Anlage von Vorgartenbereichen verzichtet werden. Am östlichen Rand soll innerhalb der Wohngebietsfläche eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

3.6 Eingriffsbilanzierung

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 72 wurde die Plangebietsfläche entsprechend der Darstellung des Landschaftsplans der Gemeinde Wardenburg als mesophiles Grünland bewertet. Das, unter Berücksichtigung der festgesetzten Grünflächen am westlichen und östlichen Rand der Bebauung verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 3.435 WE wurde nördlich der Plangebietsfläche durch die Anlage einer Baumreihe und einer extensiv zu nutzenden Obstbaumwiese extern kompensiert und ausgeglichen.

Im Zuge der vorliegenden Planung ist es beabsichtigt, die Fläche des Plangebietes entsprechend ihres heutigen Zustands als artenarmes Intensivgrünland zu bewerten. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und der möglichen Überschreitung, sowie der festgesetzten 5,0 m breiten Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern am östlichen Plangebietsrand ergibt sich ein Kompensationsdefizit in vergleichbarer Höhe, so dass zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen nicht nötig sind.

3.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen verkehrlich und technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Diese Situation wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht grundsätzlich geändert.

3.8 Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass das nicht als Brauchwasser genutzte Dach- und Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist. Eine Versickerung des Oberflächenwassers wird bisher auch so im Plangebiet gehandhabt.

Die Verpflichtung zur direkten Versickerung gilt nicht bei der Nutzung des Regenwassers für den Haushalt oder den Garten. Entsprechend genutztes Regenwasser ist je nach Art der Nutzung anschließend ebenfalls zu versickern oder dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

3.9 Immissionssituation

Eine Veränderung der bestehenden Immissionssituation ergibt sich aufgrund der vorliegenden Planung ebenfalls nicht, da die zusätzlichen überbaubaren Bereiche so gewählt sind, dass sie nicht näher an außerhalb des Plangebietes gelegene Immissionsorte (klassifizierte Straßen, gewerbliche und / oder tierhaltende Betriebe o.ä.) heranrücken, als bereits bestehende Wohnbebauung, die von dem jeweiligen landwirtschaftlich oder gewerbliche genutzten Betrieben bereits zu berücksichtigen sind.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes

Wird im weiteren Verfahren ergänzt