

Stellungnahme:

Bewertungsvorschläge:

**Folgende Behörden haben keine Anregungen vorgebracht bzw. darauf hingewiesen,
dass ihrerseits keine Bedenken gegen die Planung bestehen:**

Zweckverband Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre, mit Schreiben vom 01.06.2021

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, mit Schreiben vom 27.05.2021

Landkreis Cloppenburg, Straßenverkehrsamt, mit Schreiben vom 18.05.2021

Stellungnahme:

Bewertungsvorschläge:

Landkreis Cloppenburg, mit Schreiben vom 12.05.2021

Bauleitplanung

Grundsätzliche Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 198 bestehen nicht.

Das vorliegende Geruchsgutachten ist aus dem Jahr 2009. Das Gutachten ist zu aktualisieren. Hinsichtlich der Anforderungen des Geruchsgutachtens verweise ich auf mein Schreiben vom 26.04.2019.

Der Landkreis Cloppenburg wird als Beurteilungsgrundlage nur Gutachten akzeptieren, die folgende Mindestbestandteile enthalten: Vollständiges Gutachten (Textfassung incl. Darstellung des Ergebnisses) mit Rasterdarstellung der Immissionsbelastung.

- Aufführung der dem Gutachten zugrunde gelegten Tierzahlen mit Ableitbedingungen und Rechenlaufprotokollen. Die Tierzahlen sind in jedem Fall vorab beim Landkreis Cloppenburg zu erfragen.
- Eine Bestätigung, dass die vom Landkreis Cloppenburg übermittelten Tierzahlen zugrunde gelegt wurden.
- Abweichungen von den vom Landkreis Cloppenburg mitgeteilten Tierzahlen sind zu benennen und zu begründen

Die Beurteilung der Geruchsbelastung an Hand ältere Gutachten oder durch Analogien müssen durch einen anerkannten Gutachter bestätigt werden.

Die Stadt Friesoythe sollte sich bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung an der BauNVO orientieren und den Teilbereich B gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO als *Sondergebiet Ferienhausgebiet* festsetzen da der Betreiber nicht Ferienwohnungen, sondern Ferienhäuser errichten möchte.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzliche Bedenken gegen die Planänderung nicht bestehen.

Wie in der Begründung ausgeführt, befinden sich westlich und nördlich im Umfeld des Plangebietes mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung und eine Kläranlage. Mit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde daher die zu erwartende Geruchssituation durch den TÜV-Nord geprüft. Die Ermittlungen wurden dabei auf Grundlage der aktuellen Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2008) durchgeführt.

Auch wenn für das Teilgebiet B die konkrete Zweckbestimmung geändert werden soll, bleibt die grundsätzliche Zielsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes bestehen und die Teilgebiete Bestandteil des mit dem Ursprungsplan Sondergebietes gemäß § 10 BauNVO, welches der Erholung dient. Die Lage und Größe des Sondergebietes und die Baugrenzen bleiben ebenfalls unverändert. Die Stadt wird jedoch die Vorgaben des Landkreises berücksichtigen und für das Plangebiet die Geruchssituation auf Grundlage der aktuellen Datenlage des Landkreises gutachterlich überprüfen lassen.

Die Anregung wird berücksichtigt und das Teilgebiet B gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO als „Sondergebiet Ferienhausgebiet,“ festgesetzt.

Stellungnahme:

Bewertungsvorschläge:

Unabhängig der Bezeichnung des Gebietes sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO für Sondergebiete die der Erholung dienen, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

Aus der Zweckbestimmung des Gebietes muss eindeutig hervorgehen, dass das Gebiet **der Erholung und dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen** dient und es sich bei den Unterkünften im Teilgebiet B um **Freizeitwohngelegenheiten** handelt, d.h. für **Erholungszwecke vorübergehend benutzte Unterkünfte**.

Wasserwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. der Bau von Regenrückhaltebecken, Gewässerverrohrungen, Gewässerverlegungen, Einleitungen) im Vorfeld bei meiner Unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass das Gebiet des Bebauungsplanes an ein Gewässer II. Ordnung "Petersfelder Graben" grenzt. Bezüglich eventuell einzuhaltender Abstände zu diesem Gewässer (Uferrandstreifen, Räumstreifen usw.) ist vorab die zuständige Hase Wasseracht zu beteiligen.

In § 2 Nr. 2 des Satzungstextes ist bislang definiert, dass das Teilgebiet B Ferienwohnungen in Form von Mobilheimen und Kleinhäusern dienen soll. Ein Dauerwohnen wird explizit ausgeschlossen.

Die Anregung wird jedoch berücksichtigt und die Zweckbestimmung und zulässige Art der Nutzung ergänzt. Es wird festgesetzt, dass das Teilgebiet B der Unterbringung von Ferienhäusern als Freizeitwohngelegenheit, d.h. für Erholungszwecke vorübergehend benutzte Unterkünfte, in Form von Mobilheimen und Kleinhäusern (sog. „Tiny Houses“ oder „Wohnfässer“) dienen soll.

Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen werden die erforderlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt.

Das Gewässer II. Ordnung "Petersfelder Graben" verläuft ca. 10 m östlich des Teilgebietes A. Mit der Planänderung wird im Teilgebiet A die Art der baulichen Nutzung ergänzt, um im Teilgebiet eine Betriebsinhaber oder Betriebsleiter i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu ermöglichen.

