

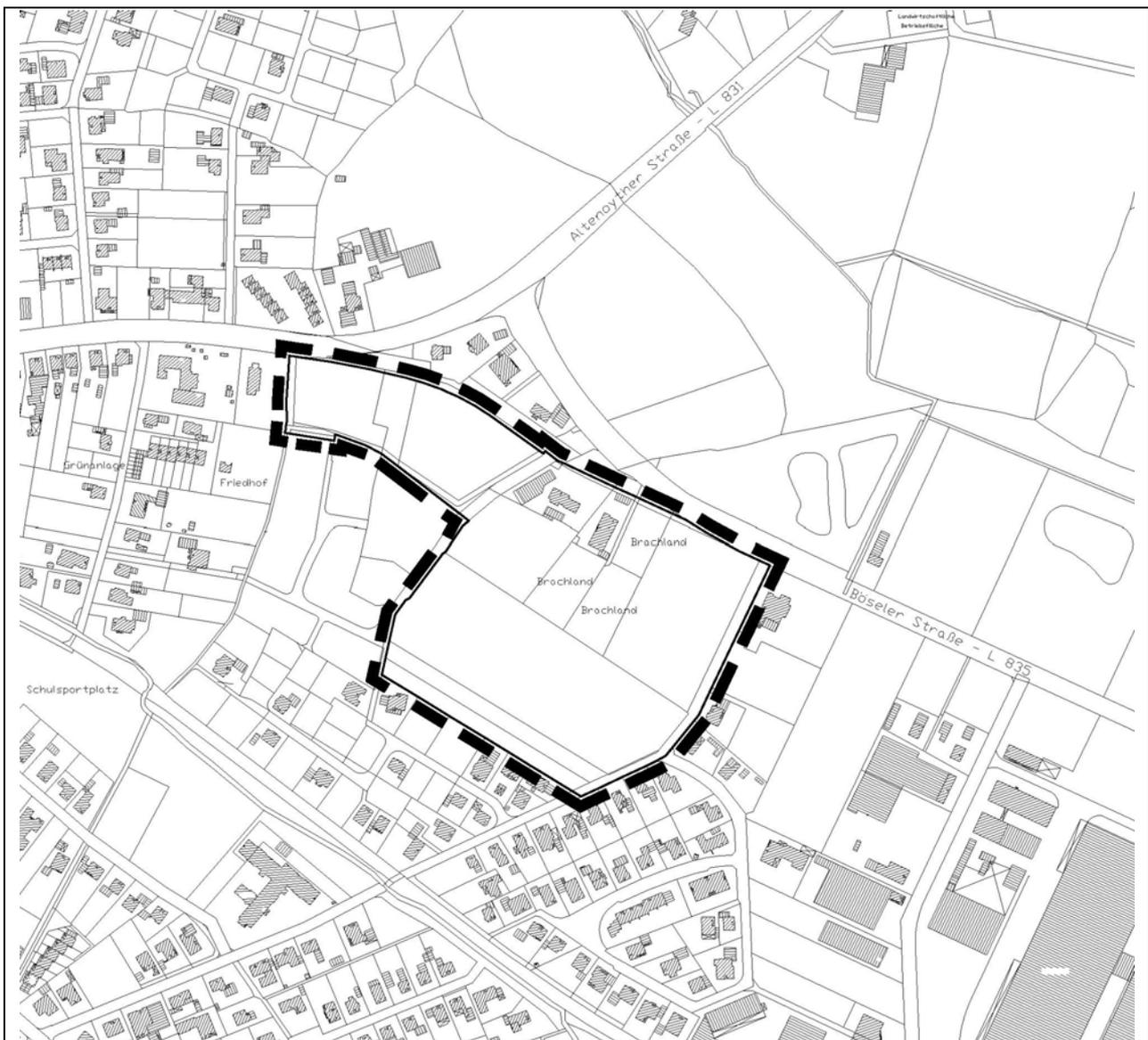


# Bebauungsplan Nr. 101 „Südlich der Böseler Straße“ - 2. Änderung

## Begründung

- Entwurf für die dritte öffentliche Auslegung-

Verfahren nach § 13 a BauGB



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	VERFAHRENSSTAND.....	3
1.3	GELTUNGSBEREICH.....	3
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	REGIONALPLANUNG.....	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	4
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 101.....	6
2.4	BEBAUUNGSPLAN NR. 101 – 1. ÄNDERUNG.....	6
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>8</b>
3.1	BESTAND.....	8
3.2	ERSCHLIEBUNG.....	8
3.3	IMMISSIONEN.....	8
3.3.1	<i>Verkehrslärm</i> .....	8
3.3.2	<i>Gewerbelärm</i> .....	8
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>9</b>
4.1	MISCHGEBIETE.....	9
4.2	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE.....	9
4.3	VERKEHRSFLÄCHEN.....	10
4.4	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	10
4.5	BEGRÜNUNG.....	11
4.6	IMMISSIONEN.....	11
4.6.1	<i>Verkehrslärm</i> .....	11
4.6.2	<i>Gewerbelärm</i> .....	12
<b>5</b>	<b>NATUR UND LANDSCHAFT - VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS .....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>14</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG UND ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET.....	14
6.1.1	<i>Oberflächenentwässerung</i> .....	14
6.1.2	<i>Überschwemmungsgebiet</i> .....	14
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	14
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	15
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	15
6.5	STROM- UND GASVERSORGUNG.....	15
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	15
6.7	BRANDSCHUTZ.....	15
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>16</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	16
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	16
7.3	ALTLASTEN.....	16
<b>8</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>16</b>
8.1	ZU- UND ABFAHRVERBOT.....	16
8.2	20 M - BAUVERBOTSZONE GEMÄß 24 ABS. 1 NSTRG.....	16
8.3	SICHTFELDER.....	17

**Anhang:** Vorprüfung des Einzelfalls  
Lärmkarten  
Retentionsvolumen

