



Bebauungsplan Nr. 234 "Uhlenborgspfähder"

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Grundzüge der Planung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 „Uhlenborgspfähder“ umfasst die Flurstücke Nr. 46, 47 und 48 sowie Teile der Flurstücke Nr. 38, 40 und 42 der Flur 52, Gemarkung Friesoythe, im südöstlichen Bereich des Hauptortes Friesoythe.

Im Südosten wird das Gebiet durch die Straße „Oldenburger Ring“ (L 831) und im Südwesten durch die Straße „Hinter der Burgwiese“ begrenzt. Den nordöstlichen Rand bildet überwiegend der Graben „Streek“.

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

2. Planungsanlass und Ziele

In der Stadt Friesoythe besteht eine weiterhin anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. Die der Stadt zur Verfügung stehenden Baugrundstücke sind jedoch fast vollständig vergeben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 231 „Mückenkamp“, rechtskräftig seit dem 04.07.2018, wurde im südöstlichen Bereich von Friesoythe ein neues Wohngebiet ausgewiesen. Mit der Umsetzung soll in Kürze begonnen werden. Die damit entwickelten ca. 50 Wohngrundstücke reichen jedoch nicht aus, die erhebliche Nachfrage im Stadtgebiet zu decken. Mit der vorliegenden Planung soll dieses Wohngebiet daher nach Südwesten erweitert werden.

Die zur Verfügung stehende Fläche mit einer Größe von ca. 2,6 ha grenzt im Südwesten unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 231 an bzw. bezieht Teile des Bebauungsplanes mit ein und stellt eine sinnvolle Erweiterung dieses Wohngebietes dar. Die Fläche ist vollständig unbebaut und wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es ist vorgesehen, die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung an die im angrenzenden Gebiet (Bebauungsplan Nr. 231) getroffenen Festsetzungen anzulehnen und die dort entstehende Bebauung homogen weiter zu entwickeln.

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich planungsrechtlich um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Für die geplante wohnbauliche Nutzung ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Bestehende Nutzungen/Flächennutzungsplan

Bestehende Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird größtenteils ackerbaulich genutzt und grenzt im Südosten an die Straße „Oldenburger Ring“ (L 831) an.

Die südöstliche Teilfläche (Flurstück Nr. 48) ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 138 „Entlastungsstraße II / Meeschenstraße“ (Rechtskraft 04.08.2000), in dessen Rahmen u.a. der Oldenburger Ring (L 831) als Teil der Entlastungsstraßen um Friesoythe geplant wurde. Straßenbegleitend wurden in diesem Zuge Gehölzanpflanzungen vorgesehen. Das Flurstück Nr. 48 stellt eine solche Fläche mit festgesetztem Anpflanzgebot dar. Die Anpflanzungen wurden bereits umgesetzt. Das Flurstück ist entsprechend mit einem noch jungen Gehölzaufwuchs bestanden.

Den östlichen Rand bildet größtenteils der Graben „Streek“ (Gewässer II. Ordnung). Weitere Teilflächen östlich des Grabens sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 231, welcher die Flächen größtenteils als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festsetzt, mit einem Pflanzgebot belegt oder für die Anlage einer Lärmschutzanlage vorsieht.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche dargestellt. Auch die weiteren Flächen im westlichen, nördlichen und östlichen Anschluss entlang der L 831 sind als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellungen werden nur im Bereich von Straßenverkehrsflächen oder dem Graben „Streek“, welcher beidseitig von Grünstreifen eingefasst ist, unterbrochen.

Südöstlich ist die Planungstrasse der Entlastungsstraße (Oldenburger Ring, L 831) dargestellt. Die Darstellung als geplante örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraße umfasst dabei auch die beidseitig angrenzenden Flächen.

Mit der vorliegenden Planung soll das Plangebiet als Wohngebiet festgesetzt werden. Die südöstliche Teilfläche soll angrenzend an die Landesstraße für die Errichtung einer Lärmschutzanlage herangezogen werden. Entlang des Graben „Streek“ werden Grünstreifen zur Unterhaltung des Gewässers festgesetzt.

Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



4. Erschließung und Versorgung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Südwesten über die Straße „Hinter der Burgwiese“. Im Nordosten erhält die innere Erschließungsstraße zudem Anschluss an

die Erschließungsstraße im Bebauungsplan Nr. 231. Ergänzt wird diese Straße durch eine Ringerschließung sowie weitere Stichstraßen, welche die Erschließung der nördlichen Teilflächen im Plangebiet sicherstellen.

In Bezug auf den Oldenburger Ring (L 831) befindet sich das Gebiet außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Es gelten somit bisher die Anbaubeschränkungen des § 24 NStrG:

- 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
- 40 m – Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG

Diese werden wie folgt berücksichtigt:

- Die an die L 831 angrenzenden Flächen werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt und für die Errichtung einer durchgängigen Lärmschutzanlage herangezogen, welche im Osten an den im Bebauungsplan Nr. 231 bereits geplanten Lärmschutzwall anschließen. Bereits dadurch ist sichergestellt, dass Zugänge aus dem Plangebiet zur L 831 nicht entstehen können. Zusätzlich wird entlang der Landesstraße jedoch ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.
- Die 20 m –Bauverbotszone wird entlang der L 831 nachrichtlich übernommen. Aufgrund der Breite der Grünflächen hält das geplante Wohngebiet bereits einen Abstand von über 20 m zur Landesstraße 831, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, ein.

Ver- und Entsorgung

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden. Untersuchungen und Erfahrungen in den angrenzenden Gebieten haben im vorliegenden Siedlungsbereich jedoch Böden ergeben, die für eine dezentrale Niederschlagsversickerung nicht bzw. nur unzureichend geeignet sind. Im angrenzenden Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 231) wurde daher die Schaffung einer Regenwasserrückhalteanlage zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen.

Im Plangebiet ist von einer ähnlichen Situation auszugehen. Unter Berücksichtigung der nach Norden abfallenden Geländehöhen ist daher im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes ebenfalls die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens geplant, über welches das anfallende Oberflächenwasser auf das natürliche Maß gedrosselt in die Vorflut (Streek) abgeleitet werden kann.

Gewässer II. Ordnung

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft der „Streek“, ein Gewässer II. Ordnung.

Entlang des „Streek“ ist für Unterhaltungsarbeiten ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m vorzusehen, der von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten ist. Dieser wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Bauliche Anlagen haben

laut Satzung der Friesoyther Wasseracht entlang der Gewässer II. Ordnung einen Abstand von 10 m zur oberen Böschungskante einzuhalten. Im Bereich des geplanten Wohngebietes wird die öffentliche Grünfläche daher auf eine Breite von 10 m vergrößert.

Für den Anschluss der inneren Erschließungsstraße an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 231 und für die Errichtung einer Lärmschutzwand an der L 831 im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine teilweise Verrohrung des Gewässers erforderlich. Hierfür ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Überschwemmungsgebiet des „Streek“

Der nordwestliche Randbereich des Plangebietes ragt z.T. in das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des „Streek“.

In Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen und Verbote des § 78 WHG.

Um auch in diesem Teilbereich die hochwasserfreie Herrichtung der Baugrundstücke und eine Bebauung mit Wohngebäuden zu ermöglichen, soll im Bereich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens (RRB) neuer Retentionsraum geschaffen werden.

Dies wurde bei der Ermittlung des benötigten Stauvolumens bereits berücksichtigt. Dadurch ist für das Plangebiet eine Fläche in einer Größe von über 1.500 qm für das geplante RRB vorzuhalten.



Für den geplanten Eingriff in das Überschwemmungsgebiet und den vorgesehenen Retentionsausgleich wird die Stadt parallel zur vorliegenden Planung die erforderliche wasserwirtschaftliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg beantragen. Auch für die übrigen geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wasser-gesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Die übrigen Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt.

4. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Immissionssituation

Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet grenzt im Südosten an den „Oldenburger Ring“ (L 831) an. Im Rahmen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 231, welcher ebenfalls unmittelbar an die Landestraße angrenzt, wurde für das dort geplante Wohngebiet die zu erwartende Lärmsituation ermittelt. Da für die Straße zum damaligen Zeitpunkt noch keine Zähl-daten vor-lagen, wurde als durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) eine geschätzte Prognosebelastung für das Horizontjahr 2030 von 10.000 Kfz/24 h bei einem Schwer-

lastanteil von 10/8 % tags/nachts zugrunde gelegt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde bei den Berechnungen mit 100 km/h angenommen.

Unter diesen Bedingungen ergaben die Berechnungen, dass die für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55/45 dB (A) tags/nachts im südlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden.

Bei Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzanlage (Wall/Wand) angrenzend an die Landesstraße können die Orientierungswerte im Erdgeschoss bzw. den schützenswerten Außenbereichen jedoch im Wesentlichen eingehalten werden. Im Bebauungsplan Nr. 231 wurde daher die Errichtung einer entsprechend hohen Wallanlage vorgesehen. Diese sollte an den Seiten durch Wände in gleicher Höhe ergänzt werden, um den seitlichen Schalleinfall abzuschirmen.

Im Rahmen der Verkehrszählung 2015 wurde auf dem Oldenburger Ring ein DTV-Wert von 5.100 Kfz/24 h und damit ein deutlich niedrigerer Wert ermittelt. Der Lkw-Anteil lag mit 700 Fahrzeugen bei 13,7 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben.

Es kann daher angenommen werden, dass die im Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 231 für 2030 auf der Entlastungsstraße prognostizierte Verkehrsbelastung realistisch ist bzw. nicht überschritten wird.

Für das vorliegende Plangebiet wurde daher keine Neuberechnung durchgeführt, sondern es wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse aus dem Nachbarplan übertragbar sind.

Entsprechend wird am südöstlichen Rand eine öffentliche Grünfläche für die Errichtung eines Lärmschutzwalls in einer Höhe von 4 m festgesetzt, an den im östlichen Bereich im Bereich des hier querenden Gewässers „Streek“ eine Lärmschutzwand in entsprechender Höhe anschließen soll. Die Wand erhält im Osten wiederum Anschluss an den im Bebauungsplan Nr. 231 festgesetzten Lärmschutzwall, sodass eine durchgängige Lärmschutzeinrichtung entsteht. Die hier im Nachbarbebauungsplan bislang als seitlicher Abschluss vorgesehene Lärmschutzwand entfällt bzw. wird an den Westrand des vorliegenden Plangebietes verlagert.

Für das Obergeschoss kann durch den Wall kein ausreichender Schutz erreicht werden. Nach den Ergebnissen der Lärmermittlung befindet sich die erste Bauzeile im Lärmpegelbereich III der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Für diesen Bereich ist der Lärmschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109 sicherzustellen.

Der übrige Bereich des Plangebietes ist dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 zuzuordnen. Für diese Bereiche ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Wohngebäude, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung

bereits davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Nordwestlich und westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Diese Betriebe sind bereits durch vorhandene Wohnbebauung hinsichtlich der zulässigen Geruchsimmissionen beschränkt. In Bezug auf die nordwestlich gelegene Hofstelle befindet sich das Plangebiet zudem außerhalb der Hauptwindrichtung.

Die westlich gelegene Hofstelle ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 137, in dessen Rahmen die zu erwartende Geruchssituation nach der GIRL 2000 ermittelt wurde. Die Bewertung der Geruchsimmissionssituation ergab in einem Abstand von ca. 100 m östlich des Betriebes die Einhaltung des sowohl für Misch- als auch Wohngebiete zulässigen GIRL-Richtwertes von einer Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10).