Die Baugrenzen bleiben jedoch unverändert. Durch den im Ursprungsplan festgesetzten Räum- und einen Pflanzstreifen von jeweils 5 m Breite und nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m hält der Bauteppich zum Graben somit unverändert einen Abstand von 13 m ein. Die zuständige Friesoyther Wasseracht wurde an der Planung beteiligt und hat keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen.

Der Campingplatz ist z.Z. durch einen Gehölzstreifen gut in die Landschaft eingebunden. Es soll am südlichen Rand ein 3 m breiter Fußweg innerhalb dieses Gehölzstreifens angelegt worden sein, der einen Anschluss an den vorhandenen Feldweg darstellt. Diese Wegeverbindung soll legalisiert werden. Als textliche Festsetzung wird allerdings pauschal ein 3 m breiter Fußweg innerhalb des Gehölzstreifens zugelassen. Hier ist die Länge des vorhandenen Weges anzugeben, da ansonsten durch den gesamten Gehölzbestand eine Wegeverbindung zulässig wäre.



Die nicht standortheimischen Gehölze im vorhandenen Gehölzstreifen sind entsprechend zu ersetzen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Campingplatz durch einen Gehölzstreifen gut in die Landschaft eingebunden ist. Der im Südwesten des Teilgebietes B vorhandene Fußweg quert den Gehölzstreifen diagonal in südwestliche Richtung. Die textliche Festsetzung wird daher ergänzt und die zulässige Länge des Fußweges auf 15 m begrenzt.

Der Eigentümer und Betreiber des Campingplatzes wird darauf hingewiesen, dass der Gehölzstreifen mit den im ursprünglichen Bebauungsplan in der Pflanzliste genannten Gehölzen zu bepflanzen ist.

Stellungnahme:

Bewertungsvorschläge:

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 198 eine Überkompensation errechnet wurde, kann hier auf eine zusätzliche Kompensation für die überplanten Gehölzbestände verzichtet werden.

Brandschutz

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:

192 cbm pro Stunde (3.200 l/min) bei SO

über 2 Stunden als Grundschutz 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.

Die Regularien über die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO und § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

Anmerkung:

Sollten Gebäude mit Oberkantefertigfußboden > 7,00 m in diesem Bebauungsplan zugelassen werden, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen oder es ist ein Hubrettungsfahrzeug durch die Gemeinde vorzuhalten, die den zweiten Rettungsweg abbildet. Dabei ist ausdrücklich auf die Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge gemäß § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr zu achten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der im Ursprungsplan errechneten Überkompensation auf eine zusätzliche Kompensation für die vorliegend überplanten Gehölzbestände verzichtet werden kann.

Die Ausführungen zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Löschwasserversorgung wird, soweit nicht bereits vorhanden, nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

Die Bewegungsflächen bzw. die Zugänglichkeit der Baugrundstücke für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO und § 2 DVO-NBauO sind bei der Realisierung der Gebäude im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung durch die Bauträger zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Herstellung von Rettungswegen. Im Teilgebiet A bleibt eine Bebauung, wie bisher, auf max. ein Vollgeschoss mit einer max. Gebäudehöhe von 9,0 m beschränkt. Im Teilgebiet B beträgt die zulässige Gebäudehöhe nur 5,20 m. Im Satzungsgebiet sind daher keine Wandöffnungen, die zum Anleitern bestimmt sind und in einer Höhe von mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen und daher die Schaffung von Aufstellflächen gem. §§ 1 und 2 DVO-NBauO zum Anleitern erfordern würden, zu erwarten. Es wird

Stellungnahme:

Bewertungsvorschläge:

Weitere Anregungen und Hinweise im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 198- 1. Änderung der Stadt Friesoythe werden meinerseits nicht vorgebracht.

jedoch zur Kenntnis genommen, dass bei Gebäuden mit Oberkantenfertigfußboden > 7,00 m der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen ist. Dies ist ggf. im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung nachzuweisen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitere Anregungen und Hinweise im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vom Landkreis nicht vorgebracht werden.

EWE NETZ GmbH, mit Schreiben vom 11.05.2021

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von mind. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH befinden, welche erhalten bleiben müssen und nicht beschädigt oder anderweitig gefährdet werden dürfen. Die Hauptversorgungsleitungen liegen in der Regel im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

Das Plangebiet umfasst Teile des mit dem ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes „Campingplatz“, welches gemäß § 10 BauNVO der Erholung dient. Diese grundsätzliche Zielsetzung wird durch die vorliegende Planung nicht geändert. Für die Teilgebiete A und B soll lediglich der Nutzungskatalog geändert bzw. ausgeweitet werden. Sollte sich daraus die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen ergeben, wird zur Kenntnis genommen, dass die Kosten für Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten grundsätzlich vollständig vom Vorhabenträger zu tragen sind, es sei denn, der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Stellungnahme:

Bewertungsvorschläge:

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch die EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitungen und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens / Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Wernicke unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-295.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitere Bedenken und Anregungen nicht vorgebracht werden.

Die EWE NETZ GmbH wird zu gegebener Zeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie können im Rahmen konkreter Vorhaben berücksichtigt werden.