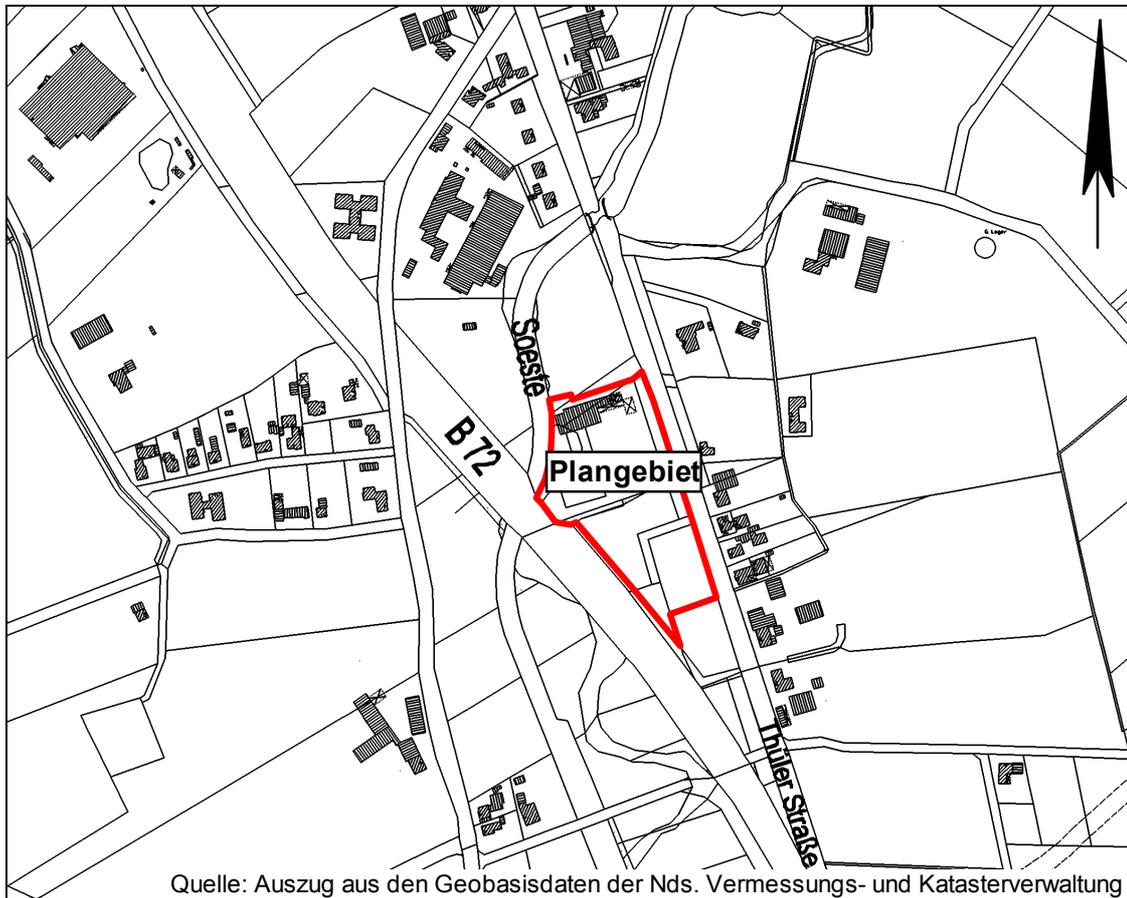




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 199
„Allwetterbad Friesoythe“
(Ortsteil Friesoythe)
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)
Mit 5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
(Vorlage Satzungsbeschluss)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

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	3
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
2.5 BESTEHENDE IMMISSIONSSITUATION.....	6
2.6 ALTABLAGERUNG.....	8
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	9
3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
3.2 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	10
3.3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	10
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	11
4.1 LÄRMIMMISSIONEN DURCH DIE FREIZEITANLAGE.....	11
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	12
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	13
5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	13
5.2 VER- UND ENTSORGUNG.....	14
6 HINWEISE.....	15
7 VERFAHREN	15
ANLAGEN.....	16

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 199 „Allwetterbad“ der Stadt Friesoythe liegt im südlichen Bereich des Hauptortes Friesoythe zwischen der Bundesstraße 72 im Westen und der Thüler Straße im Osten. Im Nordwesten wird das Gebiet durch die „Soeste“, ein Gewässer II. Ordnung, begrenzt.

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 der Ortslage von Friesoythe und im nördlichen und nordwestlichen Bereich mit dem städtischen Frei- und Hallenbad bebaut. Im südlichen und östlichen Bereich umfasst der Geltungsbereich das zugehörige Freigelände (Liegewiesen, Rasenflächen) und Nebenanlagen (Pkw- und Fahrradstellplätze etc.). Das Plangebiet ist bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes.

Die vorhandenen Anlagen sind marode und werden den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Das Sport- und Freizeitbadeangebot soll in seiner Qualität deutlich verbessert und erweitert werden, um zukünftig den steigenden Ansprüchen der Badegäste hinsichtlich einer attraktiven und zeitgemäßen Gestaltung zu genügen. Die Stadt beabsichtigt daher, das Frei- und Hallenbad durch ein neues „Allwetterbad“ für ganzjährige Sport- und Freizeitaktivitäten zu ersetzen und durch weitere Anlagen (Sauna, Wellnessbereich, Gastronomie, Blockheizkraftwerk - BHKW etc.) zu ergänzen.

Auch wenn es sich bereits derzeit um einen durch bauliche Nutzungen geprägten Bereich handelt, sollen die zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan näher bestimmt werden. In diesem Rahmen soll das geplante Allwetterbad innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 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 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.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Flächen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 15.780 qm. Es ist als Teil der Ortslage von Friesoythe fast vollständig von Bebauung bzw. Straßen umgeben und selbst mit den Gebäuden und Anlagen des bestehenden Frei- und Hallenbades bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht erreicht. Auch ein sonstiges 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 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 1)

Für das Plangebiet wurden im Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen folgende Darstellungen getroffen:

Der mit dem Hallenbad bebaute nördliche Bereich ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ dargestellt.