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Ziel der Stadt Friesoythe ist es mit dem Änderungsverfahren einen großen Teil des Plangebietes einer unmittelbaren Bebauung zuzuführen. Der östliche Teilbereich wird von einem Investor entwickelt, es liegt hier eine Einigung mit den entscheidenden Grundeigentümern vor. Somit ist für diesen Abschnitt die zeitnahe Umsetzung gewährleistet. Für den westlichen Teilbereich ist dies gegenwärtig noch nicht der Fall. Er wird überplant, um hier für die Zukunft die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen verhindern zu können, da das Einzelhandelskonzept der Stadt Friesoythe andere Standorte für Einzelhandel festgelegt hat.

Da ein Teilbereich des Plangebietes zum Änderungsverfahren innerhalb eines Überschwemmungsgebietes liegt, wird der Änderungsbereich im Zuge der dritten Auslegung verkleinert. Es entfällt ein Teil der Flächen westlich der Parzelle „Pater-Delp-Straße“. Das Erschließungssystem der östlichen Planstraßen vom Neuenkampsweg auf die Parzelle „Pater-Delp-Straße“ kommend, wird ebenfalls angepasst.

Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101, das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

### **1.2 Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Südlich der Böseler Straße“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am .. .. die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. bis .. .. öffentlich ausgelegen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am .. .. eine erneute beschränkte Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. bis .. .. öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am .. .. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

### **1.3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Bebauung von Friesoythe.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 5,9 ha.

## **2 Planerische Vorgaben**

### **2.1 Regionalplanung**

Das regionale Raumordnungsprogramms 2005 des Landkreises Cloppenburg legt Friesoythe als Mittelzentrum mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest.

Der zeichnerischen Darstellung sind folgende Festlegungen zu entnehmen:

- Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft die L 835, sie ist Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.

Die Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

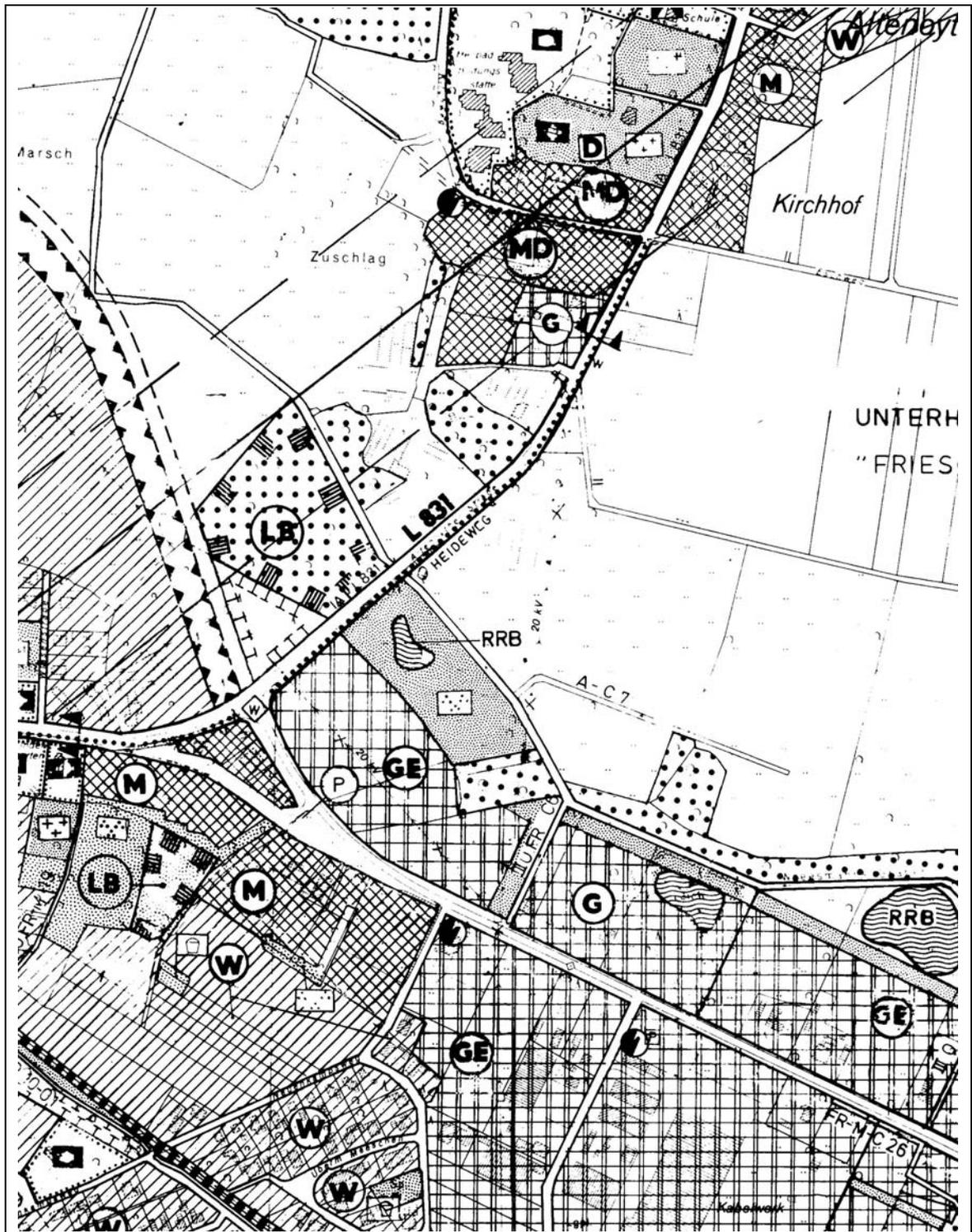
### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995 werden für den Änderungsbereich vor allem gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt.

