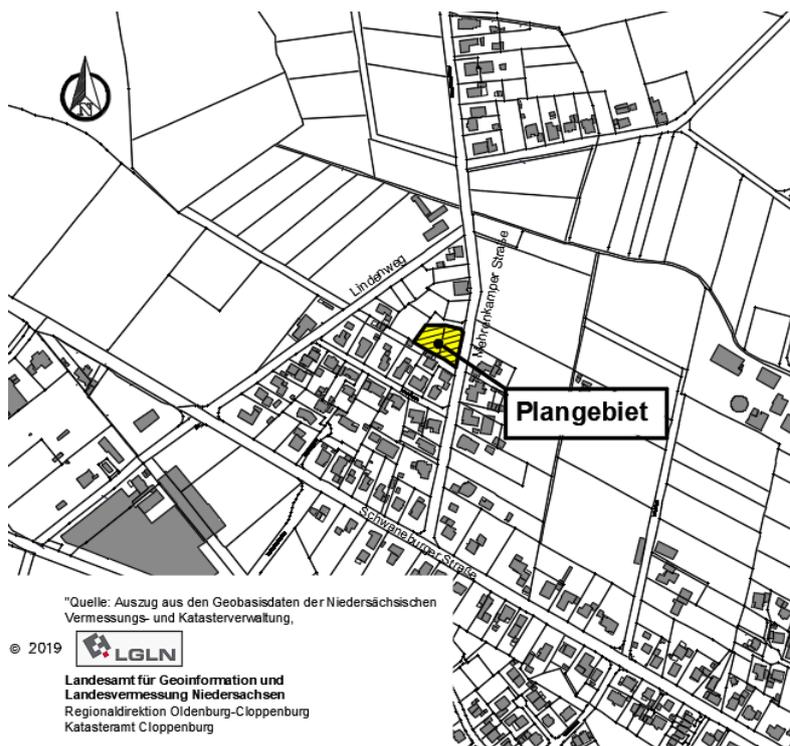




**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 23,**  
**2. Änderung**  
**„Schwaneburger Straße“**  
**(Ortsteil Mehrenkamp)**  
**(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)**



Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN</b> .....	<b>3</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	3
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
2.5    IMMISSIONSSITUATION .....	4
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	5
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	5
3.3    BAUWEISE .....	6
3.4    BAUGRENZEN.....	6
3.5    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	6
<b>4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>6</b>
4.1    EINFRIEDUNGEN .....	6
4.2    GARTENGESTALTUNG.....	6
<b>5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
5.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	7
5.2    BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	7
<b>6 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>7 HINWEISE</b> .....	<b>8</b>
7.1    DENKMALSCHUTZ.....	8
7.2    GESETZ ZUR FÖRDERUNG ERNEUERBARER ENERGIEN.....	9
7.3    AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN.....	9
7.4    SICHTDREIECK.....	9
<b>8 VERFAHREN</b> .....	<b>9</b>
<b>ANLAGEN</b> .....	<b>10</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, „Schwanenburger Straße“ der Stadt Friesoythe liegt im Ortsteil Mehrenkamp. Er umfasst die Flurstücke Nr. 50/19 und Nr. 50/20 der Flur 17, Gemarkung Friesoythe. Das Gebiet grenzt an die westliche Grenze der Straße „Mehrenkamper Straße“ 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. 23\_1. Änderung, rechtskräftig seit dem 21.01.1077, setzt für den Bereich des Flurstückes 50/20 eine Grünfläche (Spielplatz) mit einer umgebenden 3 m breiten Bepflanzung fest. Das Flurstück 50/19 ist vollständig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Spielplatz wurde bislang nicht realisiert. Mit der ersatzlosen Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) am 10.12.2008 ist ein Spielplatz rechtlich nicht mehr zwingend erforderlich. Der Bereich soll daher mit der vorliegenden Planänderung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt 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 1.438 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes und ist als Teil der bebauten Ortslage von Mehrenkamp fast vollständig von Bebauung umgeben. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Grundfläche von ca. 575 qm erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. 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**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe ist das Plangebiet vollständig und einschließlich der angrenzenden Bereiche als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23\_1. Änderung angrenzend befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Erwerbstelle als Fläche für die Landwirtschaft. Weiterhin schließt im Westen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ an den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 23\_1. Änderung an.

