



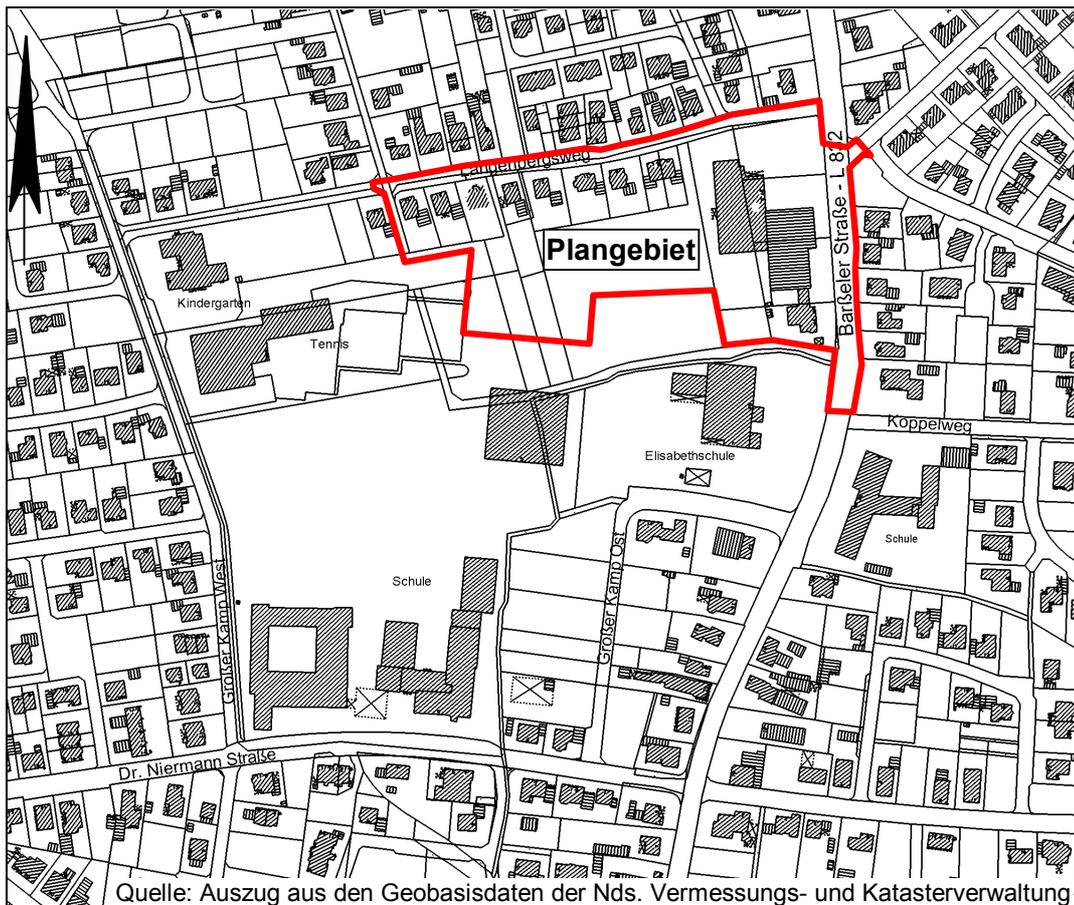
**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 4.2**  
**„Sportzentrum Friesoythe“**  
**(Ortsteil Friesoythe)**

**(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)**

**Mit 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

**- zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Großer Kamp Ost“ -**

**(Stand: 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

**Büro für Landschaftsplanung**

Dipl.-Ing. Richard Gertken  
Wehmer Straße 3  
49757 Werlte  
Tel.: 05951 95100  
Fax: 05951 951020  
e-mail: r.gertken@bfl-werlte.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....</b>	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN .....</b>	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	2
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
2.4    BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE .....	5
2.5    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>6</b>
3.1    PLANUNGSKONZEPT.....	6
3.2    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
3.3    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	9
3.4    BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN .....	10
3.5    ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	10
3.6    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	11
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>11</b>
4.1    IMMISSIONSSITUATION.....	11
4.2    SONSTIGE AUSWIRKUNGEN/BAUKÖRPER .....	14
<b>5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>14</b>
<b>6 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>17</b>
6.1    VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....	17
6.2    VER- UND ENTSORGUNG.....	18
<b>7 HINWEISE.....</b>	<b>18</b>
<b>8 PLANUNGSSTATISTIK.....</b>	<b>19</b>
<b>9 VERFAHREN.....</b>	<b>19</b>
<b>ANLAGEN.....</b>	<b>20</b>

## **1 Lage und Abgrenzung des Gebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.2 „Sportzentrum Friesoythe“ der Stadt Friesoythe liegt im nördlichen zentralen Bereich des Hauptortes Friesoythe nördlich der Straße „Großer Kamp Ost“. Den östlichen Rand bildet die Barßeler Straße (L 832) und den nördlichen Rand die Straße „Langenbergsweg“.

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, mit Ausnahme des Langenbergsweges, bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Als Teil der zentralen Ortslage von Friesoythe ist es im überwiegenden Bereich bereits bebaut.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist derzeit unbebaut und stellt sich als Grünfläche dar. Der Bereich war bislang als Erweiterungsfläche für die südlich gelegene Schule bzw. die Sportanlagen vorgesehen und befindet sich größtenteils im Besitz der Stadt. Für eine geplante Sporthallenerweiterung wird nur eine Teilfläche benötigt, so dass die vorgesehene Erweiterungsfläche nicht in der bisherigen Größe für Gemeinbedarfszwecke vorgehalten werden muss. Die ursprünglich im Plangebiet enthaltene Gemeinbedarfsfläche selbst (Aufstellungsbeschluss) wird aus dem Geltungsbereich ausgeklammert, da hier kein Planungsbedürfnis besteht. Für mögliche Schulerweiterungen verbleiben ausreichend Flächen.

Vor dem Hintergrund der Absicht, im Gebiet ein privat betriebenes Sportcenter zu errichten, möchte die Stadt diesen zentralen innerstädtischen Bereich teilweise einer ergänzenden Bebauung zuführen und für eine Nachverdichtung durch Wohnbaugrundstücke sowie mischgebietstypische Vorhaben nutzen.

Der Langenbergsweg wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Er wird in die Planungen einbezogen, um einen bislang innerhalb der Straßenverkehrsfläche festgesetzten Parkstreifen, der bislang nicht realisiert wurde, aufzuheben. Öffentliche Parkplätze können, soweit erforderlich, auch ohne konkrete Festsetzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen 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 Siedlungsgebietes befindliche Flächen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von 33.867 qm. Es ist als Teil der zentralen Ortslage von Friesoythe vollständig von Bebauung umgeben und selbst in wesentlichen Teilen 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 0,6 für das Mischgebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 12.700 qm nicht erreicht.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im geplanten Mischgebiet wird unter Berücksichtigung des Einzelhandelsgutachtens der Stadt (2005) beschränkt (s.a. Kap.3.2). Ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne von Nr. 18.6 der Anlage 1 UVPG wird nicht vorbereitet oder begründet.

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

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 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 entsprechend.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan (Anlage 2)**

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

Die vorhandene Wohnbebauung entlang des Langenbergsweges ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Der nordöstliche Bereich ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Der westliche Randbereich ist als Teil der sich westlich fortsetzenden Tennisanlagen als Sondergebiet „Tennis“ dargestellt.

Zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung wurde die Sonderbaufläche durch eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Um-

welteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) abgegrenzt.

Die restliche Fläche ist, wie auch die südlich angrenzenden Flächen, als Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ bzw. „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Über dem Gebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Richtfunkstrecke.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen Teile der Flächen für Gemeinbedarf als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt werden.

Durch diese Grenzverschiebung zwischen der jeweiligen Baufläche und der Fläche für den Gemeinbedarf wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtteils nicht in Frage gestellt.

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 Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **(Anlage 1)**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 4.2 überlagert am nördlichen Rand die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Großer Kamp Ost“, rechtskräftig seit dem 26.02.1988 (s. Anlage 1). In der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4.2 die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 im überlagerten Bereich außer Kraft treten.

