



GEMEINDE FRIESENBURG

Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUR 2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 „FRIESENBURGER HEIDE, TEIL 2“

BEBAUUNGSPLAN DER INNENVERDICHTUNG GEM. § 13A BAUGB

Stand: Auslegung

Fassung vom: 27.08.2020

BEGRÜNDUNG ZUR 2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 „FRESENBURGER HEIDE“, TEIL 2, GEMEINDE FRESENBURG

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

In der Gemeinde Fresenburg beabsichtigt ein Grundstückseigentümer den Bau eines barrierefreien Hauses nebst Nebenanlagen. Da das Haus kein Obergeschoss bekommen soll und dennoch ausreichender Wohnraum im Erdgeschoss geschaffen werden soll, gleichzeitig aber auch die Außen- und Nebenanlagen ausgebaut werden sollen, ist die Herausnahme des Ausschlusses der Überschreitung der Grundflächenzahl aus dem Bebauungsplan erforderlich.

Trotzdem das Baugebiet größtenteils bebaut ist, sollen alle Grundstückseigentümer in diesem Wohnquartier die Möglichkeit haben, im Rahmen der Innerverdichtung eine verdichtete Bauweise nutzen zu können. Da die Herausnahme des Ausschlusses der Überschreitung der Grundflächenzahl für einen Teilbereich des Ursprungsplanes mit der 1.Änderung schon umgesetzt wurde, wird dieser Teilbereich aus dem anstehenden Geltungsbereich ausgenommen.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 „Fresenburger Heide“ ist unter § 2 „Grundflächenzahl“ der textlichen Festsetzungen festgeschrieben: *„Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihrer Zufahrten sowie von Nebenanlagen nicht überschritten werden“*.

Besonders für Eigentümer kleinerer Grundstücke ist mit dieser Begrenzung der Bau eines barrierefreien eingeschossigen Hauses mit entsprechenden Außenanlagen wie Stellplatz und Terrasse kaum möglich. Grundstücke können nicht optimal genutzt werden.

Um zum einen das geplante Einzelvorhaben zu ermöglichen, allen anderen Grundstückseigentümern jedoch gleichermaßen eine bessere Ausnutzung ihrer Grundstücke zuzugestehen plant die Gemeinde Fresenburg nun die ersatzlose Streichung der Festsetzung § 2 des Ursprungsplanes.

Alle anderen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften bleiben weiterhin bestehen und sollen nicht geändert werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortslage von Fresenburg und ist vollständig erschlossen. Durch den Wegfall der Beschränkung wird eine Nachverdichtung im innerörtlichen Raum ermöglicht. Der städtebaulich gewollte Charakter dieses Gebietes als Wohngebiet wird durch diese Änderung nicht unterlaufen, sondern eher gefördert.

Diesem Ansinnen ist der Rat der Gemeinde Fresenburg mit dem Beschluss zur Aufstellung der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Fresenburger Heide, Teil 2“ gefolgt.

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In § 13 a Abs.1 BauGB wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung beträgt etwa 18.325 m² (einschließlich 2.328 m² Straßenverkehrsfläche und 1.375 m² Regenrückhaltebecken). Unter Berücksichtigung der zulässigen Versiegelung (Grundflächenzahl GRZ = 0,4) ergibt sich damit für das rund 14.622 m² große Wohngebiet eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von rd. 5.850 m². Die Grundfläche GRZ des Geltungsbereichs beträgt damit deutlich weniger als 20.000 m² und unterschreitet damit die Obergrenze des § 13a Abs. 1 BauGB. Das Plangebiet erfüllt damit die Anforderungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird daraufhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Inhalt der Änderungsplanung

- 1) Die in dem seit dem 15.01.2003 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 „Fresenburger Heide, Teil 2“ aufgenommene Festsetzung A Planungsrechtliche Festsetzungen § 2 zur Grundflächenzahl

(„Gemäß §19 (4) BauNVO darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihrer Zufahrten sowie von Nebenanlagen nicht überschritten werden“) wird ersatzlos gestrichen.

Die sonstigen Festsetzungen des seit dem 15.01.2003 rechtskräftigen Bebauungsplan „Fresenburger Heide, Teil 2“ bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

3. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Die Bauleitplanung wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte oder wertvolle Biotope, Landschaftsschutz-, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete sind demnach innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Durch die vorliegende Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet.

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch diese Planänderung nicht verursacht. Gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan ergeben sich keine zusätzlichen Bau- oder Straßenverkehrsflächen. Bislang unzulässige Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch diese Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht zugelassen. Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist besonders aufgrund der innerörtlichen Lage von Fresenburg aus Sicht von Natur und Landschaft überdurchschnittlich anthropogen überformt und daher von geringem Wert. Diese Innenverdichtung ist aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll, da mit ihr eine optimale Bebauung ermöglicht und eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche vermieden werden kann.

Artenschutz: Der Geltungsbereich liegt in randlicher Ortslage von Fresenburg und ist zum größten Teil schon seit Jahren bebaut. Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Grundstücksflächen. Verkehrsanlagen sowie das Regenrückhaltebecken sind von dieser Änderung nicht betroffen. Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereich in diesem Wohnquartier dar. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um eine nicht gravierende Änderung handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht wird. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch die vorliegende Planung nicht zu warten.

4. Sonstige Auswirkungen

Eine nunmehr mögliche höhere Versiegelung kann zu einem leicht erhöhten Aufkommen von Oberflächenwasser auf den privaten Bauflächen führen. Da es sich jedoch um einen voll erschlossenen Bereich im Ortskern von Fresenburg handelt und die mögliche zusätzliche Versiegelung im Geltungsbereich als marginal anzusehen ist, sind keine Nachteile in Bezug auf die Oberflächenentwässerung zu erwarten. Es wird auch aufgrund der aktuellen Situation sowie des versickerungsfähigen Bodens davon ausgegangen, dass die vorliegende Bauleitplanung zu keiner Verschärfung der Oberflächenwasserentsorgung führt.

5. Begründung zum Ursprungsbebauungsplan

Die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan gilt weiterhin, soweit sich aus dieser Begründung nichts Anderes ergibt.

6. Hinweise

Versorgungsleitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Weiter sind die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen zu beachten und vor Beginn der Bauausführung mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

7. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Diese Bauleitplanung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 (2) i.V.m. § 13 a BauGB mit Schreiben vom _____ beteiligt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes und des Begründungsentwurfes zur „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Fresenburger Heide, Teil 2“, gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 a BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die wie folgt berücksichtigt werden:

Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung werden im weiteren Verfahren dargelegt.

8. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss _____
 Ortsübliche Bekanntmachung _____
 Ortsübliche Bekanntmachung öffentlichen Auslegung _____
 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 13 a BauGB _____
 vom _____
 bis _____
 Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) i. V. m. § 13 a BauGB mit Schreiben vom _____
 Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Fresenburg _____

Ausgearbeitet:

49733 Haren (Ems), _____
 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
 Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
 Tel.: 05932 - 503515 * Fax: 05932 - 503516

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates vom _____ gemäß § 13a i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.

Fresenburg, _____

 (Führs)
 Bürgermeister

Für weitere Planausfertigungen:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit der Urschrift der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Fresenburger Heide, Teil 2“, wird hiermit amtlich beglaubigt.

Fresenburg, _____

Der Bürgermeister

Im Auftrag:
