



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 VON FRIEDEBURG

„FRIEDEBURG-MITTE“, 2. ÄNDERUNG

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs 1 Nr. 2 BauGB

Gemeinde Friedeburg



PROJ.NR. 11386 | 07.01.2025

Gemeinde Friedeburg

Bebauungsplan Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg Mitte“, 2. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gemäß

§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Veranlassung	4
2.	Rechtliche Grundlagen	4
3.	Lage und Bestand	4
4.	Beschreibung der Planung	5
5.	Größe der Grundfläche.....	6
6.	Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB.....	7
7.	Fazit	12

1. Veranlassung

Im Ortskern hat die Gemeinde Friedeburg eine zuvor weitgehend unbebaute Fläche mit dem Bebauungsplan Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg-Mitte“ beplant, um die städtebauliche Entwicklung in dieser zentralen Lage zu fördern und zu ordnen. Im Zuge dessen wurde der Bebauungsplan bereits einmal geändert. Die getroffenen Festsetzungen werden jedoch den heutigen Umständen nicht mehr gerecht und können die eben genannte Aufgabe nicht mehr zufriedenstellend erfüllen.

Zudem ist die Erweiterung des an der B 436 „Wieseder Straße“ ansässigen Gewerbegebiet planerisch zu integrieren.

Für die Umsetzung der o. g. angestrebten städtebaulichen Entwicklung ist eine erneute Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg-Mitte“ erforderlich.

2. Rechtliche Grundlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 von Friedeburg soll im beschleunigten Verfahren nach Vorschriften des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Da die im B-Plan festgesetzte Grundfläche ca. 41.360 m² beträgt, fällt die Planung unter die Anwendungsbedingungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a Abs. 1 Nr.2 BauGB sind:

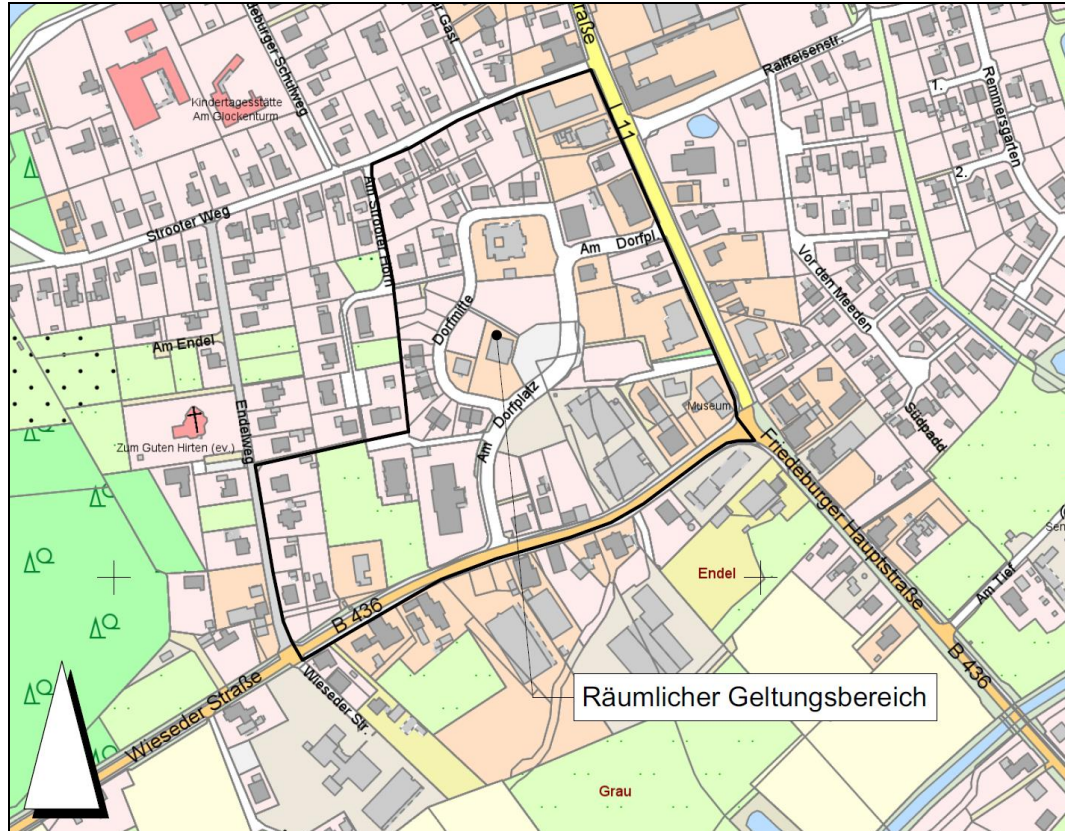
- Die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt 20.000 m² bis weniger 70.000 m².
- Die Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 BauGB genannten Kriterien kommt zum Ergebnis, dass keine erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind (einschl. die Zulässigkeit der Vorhaben mit UVP-Pflicht),
- es darf kein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigt werden
- es dürfen bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sein