## **2.5 Örtliche Gegebenheiten**

### **(Anlage 1)**

Das Plangebiet ist derzeit im nordwestlichen Bereich mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine Autowerkstatt mit Verkauf, die Cloppenburger Auftrags- und Lohnfertigung („CALO“) sowie das leerstehende Gebäude eines ehemaligen Lebensmittel- und Getränkemarktes. Zur südlich gelegenen Elisabethschule sind diesen Nutzungen zwei Wohngebäude vorgelagert.

Der südliche Bereich wird von einer größeren Grünfläche eingenommen, welche nach Westen zu den angrenzenden Tennisaußenplätzen und der -halle durch Gehölze abgegrenzt wird.

Nördlich der Tennisplätze befindet sich zum Schutz der Wohnbebauung entlang des Langenbergsweges eine bepflanzte Wallanlage.

Westlich der Elisabethschule schließt sich eine Sporthalle mit angegliedertem Vereinsheim und eine weitere Sportfläche (Fußballplatz, Beachvolleyballplatz und Skateranlage) an. Die Sportfläche ist Bestandteil des Bebauungsplanes

Nr. 4.1, welcher die Flächen als öffentliche Grünfläche „Sportfläche“ bzw. als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festsetzt.

Südlich und südöstlich befinden sich weitere Schulen.

Entlang der Barßeler Straße setzt sich die aus Wohngebäuden, Einzelhandel- und Dienstleistungsbetrieben bestehende gemischte Nutzungsstruktur fort. Rückwärtig schließen sich jeweils Wohngebiete an.

### **Vorhandene Biotopstruktur**

Die Plangebietsfläche stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (Januar 2011) wie folgt dar:

Der östliche Teil des Plangebietes ist **nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt (X)**. Vorhandene relativ großvolumige Gebäude und eine großflächige Versiegelung, die als Parkplatzfläche bzw. zur Auto Präsentation genutzt wird, prägen das Bild dieses Plangebietsteiles.

Der Langenbergsweg am nördlichen Rand des Plangebietes wird südwestlich von einer lückenlosen **Einfamilienhausbebauung mit ihren umgebenden Gartenflächen (OEL)** begleitet.

Die Freifläche im südlichen Anschluss an die straßenbegleitende Bebauung entlang des Langenbergsweg unterliegt im Wesentlichen keiner Nutzung und kann im östlichen Bereich als **halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)** und im westlichen Bereich als **Pionier- und Sukzessionswald (WP)** bewertet werden. Der Übergangsbereich ist als sonstiges **Weidenbüsch nährstoffreicher Standorte (BFR)** zu beschreiben. Diese Bereiche werden von den Anliegern zur Entsorgung von Gartenabfällen missbraucht und sind daher als stark gestörte Standorte zu bewerten.

Am äußersten westlichen Rand des vorliegenden Plangebietes verläuft südlich der vorhandenen Einfamilienhausgrundstücke **ein ca. 2 - 3 m hoher mit Bäumen und Sträuchern bestandener Wall**.

## **3 Geplante Festsetzungen**

### **3.1 Planungskonzept**

Wie bereits beschrieben, soll mit der Planung insbesondere die vorhandene Freifläche im zentralen Bereich des Plangebietes einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Dabei wird der nördliche und westliche Teil der Freifläche für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen. Im östlichen Teil soll dagegen eine gemischt zu nutzende Bebauung angeordnet werden. Hier können neben der konkret geplanten gewerblichen Ansiedlung eines Sportcenters weitere wohnbauliche oder das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen entstehen.

Diese rückwärtige Bebauung wird durch eine Stichstraße erschlossen, welche von Norden über den Langenbergsweg in das Gebiet geführt wird und am westlichen Rand in einem Wendeplatz für Pkw und Müllfahrzeuge endet. Ggf.

kann die Stichstraße zukünftig auch zur Erschließung der westlich angrenzenden Flächen herangezogen werden.

Von der Stichstraße soll eine Fuß- und Radwegeverbindung die Durchlässigkeit der Baugebiete zur südlich gelegenen Schule und den Sportanlagen gewährleisten.

Westlich verbleibt zu den angrenzenden Tennisaußenplätzen ein 11 m breiter Streifen, in dem derzeit vorgesehen ist, die vorhandene Wallanlage zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen nach Süden zu verlängern.

Für die südlich gelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen verbleiben ausreichend dimensionierte Flächen, um bei Bedarf Schulerweiterungen realisieren zu können. Auch die bereits geplante Erweiterung der Sporthalle wird berücksichtigt. Die benötigten Flächen stehen der Stadt weiterhin zur Verfügung. Dieser Bereich wurde aus dem ursprünglichen Geltungsbereich (Aufstellungsbeschluss) ausgeklammert, da für die Gemeinbedarfsfläche kein Planungsbedürfnis besteht.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Der westliche Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt. Das Gebiet wird dabei so weit gefasst, dass südlich der bestehenden Wohnbauzeile weitere ein bis zwei Bauzeilen entwickelt werden können.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Im vorliegend geplanten allgemeinen Wohngebiet sollen, aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsflächen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig sein. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen 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.

#### **Mischgebiet (MI 1 und 2)**

Der östliche und der zentrale südliche Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt. Das heißt, die Nutzungen im Plangebiet müssen sich nach Art und Umfang als nicht wesentlich störende Betriebe einfügen.

Wie bereits beschrieben, konzentriert sich die gemischte Nutzungsstruktur vorrangig auf den Bereich beidseitig der Barßeler Straße, während die rückwärtigen Bereiche wohnbaulich geprägt sind. Dieser städtebaulichen Situation soll

durch die Gliederung des Mischgebietes (MI 1 und 2) Rechnung getragen werden. Bei der Festsetzung des jeweiligen Nutzungskataloges wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt (2005) berücksichtigt.

Der östliche Bereich (MI 1) umfasst mit zwei Wohngebäuden, der Autowerkstatt/-verkauf, der Behindertenwerkstatt und dem Gebäude des ehemaligen Lebensmittelbetriebs und Getränkemarktes die bereits vorhandene Bebauung. Das Einzelhandelskonzept weist den vorliegenden Bereich nicht als zentralen Versorgungsbereich aus. Jedoch soll eine Reaktivierung und adäquate Nutzung des im Gebiet vorhandenen, zum Teil leerstehenden Gebäudebestandes möglich sein.

Die Flächen im zentralen Bereich (MI 2) sollen der Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen bzw. einer ergänzenden Wohnbebauung dienen. Dieser Bereich bildet damit gleichzeitig eine Pufferzone zwischen den südlich gelegenen öffentlichen Einrichtungen und dem allgemeinen Wohngebiet im Norden.

Das Mischgebiet wird daher dahingehend gegliedert, dass Einzelhandelsbetriebe der Lebens- und Genussmittelbranche auf den östlichen Bereich an der Barßeler Straße (MI 1) beschränkt werden. Die Verkaufsfläche solcher Betriebe wird auf 800 qm begrenzt<sup>1</sup>, wobei der Lebensmittelanteil der Verkaufsfläche mind. 80 % betragen muss.

Darüber hinaus sollen im MI 1 nur Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevante Sortimente zulässig sein. Die Zentrenrelevanz richtet sich dabei nach dem im Einzelhandelskonzept der Stadt (2005) definierten Sortimentskatalog.

Im zur Barßeler Straße rückwärtig gelegenen Mischgebiet 2 (MI 2) werden Einzelhandelsbetriebe dagegen vollständig ausgeschlossen. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund der Lage und geringen Größe des Gebietes, nicht zulässig sein.

### Vergnügungsstätten

Gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, auch in Mischgebieten je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Das Mischgebiet ist mit den vorhandenen Wohnnutzungen, der Schule und der Sporthalle von schutzwürdigen Nutzungen umgeben. Im näheren Umfeld finden sich mit weiteren Schulen und einem Kindergarten zusätzliche sensible Nutzungen. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten im vorliegenden Mischgebiet (MI 1 und 2) auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

---

<sup>1</sup> Nach den jüngeren Urteilen der deutschen Rechtsprechung ist die Grenze zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die sich im Sinne des § 11 BauNVO auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, bei ca. 800 qm anzusetzen.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Der nördliche und östliche Bereich des Plangebietes (WA, MI 1) ist jeweils fast vollständig bebaut. Diese Gebiete sollen durch Nutzungen im südlichen Bereich ergänzt werden.

