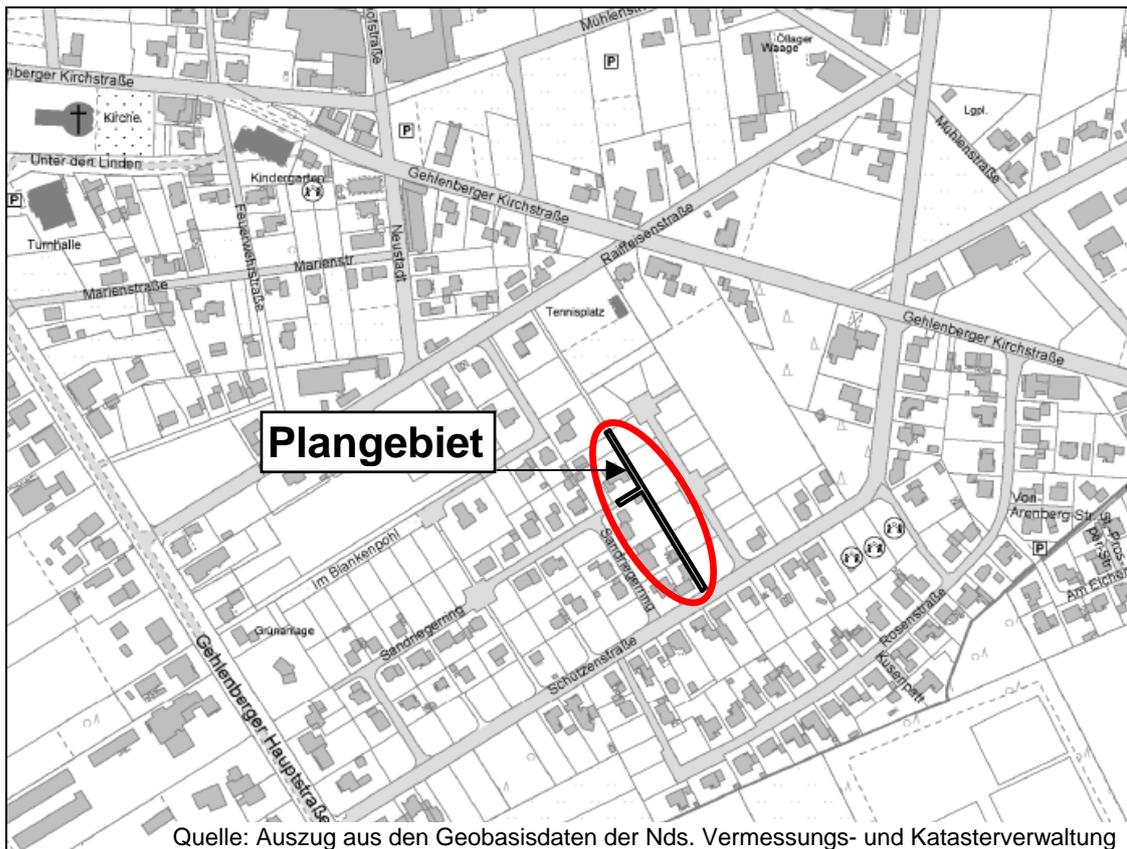




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 85,
3. Änderung
„Blankenpohl“
(Ortsteil Gehlenberg)
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)
- Entwurf -



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
2.5 IMMISSIONSSITUATION.....	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNG	5
3.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHE- HAUSGÄRTEN.....	5
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	5
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	6
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	7
6 HINWEISE	7
7 VERFAHREN	7
ANLAGEN	8

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Blankenpohl“ der Stadt Friesoythe liegt im Ortsteil Gehlenberg nordöstlich der Straße „Sandriegerring“ und nördlich der Schützenstraße. Er umfasst Teile der Flurstücke Nr. 417/27 und 520/1 der Flur 3, Gemarkung Gehlenberg. Das Gebiet grenzt im Süden an die Schützenstraße an.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 85, rechtskräftig seit dem 07.04.1995, setzt das Flurstück Nr. 520/1 sowie Teile des Flurstückes Nr. 417/27 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ fest (s. Anlage 1). Der Fußweg sollte innerhalb der Baugebiete nördlich der Schützenstraße eine Verbindung nach Norden zur Raiffeisenstraße schaffen.