Im nordwestlichen Bereich ist eine Versorgungsanlage „Elektrizität“ dargestellt.

Der übrige Bereich ist als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Badeplatz/Freibad“, „Spielplatz“ und „Parkanlage“ dargestellt.

Südlich des Gebietes ist innerhalb der dargestellten Grünfläche eine Ablagerung dargestellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die vorhandene Bebauung erneuert bzw. ersetzt werden, die bisherige Nutzung (Badebetrieb) bleibt jedoch grundsätzlich erhalten und wird durch weitere Anlagen ergänzt. Das Gebiet wird insgesamt als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Allwetterbad, Sauna, Wellness, Gastronomie, Stellplatzanlagen, BHKW“ festgesetzt.

Da es sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren handelt (s. Kap. 2.2) kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden (s. Anlage 1).

2.4 Örtliche Gegebenheiten

(Anlagen 2 und 3)

Das Plangebiet wird von den nutzungstypischen Gebäuden und Nebenanlagen für den Badebetrieb geprägt. Es ist im nördlichen Bereich mit einem Hallenbad bebaut, an das sich südlich die Schwimm- und das Kinderbecken des Freibades sowie das Freigelände anschließen.

Die Flächen im zentralen und südlichen Bereich werden im wesentlichen von Liegewiesen / Rasenflächen eingenommen. Innerhalb der Rasenflächen befinden sich neben Einzelbäumen und Hecken auch Freizeitanlagen (Tischtennisplatten, Beachvolleyballfeld) und Spielgeräte für Kleinkinder.

Der nordöstliche Rand wird durch von Gehölzstrukturen durchsetzten Stellplatzflächen und einem Containerplatz für Altglas gebildet. Die Stellplatzflächen sind zum eigentlichen Badebetrieb durch eine Hecke abgegrenzt. Östlich verläuft die Thüler Straße, an die sich eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen (Tierarzt, Autohaus etc.), öffentlichen Einrichtungen (Sport- und Schützenplatz) und einer landwirtschaftlichen Hofstelle anschließt.

Die südöstlich angrenzende Bebauung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 137, welcher die nächstgelegenen Flächen in seinem Geltungsbereich als Dorf- oder Mischgebiet festsetzt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine vollständig gepflasterte Stellplatzfläche.

Unmittelbar westlich verläuft die Bundesstraße 72, unter der in Höhe des Plangebietes die Soeste, ein Gewässer II. Ordnung, quert. Die Soeste begrenzt das Plangebiet im Nordwesten.

Nordwestlich der Soeste schließt sich ein gewerblich genutztes Grundstück an.

2.5 Bestehende Immissionsituation

a) Verkehrsimmissionen B 72

Unmittelbar südwestlich des Plangebietes verläuft in Hochlage die Bundesstraße 72. Die B 72 ist nach einer im Jahr 2004 durchgeführten Verkehrsanalyse (Verkehrsentwicklungsplan 2004 der Stadt Friesoythe) mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 9.700 Kfz/24 h belastet.

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind, bezogen auf Verkehrslärm, für Schwimmbäder keine Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Gemessen an den Anforderungen an ein Misch- oder allgemeines Wohngebiet wäre auch ohne Berechnung von einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte im westlichen Bereich des Plangebietes auszugehen. Allwetterbäder mit Außenbereichen und Liegewiesen genießen demgegenüber, aufgrund ihrer eigenen Geräuscherzeugung und des nicht gegebenen dauernden Aufenthalts von Menschen, jedoch keine besondere Schutzwürdigkeit. Zudem sind städtebaulich verträgliche und für das Plangebiet insgesamt wirkungsvolle Lärminderungsmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand oder –wand) aufgrund der Dammlage der B 72 nicht sinnvoll zu realisieren.

Jedoch sollte im Rahmen der konkreten Konzeptplanung eine zumindest teilweise ungestörte Nutzung von Aufenthalts- und Ruhebereichen, z.B. durch bauliche Maßnahmen, angestrebt werden.

b) Schützen- und Sportplatz

Östlich der Thüler Straße befinden sich der Schützenplatz sowie Sportanlagen (Fußballfelder) des SV Hansa Friesoythe.

Schießübungen der Schützengilde finden ausschließlich in der am südlichen Rand des Schützenplatzes gelegenen Schützenhalle statt, so dass Lärmimmissionen in nur geringem Umfang gegeben sind.

Die Fußballfelder schließen sich östlich an den Schützenplatz an.

Auf dem Schützen- bzw. dem Sportplatz finden ein- bis zweimal jährlich größere Festveranstaltungen (Schützenfest, Reitturnier) statt. Beim Schützenfest wird auch die nördlich des Plangebietes gelegene Stellplatzfläche als Festplatz einbezogen. Diese Veranstaltungen sind als seltene Ereignisse einzustufen und finden eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung.

c) Landwirtschaftliche Immissionen

Sowohl nordöstlich als auch südöstlich des Plangebietes befindet sich jeweils ein landwirtschaftlicher Betrieb. Der südöstlich gelegene Betrieb ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 137, welcher die die Hofstelle umgebenden Flächen in seinem Geltungsbereich u.a. als Dorf- oder Mischgebiet festsetzt. In diesem Rahmen wurde auch die Geruchsimmissionssituation nach der GIRL in Bezug auf die vorhandene Wohnbebauung und die geplanten Baugebiete östlich der Thüler Straße ermittelt.

Dabei gilt für Wohn- und Mischgebiete ein GIRL-Richtwert von einer Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10). Für Sport- und Freizeitanlagen existiert kein allgemein anerkannter Maßstab für die Bewertung der Schutzwürdigkeit. Für das vorliegende Plangebiet ist jedoch, auch aufgrund des nicht gegebenen dauernden Aufenthalts von Menschen, von keinem höheren Schutzanspruch auszugehen.

Die Bewertung der Geruchsimmissionssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 ergab im nordwestlichen Randbereich einen Immissionswert von 0,10 und damit einen für ein Wohn- oder Mischgebiet zulässigen Wert.

Die Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Bebauungsplan Nr. 137 erfolgte jedoch seinerzeit noch auf Grundlage der GIRL 2000 ohne Berücksichtigung der mit der neuen GIRL 2008 eingeführten Gewichtungsfaktoren für unterschiedliche Tierarten.

In dem Gutachten wurden drei landwirtschaftliche Hofstellen östlich der Thüler Straße berücksichtigt, von denen sich eine nordöstlich und eine weitere südöstlich des Plangebietes befinden.

Die dritte Hofstelle mit einer Tierhaltung in nur geringem Umfang befindet sich in einem Abstand von über 700 m nordöstlich des Plangebietes. Nördlich und nordöstlich dieser Hofstelle befinden sich in einem Abstand von nur 60-150 m Wohngebiete, deren Schutzanspruch diese Hofstelle zu berücksichtigen hat. Das vorliegende Plangebiet befindet sich zu dieser Hofstelle außerhalb der Hauptwindrichtung. Aus diesem Grund und aufgrund der großen Entfernung sind von diesem Betrieb für das vorliegende Plangebiet daher keine Auswirkungen zu erwarten.

Für die beiden näher gelegenen Betriebe kann folgendes angenommen werden. Die GIRL 2008 sieht im Vergleich zur GIRL 2000 für Mastgeflügel einen höheren Gewichtungsfaktor (1,5) und für Mastschweine/Sauen und Michkühe / Mastbullen geringere Gewichtungsfaktoren von 0,75 bzw. 0,5 vor. Eine Umrechnung der Tierbestände der verbleibenden zwei Betriebe unter Berücksichtigung des Gewichtungsfaktors würde ergeben, dass für die nordöstlich gelegene Hofstelle aufgrund der reinen Rinder-, Bullen- und Schweinehaltung eine günstigere Immissionssituation zu erwarten ist. Zudem befinden sich auch hier im Umfeld der Hofstelle Wohnhäuser, deren Schutzanspruch der landwirtschaftliche Betrieb zu berücksichtigen hat.

Die Tierhaltung der südöstlich gelegenen Hofstelle umfasst sowohl Rinder, Schweine als auch Legehennen. Auch für diese Hofstelle würden die Umrechnungen günstigere Werte ergeben.

Das vorliegende Plangebiet schließt sich nordwestlich an den Bebauungsplan Nr. 137 an. Da durch die Umrechnung für beide Hofstellen günstigere Werte zu erwarten sind, ist damit zu rechnen, dass auch im südlichen Randbereich von einem IW unter 0,10 auszugehen ist. Unzumutbare landwirtschaftliche Immissionen sind im Plangebiet damit nicht zu erwarten.

Eine Ausweitung der Tierhaltung wird für beide landwirtschaftlichen Betriebe bereits durch die umliegend vorhandene Wohnbebauung bzw. die ausgewiesenen Baugebiete und damit nicht durch die vorliegende Planung begrenzt.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

2.6 Altablagerung

(Anlage 4)

Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück Nr. 9/4 eine Altablagerung (Nr. 453 007 406 des Landkreises Cloppenburg, ehemalige Hausmülldeponie). Die Deponie ist in den 50er und 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts aufgefüllt worden.

Aus diesem Grund hat die Stadt das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Cloppenburg, mit der Erstellung einer nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung sowie einer flächendeckenden Baugrunduntersuchung beauftragt.

Bei diesen Untersuchungen durchgeführte Sondierbohrungen (s. Anlage 4, Abbildung 2) ergaben auf dem Flurstück Nr. 9/4 unterhalb einer Schicht aus Mutterboden einen Auffüllungshorizont aus Feinsand, der mit Bauschutt, Asche und Siedlungsabfall durchsetzt ist.

Die Untersuchungen ergaben gleichzeitig, dass sich die Altablagerung tatsächlich auf das Flurstück Nr. 9/4 beschränkt. Nördlich des Flurstückes wurden im Bereich des geplanten Baufeldes lediglich geringe Bauschuttreste (Ziegelbruch) festgestellt.

Der Bereich der Altablagerung wird, aufgrund der Randlage, zukünftig voraussichtlich weiter als Spiel- und Liegebereich genutzt. Im weiteren wurde daher die mögliche Betroffenheit der Nutzer geprüft. Dabei kommen aus fachgutachterlicher Sicht vornehmlich der direkte Kontakt mit dem Altablagerungsmaterial oder eine Betroffenheit durch ausgasende Schadstoffe in Betracht.

Die chemische Analytik der Probe aus der Altablagerung belegt die Einhaltung der Prüfwerte gemäß der Bundes-Bodenschutzverordnung für Park- und Freizeitanlagen. Mit Ausnahme des Parameters Blei werden auch die Werte für Kinderspielflächen eingehalten. Die Altablagerung ist derzeit mit einer ca. 0,40 m mächtigen unbelasteten Schicht aus Mutterboden abgedeckt, sodass eine Gefährdung durch direkten Kontakt nicht besteht. Bei erdbaulichen Maßnahmen ergeben sich jedoch erhöhte abfalltechnische Anforderungen, die einer fachgerechten Entsorgung/Verwertung des anfallenden Bodenaushubs bedingen würden.

