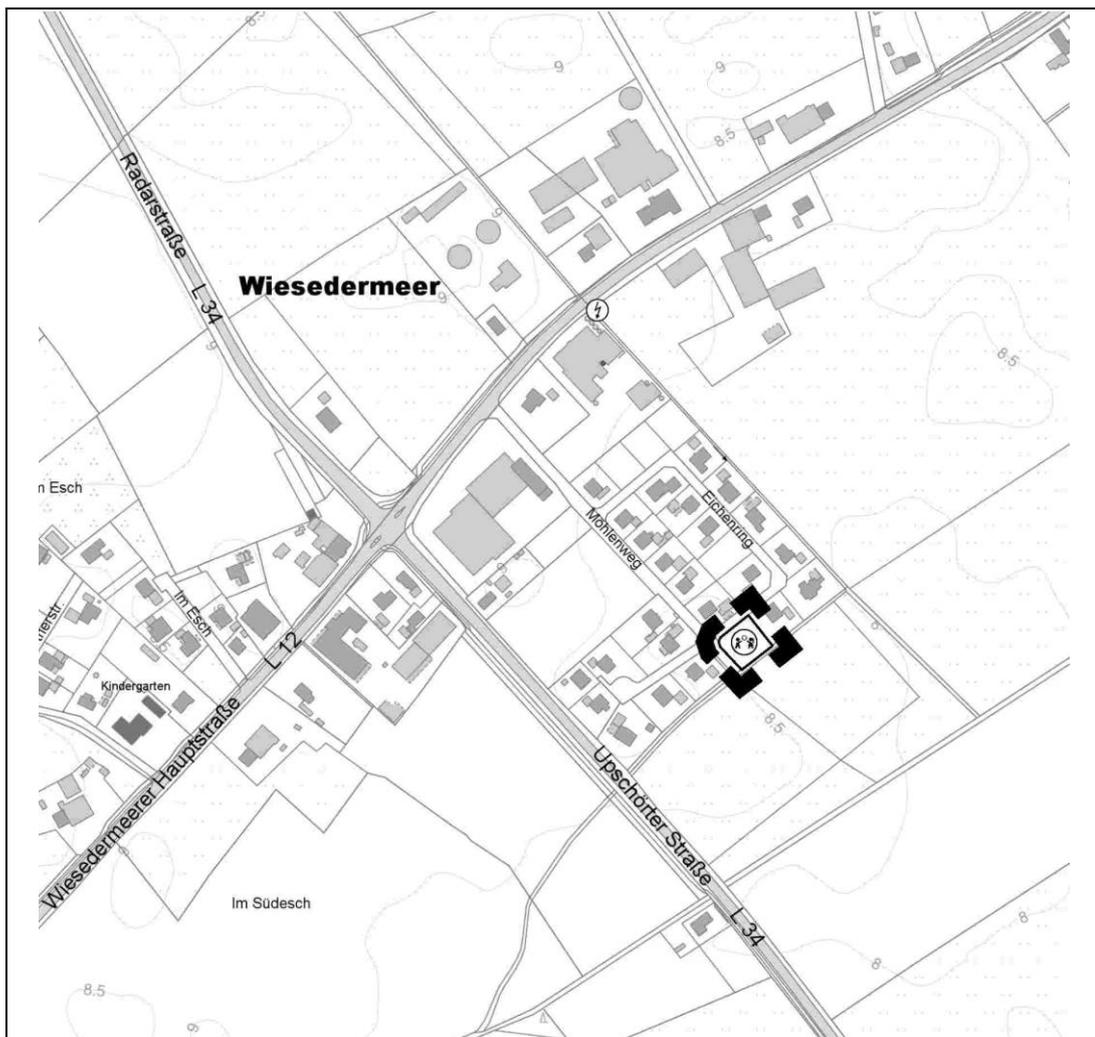


# Gemeinde Friedeburg

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

### Begründung

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch –



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH .....	3
1.3	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	3
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.2	BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „EICHENRING“ – 1. ÄNDERUNG .....	5
<b>3</b>	<b>BESTAND .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG .....</b>	<b>6</b>
5.1	GRUNDLAGEN NACH BAUGB .....	6
5.2	SONSTIGES.....	6
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>7</b>
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
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>8</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	8
7.2	BODENFUNDE .....	8
7.3	ALTABLAGERUNGEN .....	8
7.4	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	8
<b>8</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>9</b>