Aufgrund der zentralen, innerörtlichen Lage wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet (WA) und 0,6 für das Mischgebiet (MI 1 und 2) der für die Baugebiete jeweils zulässige Höchstwert gem. § 17 (1) BauNVO gewählt. Diese Werte werden auf den bereits bebauten Grundstücken im wesentlichen ausgeschöpft und sollen auf den jeweiligen Erweiterungsflächen ebenfalls eine optimale Ausnutzung des Baulandes auch bei kleineren Grundstücken ermöglichen. Damit wird gleichzeitig einem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 %, max. jedoch bis zu einem Höchstwert von 0,8, wird im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 2 (MI 2) ebenfalls nicht weiter eingeschränkt.

Im Mischgebiet 1 (MI 1) ergibt sich durch die Kappungsgrenze von 0,8 für die vorhandenen Nutzungen ein zu enger Rahmen. Die Grundstücke sind vollständig bebaut und aufgrund der vorhandenen bzw. ehemaligen Nutzungen (Autowerkstatt und -verkauf, Behindertenwerkstatt, ehemaliger Lebensmittel- und Getränkemarkt) fast vollständig versiegelt. Unter Berücksichtigung dieser Bestandssituation wird im MI 1 eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 1,0 zugelassen. Durch die angrenzenden Gemeinbedarfsanlagen befinden sich zum Ausgleich im Umfeld ausreichende Freiflächen.

#### Zahl der Vollgeschosse / Geschossflächenzahl / Höhe der baulichen Anlagen

Das Mischgebiet 1 (MI 1) ist mit größeren Gewerbehallen und ein- bzw. zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird daher auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die vorhandene Bebauung im allgemeinen Wohngebiet ist dagegen ausschließlich durch freistehende eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Daher wird für das allgemeine Wohngebiet einschließlich der geplanten Erweiterungsflächen eine entsprechende Bebauung festgesetzt.

Im Mischgebiet 2 (MI 2) soll aufgrund der rückwärtigen Lage ebenfalls nur eine maximal eingeschossige Bebauung zulässig sein. Dieses Maß ist auch für die konkret geplante gewerbliche Nutzung ausreichend.

Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung von Sockel- 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 Plangebiet 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 Firsthöhe wird im gesamten Plangebiet auf 10,0 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Die vorhandene teilweise zweigeschossige Bebauung im Mischgebiet 1 fügt sich in diesen gesetzten Rahmen ein.

### **3.4 Bauweise / Zahl der Wohnungen**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet 2 (MI 2) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird im allgemeinen Wohngebiet auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt, um bei der möglichen ergänzenden Bebauung eine aufgelockerte Bebauungsstruktur in Anpassung an die vorhandene Wohnbauzeile zu gewährleisten.

Diese geplante städtebauliche Struktur soll nicht durch verdichtete Bauweisen wie z.B. größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen gefährdet werden. Um ein Unterlaufen dieser Regelung zu vermeiden, ist es nach Ansicht der Stadt erforderlich, die Zahl der Wohnungen im WA und MI 2 je Einzelhaus auf höchstens 2 und je Doppelhaushälfte auf je 1 Wohnung zu beschränken. Die Einschränkung auf lediglich eine Wohnung je Einzelhaus würde eine unverhältnismäßige Beschränkung der Nutzung, vor allem im Hinblick auf das Zusammenleben der Generationen, bedeuten und ist daher nicht beabsichtigt.

Im Mischgebiet 1 ist bereits eine zusammenhängende Bebauung mit Gebäudelängen von über 50 m vorhanden. Aus diesem Grund wird für das MI 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch weiterhin Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässt.

### **3.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von i.d.R. 3 m Tiefe festgesetzt, um gute 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 (Fuß- und Radweg ausgenommen) in einem Streifen von 3 m Breite alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen. Dieser Ausschluss jeglicher Gebäude soll auch zu den öffentlichen bzw. privaten Grünflächen gelten, um z.B. störende Einflüsse zu den vorhandenen und geplanten Anpflanzungen zu vermeiden.

Stellplätze und Carports sollen dagegen z.T. zulässig bleiben. Wenngleich Carports auch zu den Gebäuden zählen, haben sie jedoch insbesondere hinsichtlich ihres offenen transparenten Erscheinungsbildes geringere Auswirkungen.

Von dieser Regelung wird allein im nordöstlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes abgewichen. Um die hier bereits bestehende Bebauung angemessen zu berücksichtigen, wird die Baugrenze bis an die geplante Straßenverkehrsfläche herangeführt.

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen haben die Funktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in die Umgebung zu gewährleisten und den Eingriff in den Naturhaushalt zumindest teilweise innerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Zu diesem Zweck werden vorhandene Gehölzstrukturen am nordwestlichen Rand des Plangebietes und am südlichen Ende des geplanten Fuß- und Radweges, nördlich der Sporthalle als zu erhaltend festgesetzt und sollen durch standortgerechte, heimische Gehölze der im Bebauungsplan angegebenen Pflanzliste ergänzt werden.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Immissionssituation**

#### Lärmimmissionen durch Sportanlagen (Anlage 3)

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Sporthalle der Stadt. Die Halle ist in massiver Bauweise errichtet. Der Eingangsbereich sowie mit den Schulen gemeinsam genutzte Stellplätze befinden sich auf der der geplanten Wohnbebauung abgewandten Seite südlich der Halle.

Diese Nutzung wird durch weitere südwestlich gelegene Sportanlagen (Fußballplatz, Beachvolleyballplatz, Skatebahn) ergänzt. Diese Anlagen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 4.1 und werden sowohl von den angrenzenden Schulen für den Schulsportbetrieb als auch durch Vereine (Fußballplatz) bzw. privat (Beachvolleyballplatz, Skatebahn) genutzt. Aufgrund umliegend vorhandener Wohngebiete und bereits geregelter Beschränkungen findet eine Nutzung der Anlagen nach 20.00 Uhr nicht statt.

Unmittelbar westlich grenzen Tennisaußenplätze und eine Tennishalle an das Gebiet. Diese Anlagen werden ausschließlich tagsüber durch den Tennisverein Friesoythe genutzt, wobei die Nutzung der dem Plangebiet nächstgelegenen Außenplätze bereits aufgegeben wurde. Nördlich der Tennisanlagen grenzt eine Wohnbauzeile an, die im Bereich der Außenplätze durch einen bepflanzten Wall abgegrenzt ist.

Mit der vorliegenden Planung soll die Wohnbebauung nach Süden ausgeweitet werden und wird dadurch zukünftig auch östlich an die Tennisplätze angrenzen. Analog zur bestehenden Wohnbebauung soll auch die ergänzend geplante Wohnbebauung durch die Verlängerung des bereits vorhandenen Schutzwalles nach Süden zur Tennisanlage abgegrenzt werden.

Zudem soll im geplanten MI 2 mit einem Sportcenter eine weitere Sportanlage realisiert werden. Eine Nutzung soll vollständig innerhalb des geplanten Gebäudes und nur tagsüber, d.h. nicht nach 22.00 Uhr, stattfinden.

Vor diesem Hintergrund ist der TÜV-Nord mit einer schalltechnischen Untersuchung zur Beurteilung der Immissionssituation beauftragt worden (s. Anlage 3).

Hinsichtlich des Sportlärms sind nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für ein allgemeines Wohngebiet Immissionsrichtwerte (IRW) von:

55 dB (A) tags (außerhalb der Ruhezeiten)

50 dB (A) tags (innerhalb der Ruhezeiten)

40 dB (A) nachts einzuhalten.

