

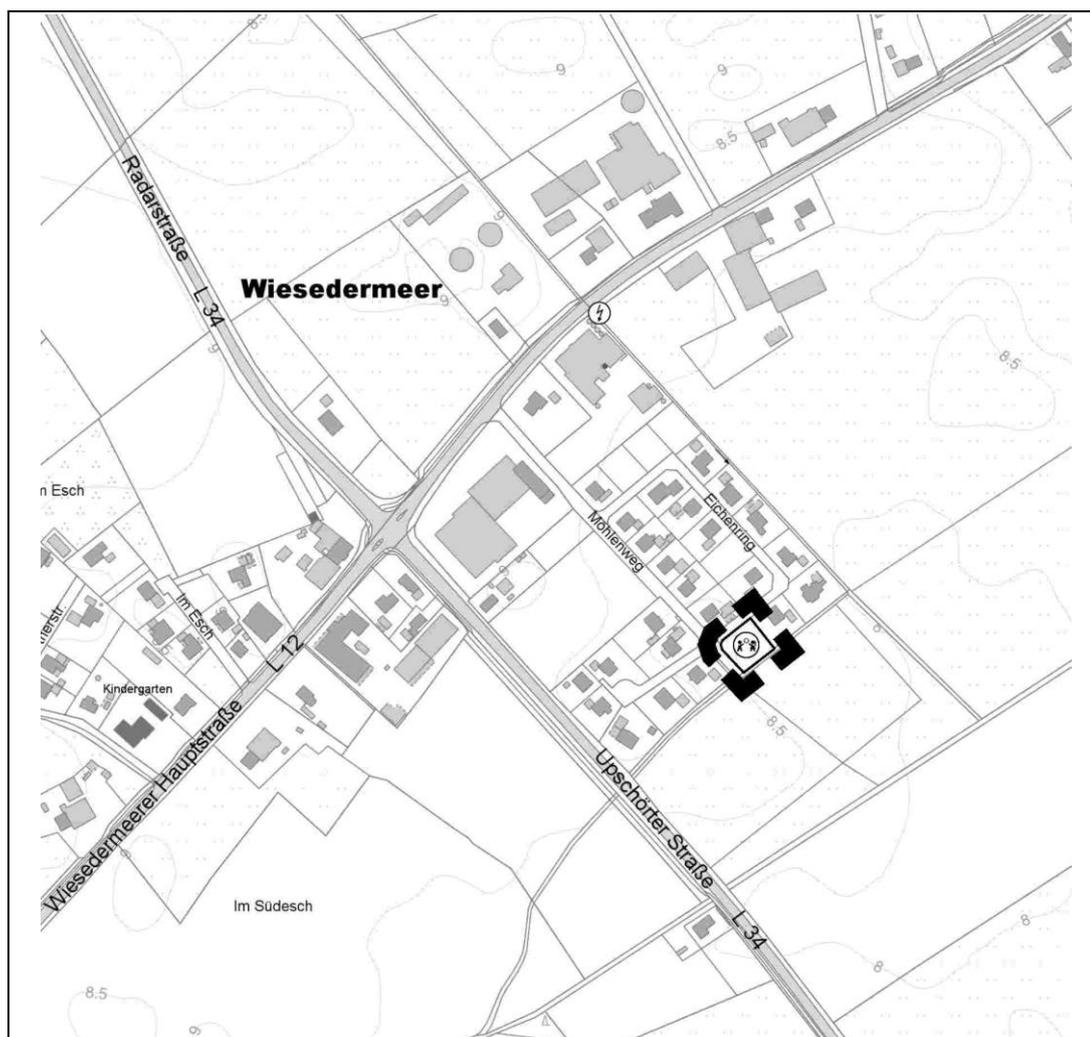
Gemeinde Friedeburg

Bebauungsplan Nr. 3 von Wiesedermeer „Eichenring“ 2. Änderung

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. 3 „EICHENRING“ – 1. ÄNDERUNG	5
3	BESTAND	5
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	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	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	8
8	VERFAHRENSABLAUF	9

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Ortschaft Wiesedermeer soll am Möhlenweg ein Naturerlebnispark angelegt 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. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist daher vorgesehen, die bisherige Spielplatzfläche am Eichenring als Wohngebietsfläche festzusetzen. Dieses Änderungsverfahren wird parallel zum 2. Änderungsverfahren (Naturerlebnispark) des Bebauungsplanes Nr. 1 von Wiesedermeer umgesetzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eichenring“ wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt randlich in der Wohnbebauung am Eichenring.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 900 m².