### **2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen**

Die Flurstücke 50/19 sowie 50/20 stellen sich zurzeit als ungenutzte Bereiche einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle mit einer zurückgebauten Garten- sowie Teichanlage dar. Nach Eigentümerwechsel wurde bereits als vorbereitende Maßnahme zur Schaffung von Baugrundstücken ein Bodenaustausch sowie die Beseitigung / Verfüllung der Teichanlage vorgenommen. Grundsätzlich wird in dieser 2. Änderung zum Bebauungsplan 23 das Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die vorhandenen, verbindlichen Festsetzungen bei Aufhebung der Spielplatzfläche festgeschrieben. Gleichfalls werden die Baugrenzen hinsichtlich der Abstände in Anlehnung an die ursprüngliche Konzeption des Bebauungsplanes angepasst.

### **2.5 Immissionssituation**

Ein emittierender landwirtschaftlicher Betrieb, dessen Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, ist in einem Abstand von ca. 250 Metern in östlicher Richtung zum Plangebiet vorhanden. Erhebliche Geruchsmissionen sind im Plangebiet grundsätzlich jedoch nicht zu erwarten; immissionsträchtige Anlagen auf der landwirtschaftlichen Betriebsstelle sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Auf die bereits vorhandene Wohnbebauung ist bei immissionsträchtigen Bauvorhaben das Gebot der Rücksichtnahme anzuwenden. 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 zu dulden.

### **3 Geplante Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 23\_1. Änderung wurden die umliegenden Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Auf den Flächen wurde eine Bebauung bereits in überwiegenden Teilen realisiert.

Mit der vorliegenden Planänderung werden die Flächen im Plangebiet entsprechend dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet. Ein solches Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden für das umliegende festgesetzte allgemeine Wohngebiet keine weitergehenden oder einschränkenden Festsetzungen zum Nutzungskatalog getroffen.

Für das vorliegende Plangebiet sollen die ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen ebenfalls bestehen bleiben, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 23\_1. Änd. für die umliegenden Flächen getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auch für das vorliegende Plangebiet übernommen. Damit wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine maximal zweigeschossige Bebauung soll für die Flurstücke 50/19 und 50/20 geltend werden. Der gem. § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet zulässige Höchstwert einer GRZ von 0,4 wird somit ausgeschöpft. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % für die Anlagen im Sinne der §12 und § 14 der BauNVO bleibt unberührt.

#### **3.3 Bauweise**

Die offene Bauweise wurde im ursprünglichen Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Die Festsetzung findet ebenfalls für die 2. Planänderung Anwendung, um den Gebietscharakter zu wahren.

### **3.4 Baugrenzen**

Durch die geplante Einbeziehung der Grünfläche in das Allgemeine Wohngebiet wird der festgesetzte Bauteppich nach Osten verlängert und mit einem Grenzabstand von jeweils 4 Metern im Osten und Norden sowie 3 Metern im Süden neu festgesetzt.

Analog zu den ortsüblichen Festsetzungen weiterer Bebauungspläne im Stadtgebiet werden zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten.

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 23\_1. Änderung wurde das Flurstück Nr. 50/20 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wird diese grünordnerische Festsetzung aufgehoben.

## **4. Örtliche Bauvorschriften**

### **4.1 Einfriedungen** (sh. Nr. 2.1 der Planzeichnung)

Entlang öffentliche Verkehrsflächen sind nur offene sichtdurchlässige Einfriedungen (z. B. Latten- oder Maschendrahtzäune) oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 Meter, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, zulässig. Ausnahmsweise sind höhere Einfriedungen in diesem Bereich zulässig, wenn es sich um lebende Hecken handelt. Geschlossene Sichtschutzzäune, Drahtzäune mit Sichtschutzfolie, mit Steinen gefüllte Gabionen und vergleichbare Einfriedungen sind unzulässig.

### **4.2 Gartengestaltung** (sh. Nr. 2.2 der Planzeichnung)

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß

§ 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind zulässig, soweit deren Fläche zusammen mit den baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 60 % des Baugrundstücks (entspricht einer GRZ von 0,4 plus 50 % für Nebenanlagen) nicht überschreitet.

