

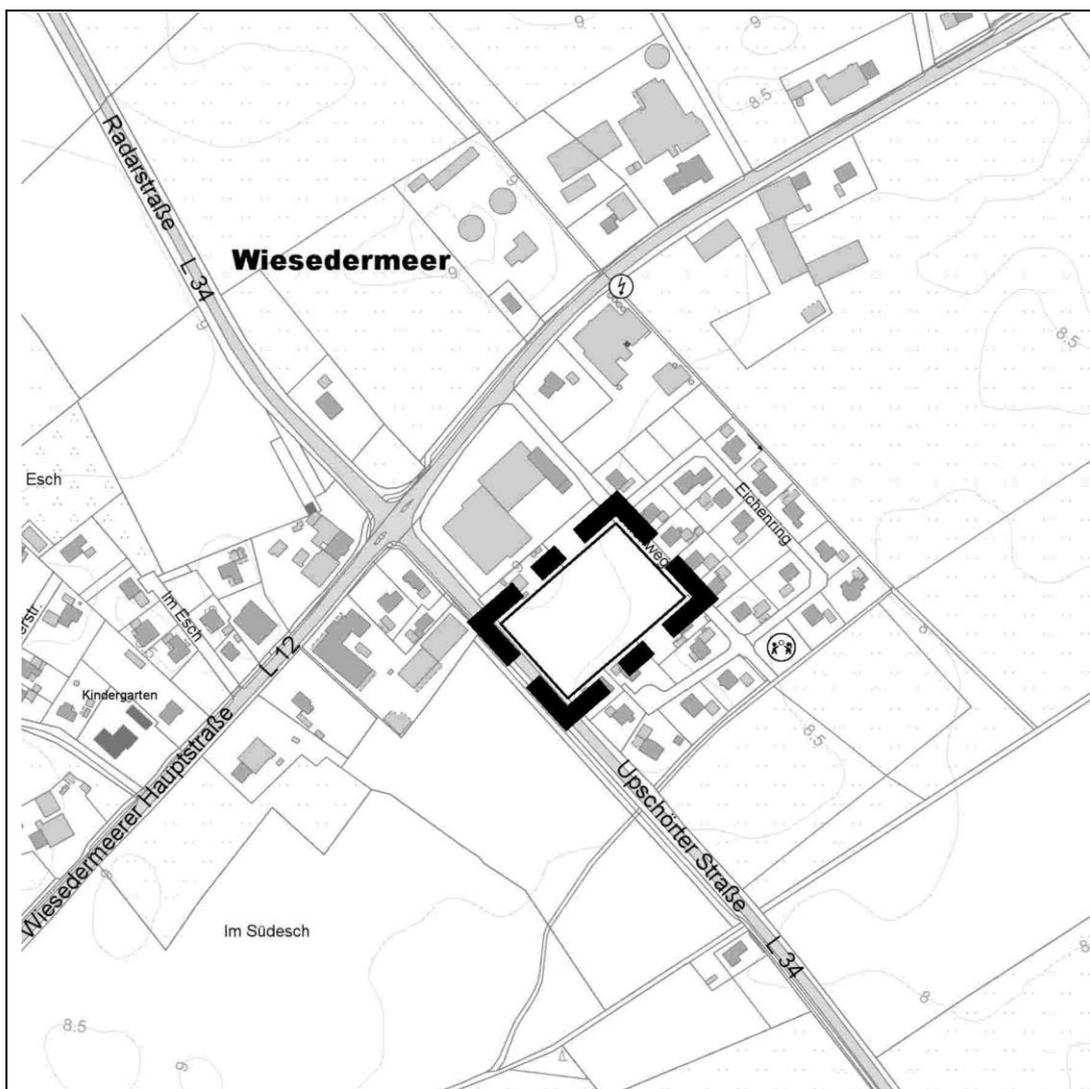
Gemeinde Friedeburg

Bebauungsplan Nr. 1 von Wiesedermeer 2. Änderung (Naturerlebnispark)