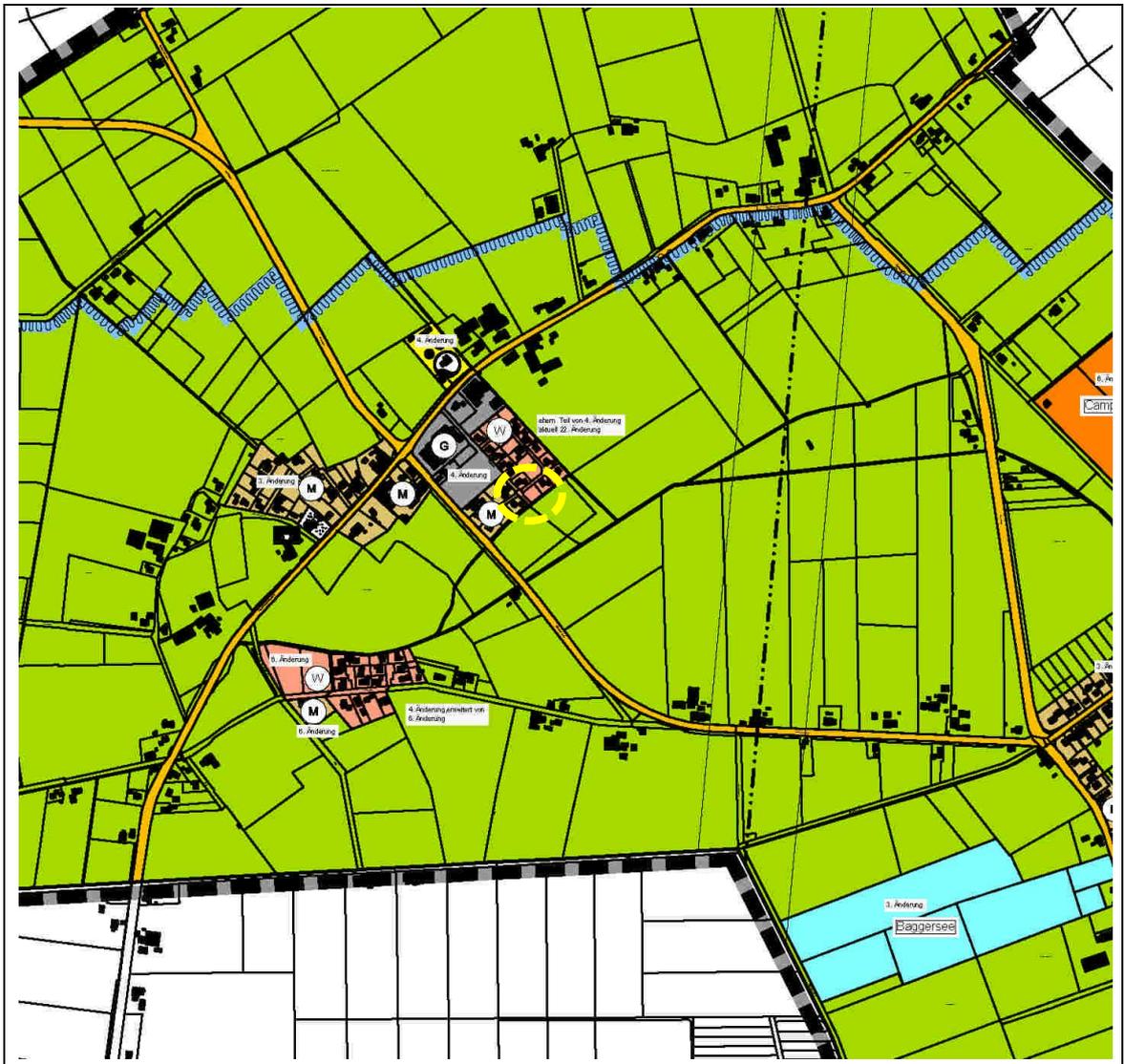
1.3 Aufstellungsbeschluss

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 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eichenring“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbauflächen W dar.

