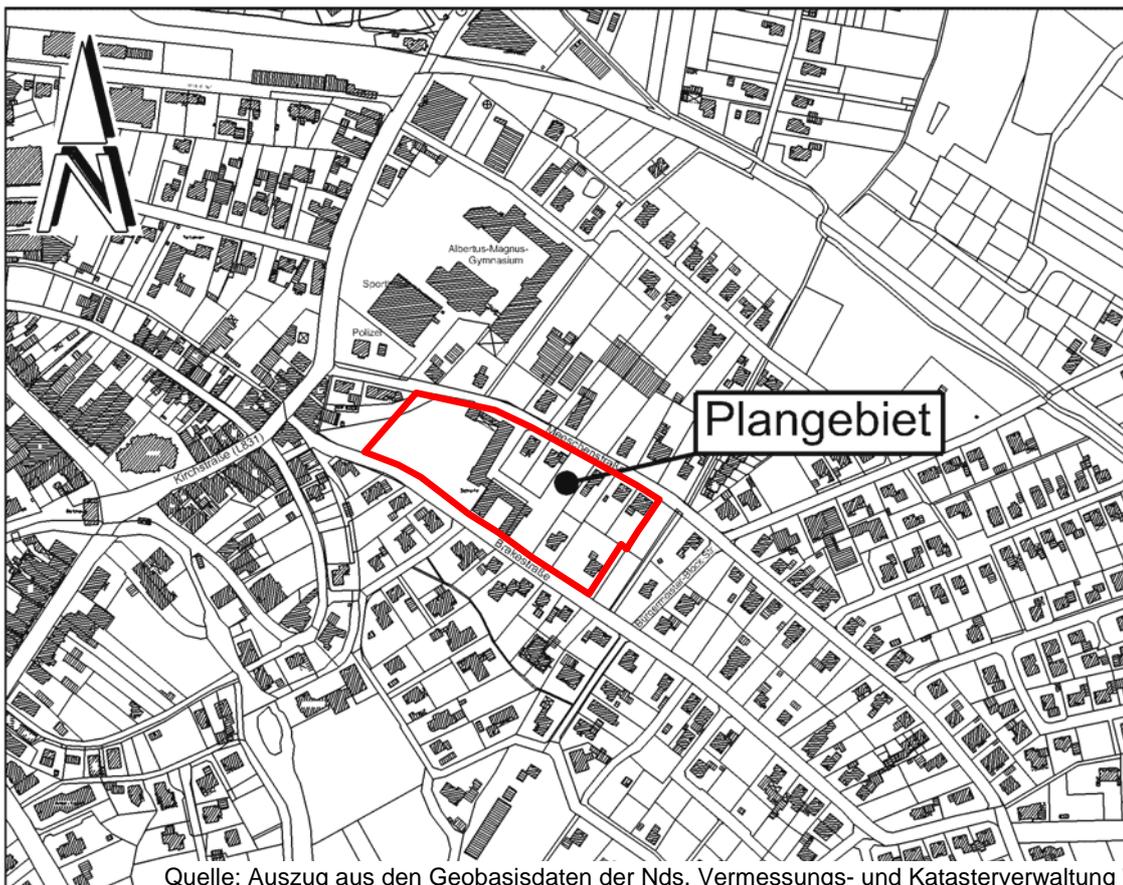




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 213
„Marienschule“
(Ortsteil Friesoythe)
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)
Mit 7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

(Vorlage Satzungsbeschluss)



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	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN.....	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	6
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	76
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	76
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	8
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	9
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	9
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	9
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	10
6 HINWEISE	11
7 PLANUNGSSTATISTIK	12
8 VERFAHREN	12
ANLAGEN	1342

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 213 „Marienschule“ der Stadt Friesoythe liegt im südöstlichen zentralen Bereich des Hauptortes Friesoythe östlich der Kirchstraße (L 831). Das Gebiet wird im Nordosten durch die Mee-schenstraße, ~~im Osten durch die Bürgermeister-Block-Straße~~ und im Südwesten durch die Brakestraße begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Plan-zeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet ist bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Als Teil der zentralen Ortslage von Friesoythe ist es im überwiegenden Bereich bereits bebaut. Der westliche Bereich wird durch die Gebäude und Anlagen der Ma-riengrundschule eingenommen. Im Rahmen der Planung soll das Schulgrund-stück als Fläche für Gemeinbedarf "Schule" beordnet werden.