Begründung

- Vorentwurf –

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch –



INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH	3
1.3	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.2	BEBAUUNGSPLAN NR. 1 WIESEDERMEER	4
3	BESTAND	5
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1	NATURERLEBNISPARK	6
4.2	WALLHECKEN	6
4.3	WASSERLEITUNG.....	6
5	UMWELTPRÜFUNG	6
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	7
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	7
6.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	7
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	7
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	7
6.5	GAS- UND STROMVERSORGUNG	7
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	7
7	HINWEISE.....	8
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	8
7.2	BODENFUNDE	8
7.3	ALTABLAGERUNGEN	8
7.4	WALLHECKENSCHUTZ	8
7.5	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	8
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	9
8.1	BAUVERBOTSZONE GEMÄß § 24 ABS. 1 NSTRG.....	9
8.2	WASSERLEITUNG.....	9
9	VERFAHRENSABLAUF	10

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die für das Vorhaben Naturerlebnispark vorgesehene Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 1 von Wiesedermeer als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE ausgewiesen und muss für die künftige Nutzung als Naturerlebnispark geändert werden. Das Konzept für den Naturerlebnispark beinhaltet auch die Aufstellung von Spielgeräten.

Hierdurch wird der in dem Wohngebiet Möhlenweg/Eichenring befindliche Kinderspielplatz entbehrlich, so dass dieser einer Wohnbebauung zugeführt werden kann, diese Änderung wird im 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eichenring“ – parallel zur 2. Änderung Naturerlebnispark – umgesetzt werden.

Die 2. Änderung (Naturerlebnispark) des Bebauungsplanes Nr. 1 Wiesedermeer wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Wohnsiedlung Eichenring und nördlich der L 34.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8.000 m².

1.3 Aufstellungsbeschluss

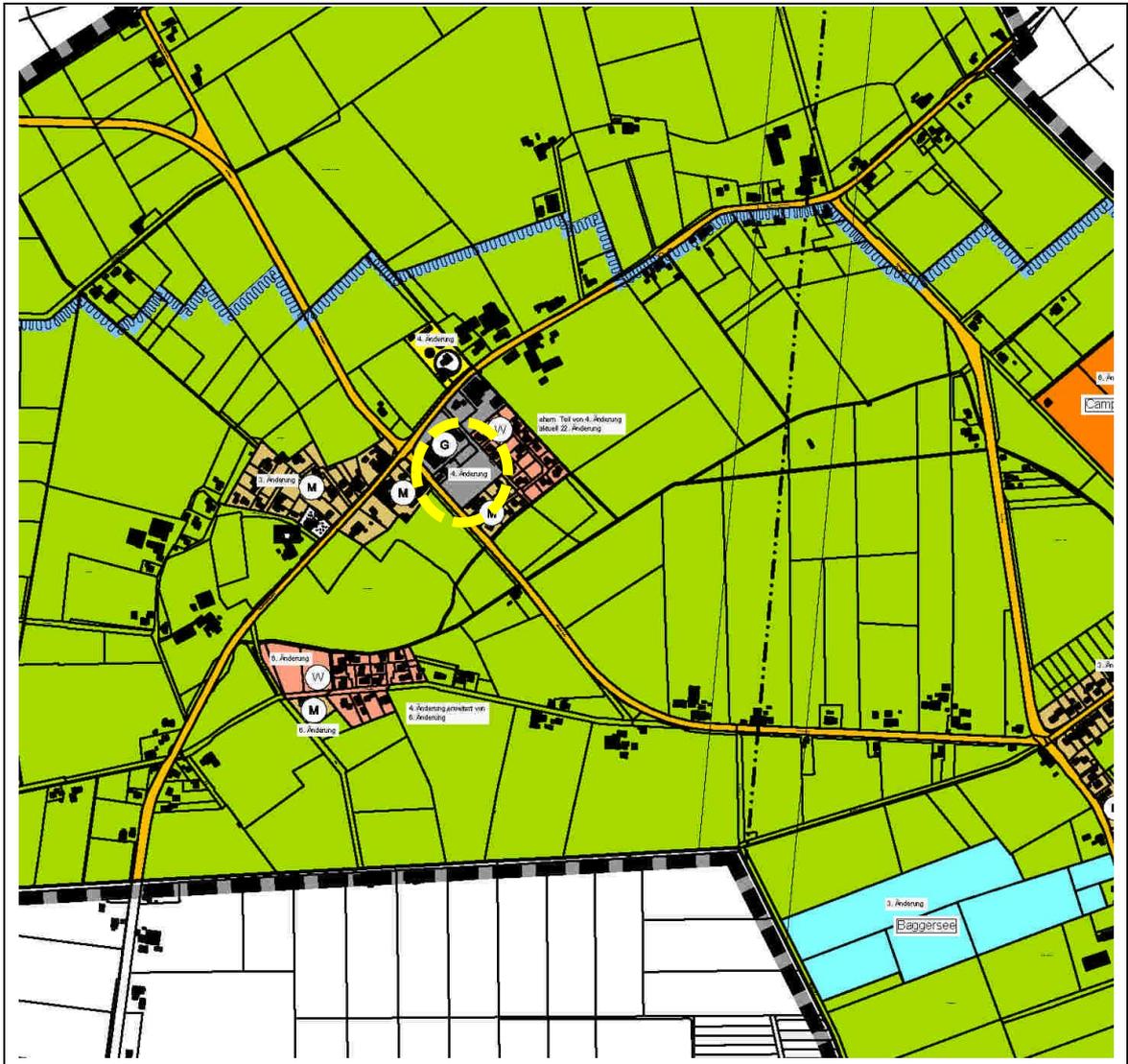
Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am 08.09.2020 die Aufstellung der 2. Änderung (Naturerlebnispark) des Bebauungsplanes Nr. 1 Wiesedermeer beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Bauflächen G dar.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

