

Stadt Friesoythe

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur

1. vereinfachten Änderung Nr. 148 III.1 „Hexenberg“ des

Bebauungsplans Nr. 148 III „Schwaneburger Weg / Hexenberg“ (und Bebauungsplan Nr. 149 „Tannenkamp“)



1. PLANUNGSANLASS UND –ERFORDERNIS.....	3
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
2.1 VERFAHREN.....	3
2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (ÄNDERUNGSBEREICHE).....	4
2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	4
2.4 RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	4
2.5 ÖRTLICHER BESTAND	4
3. INHALT DER 1. ÄNDERUNG.....	4
4. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	5
5. HINWEISE	5
5.1 EVTL. BODENFUNDE.....	5
5.2 ANHANG RECHTSGRUNDLAGEN	6
6. VERFAHRENSVERMERK	6

1. PLANUNGSANLASS UND –ERFORDERNIS

Der Bebauungsplan Nr. 148 III „Schwaneburger Weg/Hexenberg“ wurde im Jahre 2006 rechtswirksam. Sein Geltungsbereich grenzt nördlich unmittelbar an den Bebauungsplan 149 „Tannenkamp“ aus dem Jahre 1999 an.

Da der Bebauungsplan Nr. 148 „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ und der Bebauungsplan Nr. 149 „eingeschränktes Gewerbegebiet GE^E“, an den nördlich das Gelände der Fa. Schinken-Einhaus angrenzt, ausweist, wurde eine „Pufferzone“ in Form eines 15 m breiten Grünstreifens zwischen den beiden unterschiedlichen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 148 festgesetzt. Dieses geschah vor dem Hintergrund, dass der Eigentümer eines nördlich vom Grünstreifen befindlichen Grundstücks einen zwischen seinem und dem Grünstreifen belegenen Grundstückstreifen, auf dem sich ein Teil seiner Garage befand, erwirbt. Dann hätte dieser Grundstückstreifen auch tatsächlich der Nutzung „Gewerbegebiet“ zugeschlagen werden können. Zwischenzeitlich besteht kein Interesse mehr am Erwerb und die Garage wurde bereits abgebrochen.

Im südlich vom Grünstreifen befindlichen „allgemeinen Wohngebiet“ soll jetzt Gelegenheit ergriffen werden, eine Verlagerung des Grünstreifens zu erreichen, damit eine günstigere Grundstücksparzellierung erfolgen kann.

Da noch weitere kleine Planänderungen hinzutreten und von den beabsichtigten Änderungen zwei Bebauungspläne betroffen sind, konnte vom Instrument der Befreiung des § 31 Abs. 2 BauGB kein Gebrauch gemacht werden.

Die betroffenen Bebauungspläne sollen daher im vereinfachten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB geändert werden.

Formal erhält der Änderungsbereich die Bezeichnung Nr. 148 III.1 „Hexenberg“.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Verfahren

Ein Aufstellungsbeschluss wurde nicht gefasst. Im September/Oktober 2007 ist die öffentliche Auslegung des Plans beabsichtigt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird das Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt und von der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Beteiligung Gebrauch gemacht.

Der Plan wurde vom bis im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am und dessen öffentliche Bekanntmachung am

2.2 Räumlicher Geltungsbereich (Änderungsbereich)

Der Änderungsbereich umfasst einen nördlichen Teil des Flurstücks 141 zwischen

- dem Grundstück Schwaneburger Weg Nr. 50,
- den südwestlichen Grenzen der Flurstücke 143/2 und 143/3
- der Planstraße „D“ des B-Plans Nr. 148 III und
- dem Schwaneburger Weg.

Er hat eine Größe von ca. 6.236 m².

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Einer Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans bedarf es nicht, weil die vorliegenden Änderungen den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widersprechen.

2.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Planbereich überplant südlich einen 5.886 m² großen Bereich des Bebauungsplans Nr. 148 III „Schwaneburger Weg/Hexenberg“, nördlich einen ca. 350 m² großen Bereich des Bebauungsplans Nr. 149 „Tannenkamp“.

Die Festsetzungen der genannten Bebauungspläne werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Plans überlagert. Grundsätzlich verbleibt es jedoch bei der Festsetzung eines „allgemeinen Wohngebietes (WA)“ mit zugehörigen Maßfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 148 III.