An der Böeseler Straße ist ein Pumpwerk dargestellt. Die im Änderungsbereich dargestellten Nutzungen stimmen mit dem Planungsziel im wesentlichen überein, hier ein Misch- und ein Wohngebiet zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan ist den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ggfs. anzupassen. Bei einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch ist in diesem Falle eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

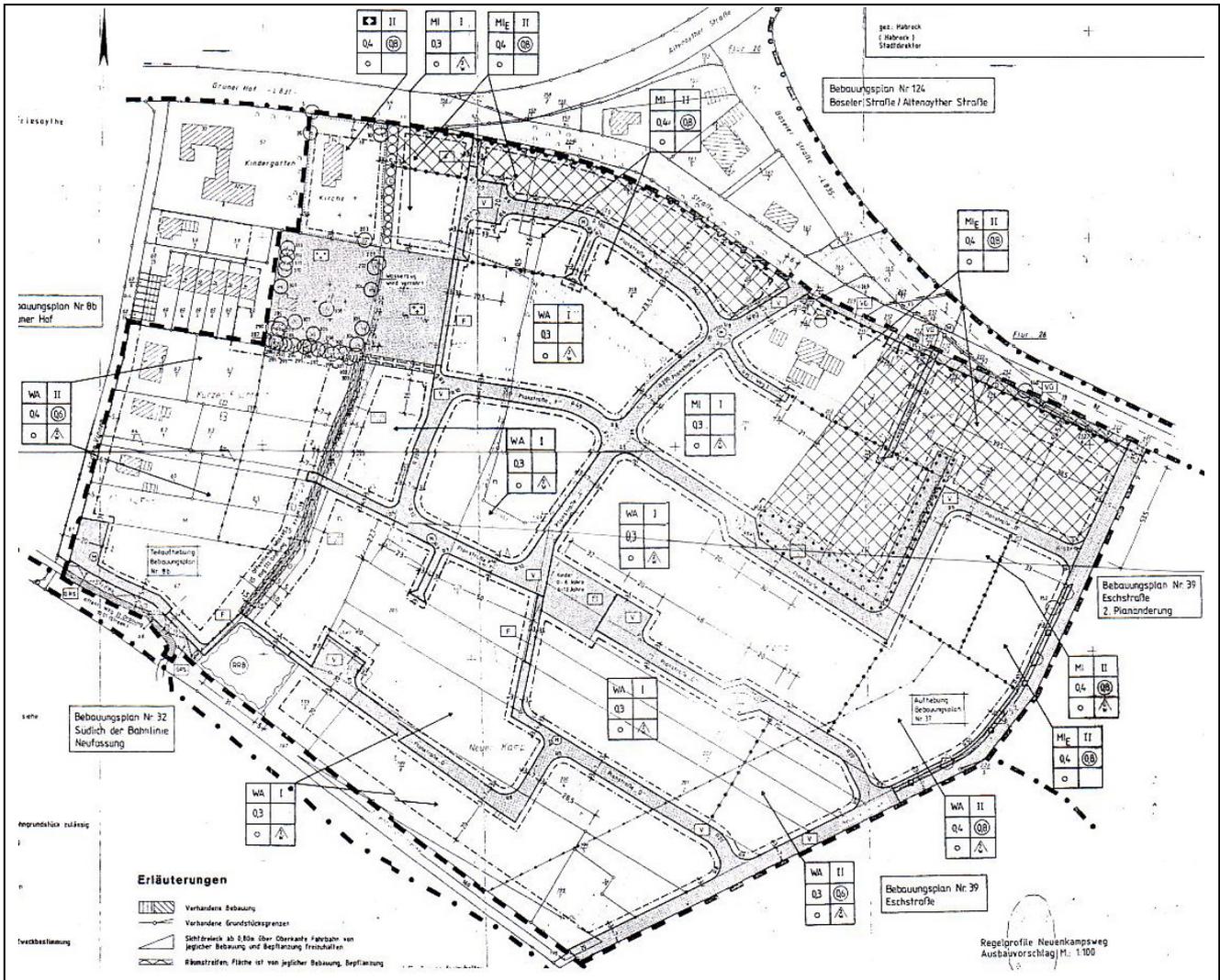
Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995