Im Rahmen der chemischen Analyse wurden leichtflüchtige Stoffe (LHKW und BETX-Aromaten) nachgewiesen. Die Analyseergebnisse unterschreiten jedoch

die für diese Stoffe durch den „Ständigen Ausschuss Altlasten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz - LABO“ geforderten Einzelparame-ter. Danach ist ein Transfer von Schadstoffen aus der Bodenluft in die Außenluft als nicht beurteilungsrelevant einzustufen.

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf umweltgefährden-de Stoffe oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüg-lich die Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Fläche für Gemeinbedarf

Das Plangebiet wird insgesamt als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt und durch die Zweckbestimmung „Allwetterbad“ konkretisiert. Diese Hauptnutzung soll durch weitere Einrichtungen, wie einen Wellness- und Saunabereich sowie eine Gastronomie, attraktiver gestaltet werden. Wenngleich derzeit vorgese-hen ist, das Allwetterbad über Fernwärme zu beheizen, soll darüber hinaus auch die Option für eine Wärme- / Stromversorgung durch ein Blockheizkraft-werk offen gehalten werden. Entsprechend wird die Zweckbestimmung um diese geplanten Nutzungen sowie die für die Nutzungen erforderlichen Stell-platzanlagen ergänzt.

Flächen für Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind von der Ermächtigung des § 2 Abs. 5 BauGB nicht erfasst. Die Vorschrif-ten der BauNVO finden daher auf sie keine unmittelbare Anwendung.

Mit der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung ist die Art der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sind für Flächen für Gemeinbedarf nicht vorgeschrieben. Im vorliegenden Fall wird aus gestalterischen Gründen lediglich die maximale Höhe der baulichen Anlagen als Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet mit 10 m festgesetzt. Diese Höhe entspricht den auch umliegend vorhandenen Gebäudehöhen und dem Bedarf für die geplante Neubebauung. Damit werden gleichzeitig unvertretbare Eingriffe in das Landschaftsbild vermieden, da eine Einbindung der Anlagen durch Gehölze möglich bleibt.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenbeschränkung ist die Fahrbahnoberkan-te der Thüler Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Be-zugspunkt ist die Oberkante des Baukörpers (z. B. First, Hauptgesims).

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im vorliegen-ten Fall für die auf einer stadteigenen Fläche geplante Nutzung nicht für erfor-derlich oder zweckmäßig gehalten, zumal die konkrete Ausgestaltung der ge-planten Nutzungen noch nicht bekannt ist. Auch benötigt das Allwetterbad als Sonderbau aufgrund der speziellen Aufgaben und Anforderungen einen größe-ren Spielraum, sodass mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf einen zu en-gen Festsetzungsrahmen verzichtet wird.

3.2 Bauweise und Baugrenzen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass sich die Grenzabstände aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ergeben. Weil sich die Baukörper im Plangebiet nach dem Bedarf und den Notwendigkeiten der geplanten Nutzung richten, sollen nach Auffassung der Stadt auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sein.

Das Plangebiet befindet sich in Bezug auf die B 72 außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. In diesem Bereich ergibt sich die nicht überbaubare Grundstücksfläche deshalb aufgrund der 20 m – Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG – gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Entlang der Soeste (Gewässer II. Ordnung) haben bauliche Anlagen laut Satzung des Wasser- und Bodenverbandes "Friesoyther Wasseracht" Landschaftspflege und Gewässerunterhaltungsverband Nr. 106, in Friesoythe, Landkreis Cloppenburg einen Abstand von 10 m zur oberen Böschungskante einzuhalten. Dem ist durch die Festsetzung der nordwestlichen Baugrenze in einem entsprechenden Mindestabstand Rechnung getragen.

Entlang der Thüler Straße werden ebenfalls größere nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von 13 m festgesetzt. Hier sollen die bereits vorhandenen Stellplätze erhalten bleiben.

Insgesamt verbleibt jedoch ein ausreichend großer Bauteppich, welcher ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude im Plangebiet ggf. auch in Bezug auf gewünschte Lärminderungseffekte (z.B. Gebäuderiegel) ermöglicht.

Die Funktion der nicht überbaubaren Flächen kann auch durch Gebäude, die Nebenanlagen sind, beeinträchtigt werden. Nach Ansicht der Stadt ist der überbaubare Bereich so großzügig bemessen, dass es nicht erforderlich sein dürfte, Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, in wesentlichem Umfang auf den nicht überbaubaren Bereichen zu errichten. Solche Anlagen werden daher im nicht überbaubaren Bereich auf max. 2 Gebäude als Geräteschuppen bis zu einer Größe von insgesamt 60 cbm umbautem Raum beschränkt. Stellplätze oder Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) bleiben dagegen auch im nicht überbaubaren Bereich uneingeschränkt zulässig.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen haben die Grundfunktion, die vorhandenen Gehölzstrukturen soweit möglich zu erhalten und damit die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in die Umgebung zu gewährleisten.

Zu diesem Zweck werden die im nicht überbaubaren Bereich vorhandenen Einzelbäume zu einem großen Teil als zu erhaltend festgesetzt und damit

dauerhaft gesichert. Diese vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben für die heimische Tierwelt als Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsraum erhalten und tragen von Anfang an zu einer Einbindung der entstehenden Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Lärmimmissionen durch die Freizeitanlage

Das Plangebiet war bereits bislang mit dem städtischen Frei- und Hallenbad bebaut und besitzt eine hohe Bedeutung für die Naherholung bzw. Freizeitgestaltung der Wohnbevölkerung von Friesoythe.

Östlich des Plangebietes befindet sich, teilweise innerhalb festgesetzter Dorf- und Mischgebiete (Bebauungsplan Nr. 137), Wohnbebauung. Die Bebauung ist durch diese bereits seit langem bestehende innerörtliche Gemengelage vorbelastet.

