

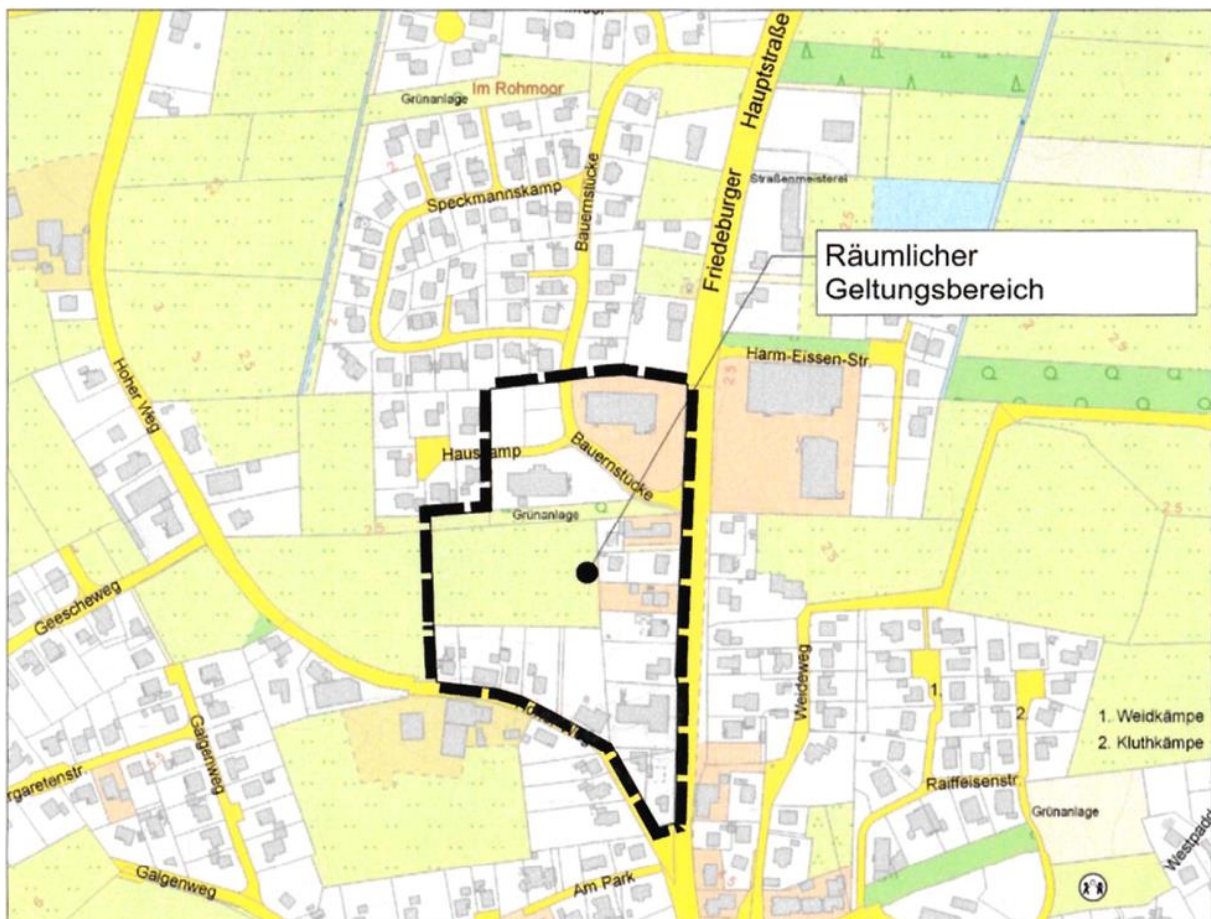


## Satzung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33  
von Friedeburg „Einzelhandel Nord“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

mit Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)  
aber gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Angaben nach § 2 a Nr. 2 BauGB



## Satzung

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 von Friedeburg „Einzelhandel Nord“

#### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am xx.xx.2022 diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 von Friedeburg „Einzelhandel Nord“ als Satzung erlassen.

#### § 1

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 von Friedeburg „Einzelhandel Nord“ besteht aus dieser Satzung und bezieht sich auf den auf dem Deckblatt abgebildeten Änderungsbereich.

#### § 2

Die Absätze 1 und 2 der textlichen Festsetzung Nr. 1 entfallen und werden durch nachfolgenden Text ersetzt, der lautet:

#### **1. Sondergebiete „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO**

Innerhalb der Sondergebiete I und II sind in allen Vollgeschossen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Baumärkten, Gartencenter zzgl. Freifläche, Fachgeschäfte für Blumen und Pflanzen, Fachgeschäfte für Eisenwaren und Beschläge und Sonderpostenmärkte jeweils mit Verkaufsflächen über 800 m<sup>2</sup>
- Dienstleistungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Innerhalb der Sondergebiete I und II sind oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnungen mit ausreichender Schalldämmung gemäß DIN 4109 zulässig.