## **5 Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Planänderung wird eine öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ überplant und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im näheren Umfeld des Plangebietes (Einzugsradius 400 m) ist in nördlicher Richtung ein Spielplatz vorhanden (ehem. Schule Mehrenkamp). In südlicher

Richtung zum Plangebiet befindet sich ein weiterer Spielplatz am Nussbaumweg. Mangels Bedarf und aufgrund der Eigentumsverhältnisse wurde der Spielplatz im Bebauungsplangebiet Nr. 23\_1. Änderung bislang nicht realisiert. Ein Erfordernis ist auch zukünftig nicht abzusehen, sodass sich negative Auswirkungen durch den Wegfall der geplanten Spielplatzfläche für die umliegenden Wohngrundstücke nicht ergeben.

Durch die Einbeziehung in das allgemeine Wohngebiet wird innerhalb der bisherigen Grünfläche eine ergänzende Bebauung in geringem Umfang (1 Baugrundstück zur Größe von 744 m<sup>2</sup>) ermöglicht.

Nachbarschaftliche Beeinträchtigungen sind nicht zu befürchten.

Im Gegenzug entfallen durch die Planänderung mögliche Immissionen durch Kinderlärm, wie sie durch den Kinderspielplatz zu erwarten gewesen wären. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass solche Immissionen zu den üblichen Spielzeiten in allen Wohngebieten hinzunehmen sind.

## 5.2 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage der Bauerschaft Mehrenkamp und ist in wesentlichen Teilen von Bebauung umgeben. Mit der vorliegenden Planung soll auf dem Flurstück Nr. 50/20 (ehemalige Grünfläche) eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Die geplante Erweiterung des Baugebietes kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgewiesen werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB (BauGB in der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung) gelten bei einem Bebauungsplan 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.

Das Plangebiet umfasst einen insgesamt ca. 1.438 qm großen innerörtlichen Bereich. Die zusätzliche, zulässige Grundfläche (durch Überplanung der Grünfläche) beträgt bei einer GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet ca. 300 qm. Der städtebaulich erforderliche Eingriff durch die im Rahmen der Nachverdichtung (Ausweisung einer bisherigen Grünfläche als allgemeines Wohngebiet) mögliche zusätzliche Bodenversiegelung braucht daher nicht ausgeglichen werden.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen. Im vorliegenden Fall erfüllte die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ jedoch keine Kompensationsfunktion. Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung der Fläche und damit Kompensationsmaßnahmen darstellen würden.

## 6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

### Verkehrerschließung

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Straße „Mehrenkamper Straße“ und im Norden an eine noch herzustellende Planstraße (Stichstraße) an. Die „Mehrenkamper Straße“ hat einen direkten Anschluss an die „Schwaneburger Straße“ als klassifizierte Kreisstraße. Der Anschluss des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist somit sichergestellt.

### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch überwiegend erschlossenen Siedlungsbereich dar. Für die mögliche Bebauung ist ein Anschluss an vorhandene bzw. noch zu ergänzende Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

### Oberflächenentwässerung

Für eventuell erforderliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Dieses ist im vorliegenden Fall geschehen; eine entsprechende Genehmigung der Wasserbehörde geltend für den Planbereich sowie für Teile des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 23\_1. Änderung liegt vor. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt in den öffentlichen Wasserzug Fr-A-F 3a der Friesoyther Wasseracht. Der Bau der Entwässerungsanlagen wird derzeit vollzogen.

## 7. Hinweise

### 7.1 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)“.

## **7.2 Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)**

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So werden u.a. ab 1.1. 2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen müssen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

## **7.3 Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 23\_2. Änderung treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23\_1. Änderung, rechtskräftig seit dem 21.01.1977, außer Kraft.

## **7.4 Sichtdreieck**

Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,5 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

# **8. 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. 23\_1. Änderung
2. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Aufgestellt:

Stadt Friesoythe / Fachbereich 3 / 60

Im Auftrage

Fachbereichsleiter

Klaus Sandmann

Friesoythe, den .....

Technische und sachliche Mitarbeit: FB 3 / 60 / Nikolaus Macke / Stand: 24.10.2019 / 04.12.2019