Mit der vorliegenden Planung soll das bisherige Frei- und Hallenbad durch die Errichtung eines Allwetterbades ersetzt werden. In diesem Zuge soll das Sport- und Freizeitbadeangebot in seiner Qualität deutlich verbessert und erweitert werden (Sauna, Wellness etc.). Die konkrete Ausgestaltung der geplanten Nutzungen steht derzeit noch nicht fest. Jedoch ist mit Umsetzung der Planung mit einer zunehmenden Frequentierung der Einrichtung zu rechnen.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm von Sportanlagen wird durch die Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV geregelt.

Lärm von Freizeitanlagen, die nicht unter die 18. BImSchV fallen, wird in Niedersachsen dagegen in Anlehnung an die TA-Lärm in einem Erlass, der Freizeitlärm-Richtlinie (Fassung vom 08.01.2001) geregelt. Nach der Richtlinie sind auch Badeplätze und Erlebnisbäder als Freizeitanlage zu beurteilen.

Freizeitanlagen werden nach der Freizeitlärm-Richtlinie wie nicht genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlagen i. S. der TA Lärm '98 betrachtet. Ihre Beurteilung und Messung erfolgt nach den entsprechenden Vorgaben der TA Lärm mit der Ausnahme, dass die Ruhezeiten-Zuschläge nach Nr. 6.5 der TA Lärm an Sonn- und Feiertagen auch in Gebieten nach Nr. 6.1 Buchstabe c (Kern-, Dorf- und Mischgebiete) gelten.

Nach der Freizeitlärm-Richtlinie Nds. sind für ein Misch-/Dorfgebiet Immissionsrichtwerte (IRW) von:

60 dB (A) tags (außerhalb der Ruhezeiten) und

45 dB (A) nachts einzuhalten.

Der Zuschlag für Ruhezeiten beträgt nach der TA Lärm 6 dB (A).

Im vorliegenden Fall ist vorgesehen, die Auswirkungen der geplanten Freizeitanlage auf die im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen im Rahmen der Baugenehmigung unter Berücksichtigung des konkreten Planungskonzeptes vorzunehmen. Die Stadt hat diese Anforderungen daher bereits in Ausschrei-

bungsunterlagen für einen Wettbewerb zur Realisierung eines „Allwetterbades“ aufgenommen. In diesem Rahmen können bei Bedarf auch bautechnische Maßnahmen berücksichtigt bzw. zur Auflage gemacht werden.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Ortslage von Friesoythe und bereits bislang mit den Gebäuden und Anlagen eines Frei- und Hallenbades bebaut. Mit der vorliegenden Planung soll die bisherige Nutzung durch eine Neubebauung ersetzt werden. Die grundsätzliche Nutzung durch einen Badebetrieb bleibt jedoch unverändert und wird lediglich durch Nebenanlagen und Folgenutzungen ergänzt. Die geplanten Nutzungen können 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.

Dieser Fall ist vorliegend gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 15.780 qm große innerstädtische Fläche. Selbst bei einer vollständigen Versiegelung der Fläche würde damit der o.g. Schwellenwert nicht erreicht.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist die Fläche bereits derzeit teilweise bebaut bzw. versiegelt. Durch den Abriss des vorhandenen Gebäudes und die geplante Neubebauung ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrades in nur geringem Umfang zu erwarten. Aufgrund der Art der geplanten Nutzung (Allwetterbad) ist der Verbleib offener Freiflächen als Liegewiesen oder für Sport- und Freizeitbetätigungen Zielsetzung der Planung. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der vorliegenden Planung werden die vorhandenen Einzelbäume, soweit sie sich außerhalb des Baufeldes befinden, bis auf wenige Ausnahmen (Birken), zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb des Baufeldes ist der genaue Umfang der zu beseitigenden Gehölze, aufgrund der noch fehlenden konkreten Ausgestaltung, noch nicht bekannt.

Grundsätzlich ist von einer teilweisen Beseitigung dieser innerörtlichen Gehölzstrukturen auszugehen. Soweit möglich wird jedoch ein Erhalt angestrebt, um auf den Außenbereichsflächen (Liegewiesen) weiterhin eine parkähnliche Situation zu erhalten.

Aufgrund der Lage des Gebietes angrenzend an die Bundesstraße 72 und der vorhandenen Biotopstruktur mit bereits bislang im Gebiet und umliegend be-

stehender Bebauung und intensiver Nutzung der Außenbereichsflächen und den in den verbleibenden Bäumen und angrenzenden Gärten bestehenden Ausweichlebensräumen ist nicht zu erwarten, dass der Planung dauerhaft artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entgegenstehen.

Vor einer Beseitigung sind die Gehölze jedoch auf das Vorhandensein von Nestern bzw. Bruthöhlen von Brutvögeln oder Fledermäusen zu untersuchen. Ggf. sind als Ersatz innerhalb des Plangebietes an geeigneten Bäumen Nisthilfen anzubringen.

Um zudem den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel oder Fledermäuse sicher auszuschließen, werden Fällungen während der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Vorsorglich wird darüber hinaus auch die Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse mit einbezogen und der Zeitraum, in dem keine Fällungen stattfinden, auf den 01. Februar bis 31. Oktober ausgeweitet. Alternativ soll ein Einschlag außerhalb dieser Frist nur zulässig sein, sofern das Vorhandensein von Nistplätzen oder Höhlen von Vögeln oder Fledermäusen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine konkrete Überprüfung der Gehölze ausgeschlossen wird.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die östlich angrenzend verlaufende Thüler Straße erschlossen.

Die Thüler Straße hat im Norden Anschluss an die Ellerbrocker Straße (L 831) und im Süden an die südöstliche Entlastungsstraße (Oldenburger Ring – L 835). Der Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist somit gewährleistet.