### 2.3 Bebauungsplan Nr. 101

Er setzt im wesentlichen Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete dar.

Es wurden nur die Flächen im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 bebaut.

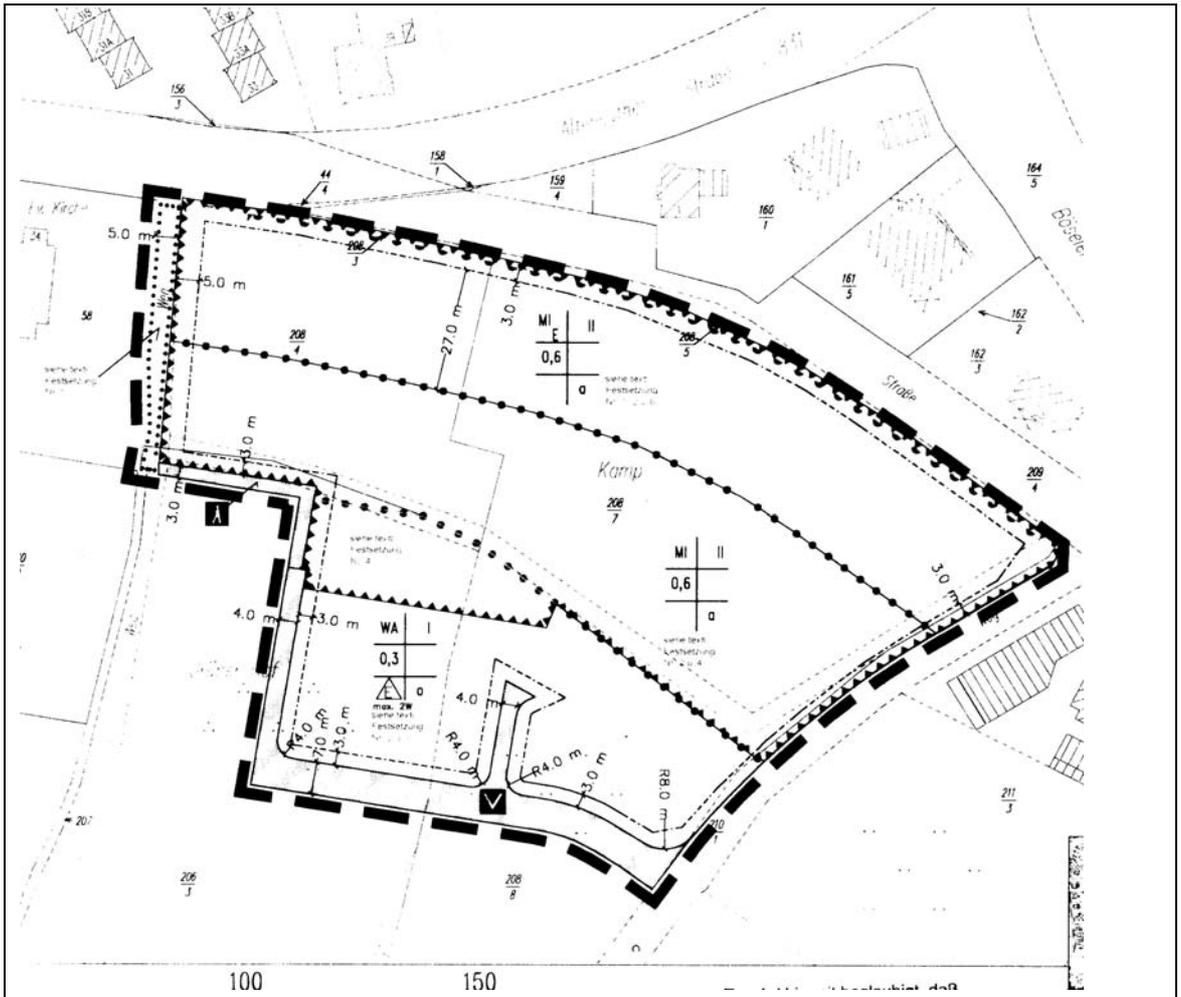


### 2.4 Bebauungsplan Nr. 101 – 1. Änderung

Das 1. Änderungsverfahren wurde mit der Planungsabsicht durchgeführt für die Flächen an der Straße „Grüner Hof“ Einzelhandelnutzungen zuzulassen. Eine Bebauung wurde aber nicht vollzogen.