Innerhalb der Sondergebiete I und II sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im Übrigen bleibt der Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. 1 unverändert.

**§ 3**

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Friedeburg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Goetz)  
BÜRGERMEISTER

Als Anlage ist aus informatorischen Gründen ein Auszug des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 33 von Friedeburg „Einzelhandel Nord“ beigefügt.

## **PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am XX.XX.2022 diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 von Friedeburg „Einzelhandel Nord“ als Satzung erlassen.

Friedeburg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Goetz)  
BÜRGERMEISTER

## **VERFAHRENSVERMERKE**

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 16.03.2022 die Aufstellung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 von Friedeburg „Einzelhandel Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Friedeburg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Goetz)  
BÜRGERMEISTER

### Öffentliche Auslegung – vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 16.03.2022 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 von Friedeburg „Einzelhandel Nord“ und der Begründung haben vom 11.04.2022 bis zum 11.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Friedeburg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Goetz)  
BÜRGERMEISTER

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Friedeburg hat die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 von Friedeburg „Einzelhandel Nord“ nebst Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Friedeburg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Goetz)  
BÜRGERMEISTER

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_ für den Landkreis Wittmund bekannt gemacht worden. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 von Friedeburg „Einzelhandel Nord“ ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Friedeburg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Goetz)  
BÜRGERMEISTER

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 von Friedeburg „Einzelhandel Nord“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Friedeburg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Goetz)  
BÜRGERMEISTER

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 von Friedeburg „Einzelhandel Nord“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Friedeburg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Goetz)  
BÜRGERMEISTER

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB),  
aber gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Angaben nach § 2 a Nr. 2 BauGB

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33  
von Friedeburg „Einzelhandel Nord“

### Planungsanlass

Die im Plangebiet ansässige friedeBurgPlatz GmbH hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 von Friedeburg „Einzelhandel Nord“ hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 1 und den darin geregelten Zulässigkeiten für die Sondergebiete Einzelhandel gestellt.

Hintergrund des Antrages ist, dass aufgrund des eng gefassten Zulässigkeitskataloges innerhalb der Sondergebiete I und II im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) kein Fitness-Studio zulässig ist. Da in der Ortschaft Friedeburg Bedarf für ein Fitness-Studio besteht und sich die im Erdgeschoss des Sondergebietes „Einzelhandel“ II befindlichen Räumlichkeiten hierfür eignen, wird der Zulässigkeitskatalog erweitert. Danach sind künftig sämtliche in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der Wohnnutzung in allen Vollgeschossen zulässig. Um die vorrangig gewerbliche Ausrichtung des Sondergebietes zu gewährleisten, sind Wohnungen weiterhin nur oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig. Zudem wurde eine neue Regelung aufgenommen, wonach Vergnügungsstätten in dem Sondergebiet nicht zulässig sind.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 von Friedeburg „Einzelhandel Nord“ wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

### Aufstellungsbeschluss / Verfahren:

Entsprechend der genannten Zielsetzung hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am 16.03.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 von Friedeburg „Einzelhandel Nord“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde vom 11.04.2022 bis 11.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Am xx.xx.2022 hat der Rat der Gemeinde Friedeburg die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 von Friedeburg „Einzelhandel Nord“ als Satzung beschlossen.

Friedeburg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

Siegel

Auszug aus dem rechtswirksamen B-Plan Nr. 33 von Friedeburg:



Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand vom 13.06.2015

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sondergebiete "Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Innerhalb der Sondergebiete I und II sind im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) zulässig:  
 - Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Baumärkten, Gartencenter zzzg. Freifläche, Fachgeschäfte für Blumen und Pflanzen, Fachgeschäfte für Eisenwaren und Beschläge und Sonderpostenmärkte jeweils mit Verkaufsflächen über 800 m².  
 - Dienstleistungsbetriebe  
 - Schank- und Speisewirtschaften

Innerhalb der Sondergebiete I und II sind oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig:  
 - Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe  
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
 - und Wohnungen mit ausreichender Schalldämmung gemäß DIN 4109

In den Sondergebieten I und II sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente tags (6.00 - 22.00) LEK, 1, tags = 58 dB(A) und nachts (22.00 - 6.00) LEK, 1, nachts = 43 dB(A) gemäß Entwurf zur DIN 45691 nicht überschreiten.  
 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren k = I bis V erhöhen sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente LEK, zus, k

Richtungssektor k	Zusatzkontingent L <sub>EK, zus, k</sub> [dB(A)]	
	tags	nachts
I	+ 3	+ 3
II	+ 2	+ 8
III	+ 10	+ 10
IV	+ 5	+ 5
V	0	0

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (LEK) wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Teil 2: "Allgemeines Berechnungsverfahren" durchgeführt.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach dem Entwurf der DIN 45691, Abschnitt 5, Mai 2005, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort j im Richtungssektor k LEK<sub>j</sub> durch LEK<sub>j</sub> + LEK<sub>zus, k</sub> zu ersetzen ist.