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB analog § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

3. Lage und Bestand

Der Planbereich liegt mitten in der Ortschaft Friedeburg, an den örtlichen Hauptverkehrsstraßen B 436 „Wieseder Straße“ und L 11 „Friedeburger Hauptstraße“. Der Geltungsbereich umfasst ca. 9 ha und ist hinsichtlich der Nutzung durch für die zentrale Lage typische Ansiedlung mehrerer Gewerbebetriebe (einschl. Produktion) im Nebeneinander mit dem Wohnen (sowohl in einem allgemeinen Wohngebiet als auch in Mischgebieten).

Abb.: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg Mitte“ (o. M.)



4. Beschreibung der Planung

Die vorliegende Planung umfasst folgende wesentliche Änderungen im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan:

- Erweiterung des Gewerbegebietes um benachbarte Flächen mit der gleichzeitigen Reduzierung des Mischgebietes (GRZ 0,6) um die gleiche Fläche; damit einhergehend Schaffung einer „Pufferfläche“ im westlich benachbarten Gewerbegebiet durch Modifikation der Baugrenze sowie Neuregelung der zulässigen Nutzung zur Vermeidung städtebaulicher Spannung.
- Entlang der L 11 „Friedeburger Hauptstraße“ und B 436 „Wieseder Straße“ sowie im Zentrum des Plangebiets Ermöglichung einer höheren Dichte hinsichtlich Bebauung und Nutzung, am nördlichen und westlichen Rand des Plangebiets an den Gemeindestraßen „Strooter Weg“ und „Endelweg“ Sicherung einer kleinteiligen Bauungsstruktur; dies wird durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erreicht und die Verträglichkeit mit dem lokalen Ortsbild durch Vorgaben zur Gestaltung erreicht.
- geringfügige Änderungen der Festsetzungen zum Grün (insbesondere Umwandlung einer 160 m² großen Grünfläche zu Mischgebiet)

Im Hinblick auf die maximal versiegelbaren Grundflächen kommt es zu keiner Änderung, da die Grundflächenzahlen (GRZ) unverändert bleiben und die Änderung der zulässigen Nutzung von Mischgebiet mit der GRZ 0,6 zu einem Gewerbegebiet mit der GRZ 0,8 unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung beides ein Maximum von 80 % versiegelbarer Fläche bedeutet.

5. Größe der Grundfläche

An dieser Stelle erfolgt die Darstellung der zulässigen Grundfläche i. S. § 19 Abs. 2 BauGB, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens relevant ist. Bei der Ermittlung dieser sind nur die Festsetzungen zur Hauptnutzung anzuwenden, die zulässige Überschreitung der GRZ sowie Versiegelungen durch die Verkehrsflächen sind nicht zu berücksichtigen.

Nutzung	GRZ	Fläche, m²	Grundfläche, m²
Verkehrsflächen	-	15.954	-
Gewerbegebiet	0,8	10.009	8.007
Mischgebiet	0,4	6.676	2.670
Mischgebiet	0,5	16.654	8.327
Mischgebiet	0,6	30.323	18.194
allg. Wohngebiet	0,4	8.857	3.543
Fläche für Gemeinbedarf	0,4	1.537	615
Gesamt		90.010	41.356

6. Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

Prüfkriterien	Erläuterung	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	<p>Es handelt sich um die Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9 ha. Diese ist bereits überwiegend bebaut.</p> <p>Die maximal festgesetzten Grundflächen nach § 19 BauNVO betragen 41.256 m².</p> <p>Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird in einem Teilbereich von Mischgebiet (MI) auf Gewerbegebiet (GE) geändert (ca. 0,4 ha). Hierdurch wird die maximal zulässige Versiegelung im Plangebiet nicht erhöht.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen nach wie vor keine UVP-pflichtigen Vorhaben.</p>		X
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	<p>Die Planung entspricht den übergeordneten Planungen. Lediglich für den Bereich mit der Nutzungsänderung von MI zu GE bedarf es der Berichtigung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Weitere Auswirkungen auf übergeordnete Pläne und Programme sind nicht gegeben.</p>		X