Zwischenzeitlich hat sich die Planungsabsicht für diese Flächen geändert. Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Friesoythe ist an diesem Standort kein Einzelhandelsstandort vorgesehen.

**Stadt Friesoythe**  
 Bebauungsplan Nr. 101 „Südlich der Bösele Straße“ – 2. Änderung



### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an der Landesstraße L 835 bzw. der Straße „Grüner Hof“.

Das Plangebiet stellt sich als verschiedene Grundstücksflächen dar, die im wesentlichen landwirtschaftlich genutzt werden. Die Grundstücke an der Landesstraße sind zum Teil bebaut. Hier befindet sich auch eine Gehölzreihe.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Landesstraße 835 und die Stadtstraße „Grüner Hof“ an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

#### **3.3 Immissionen**

##### **3.3.1 Verkehrslärm**

Nördlich des Plangebietes verläuft die Böeseler Straße (L 835). Der Verkehrsentwicklungsplan 2004 hat nach Fertigstellung der Umgehungsstrasse ein Verkehrsaufkommen von ca. 12.000 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden (DTV-Wert, LKW-Anteil tag/nacht 10,5 %) ) als Prognose ermittelt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 70 km/h. Für die Stadtstraße „Grüner Hof“ wurde ein Verkehrsaufkommen von ca. 11.000 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden (DTV-Wert) ermittelt (LKW-Anteil tag/nacht 9,7 %). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 50 km/h. Aktuelle Zählungen nach Fertigstellung der Umgehungsstraße und des Kreisverkehrs liegen noch nicht vor.

Für allgemeine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei Verkehrslärm 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die Lärmschutzwand von 4 m am Kreisverkehr wird in die Berechnung mit einbezogen.

Die Beurteilungspegel liegen an den straßenseitigen Baugrenzen bei ca. 65 dB(A) tags, betroffen sind hier jeweils Mischgebiete. Die Orientierungswerte werden hier somit deutlich überschritten. Im rückwärtigen Bereich der neuen Wohnsiedlung werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete weitgehend eingehalten. Wegen der hohen Immissionsbelastung im straßenseitigen Bereich werden bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind hier wegen der bereits vorhandenen Einfamilienhausbebauung, die zur Landesstraße orientiert ist, nicht realisierbar (vgl. Kap. 4.5).

##### **3.3.2 Gewerbelärm**

Östlich des Neuenkampsweg schließen sich eingeschränkte Gewerbegebiete an. Das gegenüber liegende Metallbauunternehmen wird über den Neuenkampsweg erschlossen. Direkt am Neuenkampsweg befindet sich der Mitarbeiterstellplatz und eine Lagerfläche. Im Zuge der Baugenehmigung wurde nachgewiesen, dass auf der gegenüberliegende Seite (Plangebiet Bebauungsplan Nr. 101) weiterhin allgemeine Wohngebiete zulässig sind.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

Die Festsetzungen und Nutzungskennziffern orientieren sich im wesentlichen an dem vorhandenen Bebauungsplan. Das Plangebiet wird nach Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten gegliedert.

### **4.1 Mischgebiete**

Entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen werden Mischgebiete angeordnet.

In den Mischgebieten MI 1 sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und Nr. 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ sowie „Vergnügungsstätten“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei offener Bauweise und zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

In den Mischgebieten MI 1 sind Wohngebäude nur in Verbindung mit sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, sowie Geschäfts- und Bürogebäuden zulässig. In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind bei Einzelhandelsnutzungen zentrenrelevante Sortimente nicht zulässig. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird die Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Mischgebiete MI 1 werden vor allem an den beiden Hauptverkehrsstraßen und im nördlichen Teil des Neuenkampsweges festgesetzt.

### **4.2 Allgemeine Wohngebiete**

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für ein Einzelhaus 600 qm und für ein Doppelhaus insgesamt 800 qm.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3, und bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt. Es wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten die einem Neubau gleichkommen, sowie für Anbauten Gebäudelängen von höchstens 18 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen werden auf die Gebäudelänge nicht mit angerechnet. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

In gleicher Absicht sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Ebenfalls wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt, es sind je Einzel- und Doppelhaus und je Grundstück höchstens 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit.

Auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNO nicht zulässig.

Entlang des Neuenkampsweges werden in Fortführung der Mischgebiete in Teilbereichen höhere Nutzungskennziffern festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4, bei offener Bauweise und zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden großzügig festgesetzt, sodass die Grundstücke optimal bebaubar sind.

