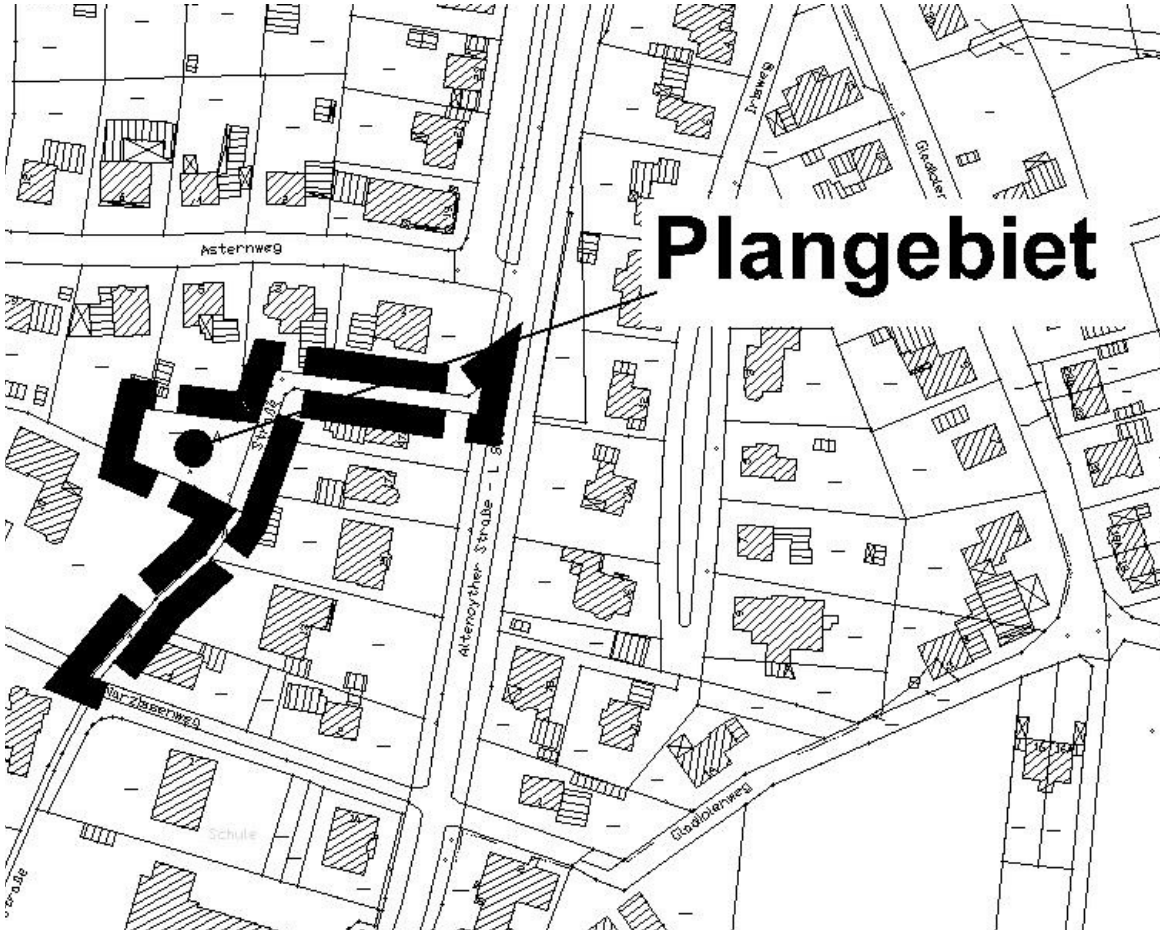
STADT
FRIESOYTHE
DER BÜRGERMEISTER

B e g r ü n d u n g
zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 5
„Ortskern Altenoythe“
der Stadt Friesoythe

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



Bearbeitet durch den
Fachbereich 3 – Stadtentwicklung
der Stadt Friesoythe

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Lage und Abgrenzung des Gebietes	**3**
2 Planungsziele und Vorgaben	**3**
2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung	3
2.2 Beschleunigtes Verfahren	3
2.3 Örtliche Gegebenheiten und bisher bestehende Festsetzungen	4
3 Geplante Festsetzungen	**5**
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Baulinien / Baugrenzen	5
4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	**5**
5 Erschließung / Ver- und Entsorgung	**6**
6 Hinweise	**6**
7 Verfahren	**7**

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortskern Altenoythe“ liegt in der Ortschaft Altenoythe, westlich der Altenoyther Straße (L 831).