2.5 Örtlicher Bestand

Der gesamte Änderungsbereich wird derzeit als Acker genutzt. Mittig und randlich sind eine Reihe von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen anzutreffen. Mit den Erschließungsmaßnahmen soll demnächst begonnen werden.

3. INHALT DER 1. ÄNDERUNG

Im überwiegenden Teil des Planbereichs verbleibt es beim „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“, welches bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 148 III festgesetzt wurde. An Art und Maß der baulichen Nutzungen wurden keine Änderungen vorgenommen. Das „WA“ wurde Richtung Nordwesten um einen 5 m-Streifen bzw. eine Fläche von ca. 350 m² erweitert.

Statt des ursprünglich hier vorgesehenen Überwegungsrechts zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke wird nunmehr ein Wohnweg in Form einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Verkehrsfläche nimmt in etwa denselben Bereich und dieselbe Lage ein wie das

vormalige Wegerecht. Durch diese Festsetzungen können nachbarliche Auseinandersetzungen vermieden werden, da es der Stadt obliegt, über die Art der Zuwegung und ihre Unterhaltung zu entscheiden.

Im Zuge der Neuparzellierung der Grundstücke hat sich herausgestellt, dass die im Bebauungsplan Nr. 148 III festgesetzten Bäume einer günstigen Platzierung der Baukörper widersprechen. Die Festsetzung der Bäume wird daher zurückgenommen.

Die 15 m breite Grünfläche als Puffer zwischen WA und nordwestlich benachbartem Gewerbegebiet verschiebt sich resultierend aus der Ausweitung des Baugebietes ebenfalls um 5 m nach Nordwesten, bleibt aber von ihrer Größe erhalten, weil ihr ein ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 149 als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzter Bereich zugeschlagen wird. Der Streifen des eingeschränkten Gewerbegebietes wird vom Grundstücksnachbarn nicht mehr benötigt.

4. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Aufgrund der Tatsache, dass die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, wird von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Durch die vorliegende Änderung wird mit Ausnahme des wegfallenden Baumschutzes kein weiterer als derzeit schon zulässiger Eingriff ermöglicht.

Aufgrund der bilanzierenden Betrachtung der Umwandlung von Gewerbegebiet mit GRZ 0,4 in WA mit GRZ 0,4 bleibt die Eingriffsschwere unverändert.

Obwohl die derzeit festgesetzten Bäume nach wegfallendem Schutz nicht zwangsläufiger Weise gerodet werden, ist doch die Zulässigkeit der Rodung als Eingriff zu werten. Hierfür werden drei standortheimische Laubbäume zwischen südlich an der Soeste gelegenen Regenrückhaltebecken und Schwaneburger Weg gepflanzt.

5. HINWEISE

5.1 Evtl. Bodenfunde

Über den bereits in der Planzeichnung gegebenen Hinweis hinaus ist in Bezug auf das Auffinden möglicher Bodenfunde folgendes zu beachten:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Cloppenburg als Unterer Denkmalschutzbehörde oder

der Stadt Friesoythe unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.2 Anhang Rechtsgrundlagen

Zur einfacheren Handhabung eventuell später auftretender Fragen werden nachfolgend die zur Zeit gültigen Rechtsgrundlagen aufgelistet:

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098)
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - BGBl. I, S. 466 ff)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- d) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der z.Z. gültigen Fassung
- e) **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208)
- f) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) i.d. Fassung v. 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.05.2006 (Nds. GVBl. S. 203)

6. VERFAHRENSVERMERK

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung Nr. 148 III.1 des Bebauungsplanes Nr. 148 III „Schwaneburger Weg / Hexenberg“ der Stadt Friesoythe hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

26161 Friesoythe,

.....
(Bürgermeister)

(Siegel)

ENTWURFS- UND VERFAHRENSBETREUUNG



THALEN
CONSULT
INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg

Bearbeitet im Auftrag IDB Oldenburg mbH & Co KG, Oldenburg

Neuenburg, 03.09.2007

Projektbearbeiter: Dipl.-Ing. Lutz Winter