### **4.3 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über Planstraßen, Wohnwege sowie Fuß- und Radwege.

Über die Gemeindestraße "Neuenkampsweg" die ausgebaut wird, ist eine unmittelbare Verbindung zum Landesstraßennetz (L 835 -Böseler Straße) vorhanden, ebenfalls wird die Planstraße Pater-Delp-Straße teilweise ausgebaut. Die Erschließung wurde so gewählt, dass keine zusätzlichen Auffahrten auf die Landesstraße erforderlich werden. Entlang der Landesstraße L 835 sowie der ehemaligen Landesstraße „Grüner Hof“ wurden Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt. Die vorhandenen Zufahrten wurden gekennzeichnet.

Für die neu zu erstellenden Planstraßen ist generell ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Der verkehrsberuhigte Ausbau gilt nicht für den Neuenkampsweg, der zur Zeit als Pflasterstraße vorhanden ist. Hier ist in Höhe des Plangebietes ein Ausbau mit einseitigem Bürgersteig vorgesehen. Im späteren Verlauf ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen, damit in diesem insgesamt durch Wohnbebauung geprägten sensiblen Bereich keine innerörtlichen Abkürzungsstrecke (Verbindung Meeschenstraße - Böseler Straße) und somit eine Erhöhung des Durchgangsverkehrsaufkommens entsteht. Die westliche Anbindung an die Grundstücksparzelle „Pater-Delp-Straße“ erfolgt über zwei Geh- und Radwege.

Ansonsten wird entlang der beiden Landesstraßen ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt, um dem überörtlichen Charakter der Landesstraßen gerecht zu werden.

### **4.4 Sockelhöhen**

Im Plangebiet darf die Sockelhöhe (Oberkanten der fertigen Fußböden) von Haupt- und Nebengebäuden höchstens 0,5 m betragen. Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahndecke der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße in Höhe des jeweiligen Baugrundstücks.

Im folgenden Kap. werden die Festsetzung von Mindesthöhen wegen des Überschwemmungsgebietes aufgeführt.

### **4.5 Oberflächenentwässerung: Mindesthöhen und Retentionsraum**

Da kleine Teilbereiche des Überschwemmungsgebietes in das Plangebiet hineinreichen, werden Mindesthöhe für die Gebäudesockel und für die Erschließungsstraßen festgesetzt. Zudem wird am Rande des Änderungsbereiches entlang der „Pater-Delp-Straße“ ein Retentionsraum (Graben) als öffentliche Fläche festgesetzt.

Im Plangebiet muss die Höhe der fertigen Fahrbahndecke der öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 7,80 m üNN betragen. Die Sockelhöhen (Oberkanten der fertigen Fußböden) von Haupt- und Nebengebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, müssen mindestens 8,30 m üNN betragen.

Ausnahmen von diesen Höhenfestsetzungen sind zulässig, soweit sichergestellt ist, dass das Hochwasser HQ 100 aufgrund zwischenliegender Barrieren / Erschließungsstraßen diese Flächen nicht erreichen kann; dies gilt auch für den Umweg über das RW- oder SW-Kanalisationssystem.

Entlang der Parzelle Pater-Delp-Straße ist auf der gekennzeichneten Fläche ein Retentionsraum (Graben) zur Reduzierung des Hochwasserabflusses des öffentlichen Gewässers II. O. „Streek“ anzulegen. Die Grabentiefe beträgt mind. 0,5 m, gemessen von der heutigen Topografie. Hier wird eine Fläche für die Oberflächenentwässerung festgesetzt, diese wird zugleich als öffentliche Fläche ausgewiesen. Auf den Wohngrundstücken ist der Retentionsraum durch einen 0,5 m hohen Erdwall vom Graben zu begrenzen (vgl. Anhang - Ermittlung des Retentionsvolumens).

#### **4.6 Begrünung**

Die gekennzeichnete Pflanzfläche zwischen „Grüner Hof“ und Friedhof ist vollflächig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Ein Streifen entlang der Böseler Straße wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Es handelt sich hier um die alte Trasse der Böseler Straße in der noch einige Leitungen liegen.

#### **4.7 Immissionen**

##### **4.7.1 Verkehrslärm**

Wie bereits unter Kap. 3.3 ausgeführt, werden die Orientierungswerte im straßenseitigen Bereich teils erheblich überschritten. Im Bereich des neuen allgemeinen Wohngebietes werden die Orientierungswerte (weitgehend) eingehalten.

Die Einzelgrundstücke sind direkt über Grundstückszufahrten an die Landesstraße angeschlossen. Daher sind hier keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich, da beispielsweise ein Lärmschutzwall eine Erschließung des Plangebietes über die gegenüberliegende Grundstücksseite erfordern würde.

Es werden daher bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz für den straßenseitigen Bereich festgesetzt. „Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 genügen.“

Die Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es werden die Lärmpegelbereiche V bis III gemäß DIN 4109 in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **4.7.2 Gewerbelärm**

Wie bereits oben ausgeführt, befindet sich am Neuenkampsweg die Hauptzufahrt für ein Metallbauunternehmen.