Nördlich und östlich des Schulgebäudes befinden sich fast vollständig mit ei-ner Bauzeile bebaute Wohngrundstücke (s. Anlage 1). ~~Einzelne noch unbe-baute Grundstücke stellen sich, wie auch ein östlich des Schulgebäudes opti-~~

onal für Erweiterungen vorgesehener Grundstücksstreifen, stellt sich als Ra-
sen dar.

Von einzelnen Eigentümern der Wohngrundstücke bestehen Anfragen, in der zweiten Reihe ein weiteres Wohnhaus zu errichten.

Nach Ansicht der Stadt ist eine verbesserte Ausnutzbarkeit der Grundstücke für Hauptgebäude in diesem zentralen Bereich von Friesoythe sinnvoll und soll mit der vorliegenden Planung ermöglicht werden.

Entgegen dem ersten Planentwurf werden die Flurstücke Nr. 87/7 und 141/3 beidseitig des „Streek“ aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und grenzen nunmehr südöstlich an. Der Streek bildet für sehr große Bereiche der Stadt Friesoythe die Vorflut. Die hydraulische Situation des Gewässers ist nach Aussage der Friesoyther Wasseracht, trotz des vorhandenen Entlastungsgrabens als sehr angespannt zu bezeichnen. Eine Ausnahmegenehmigung wurde für die angrenzenden Grundstücke daher erst nach Vorlage eines Gesamtkonzeptes für den Streek in Aussicht gestellt. Ein solches Gesamtkonzept kann jedoch nicht kurzfristig vorgelegt werden. Eine Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken richtet sich damit, wie bisher, nach § 34 BauGB.

Die oben aufgeführten wesentlichen Planungsziele für die im Plangebiet verbleibenden Grundstücke, die Anlass der Planung waren, werden dadurch nicht berührt, sodass für den verbleibenden Geltungsbereich eine abschließende Beschlussfassung erfolgen kann.

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 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 Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. [20.40318.088](#) qm. Das Plangebiet ist als Teil des Ortskerns von Friesoythe vollständig von Bebauung umgeben und selbst mit den Gebäuden und Anlagen der Marienschule und mehreren Wohngebäuden bebaut.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall, bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. [3.7402.945](#) qm, nicht erreicht.

Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind von der Ermächtigung des § 9 a BauGB nicht erfasst. Die Vorschriften der BauNVO finden daher auf sie keine unmittelbare Anwendung. Für solche Flächen sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht vorgeschrieben und werden vorliegend auch nicht vorgesehen. Selbst unter Berücksichtigung des gesamten Schulgeländes mit einer Größe von 10.727 qm wird der o.g. Schwellenwert jedoch ebenfalls nicht erreicht.

Die geplante Nachverdichtung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

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 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Überschwemmungsgebiet

~~Im östlichen Bereich quert~~ [In ca. 15-20 m südöstlich des Plangebietes verläuft ein Gewässer II. Ordnung „Streek“ der Friesoyther Wasseracht](#) ~~das Plangebiet.~~

Der „Streek“ gehört laut Verordnung des Niedersächsischen Umweltministeriums vom 26.11.2007 zu den Gewässern bzw. Gewässerabschnitten, bei denen durch Hochwasser nicht nur geringfügige Schäden entstanden oder zu erwarten sind. Das Überschwemmungsgebiet aus dem hundertjährigen Hochwasserereignis wird für das Gewässer II.O. "Streek" zur Zeit ermittelt. Das Plangebiet ist nach derzeitigen Erkenntnissen vom voraussichtlichen Überschwemmungsgebiet des "Streek" nicht betroffen. Für eine Teilfläche, welche im Südosten an das Plangebiet angrenzt, erfolgte dagegen eine einstweilige Sicherstellung gem. § 76 WHG.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe ist das Schulgelände als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

Die übrigen Flächen im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes sind als gemischte Baufläche dargestellt. Da sich hier jedoch eine rein wohnbauliche Nutzung entwickelt hat, welche mit dem vorliegenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, sollen auch die Darstellungen im Flächennutzungsplan für diese Bereiche an die tatsächlich entstandene Nutzung angepasst werden.