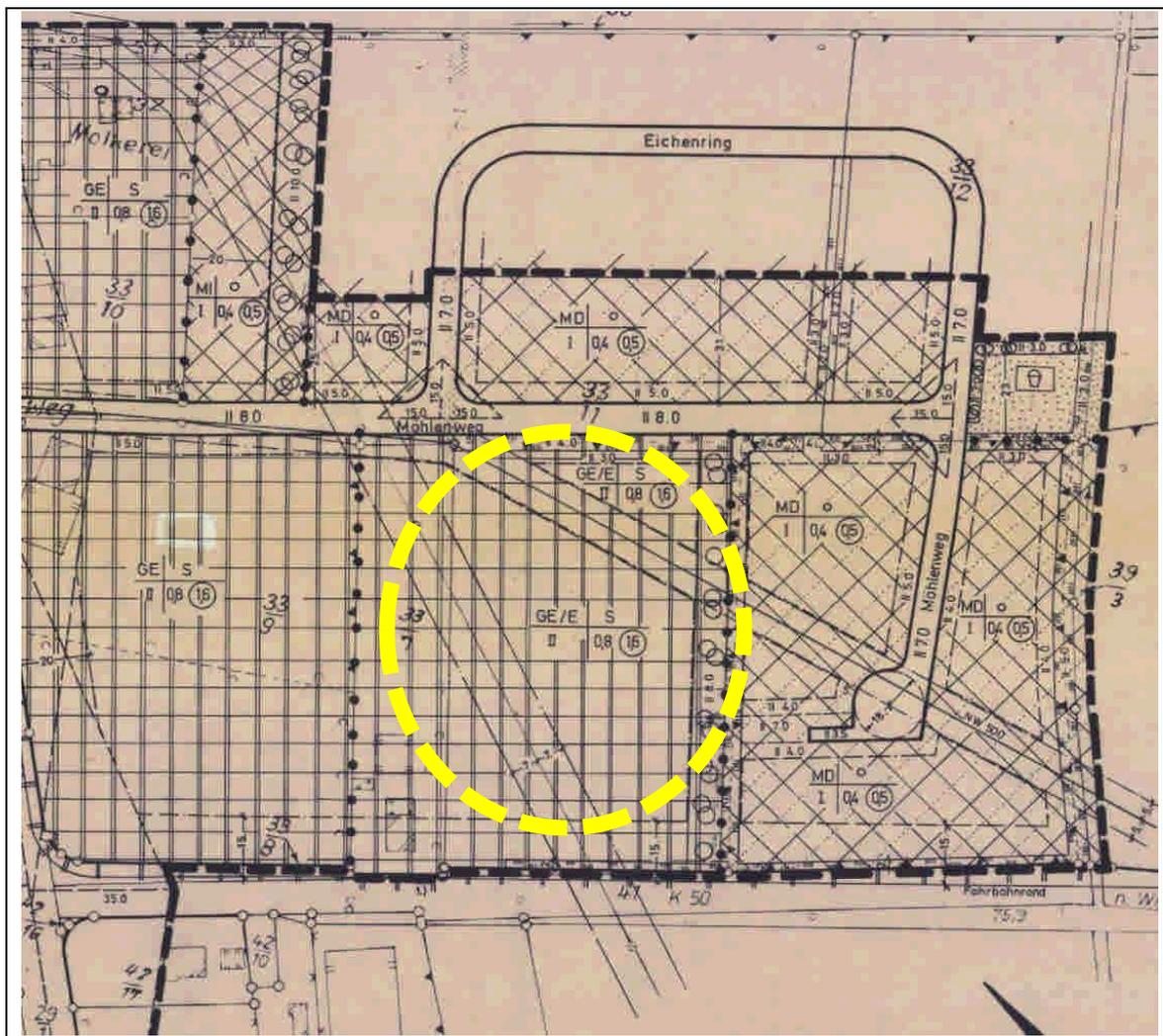


Die Planungsabsicht, hier eine Gemeinbedarfsfläche „Naturerlebnispark“ festzusetzen, erfordert den Flächennutzungsplan an die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen. Bei einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB ist eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Es handelt sich um die 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

2.2 Bebauungsplan Nr. 1 Wiesedermeer

Der Bebauungsplan Nr. 1 setzt für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet und randlich teilweise Wallhecken fest.

Bebauungsplan Nr. 1 (Auszug)



3 Bestand

Das Plangebiet liegt am Möhlenweg. Das Plangebiet stellt sich als Grünlandfläche dar, die von Wallhecken eingerahmt ist. Die Wallhecken sind großenteils mit alten Eichen bestanden. Am Möhlenweg befindet sich eine Lücke, die als landwirtschaftliche Zufahrt dient.

Südlich des Plangebietes verläuft die Upschörter Straße L 34.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Grundlage für die Herrichtung des Naturerlebnisparks ist das beiliegende Konzept „Von einer Blumenwiese zum Naturerlebnispark“ (vgl. Anhang zur Begründung)

4.1 Naturerlebnispark

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf - Naturerlebnispark festgesetzt. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf Naturerlebnispark sind den Zwecken dienende Gebäude (z.B. Toilettengebäude, offener Pavillon, Geräteschuppen, ...) Einrichtungen und Anlagen zulässig.

Der Versiegelungsgrad der Gebäude und Nebenanlagen in Form von Gebäuden darf höchstens 20 % der Gemeinbedarfsfläche betragen.

4.2 Wallhecken

Die randlich vorhandenen Wallhecken werden festgesetzt.

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, im mindestens achtjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Wallboden zurückgeschnitten werden.

4.3 Wasserleitung

Das Plangebiet wird von einer Wasserleitung gequert, die Trasse wird nachrichtlich festgesetzt. Die überörtliche Wasserleitung des OOWV darf mit Hochbauten nicht überbaut werden und nicht beeinträchtigt werden. Die Lage der Leitungstrasse ist bei Bedarf einzumessen.

5 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan setzt derzeit für die Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Durch die Planung eines Naturerlebnisparks ergibt sich eine nur geringe Flächenversiegelung. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht bedeutet dies eine deutliche Verbesserung der Situation. Die Versiegelung liegt deutlich unter 20.000 m². Die primäre Aufstellungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ist daher gegeben.