Das vorliegende Plangebiet der 2. Änderung umfasst die Flurstücke 183/2 (565 m²) und 153/19 (540 m²) der Flur 14 Gemarkung Altenoythe.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet ist Teil des Ortskerns von Altenoythe. In dem seit dem 26. April 1965 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 der ehemals selbständigen Gemeinde Altenoythe ist der Geltungsbereich der 2. Änderung als Kinderspielplatz (Flurstück 183/2) bzw. als „Weg“ (Flurstück 153/19) festgesetzt. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes wurden weder der Kinderspielplatz noch der Weg, der ausschließlich der Erschließung des Kinderspielplatzes dienen sollte, in der Örtlichkeit hergerichtet. Die Fläche des Kinderspielplatzes ist verwildert mit teils abgängigem Baumbestand bestanden. Der Weg wurde in die Gestaltung der angrenzenden Grundstücke einbezogen.

Da seitens der Einwohner im Umfeld des Spielplatzes weder an der Inbetriebnahme des Spielplatzes noch an einer Herrichtung des Weges Interesse besteht, plant die Stadt Friesoythe die Aufhebung des Spielplatzes und des Weges.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde zum 01. Januar 2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt. Diese können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt 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 m²
  b) 20.000 bis weniger als 70.000 m², 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 einen Teilbereich von ca. 1.100 m² des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5.

Das Plangebiet ist als Teil des Ortskerns von Altenoythe vollständig von Bebauung umgeben. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall erheblich unterschritten. Auch ein sonstiger UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch 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 genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind somit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit wird von er Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und bisher bestehende Festsetzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 umfasst mit seinem Geltungsbereich den Ortskern von Altenoythe und trat am 26. April 1965 in Kraft. Der Bebauungsplan setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich insgesamt als Mischgebiet fest. Besonders entlang der Altenoyther Straße hat

sich eine gemischte Bebauung vollzogen. Teilweise wurden gewerbliche Nutzungen jedoch auch wieder aufgegeben.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Bereich der 2. Änderung sollen entsprechend der Festsetzungen der angrenzenden Grundstücke als Mischgebiet festgesetzt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 setzt für die angrenzenden Grundstücke überwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei zulässiger II-geschossiger Bauweise fest.

Diese Festsetzungen sollen auch für das Plangebiet gelten.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Baulinien / Baugrenzen

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde für die Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Diese soll auch für den Änderungsbereich gelten.

Auf die Festsetzung eines Bauteppichs wurde bewusst verzichtet, da die realisierte Bebauungsstruktur entlang der vorhandenen Straße beibehalten und auf eine rückwärtige selbständige Bebauung mit Wohngebäuden, auch wegen der problematischen Erschließungssituation verzichtet werden soll. Die Grundstücksflächen sollen den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen und freihändig verkauft werden. Über Überschreitungen der auf den angrenzenden Grundstücken festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen muss im jeweiligen Einzelfall entschieden werden.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bislang als Spielplatz bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzten Siedlungsbereich dar. Grünordnerische Festsetzungen wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 nicht getroffen. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Gebiet nicht vorhanden.

Nach § 21 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 § 1 a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung der Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1 a 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 (BauGB in der seit dem 01. Januar 2007 geltenden Fassung) 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 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen ca. 1.100 m² großen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich. Die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Stadt Friesoythe sind im Plangebiet keine Baudenkmäler und / oder denkmalgeschützte Objekte bekannt.

Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 180 m Abstand die denkmalgeschützte St. Vitus-Kirche. Deren Umgebungsschutz wird jedoch nach Ansicht der Stadt Friesoythe durch die vorliegende Planung nicht in Frage gestellt.

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde 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 4 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.“

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 mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

7 Verfahren

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 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 ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom . . . . . .

Friesoythe,

Johann Wimberg