In einer Entfernung von ca. 30 m östlich des Plangebietes verläuft die Schückingstraße, welche im Südosten in die Schützenstraße einmündet. An ihrem nördlichen Ende führt eine Fußwegeverbindung nach Westen auf die Wegetrasse im Bereich des Flurstückes Nr. 520/1. Dadurch kann auch über diese Verbindung die Durchlässigkeit für Fußgänger bzw. nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nach Norden sichergestellt werden. Westlich des Plangebie-

tes bestehen in nur ca. 100 m Entfernung über vorhandene Wohngebietsstraßen und Wege weitere Verbindungen in Nord-Süd-Richtung.

Die Anlieger der angrenzenden Grundstücke haben bei der Stadt daher beantragt, den südlichen Teil der Fußwegeverbindung aufzuheben. Nach Auffassung der Stadt ist die geplante Fußwegeverbindung im Bereich des vorliegenden Plangebietes entbehrlich. Die nicht mehr benötigten Flächen sollen zur Erweiterung der Gartenbereiche an die Anlieger veräußert werden. Mit der vorliegenden Planänderung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umwandlung einer Verkehrsfläche in eine private Grünfläche geschaffen werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Teilfläche von ca. 500 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Gebiet ist aufgrund der bisherigen Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ unbebaut. Es ist als Teil der bebauten Ortslage von Gehlenberg jedoch fast vollständig von Bebauung umgeben bzw. wird die Bebauung östlich des Plangebietes auf Grundlage der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes derzeit umgesetzt. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt bei einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha, dieser Wert wird im vorliegenden Fall schon aufgrund der nur geringen Größe des Plangebietes nicht erreicht. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder be-

gründet. Die geplante wohnbauliche Nutzung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

(Anlage 2)

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe ist das Plangebiet ohne Darstellung dargestellt. Die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen Straßen, Stichstraßen und Wegeflächen wurden im Flächennutzungsplan der Stadt insgesamt von der Darstellung ausgenommen.

Die an die Wegetrasse angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche dargestellt. Zu einem Baugebiet gehören auch die zur Erschließung erforderlichen Straßen und Wege und private Grünbereiche. Die Überplanung eines Teilabschnittes der Fußwegetrasse als private Grünfläche „Hausgärten“ stellt damit keinen Grundzug der Planung und eine nur geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt sich insgesamt als geschotteter Weg bzw. Rasenfläche dar. Die angrenzenden Flächen wurden im Bebauungsplan Nr. 85 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und sind größtenteils mit Wohngebäuden bebaut bzw. wird eine solche Bebauung derzeit realisiert. Die Freibereiche der Wohngrundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt und sind zum Plangebiet überwiegend durch Hecken oder Zäune abgegrenzt.

Im Südosten grenzt das Gebiet an die Schützenstraße. Die daran südlich anschließenden Flächen sind ebenfalls Bestandteil des im Bebauungsplan Nr. 85 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und fast vollständig mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

Nördlich befindet sich im weiteren Verlauf östlich des Weges ein Tennisplatz.

2.5 Immissionssituation

Mit der Hauptstraße (L 63) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in über 300 m Entfernung westlich des Plangebietes. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

Emittierende landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Erhebliche Geruchsmissionen sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten. Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich südlich der Raiffeisenstraße eine Tennisanlage. Die Anlage fand bereits bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes durch Festsetzung eines Sondergebietes „Tennis“ Berücksichtigung. Zudem wurde südlich des Sondergebietes eine öffentliche Grünfläche zur Schaffung eines bepflanzten Lärmschutzwalls ausgewiesen, um dem Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung im angrenzend festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ausreichend Rechnung zu tragen. Diese Planung wurde bereits umgesetzt. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind damit in den geplanten Gartenbereichen nicht zu erwarten.