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 2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten

(Anlage 1)

Wie beschrieben, wird der westliche Teil des Plangebietes durch die Marienschule (Grundschule) genutzt. Der Schulhof ist westlich des Schulgebäudes angeordnet. Daran schließen sich nach Westen eine mit einzelnen Bäumen und Spielanlagen bestandene Rasenfläche und ein Fahrradstellplatz an. Der Fahrradstellplatz ist von den nördlich und südlich angrenzenden Straßenzügen über eine Wegeverbindung erreichbar.

Die Flächen östlich des Schulgebäudes sind ebenfalls als Rasen ausgebildet. Das Schulgelände ist zum großen Teil durch Hecken und Zäune zu den umliegenden Nutzungen abgegrenzt.

Nördlich des Schulgebäudes befinden sich zwei wohnbaulich genutzte Grundstücke. Östlich grenzen ebenfalls fast vollständig bebaute Wohngrundstücke an. Die Freiflächen dieser Grundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

~~Im östlichen Bereich~~ Südöstlich des Plangebietes grenzen zwei unbebaute Grundstücke an, an die sich östlich verläuft der Graben „Streek“, ein Gewässer II. Ordnung und an dessen Westseite sich eine Rasenfläche befindet. ~~Östlich und südlich des Grabens sind vereinzelt Bäume vorhanden. Daran schließen sich nach Osten~~ weitere, überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaute Wohngrundstücke an schließen.

Westlich der Schule ~~befindet~~ ~~schließt~~ sich der ursprüngliche Stadtkern entlang der Kirchstraße (L 831) ~~an~~. Die Erdgeschosszone der dort vorhandenen Bebauung weist mit einer fast ausschließlich gewerblichen Ladennutzung eine für Kerngebiete typische Struktur auf. In den Obergeschossen finden sich neben Büros, Lager etc. zum Teil auch Wohnungen.

Nordwestlich befinden sich mit der Polizei und dem Albertus-Magnus-Gymnasium mit angegliederter Sporthalle weitere öffentliche Einrichtungen. Östlich dieser Nutzungen schließen sich Gewächshäuser einer Gärtnerei und ein Getränkehandel an. Diese gewerblichen Nutzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 38, welcher auch die östlich anschließenden, ausschließlich wohnbaulich genutzten Flächen umfasst. Der Bebauungsplan setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich überwiegend als Misch- bzw. allgemeines Wohngebiet fest. Der Bereich des Getränkehandels wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

~~Die östlich und südöstlich angrenzenden Bereiche werden fast ausschließlich durch Wohngebäude geprägt.~~

2.5 Immissionssituation

Mit der Kirchstraße (L 831) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ca. 80 m westlich des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird vollständig durch Neben- und Spielanlagen der Schule eingenommen. Dadurch beträgt der Abstand der L 831 zum Schulgebäude bereits ca. 120 m und zum nächstgelegenen Wohngebäude im Plangebiet ca. 180 m. Aufgrund des Abstandes und da das Plangebiet vollständig von Bebauung umgeben ist, sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm im Plangebiet nicht zu erwarten.

In der Nachbarschaft der Grundschule ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Nordwestlich befinden sich die örtliche Polizei und mit dem Albertus-Magnus-Gymnasium eine weitere Schule mit Sporthalle. Auch bei der Polizei sind, wie auch bei Notdiensten oder ähnlichen Einrichtungen, Lärmimmissionen (Einsätze, Übungseinheiten etc.) gegeben, die in Dauer und Stärke jedoch nur begrenzt auftreten. Im Übrigen handelt es sich um sozialverträgliche Geräusche (Kinderlärm) bzw. um eine bereits seit langem bestehende innerörtliche Nutzungsstruktur. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