Das vorliegende Plangebiet hält zu dieser Hofstelle demgegenüber einen vergrößerten Abstand von ca. 400 m ein. Im Plangebiet sind daher erhebliche oder unzumutbare Immissionseinwirkungen durch Tierhaltungsanlagen nicht zu erwarten.

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

Sonstige Immissionen

Westlich des Plangebietes befinden sich der Schützenplatz sowie Sportanlagen (Fußballfelder) des SV Hansa Friesoythe. Die Anlagen befinden sich z.T. in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Bebauung entlang der Thüler Straße. Das vorliegende Plangebiet hält zu den Sportanlagen dagegen bereits größere Abstände von mind. 150 – 200 m ein.

Schießübungen der Schützengilde finden ausschließlich in einer Schützenhalle statt, sodass Lärmimmissionen in nur geringem Umfang gegeben sind. Zu dieser Anlage hält das Plangebiet zudem bereits einen Abstand von ca. 400 m ein.

Auf dem Schützen- bzw. dem Sportplatz finden ein- bis zweimal jährlich größere Festveranstaltungen (Schützenfest, Reitturnier) statt. Diese Veranstaltungen sind als seltene Ereignisse einzustufen und finden eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung.

Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von diesen Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als Ackerfläche dar. Am südöstlichen Rand befindet sich ein noch junger Gehölzaufwuchs. Den Ostrand bildet der Graben „Streek“.

Das Gewässer soll im Wesentlichen unverändert als offenes Gewässer erhalten bleiben. Die angrenzenden Flächen verbleiben für Unterhaltungszwecke in öffentlicher Hand und werden als Grünfläche festgesetzt. Lediglich für den Anschluss des Gebietes an die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 231 geplante Erschließungsstraße und ggf. für die geplante Lärmschutzwand ist in geringem Umfang eine Verrohrung des Gewässers erforderlich.

Der Gehölzaufwuchs muss zur Anlage eines Lärmschutzwalles beseitigt werden. Die Fläche soll jedoch neu mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Grundlage eines anerkannten Kompensationsmodells ermittelt und bewertet. Der Ausgleich soll auf einer externen Kompensationsfläche erfolgen.

Artenschutz

Im Rahmen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 231 wurden von August bis Oktober 2017 faunistische Kartierungen zu Brutvögeln und Fledermäusen durchgeführt. Diese ergaben, dass das Gebiet, aufgrund des überwiegend jungen Gehölzbestandes, für typische Höhlenbrüter nur wenig geeignete Strukturen aufweist. Bei den im Gebiet möglicherweise vorkommenden Brutvogelarten handele es sich durchweg um weit verbreitete Arten der „Normallandschaft“, die in ihrem Bestand aktuell nicht gefährdet sind. Diese Brutvogelgilde wurde, aufgrund der ähnlichen Habitatausstattung, auch in der näheren und weiteren Umgebung des Untersuchungsgebietes und damit auch für das vorliegende Plangebiet erwartet. Es wurde davon ausgegangen, dass der bei der Umsetzung des Baugebietes entstehende Lebensraumverlust nicht zu einer signifikanten Gefährdung der lokalen Populationen führen wird. Um einen Verstoß gegen den § 44 BNatSchG zu vermeiden ist jedoch darauf zu achten, dass die geplanten Rodungsarbeiten nicht in der Brutzeit stattfinden.

Die Fledermausaktivität wurde insgesamt als gering bis mittel eingestuft. Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden, sodass nicht die Gefahr einer Tötung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht. Es wurde davon ausgegangen, dass das Gebiet ausschließlich als Nahrungshabitat genutzt wird.

Da für das vorliegende Plangebiet von einer ähnlichen Situation auszugehen ist, ist im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass die Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen darf. Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

5. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden unterrichtet und im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wird der Umfang und Detaillierungsgrad der im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Umweltprüfung abgestimmt. Anschließend erfolgt die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen:

- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Biotoptypenkartierung
- Oberflächenentwässerungskonzept