Die Berechnungen des TÜV-Nord berücksichtigen bereits die geplante Verlängerung des Schutzwalles in einer Höhe von 3 m, wodurch die Entfernung der geplanten Wohnbebauung zum nächstgelegenen genutzten Tennisspielfeld über 50 m beträgt. Diese Rahmenbedingungen werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionssituation im geplanten allgemeinen Wohngebiet im wesentlichen durch die Tennisanlage bestimmt werden. Jedoch werden an der zur Tennisanlage nächstgelegenen Baugrenze auch im Dachgeschoss (wo der Wall nicht mehr wirksam ist) die IRW von 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten und von 50 dB(A) tags in den Ruhezeiten eingehalten. Nutzungsbeschränkungen sind somit nicht erforderlich.

Der geplante Schutzwall dient damit insbesondere einer zusätzlichen Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Erdgeschoss und den Außenwohnbereichen.

Durch das geplante Sportcenter ergeben sich Lärmemissionen nur tagsüber in Bezug auf den an- und abfahrenden Verkehr. Das Realisierungskonzept sieht vor, die erforderlichen Stellplätze vorrangig am östlichen Rand des MI 2 sowie teilweise entlang der geplanten Erschließungsstraße anzuordnen. Nach einer Konzeptprüfung des TÜV sind die Parkplatzlärmmissionen tagsüber (06.00 - 22:00 Uhr) unkritisch.

#### Verkehrslärmmissionen L 832

Mit der Barßeler Straße (L 832) verläuft eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße unmittelbar am östlichen Rand des Plangebietes.

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden durch den TÜV-Nord auch die durch die L 832 in das Gebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen errechnet.

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Friesoythe gibt für den Netzfall 1 (Straßennetz mit nordöstlicher Entlastungsstraße) im Prognosejahr 2015 für die Barßeler Straße (L 832) in Höhe des Plangebietes eine durchschnittli-

che tägliche Verkehrsbelastung von 6.350 Kfz/24h an. Der LKW-Anteil lag nach der Verkehrsanalyse bei 8,1 / 13,7 % tags / nachts.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der allgemeinen Verkehrsentwicklung zu erwartenden Verkehrszuwächse von ca. 1 % pro Jahr wurde den Berechnungen (s. Anlage 3) für das Horizontjahr 2030 ein um 16 % höherer DTV-Wert von zukünftig zu erwartenden ca. 7.370 Kfz zugrunde gelegt: Der LKW-Anteil wurde unverändert angenommen.

Die Berechnungen ergeben unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung und unter Berücksichtigung einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h in Höhe des Plangebietes eine Überschreitung der für ein Mischgebiet maßgeblichen Orientierungswerte von 60/50 dB (A) tags / nachts.

Im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes werden die maßgeblichen Orientierungswerte (55/45 dB (A) tags/nachts) ohne Berücksichtigung der Abschirmung durch die straßennächsten Häuser tagsüber eingehalten und nur nachts am östlichen Randbereich um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Im Plangebiet ist, aufgrund der innerörtlichen Lage mit bereits vollständig vorhandener Bebauung die Schaffung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme (z.B. Wall oder Wand) nicht zu realisieren.

Für schutzbedürftige Nutzungen ist ein ausreichender Schallschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$ ) sicherzustellen. Diese ergeben sich danach unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Die errechneten Werte entsprechen unter Berücksichtigung eines Korrekturwertes von + 3 dB den maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Danach ist ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung der vorhandenen Bebauung der Bereich bis ca. 25 m zur Fahrbahnmitte der Barßeler Straße gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV (LPB IV, maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB) zuzuordnen. Ein weiterer Bereich bis ca. 60 m ist dem Lärmpegelbereich III (LPB III, maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB) zuzuordnen.

Diese Bereiche werden im Bebauungsplan generalisiert dargestellt und es werden Festsetzungen zum Schutz von Wohn-, Aufenthalts und Büroräumen als auch der schutzbedürftigen Freibereiche getroffen.

Da der LPB IV die bereits vollständig bebauten Flächen entlang der Barßeler Straße umfasst, greifen die Maßnahmen nur bei Neubauvorhaben oder baulichen Veränderungen.

Die errechneten Werte gelten für die der Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite und stellen die Situation ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung dar. Üblicherweise kann für die der Geräuschquelle vollständig abgewandten Gebäudeseite bei offener Bebauung von einem verringerten Mittelungspegel von 5 dB (A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB (A) ausgegangen werden.

Im vorliegenden Fall ist daher davon auszugehen, dass aufgrund der abschirmenden Wirkung der vorhandenen Bebauung im rückwärtigen Bereich, d.h. insbesondere im geplanten allgemeinen Wohngebiet, deutlich bessere Lärmwerte erreicht werden.

#### Sonstige Immissionen

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Die vorhandenen und geplanten Nutzungen haben sich als nicht wesentlich störende Betriebe in den gesetzten Rahmen eines Mischgebietes einzufügen.

Zeitweise Lärmimmissionen durch die Schulen und den westlich gelegenen Kindergarten sind denkbar. Dabei handelt es sich jedoch um eine bereits seit langem bestehende innerörtliche Gemengelage. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass Kinderlärm zu den üblichen Spielzeiten auch in Wohngebieten hinzunehmen sind.

#### **4.2 Sonstige Auswirkungen/Baukörper**

Durch die Ausweitung des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes wird innerhalb einer bisherigen Freifläche eine ergänzende Bebauung ermöglicht. Da diese innerstädtische Fläche bislang als Optionsfläche für mögliche Erweiterungen der angrenzenden Schule oder der Sportanlagen vorgehalten wurde bzw. dem Gelände der Tennisanlage zugeordnet war, hätte der Bereich auch bislang jederzeit mit entsprechenden Gebäuden oder Anlagen bebaut werden können.

Mit der vorliegenden Planung werden die Nutzungsmöglichkeiten jedoch im wesentlichen nur an die im Gebiet vorhandenen Nutzungen bzw. an die der umliegenden Flächen angepasst. Die mögliche Bebauung hat zudem die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten, so dass insgesamt die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

### **5 Belange von Natur und Landschaft**

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der zentralen Ortslage von Friesoythe und in wesentlichen Teilen bereits bebaut. Mit der vorliegenden Planung soll im südlichen Bereich eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Die geplanten Baugebiete 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.

Im Plangebiet wird durch die geplanten Festsetzungen folgender Eingriff ermöglicht. Die Bewertung wird nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2006) vorgenommen. Nachfolgend gilt die Formel:

$$\text{Fläche in qm} \times \text{Wertfaktor (WF)} = \text{Werteinheiten (WE)}$$

Bilanziert werden nur die Bereiche, in denen eine über das Maß der im heutigen Zustand bereits vorhandenen Versiegelung bzw. Bebauung ermöglicht wird. Der östliche Planbereich und die Bauzeile entlang dem Langenbergsweg bleiben daher bei der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung unberücksichtigt, weil hier kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet bzw. ermöglicht wird.

Der übrige, zu bilanzierende Bereich stellt sich als halbruderale Gras- und Staudenflur, als Weidengebüsch feuchter Standorte und als Waldfläche dar. Nach dem Städtetagsmodell wird eine halbruderale Gras- und Staudenflur mit dem Wertfaktor 3 WF und ein Weidengebüsch feuchter Standorte mit dem Wertfaktor 4 bewertet. Beide Biotoptypen werden in der folgenden Bilanzierung um einen Wertfaktor niedriger bewertet, da die Standorte durch die unmittelbare Angliederung an die vorhandene Bebauung, wie bereits zuvor beschrieben, für die Entsorgung von Gartenabfällen genutzt werden und die Standorte deshalb stark beeinträchtigt sind. Die Waldfläche wird aufgrund ihrer Lage zwischen den angrenzenden intensiven Nutzungen (Tennisplätze, Sporthalle und Wohnbebauung) und der sich daraus ergebenden eingeschränkten Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion flächengleich im Verhältnis 1 : 1 ersetzt.