Prüfkriterien	Erläuterung	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
1.3 Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<p>Das Plangebiet ist bereits heute aufgrund der vorhandenen Bebauung und der zentralen Lage im Ort durch die anthropogenen Nutzungen stark geprägt. Somit werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Landschaftsbild, Klima, Biotope und biologische Vielfalt) als gering eingestuft.</p> <p>Hinsichtlich der Schallemissionen und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden entsprechende Festsetzungen getroffen.</p> <p>Die Förderung der nachhaltigen Entwicklung bei der vorliegenden Planung erfolgt durch die Optimierung der Nutzung im Innenbereich und Vermeidung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.</p>		X
1.4 Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Durch die Bebauungsplanänderung werden keine umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme erwartet, da sich diese durch die o. g. Vorgaben vermeiden lassen.		X
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	<p>Der Bebauungsplan hat keine Relevanz für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.</p> <p>Es liegen keine Natura 2000-Gebiete im Wirkungsbereich der Planung.</p>		X

Prüfkriterien	Erläuterung	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Bei Einhaltung der Festsetzungen werden keine negativen Umweltauswirkungen erwartet. Über das bereits bestehende bzw. zulässige Maß hinausgehende Auswirkungen beschränken sich auf das Plangebiet und können hier bewältigt werden.		X
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Es sind bedingt durch Lage und Größe des Plangebiets keine kumulativen Auswirkungen über das bereits bestehende bzw. zulässige Maß hinaus oder grenzüberschreitende Auswirkungen zu erwarten.		X
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Die vorliegende Planung schafft keine Voraussetzungen für Nutzungen, die besondere Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit darstellen. Es besteht keine besondere Gefahr durch schwere Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen, da sog. Störfallanlagen im Sinne der 12. BImSchV (Störfallverordnung) im Plangebiet sowie in relevanter Entfernung weder vorhanden noch zulässig sind.		X
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die Auswirkungen der Planung sind im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst begrenzt.		X

Prüfkriterien	Erläuterung	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<p>Die Planung betrifft eine Fläche, innerhalb derer die Bebauung im Rahmen der bisherigen Zulässigkeiten zum Großteil umgesetzt wurde.</p> <p>Besondere natürliche Merkmale oder Bodennutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das vorhandene Baudenkmal wird von der Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, da die denkmalschutzrechtlichen Vorschriften nach wie vor gelten. Der Bebauungsplan übernimmt das Baudenkmal nachrichtlich.</p> <p>Zur Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten kommt es nicht.</p>		X
2.6 folgende Gebiete:			
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 des BNatSchG	Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet 180 „Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven“, geringste Entfernung rund 1,4 km nordöstlich. Durch die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser ins Friedeburger Tief entstehen keine Beeinträchtigungen, da nur unbelastetes bzw. vorgereinigtes Wasser eingeleitet wird.		X
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Das nächstgelegene NSG „Schwarzes Meer“ liegt rund 5,3 km südöstlich; es bestehen keine Wirkpfade.		X

Prüfkriterien	Erläuterung	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer liegt rund 15 km östlich; es bestehen keine Wirkpfade.		X
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG	Das nächstgelegene LSG ohne Natura 2000-Status „Stroot“ liegt rund 80 m westlich. Es kommt zu keinen Beeinträchtigungen, da weder in den Waldbestand eingegriffen wird noch vom Plangebiet negative Auswirkungen ausgehen.		X
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG,	Nicht betroffen, da im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.		X
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des WHG	Das nächste Trinkwasserschutzgebiet „Klein Horsten“ befindet sich rund 1,9 km südöstlich, das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet „Holtlander Ehetief (Selverde)“ liegt 17,2 km südwestlich; es bestehen keine Wirkpfade.		X
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Für das Friedeburger Tief sind der ökologische Zustand als schlecht und der chemische Gesamtzustand als nicht gut angegeben. Der chemische Gesamtzustand des Grundwasserkörpers unter dem Plangebiet wird als schlecht eingestuft. Es besteht keine Verschlechterungsgefahr durch die Planung, da es sich um eine Planung im Bestand handelt, welche die für den Schutz von Oberflächen- und Grundwasserschutz relevanten Vorgaben nicht ändert.		X

Prüfkriterien	Erläuterung	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des ROG	Die Funktion des Hauptortes Friedeburg Grundzentrum der Gemeinde wird durch die vorliegende Planung gestärkt.		X
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Baudenkmal an der L 11 „Friedeburger Hauptstraße“ Nr. 60 (Gulphaus, Standort des Dorfmuseums). Die vorliegende Planung ändert nichts am Schutzstatus, die denkmalrechtlich vorgaben gelten weiterhin.		X

7. Fazit

Die vorliegende Vorprüfung des Einfalls kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Kriterien in Anlage 2 zum BauGB und der Merkmale der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen eintreten werden, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Somit kann die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 07.01.2025

i. A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Friedeburg\11386 2. Aenderung BP 27 Mitte\05_B-Plan\02_Entwurf\Umweltbericht\2025_01_07_11386_Vorpruefung_13a_Abs_1_Nr_2.docx