Nördlich der Meeschenstraße befinden sich Gewächshäuser einer Gärtnerei und ein Getränkehandel. Diese Nutzungen sind, wie bereits beschrieben, Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 38 und wurden in diesem Rahmen als Mischgebiet bzw. der Bereich des Getränkehandels als eingeschränktes Gewerbegebiet mit maximal zulässigen Lärmimmissionswerten von 55/40 dB (A) tags/nachts festgesetzt. Der Betrieb wurde damit hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen auf ein allgemeines Wohngebiet beschränkt. Die weiteren vorhandenen oder möglichen gewerblichen Nutzungen haben sich in ihrer Art und ihrem Umfang in den gesetzten Rahmen eines Mischgebietes einzufügen,

sodass von keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen auszugehen ist. Zum vorliegenden Plangebiet bleibt eine abgestufte Nutzungssituation bestehen, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für Gemeinbedarf „Schule“

Das Schulgelände im westlichen Teil des Plangebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Neben dem Schulgebäude sollen entsprechende zweckgebundene bauliche Anlagen, einschließlich Spiel- und Sportanlagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig sein. Mit der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung ist die Art der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Allgemeines Wohngebiet

Der nördliche und östliche Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt. 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 sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig. Im vorliegenden Fall sollen, aufgrund der Lage und der nur geringen Größe des geplanten Wohngebietes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig sein.

Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen dagegen 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

Wie bereits beschrieben, gehören Flächen für den Gemeinbedarf begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind von der Ermächtigung des § 2 Abs. 5 BauGB nicht erfasst. Die Vorschriften der BauNVO finden daher auf sie keine unmittelbare Anwendung.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen sind für Gemeinbedarfsflächen nicht vorgeschrieben. Sie werden im vorliegenden Fall, aufgrund der im Wesentlichen bereits vorhandenen Bebauung, auch nicht für erforderlich gehalten.

Grundflächenzahl

Der nördliche und der östliche Bereich des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet - WA) ist ebenfalls fast vollständig bebaut. Für diese Bereiche sollen Nachverdichtungen in Form weiterer Wohngebäude auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ermöglicht werden. Aus diesem Grund und aufgrund der zentralen, innerörtlichen Lage wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 der für ein allgemeines Wohngebiet (WA) zulässige Höchstwert gem. § 17 (1) BauNVO gewählt.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % wird im allgemeinen Wohngebiet ebenfalls nicht weiter eingeschränkt. Damit können max. 60 % des jeweiligen Grundstückes versiegelt werden.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen ist durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt. Das Maß von maximal zwei Vollgeschossen wird daher auch als Höchstmaß für das vorliegende allgemeine Wohngebiet zugrunde gelegt.

Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung im allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Festsetzung von Sockel-, Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Höhe der Oberkante der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Im gesamten allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe - SH) maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung werden sowohl eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet sowie einer übermäßigen Geländemodellierung entgegengewirkt.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 8,0 m und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) wird im allgemeinen Wohngebiet auf 12,0 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Die geplante Ergänzungsbebauung soll sich damit in die vorhandene, teilweise zweigeschossige Bebauung einfügen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen, um eine flexible Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Die vorhandene Bebauung im allgemeinen Wohngebiet ist durch freistehende ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser geprägt. Umliegend finden sich jedoch auch verdichtete Bauformen, wie Doppelhäuser oder eine Reihenhausbebauung. Daher wird im allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise nicht weiter eingeschränkt. Damit sind im Gebiet Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von bis zu 50 m zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden im allgemeinen Wohngebiet nicht überbaubare Grundstücksflächen von i.d.R. 3 m Tiefe festgesetzt, um gu-

te Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der bestehenden bzw. der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur. Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Streifen von 3 m Breite alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen.

~~Dieser Ausschluss jeglicher Gebäude gilt auch im Bereich des Gewässerrandstreifens beidseitig des Grabens „Streek“ (s. a. Kap.5). Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen diese Anlagen dagegen zulässig sein. bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können.~~

Zu den geplanten Pflanzstreifen werden zu deren Schutz ebenfalls nicht überbaubare Grundstücksflächen von jeweils 2 m Breite festgesetzt.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Mit der vorliegenden Planung wird im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine Nachverdichtung ermöglicht. Im Gegenzug wird zwischen den Grundstücken ein Pflanzstreifen festgesetzt, in dem vorhandene Hecken und Laubgehölze erhalten und durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden sollen, um ein Mindestmaß an Durchgrünung des Gebietes zu bewahren sowie Auswirkungen auf die Nachbarbebauung zu minimieren.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung erfolgt durch die Festsetzung der Flächen als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ und eines allgemeinen Wohngebietes im Wesentlichen die bauleitplanerische Beordnung der bereits vorhandenen Situation. Jedoch wird, wie bereits beschrieben, im allgemeinen Wohngebiet eine ergänzende Bebauung in die rückwärtigen Grundstücksbereiche hinein ermöglicht.