Im Bebauungsplan werden für diesen Bereich aus städtebaulichen Gesichtspunkten Mischgebiete festgesetzt, obwohl hier der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags eingehalten werden kann.

## **5 Natur und Landschaft - Vorprüfung des Einzelfalls**

Wie bereits eingangs ausgeführt, handelt es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung, der nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt wird. Somit entfällt eine Umweltprüfung und die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Da die Versiegelung im Plangebiet über 20.000 m<sup>2</sup> liegt ist eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen. Nach erster Einschätzung wird das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung und Überschwemmungsgebiet**

#### **6.1.1 Oberflächenentwässerung**

Für die Entwässerung der Verkehrsflächen ist die Erstellung einer öffentlichen Oberflächenwasserkanalisation vorgesehen, an die bei begründetem Bedarf in Ausnahmefällen auch die Grundstücksentwässerung angeschlossen werden kann. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Nieders. Wassergesetz werden rechtzeitig bei der jeweils zuständigen Wasserbehörde beantragt.

Das Oberflächenwasser wird in das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken „Böeseler Straße III (Neuenkampsweg)“ geleitet und anschließend gedrosselt in die Vorfluter abgeführt. Vor Errichtung baulicher Anlagen wird ein Entwässerungskonzept vorgelegt.

#### **6.1.2 Überschwemmungsgebiet**

Für Teile des Plangebietes wurde im Jahr 2005 das Verfahren zur Festsetzung des natürlichen Überschwemmungsgebietes des "Streek" durch den NLWKN mit einer Projektkonferenz begonnen; das Überschwemmungsgebiet reicht bis in das Plangebiet hinein. Das Überschwemmungsgebiet des Streek ist vom NLWKN ermittelt worden und die Ergebnisse wurden am 17.11.2010 vorgestellt. Im Nachgang zu diesem Termin wurden von der Stadt Friesoythe weitergehende Vermessungsdaten dem NLWKN bzgl. der betroffenen Gebiete zur Verfügung gestellt. Diese Daten wurden in die Überschwemmungsgebietsermittlung eingearbeitet. Das Ergebnis liegt vor und wurde mit der Veröffentlichung im Ministerialblatt am 27.07. 2011 vorläufig gesichert.

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 ist zwar nach § 78 WHG nicht grundsätzlich verboten, jedoch ist gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 2 die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Grundstückseigentümer könnten lediglich dann bauen, wenn Ihnen von der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG genehmigt wird. Die Genehmigung kann seitens der unteren Wasserbehörde jedoch nicht in Aussicht gestellt werden, da dies eine wesentliche Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und des Abflussverhaltens bedeuten würde.

Daher wurde der Änderungsbereich auf Empfehlung der Unteren Wasserbehörde weitgehend an die Grenzen des Überschwemmungsgebiets angepasst bzw. verkleinert. Für die noch verbleibenden, relativ geringen Überdeckungsflächen von Überschwemmungsgebiet und Baugebiet wurde erstens als Volumenausgleich ein Retentionsgraben als öffentliche Fläche und zweitens Mindesthöhen für die Erschließungsstraßen und die Gebäudesockel festgesetzt (vgl. Kap. 4.4 und Anhang „Ermittlung des Retentionsvolumens“).

### **6.2 Schmutzwasserkanalisation**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Friesoythe im Bereich der Kanalisation „Grüner Hof“. Es wird ein Pumpwerk erforderlich werden.

An der nördlichen Plangebietsgrenze wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen bzw. für die Abfallentsorgung festgesetzt. Hier befindet sich das Schmutzwasserpumpwerk "Böeseler Straße" der Stadt Friesoythe

### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Cloppenburg. Anfallende Sonderabfälle sind von den Verursachern auf dafür vorgesehene Anlagen zu entsorgen. Die Bestimmungen der "Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Cloppenburg" sind zu beachten.

Mülltonnenstellplätze an den mit Müllfahrzeugen nicht befahrbaren Stichstraßen und Wohnwege sind im Plan gekennzeichnet.

### **6.4 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV. Östlich des Plangebietes verläuft eine überregionale 400 DN Wasserleitung des OOWV, diese wird von der Planung nicht berührt.

Die meisten der Wasserleitungen liegen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen. Die DN 200er Leitung im Nordwesten (südlich der Straße "Grüner Hof") wird mit einem Leitungsrecht gesichert.

### **6.5 Strom- und Gasversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG.

### **6.6 Telekommunikation**

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

### **6.7 Brandschutz**

Entsprechend den Anforderungen zum Brandschutz werden Unterflurhydranten angebracht, die Standorte werden mit dem Stadtbrandmeister und dem OOWV abgestimmt.

Die Löschwassergrundversorgung des Baugebietes soll durch den Einbau von Unterflurhydranten in das Wasserversorgungsnetz des OOWV sichergestellt werden. Die Stadt Friesoythe wird diesbezüglich rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten Verbindung mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband und mit dem Stadtbrandmeister aufnehmen.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

### **7.2 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **7.3 Altlasten**

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden.

