

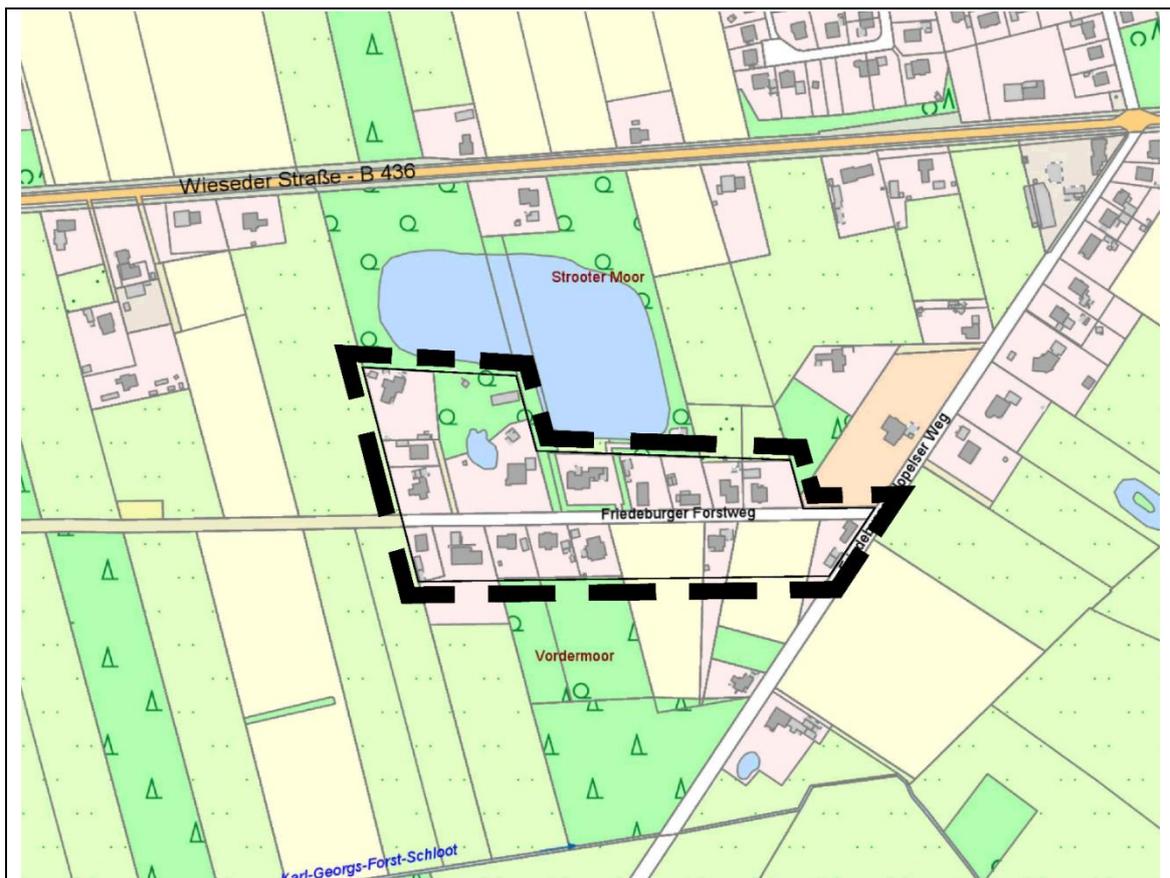
Gemeinde Friedeburg

Innenbereichssatzung „Forstweg“

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung

-Vorentwurf-



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	LAGE.....	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	4
2.2	SATZUNGEN 1989/1995.....	5
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	6
3.1	BESTAND.....	6
3.2	ERSCHLIEßUNG.....	6
4	INHALT DES SATZUNG.....	7
4.1	ART DER NUTZUNG.....	7
4.2	ERSCHLIEßUNG.....	7
4.3	WALLHECKEN UND GRÜNFESTSETZUNGEN.....	7
4.4	FLÄCHENBILANZ.....	8
4.5	EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT.....	8
5	VER- UND ENTSORGUNG.....	9
5.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	9
5.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG.....	9
5.3	ABFALLENTSORGUNG.....	9
5.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	9
5.5	GAS- UND STROMVERSORGUNG.....	9
5.6	TELEKOMMUNIKATION.....	9
6	HINWEISE.....	10
6.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	10
6.2	WALLHECKENSCHUTZ.....	10
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	10
6.4	BODENFUNDE.....	10
6.5	ÄTLASTEN.....	11
6.6	ÜBERDECKUNG VON SATZUNGEN.....	11
7	VERFAHRENSSTAND	12

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Für den Bereich nördlich des Forstweges in Friedeburg wurde im Jahre 1989 eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Im Jahre 1995 folgte aufgrund eines BauGB-Maßnahmengesetzes zur Förderung des Wohnungsbaus auch eine Innenbereichssatzung für den Bereich südlich des Forstweges. Beide Satzungen stellen den baulichen Bestand inzwischen nur noch ungenügend wieder.

Die Satzungsbereiche sollen daher überarbeitet und in einer neuen Innenbereichssatzung zusammengefasst werden. In diesem Zuge sollen zusätzliche Arrondierungsmöglichkeiten geprüft werden.

Für das Vorhaben ist die Aufstellung einer Satzung nach § 34 erforderlich.

1.2 Lage

Das Plangebiet umfasst Einzelhausgrundstücke und Freiflächen beiderseits des Friedeburger Forstweges.

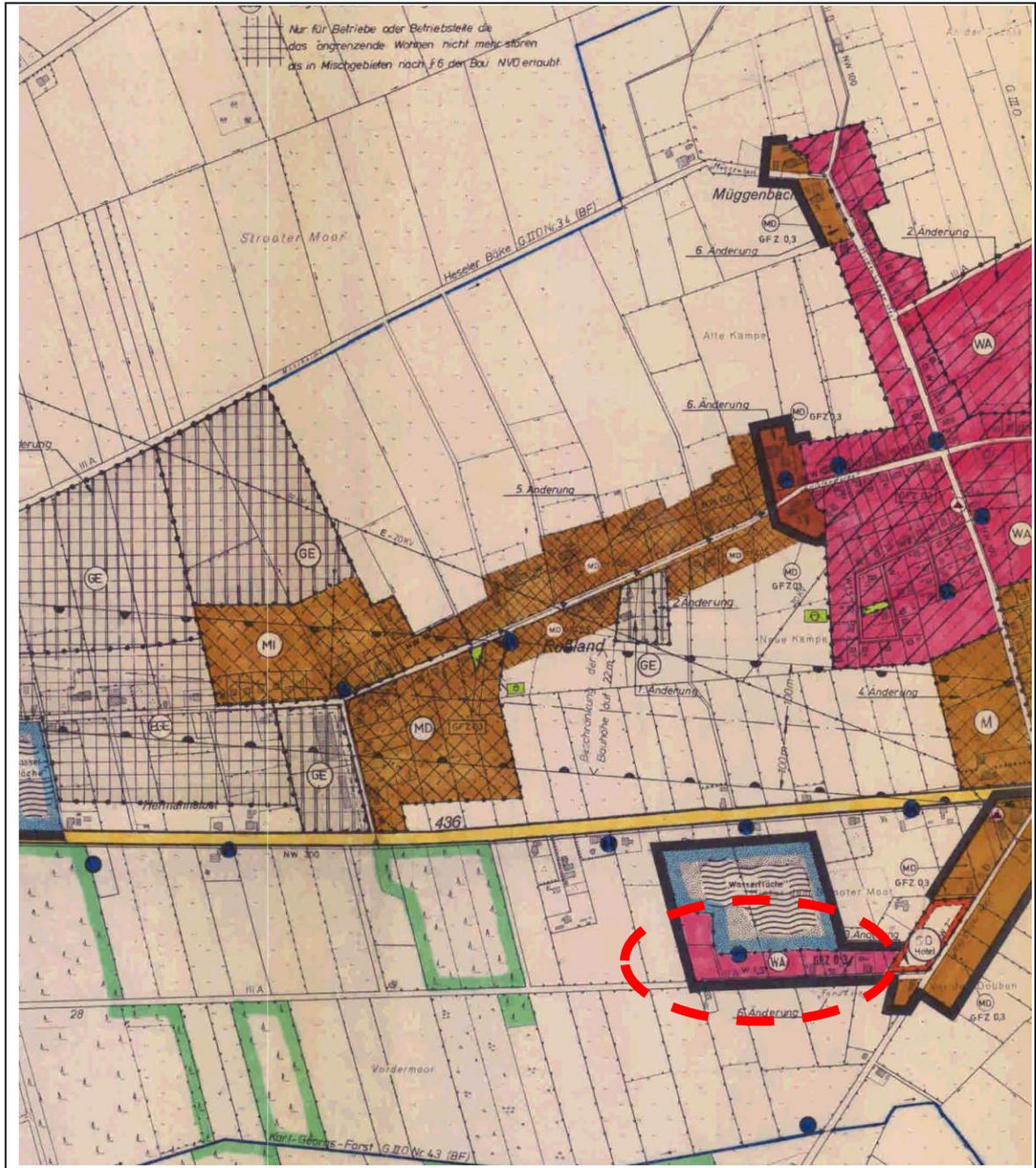
Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 3,6 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg werden für das Plangebiet nördlich des Friedeburger Forstweges weitgehend Wohnbauflächen dargestellt. Südlich sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