Da die Nutzungsmöglichkeiten jedoch nur an die der umliegenden Flächen angepasst werden und die Ergänzungsbebauung die Abstandsvorschriften nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten hat und da in den rückwärtigen Grundstücksbereichen durch Gehölzstreifen eine Abgrenzung / ein Sichtschutz zwischen den Grundstücken geschaffen werden soll, werden die nachbarlichen Belange nach Auffassung der Stadt insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der zentralen Ortslage von Friesoythe und in wesentlichen Teilen bebaut. Mit der vorliegenden Planung

soll insbesondere im Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Das geplante Baugebiet 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 [20.40318.088](#) qm großen innerstädtischen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet [3.7402.945](#) qm. Selbst unter Berücksichtigung der nicht zu den Baugebieten zählenden Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ mit einer Größe von 10.727 qm wird der o.g. Schwellenwert nicht erreicht. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Unabhängig davon sollen jedoch, wie bereits beschrieben, durch Neuanpflanzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Auswirkungen der ergänzend geplanten Bebauung minimiert werden.

Artenschutz

Im Gebiet sind Gehölzstrukturen in Form von Bäumen, Hecken und Sträuchern vorhanden. Soweit im Rahmen der Realisierung ergänzender Bauvorhaben Bäume beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Bäume und Gärten bzw. der festgesetzten Pflanzstreifen genügend Ausweichlebensräume finden, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) stattfinden. Alternativ soll ein Einschlag außerhalb dieser Frist nur zulässig sein, sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals überprüft wird.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Für die ergänzend mögliche Bebauung ist ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Oberflächenentwässerung

Die vorhandene Bebauung ist, wie die umliegende Bebauung, an die Regenwasserkanalisation der Stadt angeschlossen. Es ist daher vorgesehen, das im Bereich des Bebauungsplanes durch die geplante Nachverdichtung zusätzlich anfallende Dach- und Oberflächenwasser ebenfalls über die bereits bestehende Regenwasserkanalisation abzuleiten.

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

~~Im östlichen Bereich des Plangebietes quert der „Streek“, ein Gewässer II. Ordnung der Friesoyther Wasseracht, das Gebiet. Entlang des Gewässers ist ein Gewässerrandstreifen als Unterhaltungstreifen ständig frei zu halten. Die vorhandene Bebauung entlang des Gewässers hält zum Teil nur geringe Abstände von 3-4 m zur Böschungskante des „Streek“ ein.~~

~~Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und um auf dem nordwestlich angrenzenden, noch unbebauten Grundstück eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen, werden im vorliegenden Fall ebenfalls verringerte Unterhaltungstreifen von 3 bzw. 4 m Breite vorgesehen.~~

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 Wärme-

energiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der vorgesehenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2012/2013¹) sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen.

7 Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Fläche für Gemeinbedarf	10.727 qm	59,3 %
Allgemeines Wohngebiet, davon:	7.361 qm	40,7 %
• Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(488 qm)	(2,7 %)
Plangebiet	18.088 qm	100 %