### Bestehende Nutzung

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Halbruderale Gras- u. Staudenflur (UHF)	2.105 qm	2 WF	4.210 WE
Weidengebüsch nährstoffreich (BFR)	2.225 qm	3 WF	6.675 WE
Pionier- und Sukzessionswald (WP)*	4.000 qm	–	–
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>8.330 qm</b>		
<b>Eingriffsflächenwert:</b>			<b>10.885 WE</b>

\* Biotoptyp geht nicht in die Bilanzierung mit ein, weil er nach Waldgesetz flächengleich ersetzt wird

## Geplante Nutzung

Nutzungsart / Biootyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
<b>Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)</b>	<b>3.908 qm</b>	–	–
versiegelt (60 %) (X)	2.345 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (40 %)	1.563 qm	–	–
Gartenflächen	1.563 qm	1 WF	1.563 WE
<b>Mischgebiet (GRZ 0,6)</b>	<b>2.665 qm</b>	–	–
versiegelt (80 %)	2.132 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Freifläche (20 %)	533 qm	1 WF	533 WE
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>1.757 qm</b>	–	–
versiegelt (80 %) (X)	1.406 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	351 qm	1 WF	351 WE
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>8.330 qm</b>		
<b>Kompensationswert:</b>			<b>2.448 WE</b>

Wie aus der Flächenstatistik hervorgeht, wird am südwestlichen Rand des Plangebietes auf einer Fläche von 8.330 qm eine Umnutzung bzw. Bebauung planerisch vorbereitet. Für die übrigen Bereiche des Plangebietes sind durch die vorliegende Planung keine Veränderungen in der Nutzung geplant.

Die zulässige Grundfläche beträgt für das gesamte Gebiet ca. 12.700 qm, so dass die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall gegeben ist und Ausgleichsmaßnahmen nach § 14 und § 18 BNatSchG nicht erforderlich sind.

### Waldersatz (Anlage 4)

Die vorhandene Waldfläche (4000 qm) wird entsprechend dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) flächengleich ersetzt.

Der Ersatz erfolgt im Bereich des Flurstückes 349/138 der Flur 3 in der Gemarkung Friesoythe. Das Flurstück hat eine Größe von 26.152 qm und wird als Ersatzfläche F24 bezeichnet. Ein Anteil von 22.241 qm ist bereits als Laubwald aufgepflanzt worden, so dass zur Zeit noch 3.911 qm als Intensivacker für eine Aufforstung bereitstehen. Diese Fläche wird vollständig für den, im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes überplanten Wald (4.000 qm) als Ersatzwaldfläche aufgeforstet und ist damit vollständig verbraucht. Die noch fehlenden 89 qm bleiben als vernachlässigbare Größe unberücksichtigt.

Unter Berücksichtigung dieser Waldersatzfläche geht die Stadt Friesoythe davon aus, dass die durch den Bebauungsplan Nr. 4.2 „Sportzentrum Friesoythe“ überplante Waldfläche entsprechend dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen wurde.

## **Arten- und Lebensgemeinschaften (Anlage 5)**

In den, im Gebiet überplanten Gehölzen (Waldfläche, Weidengebüsch und halbruderale Gras- und Staudenflur) sind Nistplätze bzw. Lebensräume von Brutvögeln zu erwarten. Um eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Beseitigung der Gehölze zu erhalten, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von Mitte April bis Anfang Juni 2011 fünf Brutvogelbegehungen durchgeführt, um vor Beseitigung der Gehölze Daten und Aussagen über das Arteninventar dieser Bereiche zu erlangen.

Bei den durchgeführten Begehungen wurden 28 Vogelarten im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld festgestellt (s. Anlage 5), wobei die größte Artenvielfalt bemerkenswerter Weise im Bereich der Grundstücke am Langenbergsweg vorkamen, obwohl diese zum großen Teil sehr naturfern gestaltet sind.

Auf den offenen Flächen, die neu überplant werden, können wiederkehrend benutzte Brutstätten aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen (verbrauchender Rasen, der als Bolzplatz genutzt wird und Pioniergehölze), nicht betroffen sein. Verstöße gegen das Tötungsverbot können dort ausgeschlossen werden und auch Störungen artenschutzrechtlich als vernachlässigbar eingestuft werden, wenn die Maßnahme außerhalb der Brutzeit der Vögel (Mitte März bis Ende Juli) stattfindet (s. Kap. 4 der saP).

Auch der Verlust von wiederkehrend genutzten Lebensstätten ist sehr unwahrscheinlich. Eine Restunsicherheit besteht lediglich für wenige Gehölze an der Westgrenze neben den Tennisplätzen. Dort wären aber höchstens einzelne Brutpaare von Blaumeise und Kohlmeise betroffen. Beide Arten sind in der Region sehr häufig und weitverbreitet. Sie werden sowohl im Umfeld als auch in den neu entstehenden Gärten neue Brutmöglichkeiten finden. Es ist in keinem Falle zu befürchten, dass für diese Arten die ökologische Funktion der von dem Eingriff bzw. den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt wird.

## **6 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die vorhandene Bebauung ist über die angrenzenden Straßenzüge (Barßeler Straße - L 832, Langenbergsweg) erschlossen.

Zur inneren Erschließung der ergänzend geplanten Bebauung wird vom Langenbergsweg im Norden eine Stichstraße mit 6 -7 m Breite in das Gebiet geführt, welche am westlichen Bereich in einem Wendeplatz für Pkw und Müllfahrzeuge endet.

Der Langenbergsweg mündet im Osten in die Barßeler Straße (L 832). Der Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist somit gewährleistet.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

### Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet stellt im wesentlichen eine Überplanung eines fast vollständig bebauten innerstädtischen Siedlungsbereiches dar. 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 im wesentlichen 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.

### Schmutzwasserbeseitigung

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

### Wasserversorgung

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

### Energieversorgung

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

### Telekommunikation

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

## 7 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

zung 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.

## **8 Planungsstatistik**

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>Fläche in %</b>
Mischgebiet	13.623 qm	40,2 %
Allgemeines Wohngebiet	11.297 qm	33,4 %
Öffentliche Grünfläche (Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern)	461 qm	1,4 %
Private Grünfläche (Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG)	1.231 qm	3,6 %
Straßenverkehrsfläche	7.006 qm	20,7 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	249 qm	0,7 %
<b>Plangebiet</b>	<b>33.867 qm</b>	<b>100 %</b>

## **9 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.

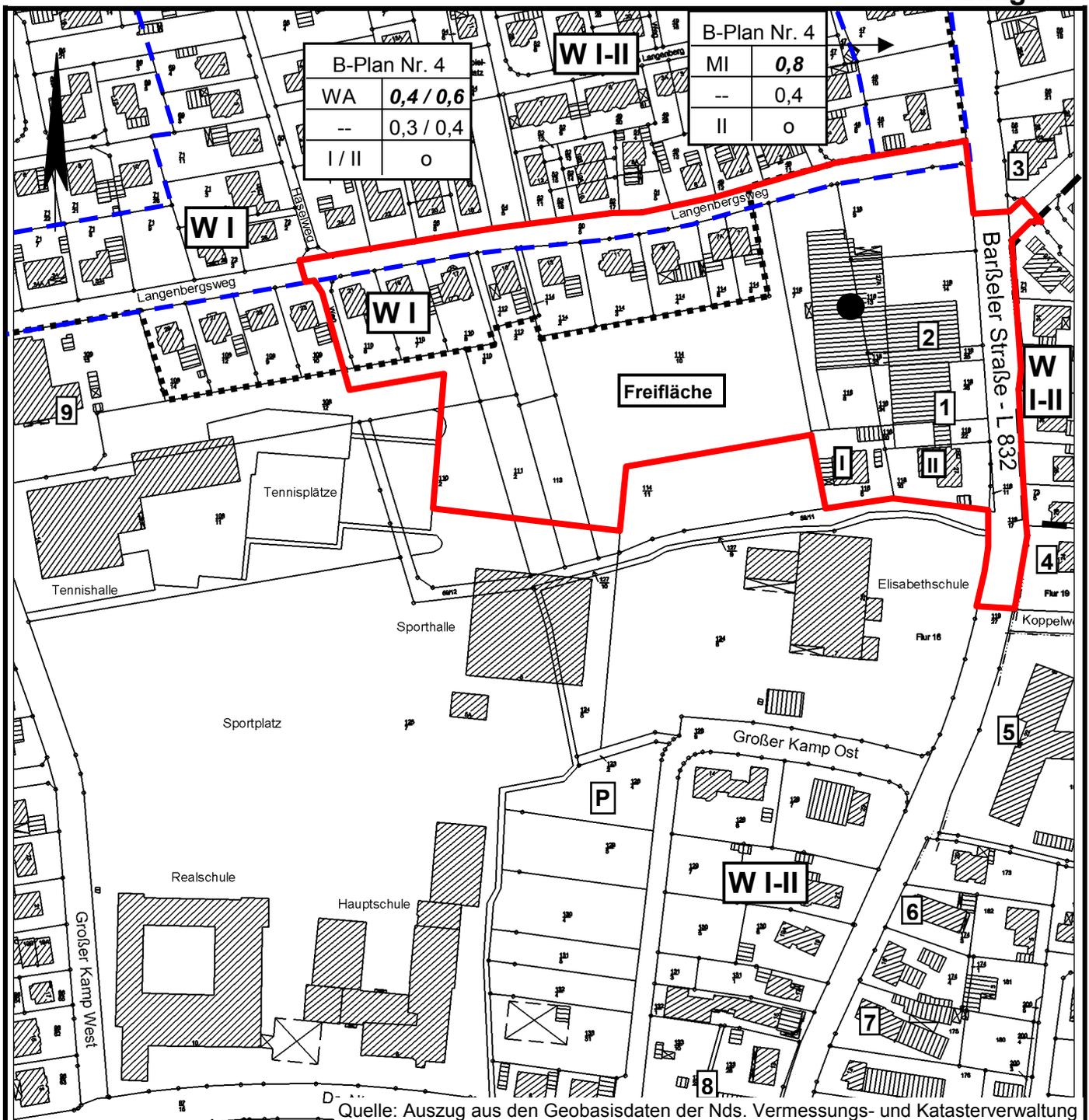
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom .....

