



Beschlussvorlage

Nr.: BV/128/2021 / öffentlich

Bebauungsplan Nr. 238 "Schlattbohm" mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung: 1. Abwägen der Stellungnahmen; 2. Offenlegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Planungs- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	

Beschlussvorschlag:

1. Über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird, wie in der Anlage aufgeführt, beschlossen.
2. Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Planentwurf nebst Begründung öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 238 ist im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes von Friesoythe zwischen der Thüler Straße und der Bundesstraße 72 gelegen; es ist ca. 1,80 ha groß.

Die wohnbauliche Erschließung dieses Areals erfolgt auf Grundlage des gebilligten Antrags privater Investoren. Die Entwicklung dieses Baugebietes trägt der nach wie vor bestehenden großen Nachfrage nach modernen und stadtnahen Wohnraum Rechnung. Die Innenentwicklung im Kernsiedlungsgebiet der Stadt Friesoythe wird gefördert. Der Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich und der Zersiedlung der Landschaft kann entgegengewirkt werden. Versorgungseinrichtungen sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten, Schwimmbad etc.) befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Das Plangebiet ist durch die von der B 72 herrührenden Verkehrslärmimmissionen vorbelastet. Als bauliche Maßnahme zum Schallschutz ist gem. den Empfehlungen des Schallgutachters im westlichen Bereich zur B72 hin eine geschlossene Bauweise mit einer Mindesttraufenhöhe von 11,40 m als Schallriegel vorgesehen. Nach Osten hin, im Schallschatten, erfolgt eine höhenmäßige bauliche Abstufung. Zur Thüler Straße hin sind eingeschossige Ein-/Zweifamilienhäuser geplant.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen hergegeben worden. Der Landkreis hat neben Hinweisen zum Schallschutz und zum Naturschutz (insbesondere zur Kompensation) darauf verwiesen, dass die Einbeziehung des entlang der B 72 verlaufenden Gewässers III. Ordnung des Wasser- und Bodenverbandes Friesoyther Wasseracht in die erforderliche Regenwasserrückhalteanlage nicht zulässig ist; diesen Standpunkt hat der Landkreis in einem späteren Abstimmungsgespräch noch einmal massiv bekräftigt. Die mit Zustimmung der Wasseracht geplante Einbeziehung des Grabens in die Entwässerungskonzeption erfolgte vor dem Hintergrund, das bestehende, aufgrund von organisch aufgelöstem Kohlenstoff braungefärbte Gewässer mit stark verminderter Wasserqualität, welches mehr einer Kloake ähnelt als einem für Flora und Fauna wertvollen Naturelement, ökologisch aufzuwerten. Durch die Verknüpfung Graben/Rückhaltung im Rahmen eines wasserwirtschaftlichen Gesamtkonzeptes wurden positive Synergien (Schaffung von

Kleinlebensräumen, Erhöhung der Strukturvielfalt, Verbesserung der Selbstreinigungskraft etc.) mit der naturnahen Gestaltung angestrebt.

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wurden Abwägungsvorschläge erarbeitet.

Es wird vorgeschlagen, den Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu fassen.

Finanzierung:

- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen
- ☐ Gesamtausgaben in Höhe von €
- ☐ Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- ☐ Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- ☐ Umsetzung des Beschlusses bis

Anlagen

Abwägungsvorschläge
Planzeichnung
Begründung
Umweltbericht

Bürgermeister