## **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 m<sup>2</sup>.

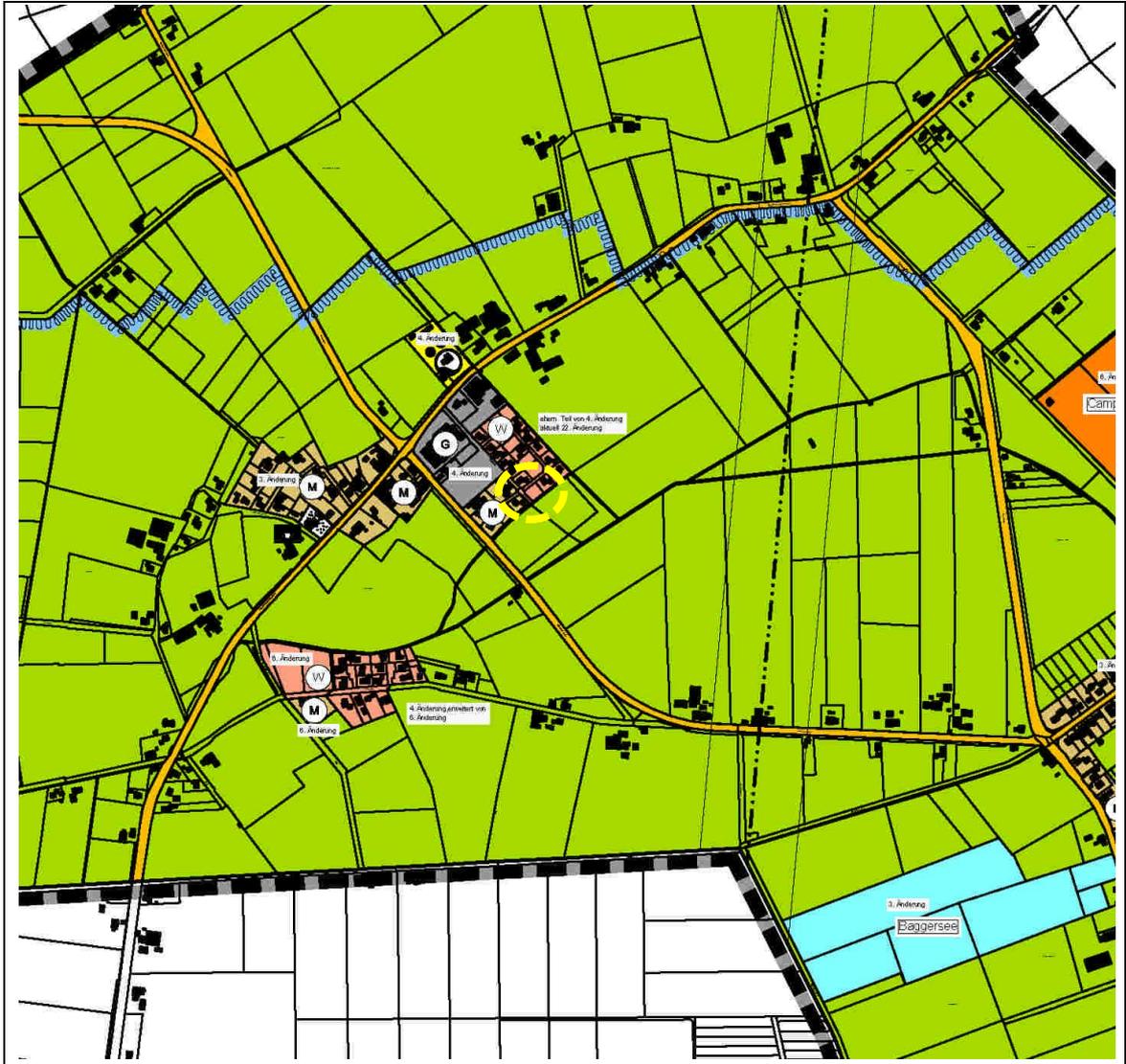
### **1.3 Aufstellungsbeschluss**

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 29.09.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eichenring“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 02.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2 Planerische Vorgaben

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbauflächen W dar.