Friesoythe, den .....

Bürgermeister

## Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante 4. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3. Schalltechnisches Gutachten
4. Kompensationsfläche / Zuordnung
5. Brutvogelerfassung



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

**Legende:**

- ▬ Geltungsbereich B.-Plan Nr. 4.2
- - - Geltungsbereich B.-Plan Nr. 4
- I II Wohngebäude, ein- / zweigeschossig
- WI Bereich mit Wohngebäuden, eingeschossig
- P Parkplatz      ● Leerstand
- 1 Cloppenburger Auftrags- und Lohnfertigung (CALO)
- 2 Autowerkstatt/-verkauf
- 3 Maler
- 4 Zweigstelle Caritas Altenoythe
- 5 Grundschule
- 6 Pizzeria
- 7 Tischlerei
- 8 Schuhhaus
- 9 Kindergarten

**Festsetzungen des B.-Planes Nr. 64:**

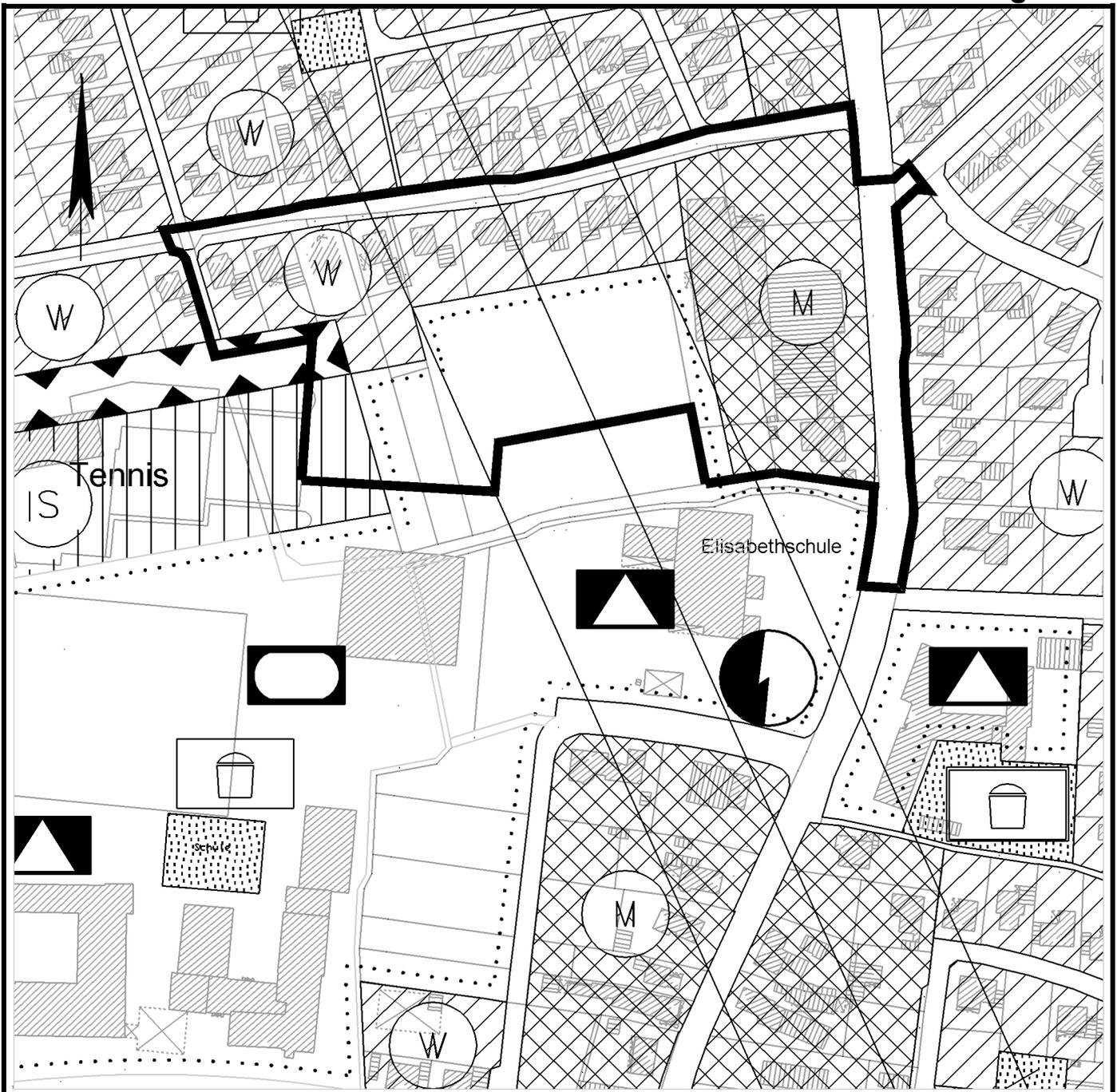
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- 0,4 0,6** Geschossflächenzahl
- 0,3 / 0,4 Grundflächenzahl
- I / II Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise

**Stadt Friesoythe**

**Anlage 1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 4.2**

**Bestehende  
Nutzungsstruktur und  
bisher bestehende  
Festsetzungen**

**M 1: 2.500**



**Legende:**

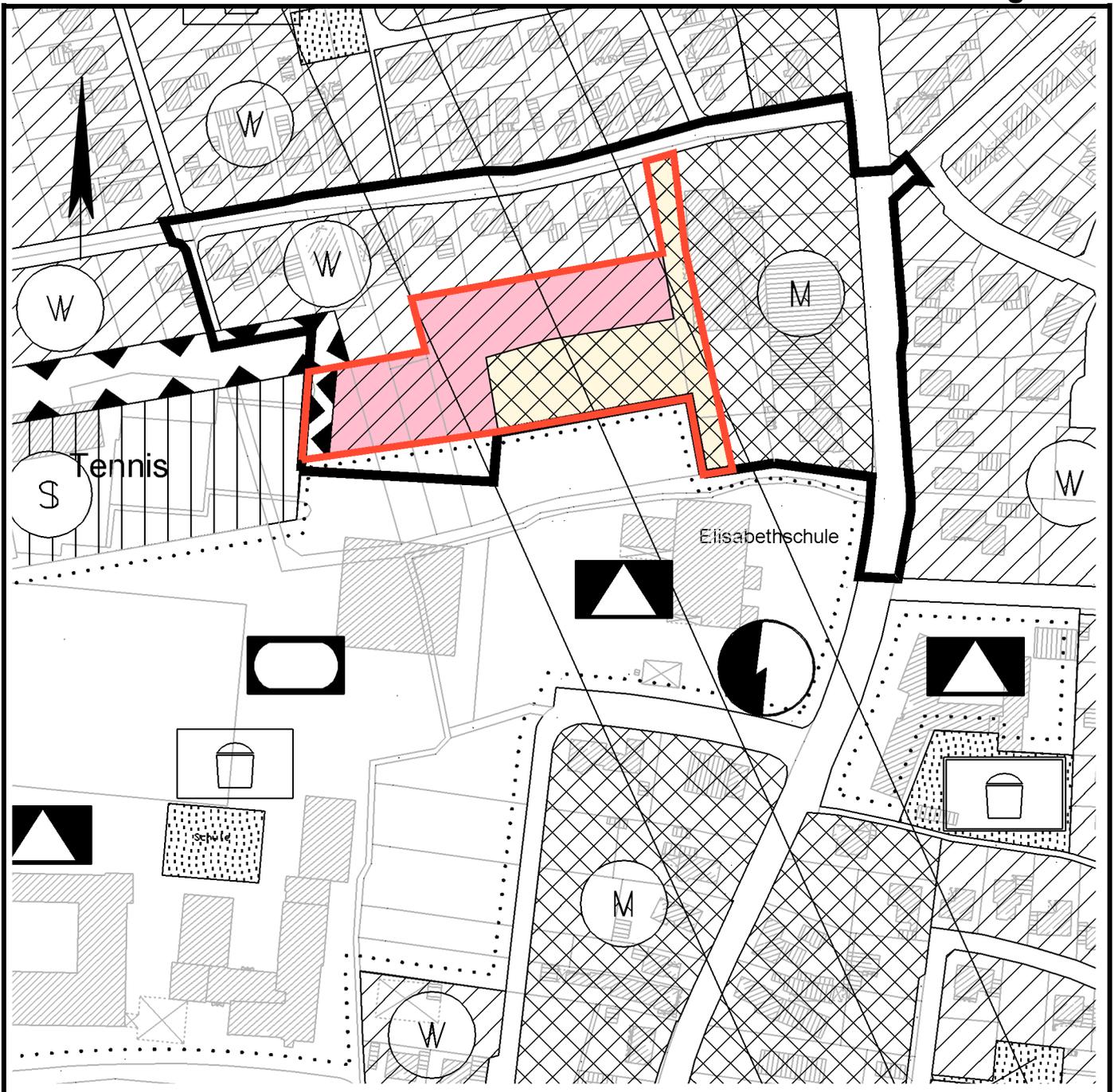
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4.2
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Schule
-  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  S Sonderbaufläche, hier: Tennis
-  W Wohnbauflächen
-  M Gemischte Bauflächen
-  Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
-  Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
-  Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität

**Stadt Friesoythe**

**Anlage 2.1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 4.2**

**Bisherige Darstellungen  
des  
Flächennutzungsplanes**

**M 1: 2.500**



**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4.2
- Geplante 4. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- S Sonderbaufläche, hier: Tennis
- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- geplant
- geplant
- Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
- Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität

**Stadt Friesoythe**

**Anlage 2.2  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 4.2**

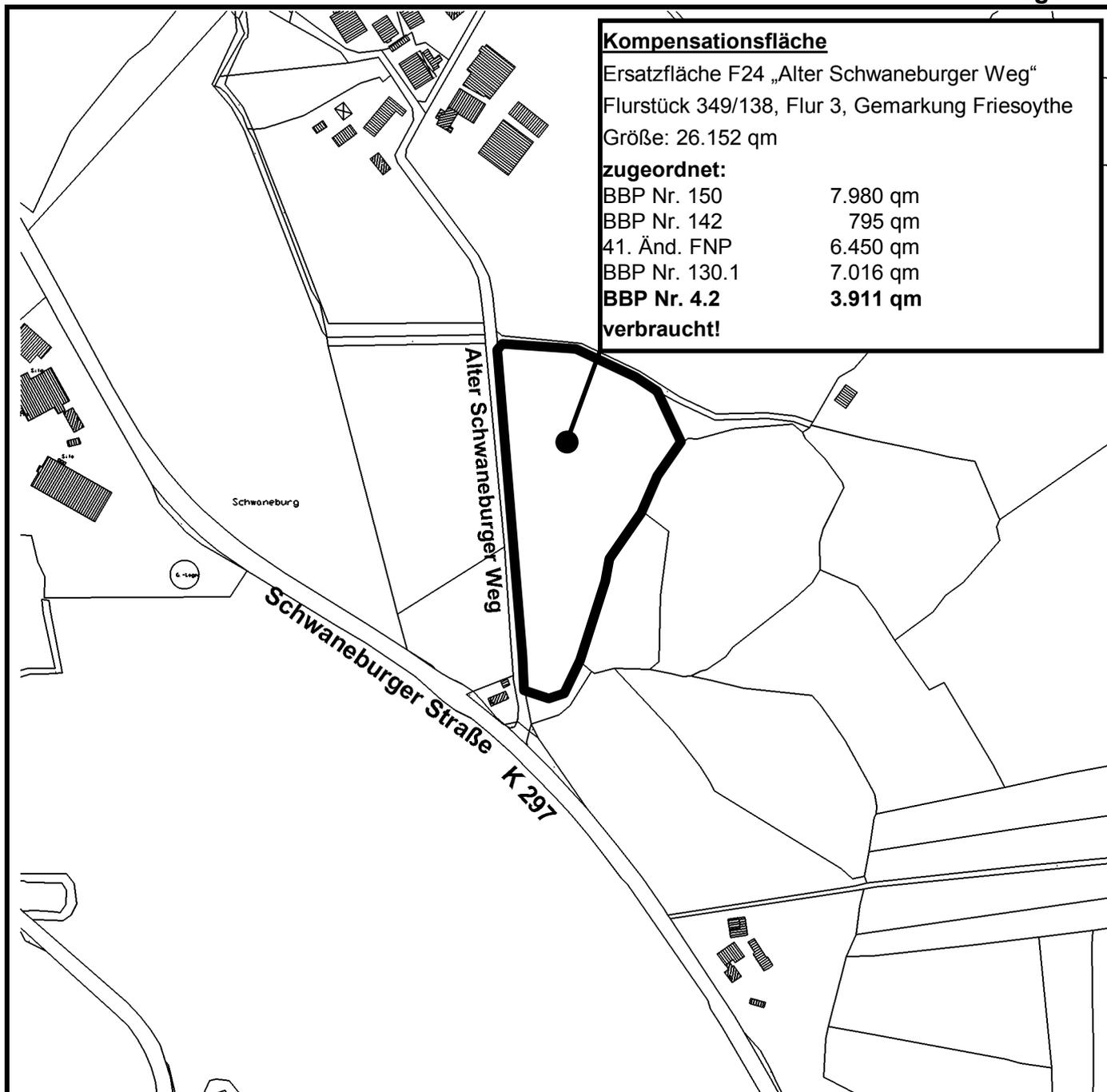
**Geplante Berichtigung  
der Darstellungen des  
Flächennutzungsplanes  
(4. Berichtigung)**

**M 1: 2.500**

## **Anlage 3**

**Stadt Friesoythe  
Bebauungsplan Nr. 4.2**

**- Schalltechnischer Bericht des TÜV-Nord -**

**Kompensationsfläche**

Ersatzfläche F24 „Alter Schwaneburger Weg“

Flurstück 349/138, Flur 3, Gemarkung Friesoythe

Größe: 26.152 qm

**zugeordnet:**

BBP Nr. 150 7.980 qm

BBP Nr. 142 795 qm

41. Änd. FNP 6.450 qm

BBP Nr. 130.1 7.016 qm

**BBP Nr. 4.2 3.911 qm****verbraucht!**

Maßstab 1 : 5.000

**Stadt Friesoythe**

**Anlage 4**  
 der Begründung  
 zum  
**Bebauungsplan Nr. 4.2**  
 „Sportzentrum Friesoythe“

**Kompensationsfläche****Zuordnung**

# **Brutvogelerfassung**

mit

**Hinweisen / Empfehlungen**

**für die Ausarbeitung einer**

**Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung**

zum

## **Bebauungsplan Nr. 4.2 „Sportzentrum Friesoythe“ der Stadt Friesoythe**

**(Landkreis Cloppenburg)**

durch das

**Büro für Stadtplanung (Oldenburg)**

**Büro für Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Frank Sinning**

**Ulmenweg 17**

**26188 Edeweicht-Wildenloh**

**Tel.: 0 44 86 / 92 36 21**

**Fax: 0 44 86 / 92 36 22**



**Wildenloh, 09. Juni 2011**



## **1 METHODE**

Gemäß Vorgabe wurden 5 Begehungen von Mitte April bis Anfang Juni durchgeführt. Alle Termine wurden in den frühen Morgenstunden zur besten Gesangszeit wahrgenommen.