An der B 72 galten bisher die Anbaubeschränkungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG).

- 20 m - Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG
- 40 m - Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG

Diese werden wie folgt berücksichtigt:

- Die 20 m - Bauverbotszone wird entlang der B 72 nachrichtlich übernommen und die Baugrenze in diesem Bereich mit einem ausreichenden Abstand festgesetzt. Der erforderliche Abstand wird für neu entstehende Gebäude somit eingehalten.
- Zufahrten und Zugänge vom Gebiet auf die Bundesstraße können aufgrund der Hochlage der Bundesstraße nicht hergestellt werden und sind auch nicht vorgesehen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet stellt eine Überplanung eines bereits derzeit mit einem Frei- und Hallenbad bebauten innerstädtischen Siedlungsbereiches dar. Die Fläche soll durch die vorliegende Planung einer Neubebauung (Allwetterbad) zugeführt werden. Festsetzungen zum zulässigen Maß der Versiegelung werden nicht getroffen. Jedoch bleiben unversiegelte Flächen (Rasenflächen / Liegewiesen), auf denen eine teilweise Versickerung/Verdunstung möglich erscheint, erhalten. Im übrigen ist die Fläche ausreichend groß bemessen, eine Regenrückhalte- oder -versickerungsanlage aufzunehmen.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass das anfallende Dach- und sonstige Oberflächenwasser im Plangebiet zu versickern ist bzw. durch entsprechende Regenwasserrückhalte- oder -versickerungsanlagen auf den natürlichen Abfluss von max. 1,3 l/s/ha gedrosselt, dem Vorfluter zugeleitet werden kann.

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

Gewässer II. und III. Ordnung

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Soeste (Gewässer II. Ordnung). Entlang des Gewässers ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m, gemessen von der oberen Böschungskante nachrichtlich übernommen. Dieser Randstreifen ist als Unterhaltungstreifen ständig frei zu halten.

Durch das Plangebiet verläuft zudem ein verrohrter Wasserzug III. Ordnung, Fr-M-A1a. Er führt zunächst parallel zur Thüler Straße und knickt dann im zentralen Bereich des Plangebietes (jetzige Liegewiese) rechtwinklig in Richtung B72 ab. Parallel zur B72 verläuft der Graben wieder offen in südlicher Richtung.

Im Zuge der Schwimmbadneuplanung wird geprüft, ob das Gewässer noch in dieser Form benötigt wird oder eine Verlegung oder Aufhebung des Wasserzuges in Absprache mit dem Leitungsträger und im Rahmen eines entsprechenden wasserrechtlichen Verfahrens durchgeführt werden soll.

Schmutzwasserbeseitigung

Anfallendes Schmutzwasser wird zentral abgeleitet und über einen entsprechenden Schmutzwasserkanal dem Klärwerk Friesoythe zugeführt.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser kann durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband gewährleistet werden.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung kann durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg erfolgen.

Entsorgungsleitung

Im zentralen Bereich quert innerhalb des ausgewiesenen Bauteppichs in Ost-West-Richtung eine Schmutzwasserleitung DN 200 das Gebiet. In den Bebauungsplan wird daher ein Hinweis aufgenommen, dass im Falle von konkret anstehenden Baumaßnahmen die Leitung bei Bedarf in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen ist.

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)“.

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.

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

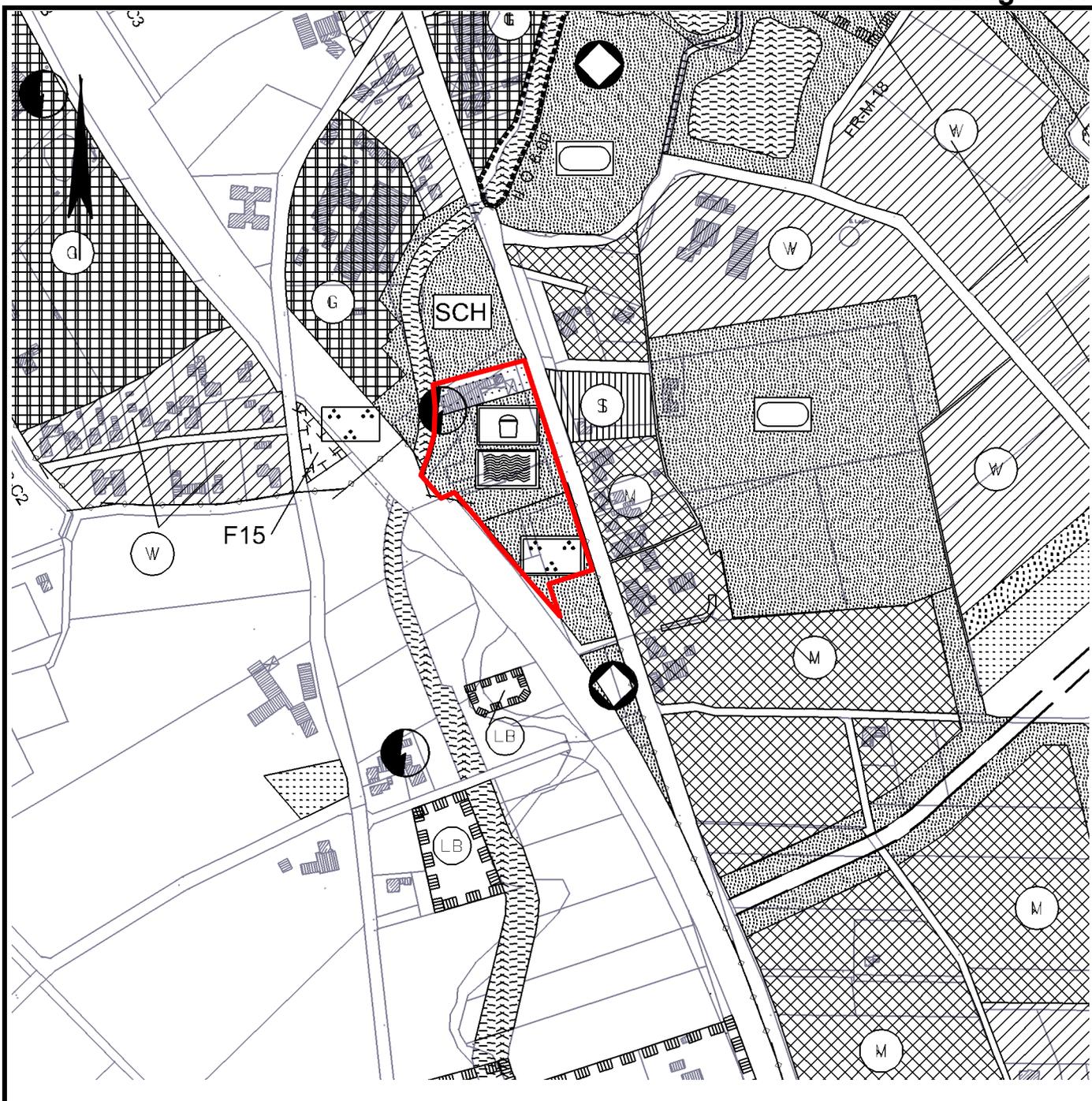
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