3 Geplante Festsetzung

3.1 Private Grünfläche- Hausgärten

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 85 wurden die umliegenden Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt (s. Anlage 1). Diese Festsetzung bleibt von der vorliegenden Planänderung unberührt. Auf diesen Grundstücken wurde eine Bebauung bereits in weiten Teilen realisiert.

Die bisherige Wegefläche wird mit der vorliegenden Planänderung dagegen teilweise als private Grünfläche festgesetzt und durch die Zweckbestimmung „Hausgärten“ konkretisiert. Die Flächen sollen anteilig den jeweils angrenzenden Wohngrundstücken als Gartenfläche zugeordnet werden.

Eine Bebauung der Flächen mit baulichen Anlagen in Form von Gebäuden soll daher nicht erfolgen. Auch sonstige bauliche Anlagen oder Wegeflächen sind nur zulässig, soweit sie untergeordnet sind und der Zweckbestimmung der Grünfläche dienen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planänderung wird ein Teilabschnitt einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ überplant und zur Vergrößerung der

Gartenbereiche der angrenzenden Wohngrundstücke als private Grünfläche ausgewiesen.

Durch die Ausweisung als Grünfläche und dem Ausschluss von baulichen Anlagen in Form von Gebäuden wird eine Bebauung nicht näher an die Nachbargrundstücke herangeführt. Damit ist die Zielsetzung, die Flächen als Grün- und Gartenbereiche zu entwickeln, in ausreichendem Maße sichergestellt. Die nachbarlichen Belange werden nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Da die Durchlässigkeit des Wohngebietes für Fußgänger bzw. für den nichtmotorisierten Verkehr durch östlich und westlich in geringer Entfernung bereits vorhandene verkehrsberuhigt ausgebaute Straßen sowie durch fußläufige Verbindungen sichergestellt werden kann, sind negative Auswirkungen insgesamt nicht zu erwarten.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst einen bislang als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 85. Die umliegenden Flächen wurden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und eine Bebauung wurde bereits in weiten Teilen realisiert. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Gebiet nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet als geschotteter Weg bzw. Rasenfläche darstellt.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen ca. 500 qm großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 85, der insgesamt als private Grünfläche festgesetzt werden soll. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Unabhängig davon wird durch die geplante Umwandlung einer Verkehrsfläche in eine Grünfläche auch kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist Teil eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereiches. Durch die Planänderung wird eine bisherige Fußwegverbindung überplant und als private Grünfläche den angrenzenden Wohngrundstücken zugeordnet. Da die Flächen bislang nicht zurr Erschließung der angrenzenden Wohngrundstücke dienten und die Durchlässigkeit des Wohngebietes für den nichtmotorisierten Verkehr durch andere, in nur geringer Entfernung vorhandene verkehrsberuhigt ausgebaute Straßen und fußläufige Verbindungen sichergestellt werden kann, ergeben sich hinsichtlich der Erschließungssituation keine wesentlichen Einschränkungen.

Die Belange der Ver- und Entsorgungssituation wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 85 berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht geändert.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Stadt Friesoythe sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„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 meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)“.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