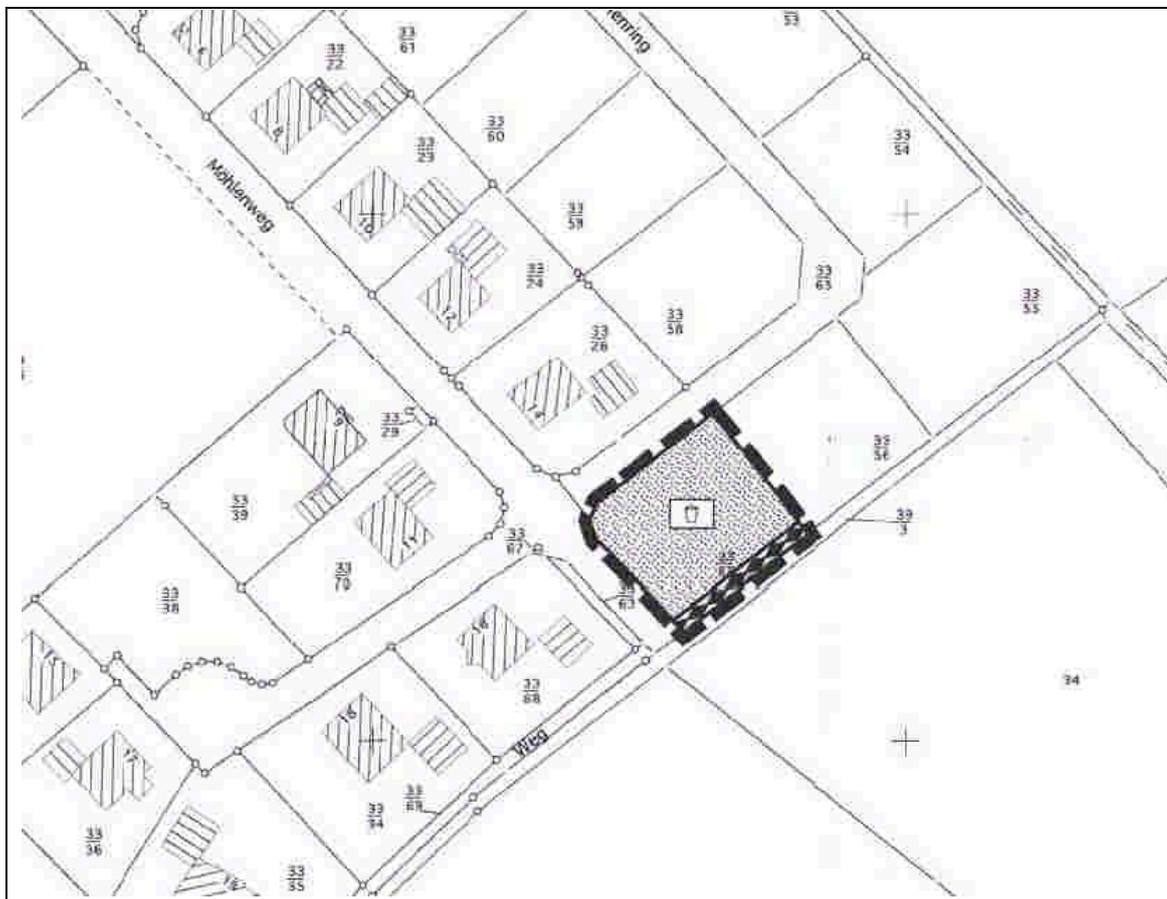


Die im Änderungsbereich dargestellten Flächen stimmen mit dem Planungsziel überein, hier ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

2.2 **Bebauungsplan Nr. 3 „Eichenring“ – 1. Änderung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 setzt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und randlich eine Wallhecke fest.

Bebauungsplan Nr. 3 (Auszug)



3 **Bestand**

Das Plangebiet liegt an der Wohnstraße Eichenring. Nach Südosten beginnt der Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen.

Das Grundstück stellt sich derzeit als Spielplatz dar, und ist randlich durch eine Wallhecke zum Außenbereich abgegrenzt.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Die ehemalige Spielplatzfläche soll als Baugrundstück ausgewiesen werden, da der Bedarf künftig im nahe gelegenen Naturerlebnispark nachgewiesen wird.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes die u.a. lauten:

1. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
2. Es gilt die offene Bauweise.
3. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 bei eingeschossiger Bebauung festgesetzt.
4. Der überbaubare Bereich schließt an das östliche Grundstück an.
5. Die Wallhecke wird übernommen, die Baugrenze hält einen Abstand von 4 m zum Fuß der Wallhecke ein.

5 Umweltprüfung

Durch die Planung ergibt sich mit einer GRZ von 0,3 zwar eine zusätzliche Flächenversiegelung, die aber mit etwa 500 m² gering ausfällt. Es ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die zusätzliche Versiegelung liegt damit sehr deutlich unter 20.000 m². Die primäre Aufstellungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ist somit gegeben.

Da die vorhandene Wallhecke weiterhin gesichert wird und das Baufeld einen ausreichenden Abstand einhält, 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 Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eichenring“ überlagert einen Teilbereich der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eichenring“. Der überdeckte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 außer Kraft.

8 **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