- 1.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 1.2. Geplante 5. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
2. Bestehende Nutzungsstruktur
3. Luftbild
4. Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung



Legende:

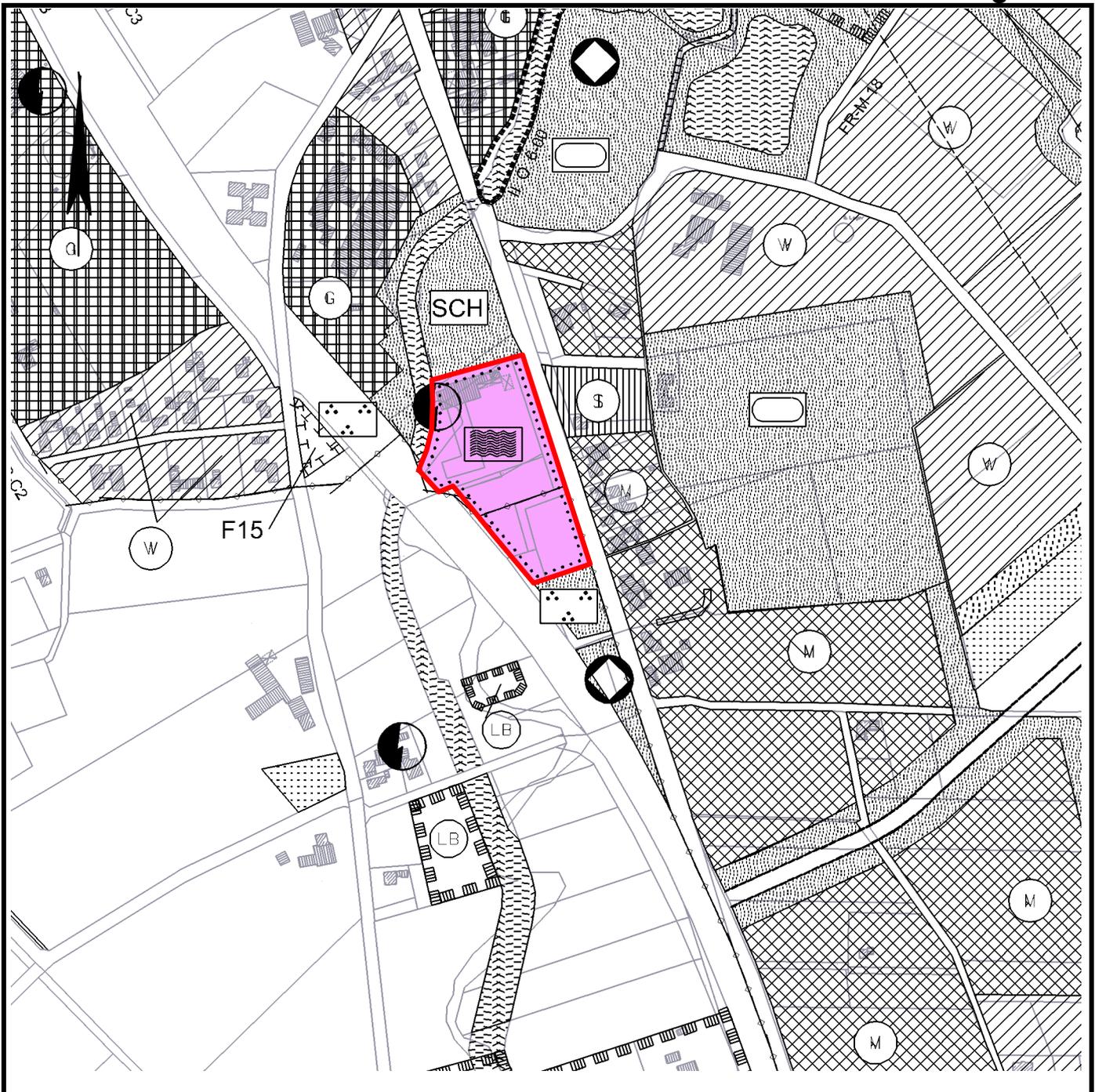
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 199
-  Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
-  Badeplatz / Schwimmbad
-  Spielplatz
-  Sportplatz
-  Parkanlage
-  Schützenplatz
-  Fläche für Gemeinbedarf
-  S Sonderbaufläche, hier: Schießstand
-  G Gewerbliche Baufläche
-  M Gemischte Baufläche
-  W Wohnbauflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen sowie für Ablagerungen
-  Elektrizität
-  Ablagerung