Bei konkreten Hinweisen auf Altablagerungen im weiteren Planungsverfahren wird die Untere Abfallbehörde informiert.

## **8 Nachrichtliche Übernahmen**

### **8.1 Zu- und Abfahrverbot**

Die Zu- und Abfahrmöglichkeiten auf die Landesstraße sind mit öffentlichen Verkehrsflächen und einer privaten Verkehrsfläche gekennzeichnet, ansonsten sind Zu- und Abfahrverbote festgesetzt.

Der verkehrsgerechte Anschluss des Neuenkampsweges an die L 835 wird rechtzeitig vor Baubeginn mit der zuständigen Straßenbau- bzw. Verkehrsbehörde abgestimmt. Die erforderliche Vereinbarung wird rechtzeitig beantragt und abgeschlossen.

### **8.2 20 m - Bauverbotszone gemäß 24 Abs. 1 NStrG**

Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO.

### **8.3 Sichtfelder**

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind von allen Sichthindernissen – bauliche Anlagen oder Bepflanzungen – mit einer Höhe von über 0,80 m freizuhalten.

Friesoythe, den ... ..

.....  
Bürgermeister  
(Johann Wimberg)

**Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**  
Bearbeitet im Auftrag der Stadt Friesoythe

Oldenburg, den 26.08.2011

Marie-Curie-Straße 1  
26129 Oldenburg  
T 0441 361164-90  
F 0441 361164-99  
buero@lux-planung.de



M. Lux - Dipl.-Ing. –

## **Anhang**

### **Begründung Bebauungsplan Nr. 101 „Südlich der Böeseler Straße“ – 2. Änderung**

#### **Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. Nr. 2 BauGB**

Da die Versiegelung im Plangebiet über 20.000 m<sup>2</sup> liegt, ist eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 101 „Südlich der Böeseler Straße“ wurde das *Landschaftsplanerische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 101 „Südlich der Böeseler Straße“ der Stadt Friesoythe* aufgestellt. Der ermittelte Kompensationsbedarf wurde von der Stadt Friesoythe vollständig umgesetzt.

#### **Flächenbilanz der 2. Änderung**

Gesamtes Plangebiet	5,87 ha
Mischgebiete	1,65 ha
Allgemeine Wohngebiete (ohne Pflanzflächen)	3,31 ha
Verkehrsflächen	0,76 ha
Pflanzflächen	0,03 ha
Verkehrsgrün	0,04 ha
Retentionsraum	0,08 ha

#### **Gegenüberstellung Bestandsplanung – Planung Neu**

Es wird im Folgenden der Versiegelungsgrad für den Änderungsbereich **Alt – Neu** gegenübergestellt (s. Tabellen unten).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 101 ist Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl auf 25 % beschränkt.

**Bestandsplanung** (Flächen rechtskräftiger Bereich BP 101 im Änderungsbereich)

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Flächen in m<sup>2</sup></b>	<b>Versiegelte Flächen</b> (25 % Überschreitung der GRZ)
MI (GRZ 0,3)	2.030	761
MI (GRZ 0,4)	26.600	13.300
WA (GRZ 0,4)	3.800	1.900
WA (GRZ 0,3)	15.050	4.515
Fläche mit Pflanzbindung	1.750	-----
Pflanzfläche	300	-----
Verkehrsgrün	600	0
Spielplatz	800	0
Verkehrsflächen gesamt	7.770	7.770
<b>Gesamt</b>	<b>58.700</b>	<b>28.246</b>

**Neuplanung** (Flächen der 2. Änderung)

<b>Flurstück</b>	<b>Flächen in m<sup>2</sup></b>	<b>Versiegelte Flächen</b> (50 % Überschreitung der GRZ)
MI (GRZ 0,6)	14.120	11.296
MI (GRZ 0,4)	1.220	732
MI (GRZ 0,3)	1.164	524
WA (GRZ 0,4)	2.898	1.739
WA (GRZ 0,3)	30.258	13.616
Pflanzfläche	264	--
Verkehrsgrün	456	--
Verkehrsflächen	7.564	7.564
Retentionsraum	800	800
<b>Gesamt</b>	<b>58.744</b>	<b>36.271</b>

Gemäß der obigen Aufstellung erhöht sich die potentiell versiegelbare Fläche um ca. 8.000 m<sup>2</sup> durch das Änderungsverfahren.

Diese Erhöhung ergibt sich aber nur, wenn auch alle Wohngrundstücke die 50% zulässige Überschreitung der Grundfläche tatsächlich ausnutzen. In der Praxis dürfte dies kaum der Fall sein, somit dürfte die zusätzliche Versiegelung geringer ausfallen. Zudem wird durch die Neuplanung eine flächensparsamere Bauweise realisiert, welches dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang entspricht.

Somit ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen wird.

Oldenburg, den 26.08.2011

Marie-Curie-Straße 1  
26129 Oldenburg  
T 0441 361164-90  
F 0441 361164-99  
buero@lux-planung.de  
www.lux-planung.de