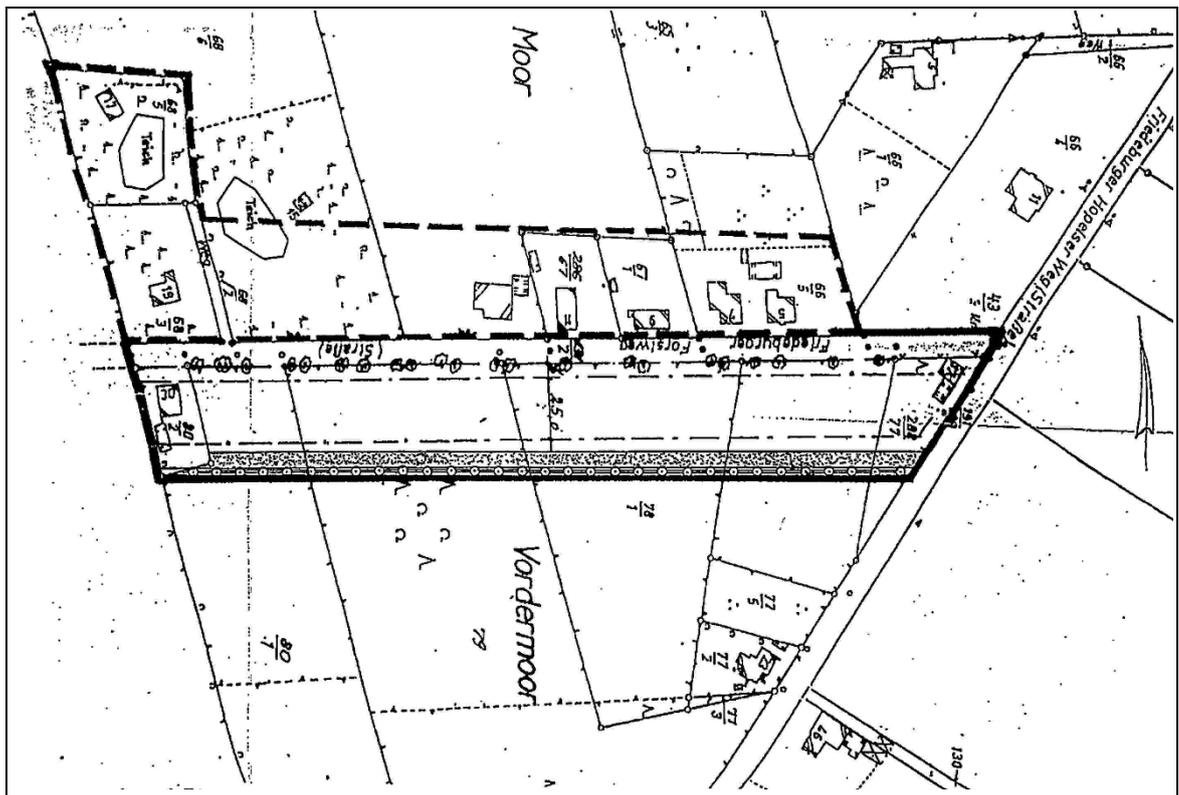
Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan



2.2 Satzungen 1989/1995

Die Satzung zur Festlegung des bebauten Bereiches südlich des Forstweges wurde 1995 gemäß BauGB-Maßnahmegesetz aufgestellt. Sie ergänzte die bereits vorhandene Satzung nördlich des Forstweges aus dem Jahr 1989.

Die Satzung setzt überbaubare Bereiche fest, zudem eine neu aufzusetzende Wallhecke südlich der geplanten Bebauung am Forstweg.



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet liegt beiderseits des Friedeburger Forstweges.

Die Nordseite ist weitgehend mit Einzelhäusern bebaut. Am Ende des Satzungsbereiches dehnt sich die vorhandene Bebauung bis in 3. Reihe nach Norden bis zum Strooter Moor aus, die Erschließung erfolgt hier über einen Privatweg. Der nordöstliche Teilbereich ist unbebaut, hier liegt ein Teich und privat genutzte Freiflächen. Nördlich grenzt das Strooter Moor an.

An der Südseite liegen im vorderen Bereich, zum Friedeburger Hopelser Weg gelegen, noch landwirtschaftliche Freiflächen. Dahinter sind teilweise Waldflächen gelegen.

Das gesamte Plangebiet ist durch Baum-Strauch-Wallhecken mit Altbaumbestand strukturiert, der Friedeburger Forstweg ist teilweise beidseitig durch Wallhecken eingefasst.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Friedeburger Forstweg und den Friedeburger Hopelser Weg erschlossen.

4 Inhalt des Satzung

Das dargestellte Gebiet in Friedeburg wird als Innenbereichssatzung festgelegt.

4.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als Wohngebiet festgesetzt.

Im Plangebiet sind nur Wohngebäude zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, sie gelten für Hauptgebäude.

Es gilt eine Grundflächenzahl GRZ von 0,2. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.000 m². Es sind nur Einzelhäuser zulässig, je Wohngebäude ist eine Wohneinheit zulässig. Im Plangebiet sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Höhe der Gebäude (Oberkante) darf maximal 10,0 m, gemessen über Oberkante Fahrbahnmitte des Forstweges betragen.

4.2 Erschließung

Der Friedeburger Forstweg wird als Straßenverkehrsfläche übernommen bzw. festgesetzt.

Ansonsten wird der im westlichen Plangebietsbereich vorhandene private Erschließungsweg als private Verkehrsfläche übernommen bzw. festgesetzt. Er dient zur Erschließung der umliegenden Hinterlieger-Grundstücke.

4.3 Wallhecken und Grünfestsetzungen

In der Satzung werden alle vorhandenen Wallhecke als zu erhalten festgesetzt (Wallheckenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Zur Sicherung sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zum Fuß der Wallhecken einhalten.
- In einem Streifen von 3,0 m Abstand zum Fuß der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig.
- Eine Vergärtnerung der Wallhecken ist unzulässig und unmittelbar zu unterbinden.
- Der Volumenraum über dem Wallkörper - senkrecht vom Wallfuß nach oben - zählt zur Wallhecke. Hier sind umfassende Schnitarbeiten, die über die gesetzlich formulierten zulässigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen, unzulässig. Ein Einkürzen und Abmähen der Strauchschicht bis auf den Wallkörper ist unzulässig, ein Heckencharakter mit Strauchschicht ist Erhaltens- und Entwicklungsziel für die Wallhecken im Landkreis Aurich.

Die Auflagen gemäß Hinweis Nr. 2 „Wallheckenschutz“ sind zu beachten.

4.4 Flächenbilanz

Plangebiet	3,65 ha
Wohngebiet (mit Wasserfläche)	3,09 ha
Verkehrsflächen, einschl. Privatweg	0,34 ha
Wallhecken	0,22 ha

4.5 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Planung werden im Bereich der heute unbebauten Grundstücksbereiche Baumöglichkeiten geschaffen. Dadurch werden Flächen versiegelt. Es wird somit grundstücksbezogen ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst.

Daher ist die Kompensation grundstücksbezogen im Zuge des Zulassungsverfahrens nachzuweisen. Je Quadratmeter versiegelter Fläche -Haupt- und Nebengebäude und sonstige Nebenanlagen wie Zufahrten- sind 2 WE nach Städtetagmodell Niedersachsen im Flächenpool der Gemeinde Friedeburg nachzuweisen.

Um die Umsetzung zu sichern, erfolgt die Kompensation über einen Pool der Gemeinde Friedeburg. Die Gemeinde benennt den Flächenpool im Zuge des Satzungsverfahrens, hierzu erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist sichergestellt.

5.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das Schmutzwasser der jeweiligen Wohngrundstücke ist über Hauskläranlagen zu entsorgen.

5.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Wittmund.

5.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

5.5 Gas- und Stromversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

5.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

6 Hinweise

6.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

6.2 Wallheckenschutz

Wallheckenschutz (§ 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz NAGBNatSchG „Geschützte Landschaftsbestandteile“, § 29 Bundesnaturschutzgesetz „Geschützte Landschaftsbestandteile“, § 39 (1) u. (5) BNatSchG „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“, § 40 (4) BNatSchG „Gebietsfremde Arten“)

Die historischen Wallhecken im Plangebiet (auch teilweise) sind nach NAGBNatSchG § 22 Absatz 3 und BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.

Diese nach NAGBNatSchG geschützten Wallhecken sind dem Gesetz entsprechend in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf dort daher nicht beeinträchtigt werden. Gehölzschnittarbeiten an bzw. auf Wallhecken sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. erlaubt. Die Strauchschicht darf im Volumenraum über dem Walkörper nur abschnittsweise und nur im mindestens achtjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Wallboden zurückgeschnitten werden.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG nur die folgenden nicht gebietsfremden Pflanzenarten zulässig: Sandbirke/*Betula pendula*, Haselnuss/*Corylus avellana*, Eingriffeliger Weißdorn/*Crataegus monogyna*, Schlehe/*Prunus spinosa*, Stieleiche/*Quercus robur*, Hundsrose/*Rosa canina*, Salweide/*Salix caprea*, Schwarzer Holunder/*Sambucus nigra*, Vogelbeere/*Sorbus aucuparia*, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/*Alnus glutinosa*, Esche/*Fraxinus excelsior*, Faulbaum/*Frangula alnus*, Öhrchenweide/*Salix aurita*, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/*Fagus sylvatica*, als Kletterpflanzen zusätzlich Waldgeißblatt/*Lonicera periclymenum*, Efeu/*Hedera helix*, Brombeere/*Rubus fruticosus*.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG und BNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebiet ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund. Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB daneben die Gemeinde Friedeburg zuständig.

6.3 Abfallentsorgung

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen.

6.4 Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den

Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der, Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

6.5 Altlasten

Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte Altablagerungen oder auf eine deutlich größere Fläche einer Altablagerung als bisher bekannt schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

6.6 Überdeckung von Satzungen

Die Innenbereichssatzung „Forstweg“ überlagert die Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB nördlich des Forstweges aus dem Jahr 1989 und die Satzung gemäß BauGB-Maßnahmengesetzes zur Förderung des Wohnungsbaus südlich des Forstweges aus dem Jahr 1995. Beide Satzungen treten mit Bekanntmachung der Innenbereichssatzung „Forstweg“ außer Kraft.

7 **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Forstweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am .. 2020 die Auslegung der Satzung beschlossen. Die Planzeichnung der Satzung hat mit dem Begründungsentwurf in der Zeit vom .. 2020 bis .. 2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .. 2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am ... 2020 die Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Friedeburg, den

.....

Bürgermeister
(Goetz)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 07.02.2020