

Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 19.2

„Ferienhausgebiet Thülsfelder Talsperre“

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach öffentlicher Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Stellungnahmen gegeben:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 1. Niedersächsisches Forstamt Ahlhorn | 13.02.2007 |
| 2. Landkreis Cloppenburg | 19.03.2007 |
| 3. NLWKN Niedersachsen | 20.03.2007 |
| 4. Zweckverband Thülsfelder Talsperre | 26.03.2007 |

1 Niedersächsisches Forstamt Ahlhorn				13.02.2007
Die Stellungnahme beinhaltet			x	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Zu oben angegebenen Vorhaben verweise ich auf meine Stellungnahme vom 22.11.07. Ein Abstand der Baugrenze von 5 m zum Wald wird nach wie vor zu gering geachtet. In der Stellungnahme wird u.a. die Freistellung von Schadensersatz gefordert.			Wegen der geringen Größe des Plangebietes kann ein Abstand von 30 m zum Waldrand nicht eingehalten werden. Das Ferienhausgebiet wird, wie zuvor schon der Campingplatz, direkt am Wald liegen. Die Waldbesitzer haben im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft für eine entsprechende Sicherheit zu sorgen. Bei eintretenden zukünftigen Schadensfällen sind die jeweiligen Gesetze und Vorschriften heranzuziehen.	

2 Landkreis Cloppenburg				19.03.2007
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	X	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
In den Verfahrensvermerken wird bezüglich der Verfahrensfehler auf eine Rügefrist von zwei Jahren verwiesen. Nach der Novelle des Baugesetzbuches beträgt die Frist nur noch ein Jahr.			Die Verfahrensvermerke werden angepasst.	
Auf Seite 9 der Begründung wird ausgeführt, dass zum Wald nach Westen und Süden die Baugrenzen ein Abstand von 5 m einhalten. Zur Minimierung eventueller Beeinträchtigungen durch Nebenanlagen auf die Waldflächen sollten auf diesen 5 m breiten nichtüberbaubaren Flächen durch eine textliche Festsetzung sämtliche Versiegelungen - genehmigungspflichtige als auch genehmigungsfreie Baumaßnahme – ausgeschlossen werden.			Auf Grund der vorgesehenen relativ engen Bebauung mit Ferienhäusern ist eine vollständige Freihaltung dieser Bereiche von Nebenanlagen nicht umsetzbar. Stattdessen begrenzt der Bebauungsplan die Grundfläche der einzelnen Ferienhäusern auf maximal 80 Quadratmetern pro Grundstück und lässt eine zusätzliche Versiegelung durch Nebenanlagen nur bis maximal 50 Prozent, sprich 40 Quadratmeter, zu. Durch diese Begrenzung wird erreicht, dass das einzelne Ferienhausgrundstück nicht unnötig mit Nebenanlagen bestanden bzw. versiegelt wird. Über diesen Weg werden unversiegelte Grundstücksbereiche gewährleistet, bei gleichzeitigem Spielraum für die spätere Bebauung des Grundstückes. Daher kann auf die gewünschte zusätzliche Festsetzung verzichtet werden.	
In der textlichen Festsetzung Nr. 7 sollte ergänzt werden, dass auch bei einer Befreiung oder einer widerrechtlichen Beseitigung eine gleichwertige Ersatzpflanzung mit Standort gerechten, heimischen, hochstämmigen Laubgehölzen vorzunehmen ist. Um die Einzelbäume vor Beeinträchtigungen zu schützen, sollte zusätzlich in der textlichen Festsetzung aufgenommen werden, dass im Traufbereich der Einzelbäume - mindestens aber in einem Abstand von 3 m zum Stammfuß - sämtliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Versiegelungen ausgeschlossen sind.			Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird ergänzt, so dass in einem Abstand von 3 m zum Stammfuß sämtliche Beeinträchtigungen für den Baum ausgeschlossen werden.	

