

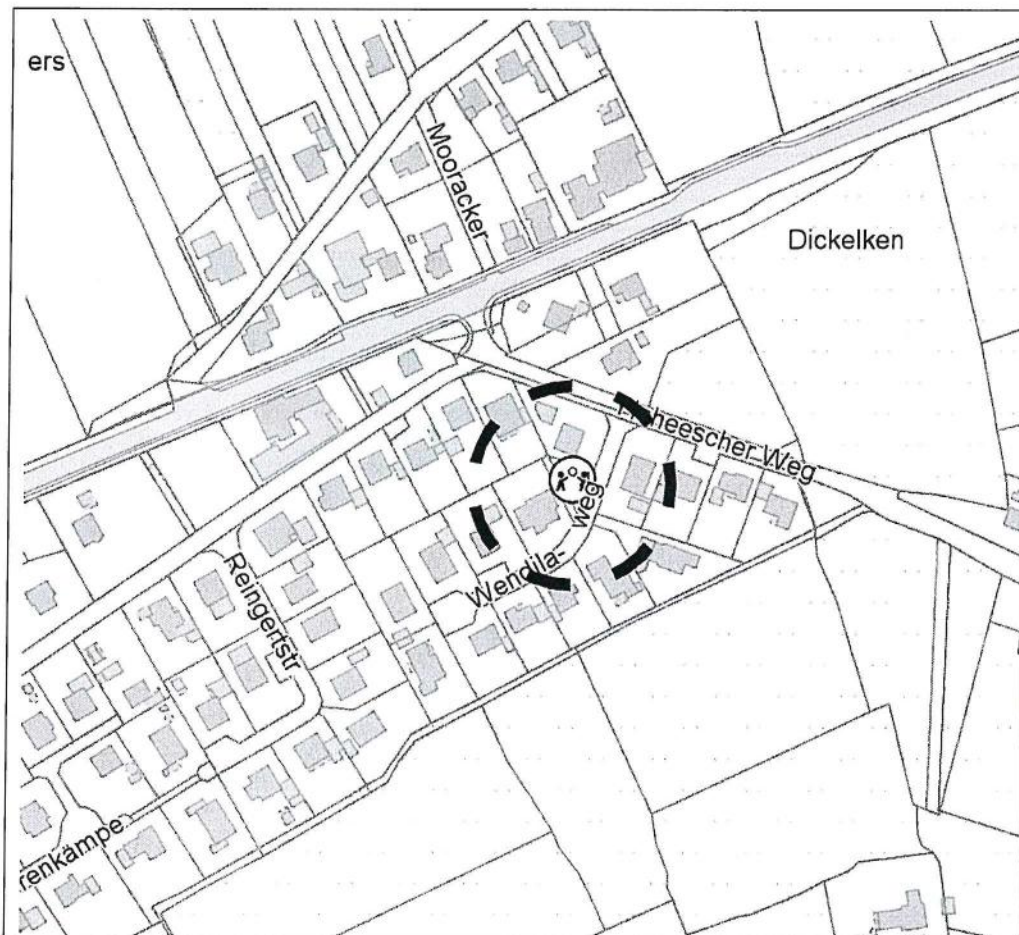
Gemeinde Friedeburg

Bebauungsplan Reepsholt Nr. 1 1. Änderung

Begründung

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch -

- Entwurf -



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	5
3	BESTAND	6
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	6
4.2	WASSERLEITUNG	6
5	UMWELTPRÜFUNG	6
6	VER- UND ENTSORGUNG	6
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

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat beschlossen, verschiedene Spielplätze einer Nutzung als Baufläche (WA-Gebiet) zuzuführen und die jeweiligen B-Pläne entsprechend zu ändern.

In der Ortschaft Reepsholt am Wendilaweg soll der Spielplatz den benachbarten Wohngrundstücken zugeschlagen werden, da auch langfristig keine Nutzung als Spielplatz absehbar ist. Zusätzliche Baumöglichkeiten ergeben sich ggf. für ein Nachbargrundstück.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Wendilaweg.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 700 m².

1.3 Aufstellungsbeschluss

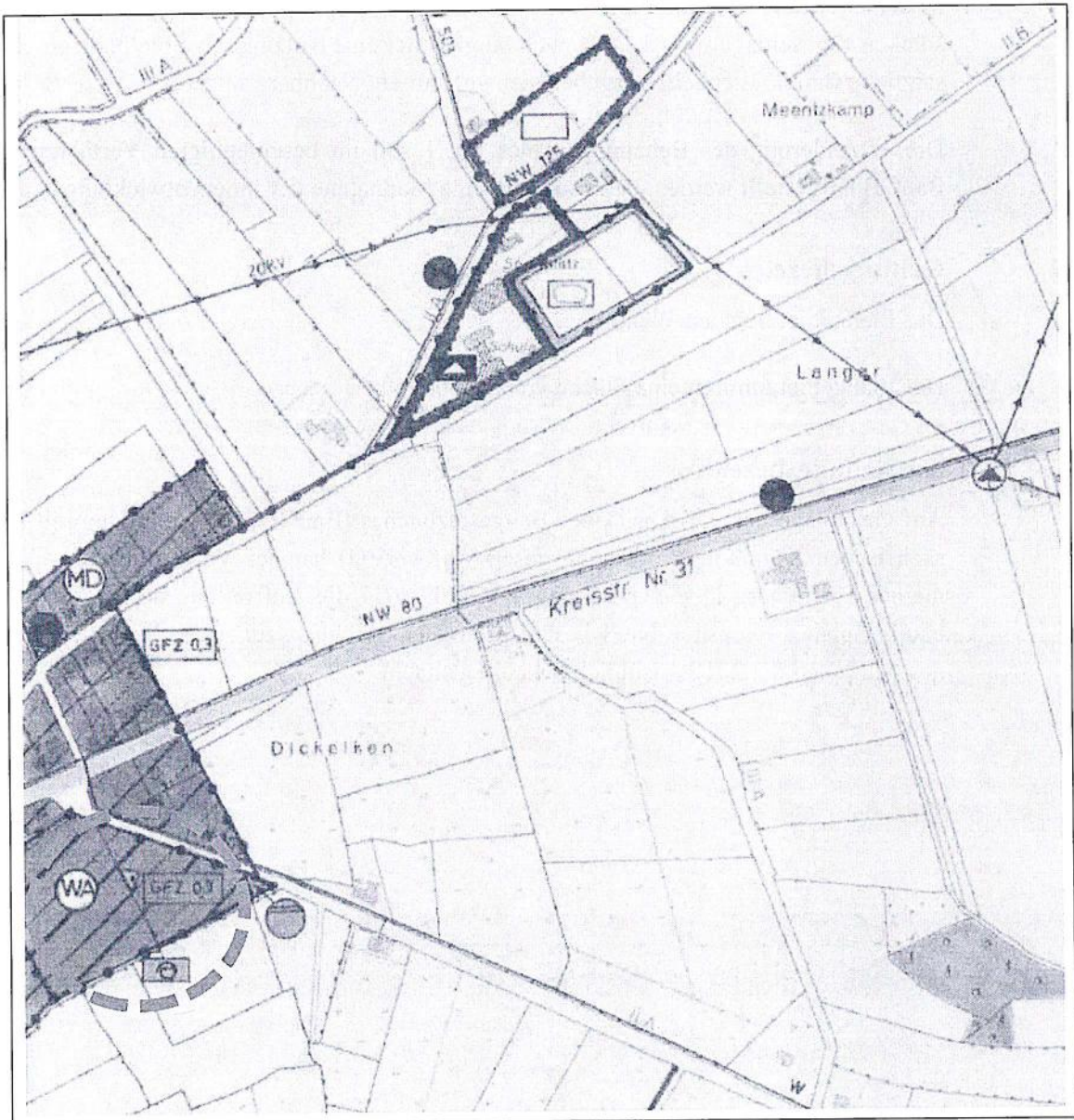
Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am 20.09.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Reepsholt Nr. 1 beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ... 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich großflächig als allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Der Änderungsbereich ist als Spielplatz dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg

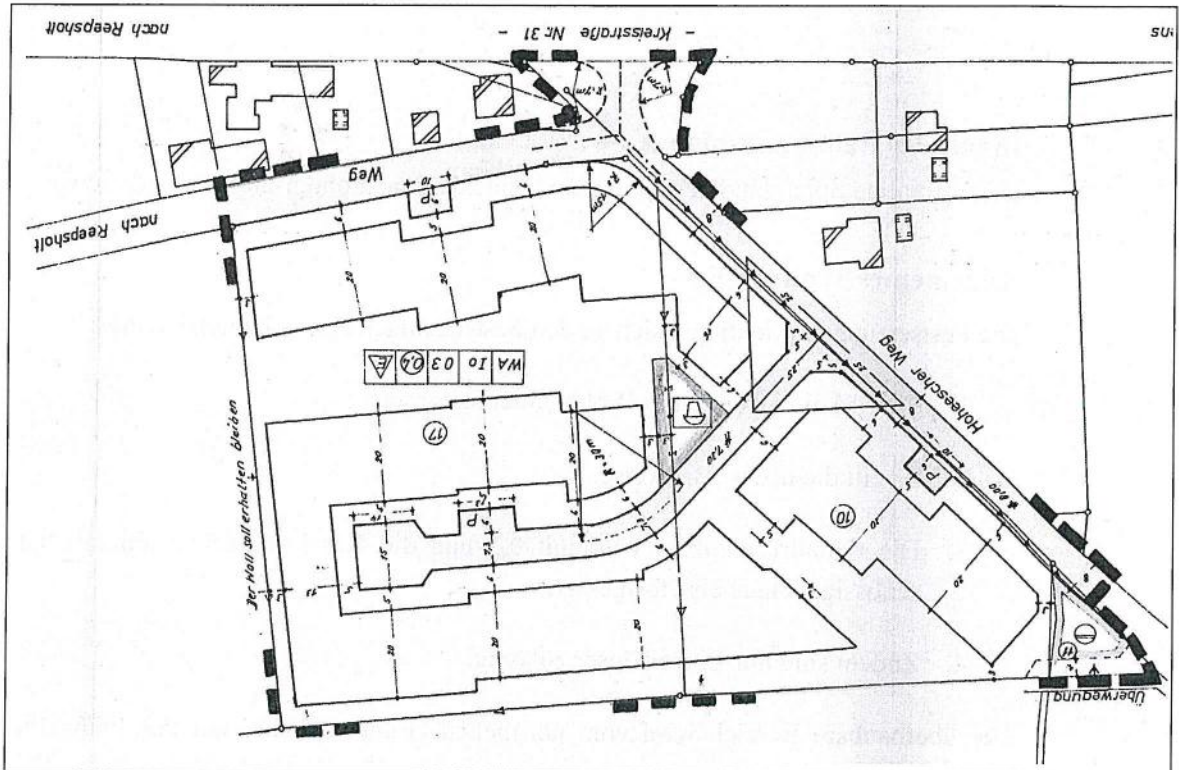


Die im Änderungsbereich dargestellten Flächen stimmen nicht mit dem Planungsziel überein, hier ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Daher ist der Flächennutzungsplan den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen. Bei einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ist eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

2.2 Bebauungsplan Nr. 1

Der Bebauungsplan Nr. 1 setzt für den Änderungsbereich einen Spielplatz fest. Nördlich des Spielplatzes wird ein schmaler Streifen des WA-Gebietes ohne überbaubaren Bereich einbezogen.

Bebauungsplan Nr. 1 (Auszug)



Der Bebauungsplan Nr. 1 setzt hier ein allgemeines Wohngebiet fest. Es gilt die offene Bauweise. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,4 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Zudem sind nur Einzelhäuser zulässig

3 Bestand

Das Plangebiet liegt am Wendilaweg mittig in der Wohnsiedlung.

Das Grundstück stellt sich als Grünfläche dar. An der Westseite befindet sich eine Verwallung die vereinzelt mit Birken bestanden ist.

Der Spielplatz liegt unmittelbar an der Wohnstraße Wendilaweg.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Die ehemalige Spielplatzfläche soll dem benachbarten Wohngrundstück zugeschlagen werden.

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
2. Es gilt die offene Bauweise.
3. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,4 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt.
4. Zudem sind nur Einzelhäuser zulässig.

Der überbaubare Bereich wird vom nördlichen Grundstück her auf das Plangebiet erweitert. Deshalb umfasst das Plangebiet hier auch einen Streifen des WA-Gebietes, um einen durchgehenden Bauteppich zu erhalten. Westlich wird er durch die Wasserleitung begrenzt.

4.2 Wasserleitung

Es wird die Trasse der überörtlichen Wasserleitung übernommen.

5 Umweltprüfung

Durch die Planung ergibt sich mit einer GRZ von 0,3 zwar eine zusätzliche Flächenversiegelung, die aber gering ausfällt. Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Fläche des Änderungsbereiches ist sehr klein, die Versiegelung liegt sehr deutlich unter 20.000 m². 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 Hafensstraße 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 1. Änderung des Bebauungsplan Reepsholt Nr. 1 überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1. Der überlagerte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 außer Kraft.

8 **Verfahrensablauf**

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut 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 19.09.2018

Dipl.-Ing. M. Lux