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

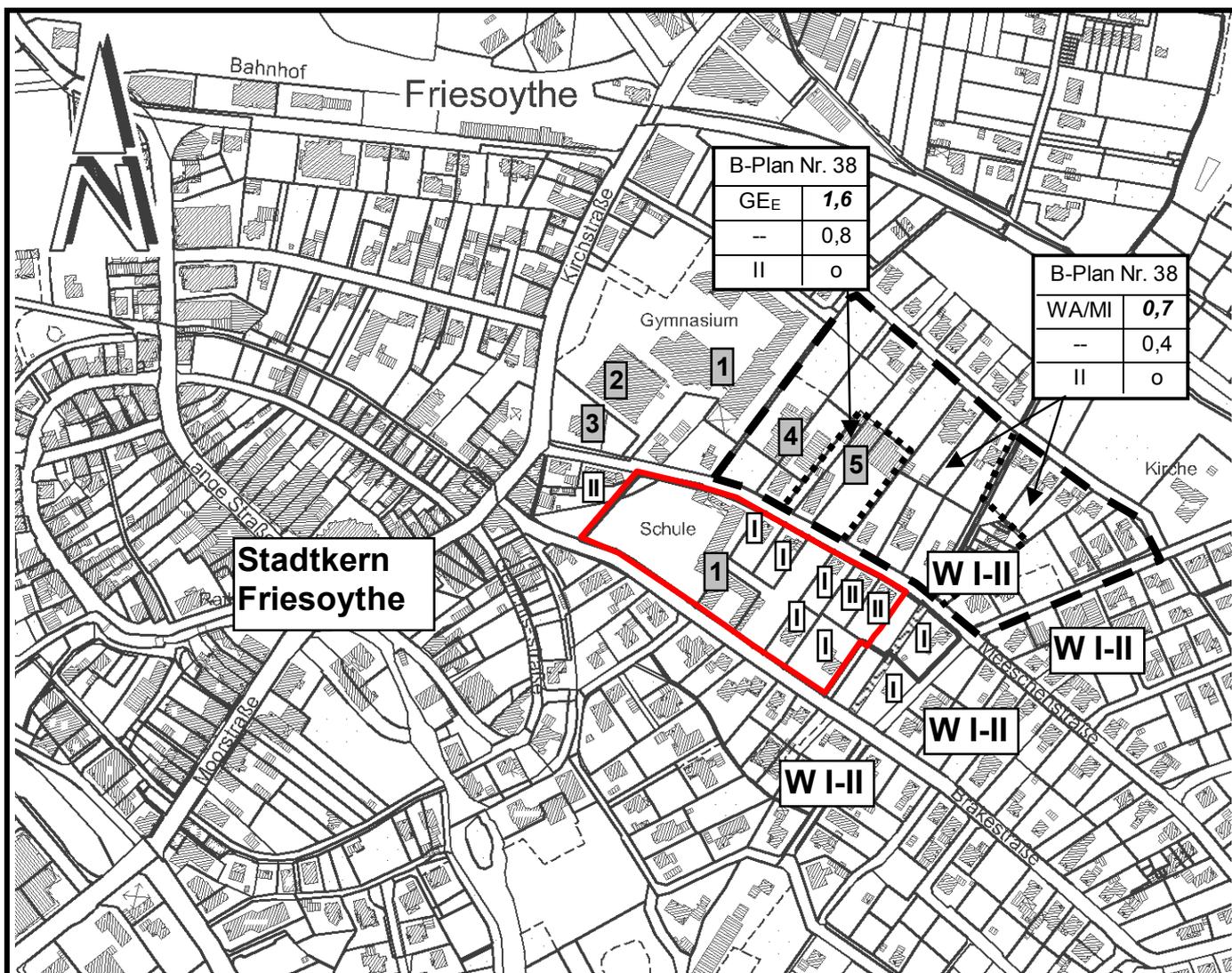
Bürgermeister

¹ [Vom Bundeskabinett wurde am 06.02.2013 die Novellierung der Energieeinsparverordnung \(EnEV\) beschlossen. Sie wird voraussichtlich Anfang 2014 in Kraft treten.](#)

[Eine Einigung der Bundesministerien auf einen gemeinsamen Regierungsentwurf für die Novelle zur Energieeinsparverordnung \(EnEV\) wurde im September 2012 verkündet.](#)

Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur und Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne
 - 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
 - 2.2. Geplante 7. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 213
- Geltungsbereich umliegender Bebauungspläne
- I Wohngebäude, ein- bis zweigeschossig
- WI Bereich mit Wohngebäuden, ein- bis zweigeschossig
- Graben

- | | | | |
|---|------------|---|----------------|
| 1 | Schule | 4 | Gewächshaus |
| 2 | Sporthalle | 5 | Getränkehandel |
| 3 | Polizei | | |

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38:

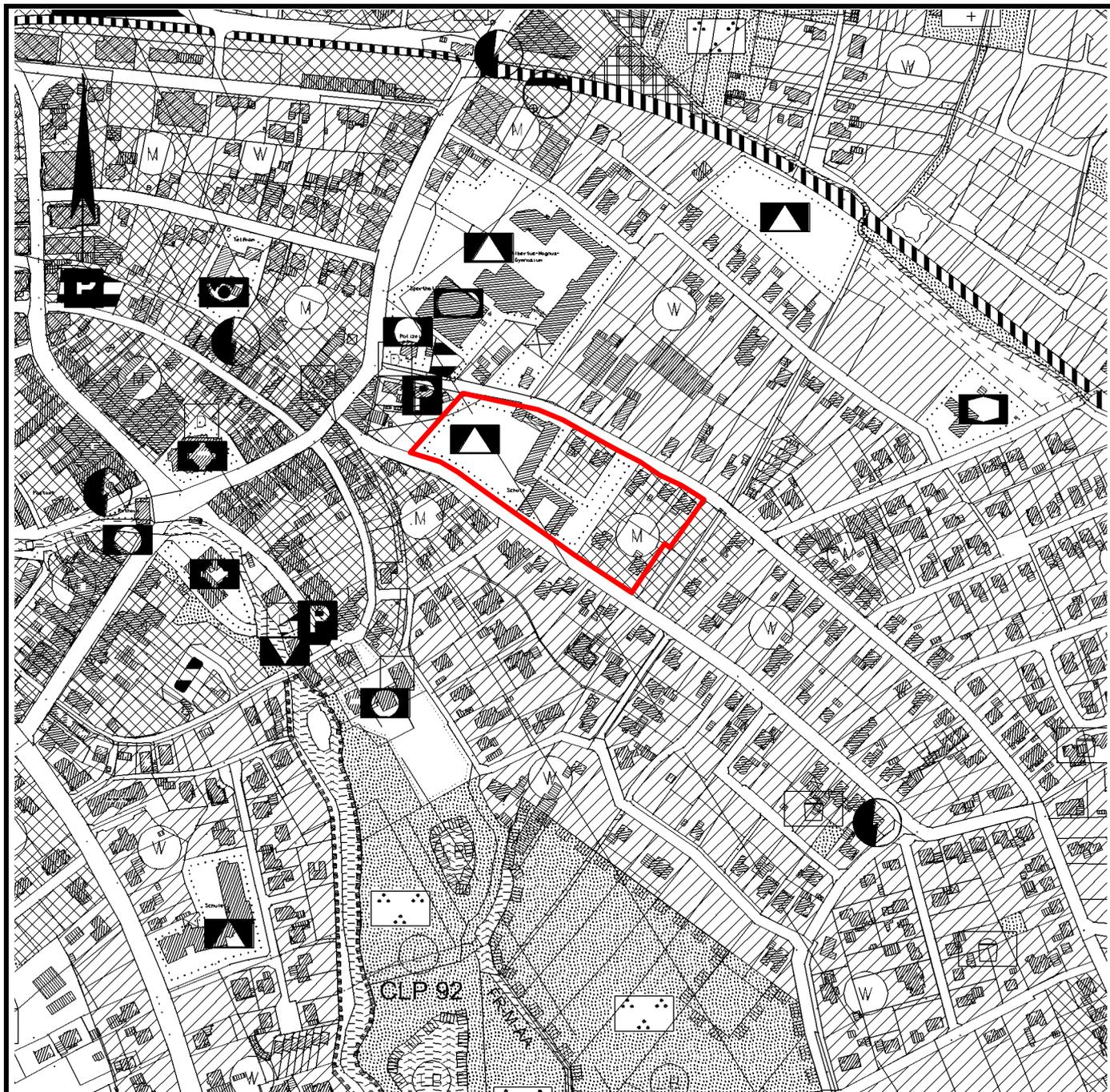
- WA** allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- GE_E** Gewerbegebiet mit Einschränkung
Lärmimmissionswerte max. 55/40 dB (A) tags/nachts
- 0,7** Geschossflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- I / II** Zahl der Vollgeschosse
- o** Offene Bauweise

Stadt Friesoythe

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 213**

**Bestehende
Nutzungsstruktur und
Festsetzungen
angrenzender
Bebauungspläne**

M 1: 5.000



Legende:

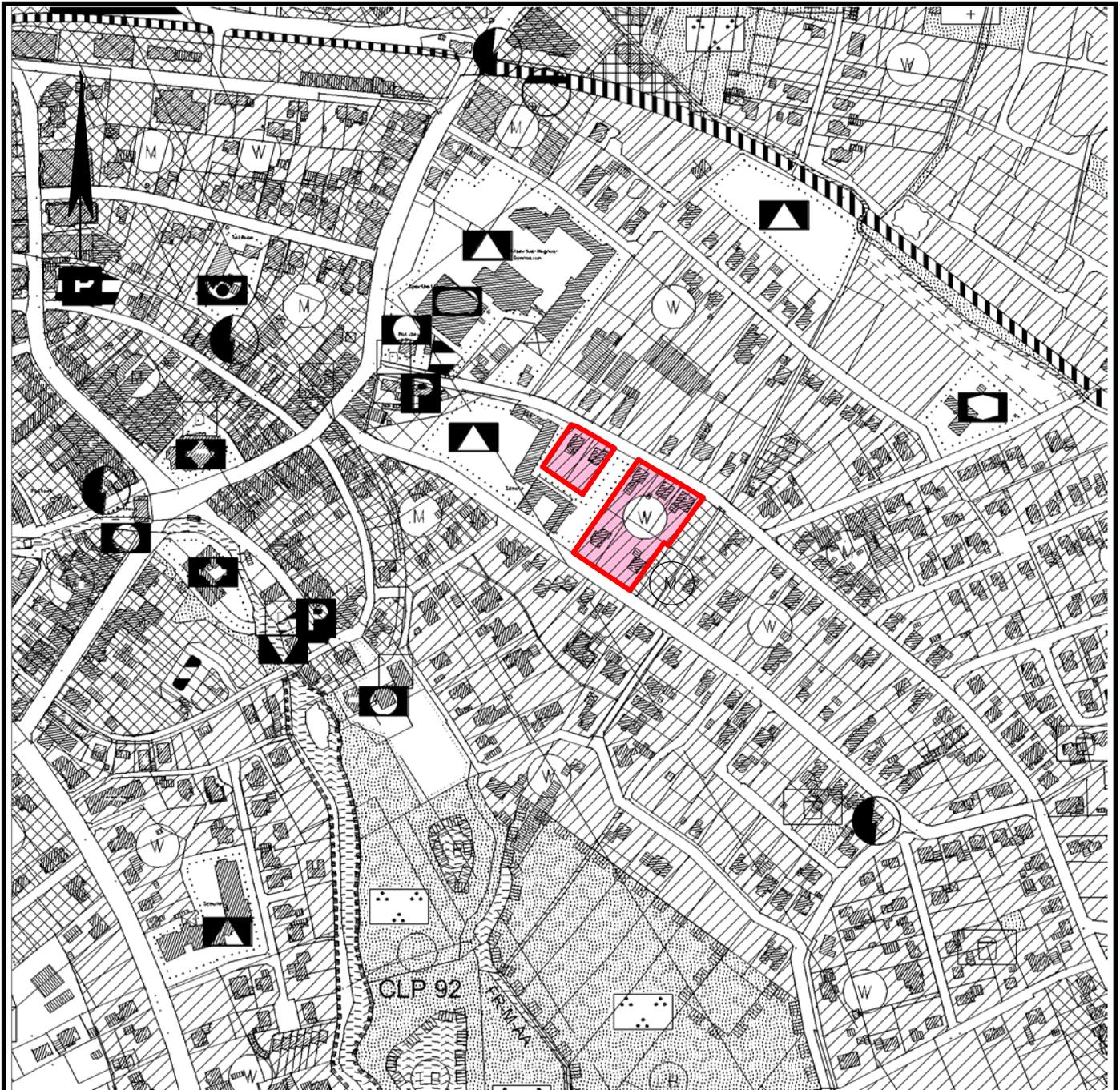
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 213
-  M Gemischte Baufläche
-  W Wohnbauflächen
-  Flächen für Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmung
-  Schule
-  Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung

Stadt Friesoythe

**Anlage 2.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 213**

**Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes**

M 1: 5.000



Legende:

-  Geplante 7. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
-  Wohnbaufläche
-  M Gemischte Baufläche
-  Flächen für Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmung
-  Schule
-  Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung

Stadt Friesoythe

**Anlage 2.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 213**

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

M 1: 5.000