2 Landkreis Cloppenburg				19.03.2007	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	X	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
Der Kompensationsbedarf hat sich gegenüber dem Bebauungsplanentwurf um 300 Quadratmeter auf 4680 Quadratmeter erhöht. Der Kompensationsbedarf soll innerhalb des Ersatzflächenpools flächengleich kompensiert werden - somit ergibt sich eine Kompensationsfläche zur Größe von 4680 Quadratmeter.			Der Kompensationsbedarf von ca. 300 qm für den Wallheckendurchbruch für die Planstraße wird intern durch die Neuanlage einer Wallhecke kompensiert. Nach den bisherigen Unterlagen war eine Kompensation des Defizites im Flächenpool Schwaneburger Weg der Stadt Friesoythe vorgesehen. Nunmehr beteiligt sich der Investor an der Kompensationsfläche Ahrensdorfer Moor, diese liegt innerhalb der Gemarkung Altenoythe und umfasst das Flurstück 29 der Flur 17. Sie weist eine Gesamtgröße von 91.523 qm auf. Die Fläche liegt innerhalb des Naturschutzgebietes "Ahrensdorfer Moor", dessen Schutzzwecke u.a. die langzeitige Erhaltung des vorhandenen natürlichen Bodenschichtenaufbaus des gewachsenen Hochmoores sowie die Sicherung und Entwicklung von wertvollen Lebensräumen und -gemeinschaften ist. Auf dieser Kompensationsfläche sind - nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - 4.441 qm zur Verfügung zu stellen.		
Der auf dem Planentwurf enthaltene Hinweistext zu archäologischen Funden ist unvollständig. Richtig muss er wie folgt lauten: Sollten bei den geplanten Bau und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäße, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflicht ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vor die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.			Der Hinweis Nr. 2 „Bodenfunde“ wird entsprechend der Anregung ergänzt.		
Die Anregung zur Ortsbildpflege vom Oktober 2006 wurde nur zum Teil übernommen. Die Farbvorgabe im Planentwurf entspricht nicht meiner Anregung. Das Farbspektrum für die Dacheindeckung ist viel zu weit gefasst; auf grau - und schwarze Töne sollte verzichtet werden. Geeignet sind rote bis braune Farben im Bereich Wehr der RAL 3004, 3009, 3011, 3013, 8012 und 8017.			Auf Anregung des Landkreises wurden örtliche Bauvorschriften (Dachform und Dachneigung, Farben der Dacheindeckung sowie Art der Dacheindeckungen) im Bebauungsplan festgesetzt. Neben der Festsetzung eines Farbspektrums wurden beispielsweise auch glasierte Dachziegel ausgeschlossen. Nach Meinung der Stadt Friesoythe fügt sich neben den roten bis rotbraunen Farbtönen auch Anthrazit in das Landschaftsbild ein. Insgesamt werden die örtlichen Bauvorschriften als ausreichend angesehen, somit wird der Anregung nicht gefolgt, das Farbspektrum einzuengen.		

2 Landkreis Cloppenburg					19.03.2007
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	X	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von: 48 Kubikmeter pro Stunde 800 /min. WA über zwei Stunden als Grundsatz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.		

3 NLWKN Niedersachsen					20.03.2007
Die Stellungnahme beinhaltet			x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
Keine Bedenken Im Flächennutzungsplan und Bebauungsplanentwurf sind folgende Begründungen zu ändern und textliche Festsetzungen zu ergänzen: In beiden Entwürfen sind in den Punkten 3.2 sowie 4.2 bzw. 4.4. die Textpassagen "und die Straße am Stau" zu streichen (Erläuterung: die Straße am Stau ist eine Privatstraße des NLWKN und Talsperrenbetriebszuwegung, die für den allgemeinen Kfz Verkehr gesperrt ist.)			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		
Da die Baugrenze des Planbereiches im Abstand von nur 3 m an der Talsperrenbau- und Betriebszuwegung verläuft, ist im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass von der angrenzenden Talsperrenbau- und Betriebszuwegung gelegentlich Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen und die erwartete Erholungsruhe stören könnte. Um eventuellen späteren Diskussion vorzubeugen, sollte unter textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19.2 folgender Hinweis eingefügt werden: 8. Die östlich am Plangebiet angrenzende Straße Am Stau ist eine für den öffentlichen Verkehr gesperrte Bau- und Betriebszuwegung zur Talsperre Thülsfelde ".			In die Planzeichnung wird zusätzlich der Hinweis Nr. 6 im Sinne der nebenstehenden Ausführungen aufgenommen. Die Begründung des Bebauungsplanes wird um Ausführungen zu den gelegentlichen Immissionen ergänzt.		

4 Zweckverband Thülsfelder Talsperre					26.03.2007
Die Stellungnahme beinhaltet			x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
Ortsbildpflege Das Farbspektrum für die Dacheindeckung ist viel zu weit gefasst. Auf graue und schwarze Töne sollte verzichtet werden. Der Planbereich befindet sich an einer für das Erscheinungsbild des Erholungsgebietes anerkannten Stelle, die es rechtfertigt regionaltypische Fassadenfarben (rot bis rotbraun) zu verwenden.			Aus Sicht der Stadt Friesoythe sind neben den angesprochenen Fassadenfarben rot bis rotbraun auch Dacheindeckungen in Anthrazit zulässig, da sie sich ebenfalls in das Landschaftsbild einfügen (vgl. obige Ausführungen).		
Sondergebiet " Ferienhausgebiet " BauNVO § 10 Absatz 4, erster Satz, sollte mit aufgenommen werden. " In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. "			Die Stellungnahme wird inhaltlich zustimmend zur Kenntnis genommen. Um dieses städtebauliche Ziel zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan die Grundfläche für jedes Ferienhaus auf maximal 80 Quadratmeter begrenzt. Durch diese Grundflächenbegrenzung wird wirksam dem Dauerwohnen entgegen getreten. Die Begründung wird zur Klarstellung im Sinne der Anregung ergänzt.		

Oldenburg, den 02.04.07