Da die vorhandenen Wallhecken weiterhin gesichert sind, werden auch sonstige Umweltbelange nicht berührt.

Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist somit keine Umweltprüfung erforderlich.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist sichergestellt.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Baugebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Wittmund.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

6.5 Gas- und Stromversorgung

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

6.6 Telekommunikation

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

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

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

7.2 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 des Landkreises oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.

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.

7.3 Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

7.4 Wallheckenschutz

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

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 nur im Volumenraum über dem Wallkörper, im mindestens achtjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Wallboden zurückgeschnitten werden.

7.5 Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 2. Änderung (Naturerlebnispark) des Bebauungsplanes Nr. 1 von Wiesedermeer überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.1 Wiesedermeer. Der überdeckte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 2. Änderung (Naturerlebnispark) des Bebauungsplanes Nr. 1 außer Kraft.

8 Nachrichtliche Übernahme

8.1 Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden, bestehende Gebäude sind davon ausgenommen. Das gilt auch für Werbeanlagen, sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

Zur Landesstraße wird ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt.

8.2 Wasserleitung

Die überörtliche Wasserleitung des OOWV darf mit Hochbauten nicht überbaut werden und nicht beeinträchtigt werden. Die Lage der Leitungstrasse ist bei Bedarf einzumessen.

9 **Verfahrensablauf**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Friedeburg, den

.....
Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Friedeburg

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



Oldenburg, den 06.04.2021

Dipl.-Ing. M. Lux

ANHANG

Konzept „Von einer Blumenwiese zum Naturerlebnispark“, BlumNPlanung