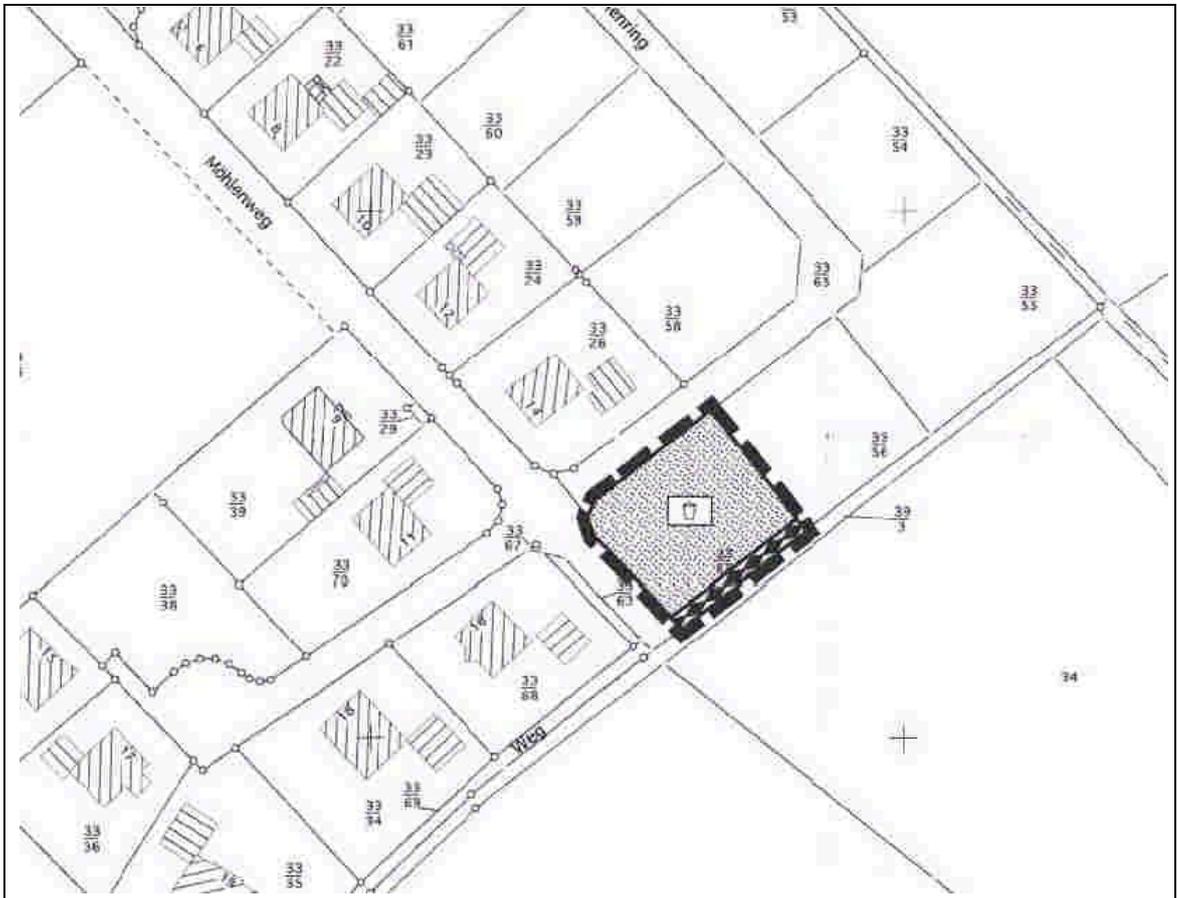


Die im Änderungsbereich dargestellten Flächen stimmen mit dem Planungsziel überein, hier ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

## 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**

##### **5.1 Grundlagen nach BauGB**

Durch die Planung ergibt sich mit einer GRZ von 0,3 zwar eine zusätzliche Flächenversiegelung, die aber mit etwa 500 m<sup>2</sup> gering ausfällt. Es ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die zusätzliche Versiegelung liegt damit sehr deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. 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.

##### **5.2 Sonstiges**

Entlang der südöstlichen Grenze des Grundstücks verläuft eine Wallhecke mit Baumbeständen, die unter dem Schutz des § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG steht. Die Wallhecke wurde nicht im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 3 im Jahr 1997 an einer geeigneten Stelle in der freien Natur und Landschaft ersetzt. Alle Handlungen, die den Wall selbst oder das Wachstum der Bäume und Sträucher sowie der krautigen Vegetation beeinträchtigen, sind verboten. Für den ordnungsgemäßen Zustand einer Wallhecke ist der Eigentümer oder der Nutzungsberechtigte verantwortlich.

Der neue Eigentümer wird bereits vor dem Erwerb des Grundstücks darauf hingewiesen, dass der Schutz der Wallhecke mit ihren Großbaumgeständen dauerhaft zu berücksichtigen ist. Ihm wird das vorbereitete Faltblatt „Schutz und Pflege von Wallhecken in Hausgärten“ ausgehändigt.

## **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 12.10. bis 12.11.2021 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 18.11.2021

Dipl.-Ing. M. Lux