Die einzelnen Termine waren der 14.04., 02.05., 16.05., 24.05. und 08.06.2011.

Es wurden pro Begehung Artenlisten sämtlicher angetroffener Vogelarten erstellt und daraus später der Status (z.B. Brutverdacht) abgeleitet. Rote-Liste Arten und sonstige artenschutzrechtlich besonders zu beachtende Arten (z.B. Spechte, Greifvögel) sollten punktgenau in eine Karte eingetragen werden, was mangels Vorkommen solcher Arten dann jedoch nicht geschah. Auf eine Plandarstellung wird daher verzichtet.

Bei den ersten vier Begehungen umfasste das Untersuchungsgebiet den Geltungsbereich gemäß Planungsstand aus 01/2011, d.h. nach Süden bis über die großen Schul- und Sportgebäude bis an die Straße „Großer Kamp“. Die fünfte Begehung konzentrierte sich dann auf ein zwischenzeitlich deutlich verkleinertes Plangebiet in der Nordhälfte des ursprünglichen Plangebietes.



## 2 ERGEBNISSE

### 3.1 Arten

Insgesamt wurden folgende 28 Vogelarten im Plangebiet beobachtet:

- Amsel B
- Bachstelze BV
- Blaumeise B
- Bluthänfling BV
- Buchfink BV
- Dohle B
- Eichelhäher
- Elster
- Fitis BV
- Grünling BV
- Hausrotschwanz BV
- Haussperling B
- Heckenbraunelle BV
- Kernbeißer
- Klappergrasmücke BV
- Kohlmeise B
- Mehlschwalbe B
- Mönchsgrasmücke BV
- Rabenkrähe BV
- Rauchschwalbe
- Ringeltaube BV
- Rotkehlchen BV
- Singdrossel BV
- Star BV
- Stieglitz
- Türkentaube
- Zaunkönig BV
- Zilpzalp BV

Für die mit „B“ gekennzeichneten Arten liegt ein Brutnachweis aus dem Untersuchungsgebiet bzw. aus dessen unmittelbaren Umfeld vor, für die mit BV gekennzeichneten Arten ein Brutverdacht.



Von den verbleibenden 22 (potentiellen) Brutvogel-Arten brüten einige nur an Gebäuden im direkten Kontakt zum Plangebiet (z.B. Dohle) oder potentiell auf den Dächern der Sport- bzw. Schulgebäude (z.B. Austernfischer, Bachstelze) Als (potentielle) Brutvögel des aktuellen Plangebietes verbleiben folgende 18 Arten:

- Amsel B
- Blaumeise B
- Bluthänfling BV
- Buchfink BV
- Fitis BV
- Grünling BV
- Hausrotschwanz BV
- Haussperling B
- Heckenbraunelle BV
- Klappergrasmücke BV
- Kohlmeise B
- Mehlschwalbe B
- Mönchsgrasmücke BV
- Ringeltaube BV
- Rotkehlchen BV
- Singdrossel BV
- Zaunkönig BV
- Zilpzalp BV

Hiervon wiederum kommen einige nur an den Häusern und in den Gärten am Langenbergsweg sowie an der Barßeler Straße vor (z.B. Mehlschwalbe, Haussperling), so dass für die gemäß Bebauungsvorschlag vom 28.04.2011 neu überplante Fläche noch folgende 14 Arten als (potentielle) Brutvögel verbleiben:

- Amsel
- Blaumeise
- Bluthänfling
- Buchfink
- Fitis
- Grünling
- Heckenbraunelle
- Klappergrasmücke
- Kohlmeise
- Mönchsgrasmücke
- Rotkehlchen
- Singdrossel
- Zaunkönig
- Zilpzalp

Bemerkenswerterweise liegt die größte Artenvielfalt um die Grundstücke am Langenbergsweg vor, obwohl diese zum großen Teil sehr naturfern gestaltet sind (Fotos 1 und 2). Hier kommt aber dennoch ein Mosaik aus dichten Schnitthecken- und Ziergehölzen, Rasen, einzelnen Bäumen, Nisthilfen und Brutmöglichkeiten an den Gebäuden selbst zusammen.



**Foto 1: Beispiel 1 für naturferne Grundstücksgestaltung am Langenbergsweg**



**Foto 2: Beispiel 2 für naturferne Grundstücksgestaltung am Langenbergsweg**



### **3.2 Vorkommen von Höhlen oder wiederkehrend genutzten Nestern**

Bei der ersten Begehung wurde im unbelaubten Zustand auf Vorkommen von Greifvogel, Krähen- und Ringeltaubennester bzw. -horsten geachtet. Die Suche blieb aber erfolglos. Insbesondere im neu überplanten Bereich des Geltungsbereiches gibt es aber auch kaum geeignete Strukturen dafür. Die Osthälfte besteht aus einem verbrachenden Rasen, der als Bolzplatz genutzt wird (Foto 3). Hier kann es keine dauerhaft genutzten Lebensstätten geben.



**Foto 3: Blick von Osten über Rasenbrache (Bolzplatz) in der östlichen Hälfte der für eine neue Bebauung vorgesehenen Fläche.**

In der Westhälfte kommen zunehmend Pioniergehölze (insbes. Weiden und Brombeere) auf (Foto 4). Auch dort kann es keine Horste oder Höhlen geben. Diese können nur unmittelbar am Westrand des UG in einigen zumindest etwas älteren Bäumen an der Grenze zu den Tennisplätzen vorkommen, auch wenn die Bäume dafür nur bedingt geeignet erscheinen.

Unter den (potentiellen) Brutvögeln verbleiben unter den Höhlenbrütern nur Blaumeise und Kohlmeise für den Bereich, der neu überplant wird. Auch damit liegen keine Hinweise auf besondere Höhlenvorkommen vor. Beide Arten können aber auch außerhalb der Fläche brüten und den Bereich nur zum Reviergesang und zur Nahrungssuche nutzen.



**Foto 4: Blick von Osten über die westliche Hälfte der für eine neue Bebauung vorgesehenen Fläche mit aufkommenden Gehölzen. Im Hintergrund etwas ältere Bäume an der Grenze zu den Tennisplätzen.**



### **3 HINWEISE FÜR DIE ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERTRÄGLICHKEITS-PRÜFUNG**

Wiederkehrend benutzte Brutstätten können auf den offenen Flächen, die neu überplant werden (Fotos 3 und 4), nicht betroffen sein. Verstöße gegen das Tötungsverbot können dort ausgeschlossen werden und auch Störungen artenschutzrechtlich als vernachlässigbar eingestuft werden, wenn die Maßnahme außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfindet.

Auch der Verlust von wiederkehrend genutzten Lebensstätten ist sehr unwahrscheinlich. Eine Restunsicherheit besteht lediglich für wenige Gehölze an der Westgrenze im Kontakt zu den Tennisplätzen. Dort wären aber höchstens einzelne Brutpaare von Blaumeise und Kohlmeise betroffen. Beide Arten sind in der Region sehr häufig und weitverbreitet. Sie werden sowohl im Umfeld als auch in den neu entstehenden Gärten neue Brutmöglichkeiten finden. Es ist in keinem Falle zu befürchten, dass für diese Arten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt wird.

Um den Verbotstatbestand der Tötung sicher auszuschließen, dürfen die Maßnahmen / die Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit (Mitte März bis Ende Juli) stattfinden.