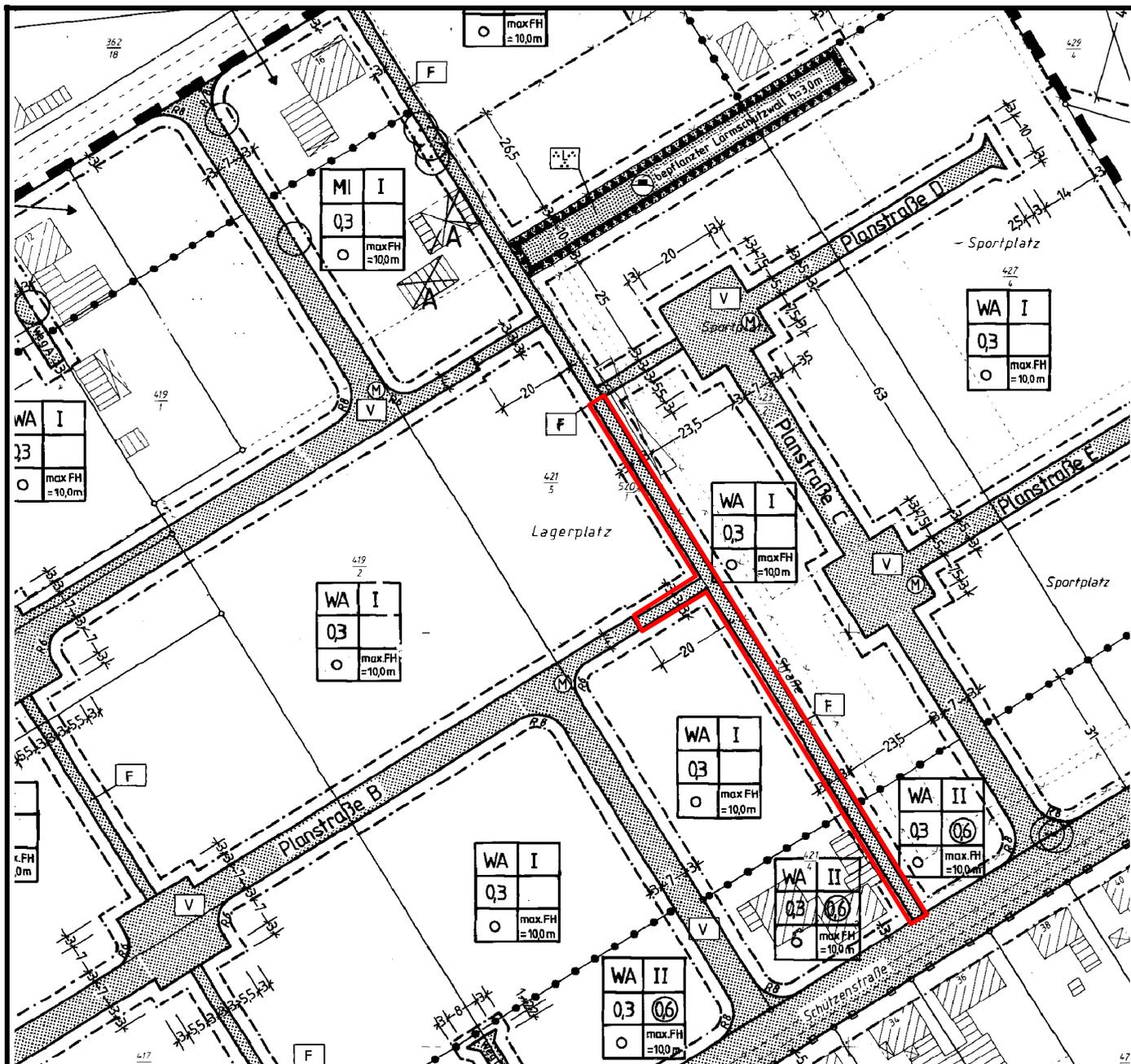
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 85



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 85, 3. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 85

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85:

- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
- F** Fuß- und Radweg
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- 0,3** Grundflächenzahl
- 0,6** Geschossflächenzahl
- I / II** Zahl der Vollgeschosse
- o** offene Bauweise
- max. FH** maximale Firsthöhe
- Bepflanzter Lärmschutzwall

Stadt Friesoythe

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 85,
3. Änderung**

**Bestehende
zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 85
- unmaßstäblich -**