Stadt Friesoythe

**Anlage 1.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 199**

**Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes**

M 1: 5.000



Legende:

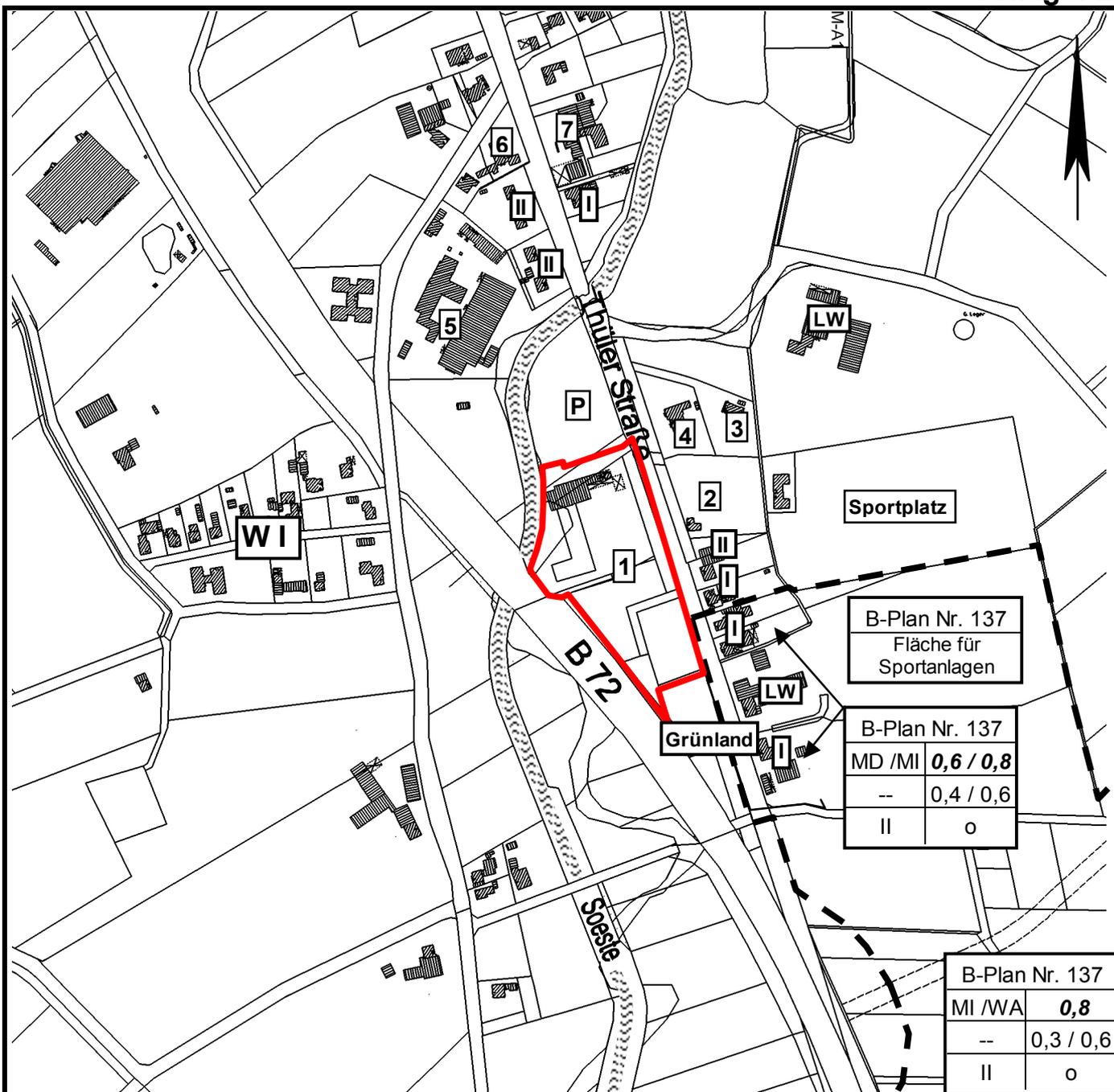
-  Geplante 5. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Allwetterbad
-  Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
-  Spielplatz
-  Sportplatz
-  Parkanlage
-  Schützenplatz
-  S Sonderbaufläche, hier: Schießstand
-  G Gewerbliche Baufläche
-  M Gemischte Baufläche
-  W Wohnbauflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen sowie für Ablagerungen
-  Elektrizität
-  Ablagerung

Stadt Friesoythe

**Anlage 1.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 199**

**Geplante Berichtigung
der Darstellungen des
Flächennutzungsplanes
(5. Berichtigung)**

M 1: 5.000



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 199
- Wohngebäude, ein- / zweigeschossig
- Bereich mit Wohngebäuden, eingeschossig
- Landwirtschaftlicher Betrieb
- Soeste (Gewässer II. Ordnung)
- 1 Frei- und Hallenbad
- 2 Schützenplatz /-halle
- 3 Sportlerheim
- 4 Tierarzt
- 5 Schulungszentrum/Bildungswerk d. Nds. Wirtschaft / Schwimmbadtechnik
- 6 Krankengymnastik
- 7 Autohaus
- Parkplatz

Festsetzungen des B.-Planes Nr. 137:

- MD Dorfgebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,6 / 0,8 Geschossflächenzahl
- 0,3 / 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise
- MI Mischgebiet

Stadt Friesoythe

**Anlage 2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 199**

**Bestehende
Nutzungsstruktur und
angrenzende
Bebauungspläne**
M 1:5.000



1:5000

Anlage 4

Stadt Friesoythe Bebauungsplan Nr. 199

- Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung -