

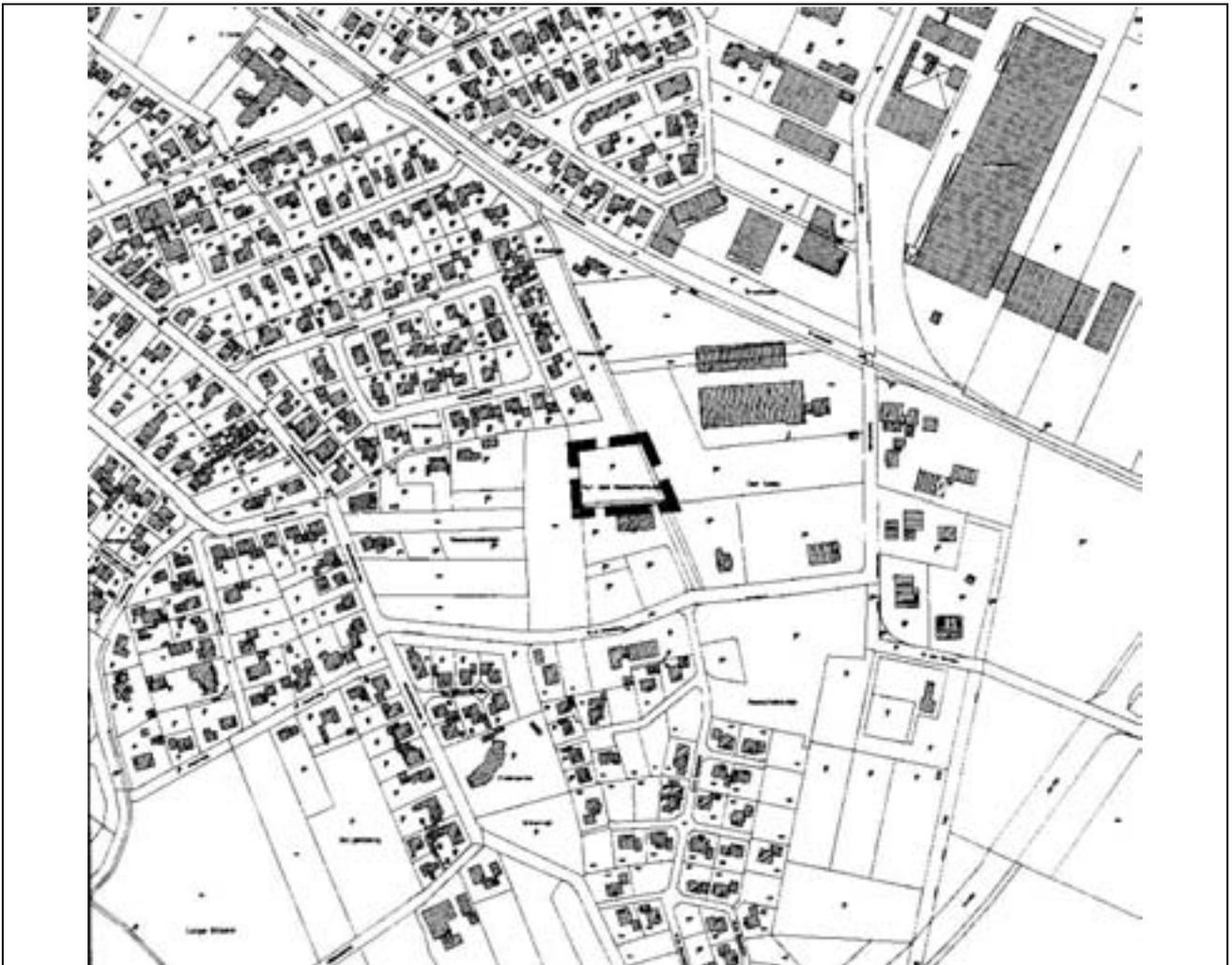


**Bebauungsplan Nr. 151  
„Alte Meeschen“  
- 2. Änderung**

**Begründung**

**-Entwurf-**

**- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 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>3</b>
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	3
2.2	REGIONALPLANUNG .....	4
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 151 .....	5
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>6</b>
3.1	BESTAND .....	6
3.2	ERSCHLIEßUNG .....	6
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>7</b>
4.1	EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET.....	7
4.2	ERSCHLIEßUNG .....	7
4.3	RÄUMSTREIFEN UND GRABEN .....	7
4.4	FLÄCHENBILANZ.....	8
<b>5</b>	<b>NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>9</b>
5.1	UMWELTPRÜFUNG .....	9
5.2	ERSATZ FÜR DIE MAßNAHMENFLÄCHE .....	9
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>11</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	11
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION .....	11
6.3	ABFALLENTSORGUNG .....	11
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	11
6.5	STROM- UND GASVERSORGUNG .....	11
6.6	TELEKOMMUNIKATION .....	11
6.7	BRANDSCHUTZ .....	11
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>11</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	11
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	11
7.3	ALTLASTEN .....	12

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

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

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Friesoythe, innerhalb eines Bereiches, dass den westlichen Abschluss eines größeren Gewerbegebietes darstellt.

Nördlich des Änderungsbereich liegt eine Wohnsiedlung, welche durch eine Wallanlage vom Plangebiet abgegrenzt ist. Im nordöstlich befinden sich Gewerbebetriebe.

Unmittelbar südlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Fitnesscenter. Dieses Fitnesscenter möchte nunmehr das nördlich gelegene Flurstück mit in seine künftige Nutzung einbeziehen. Es ist die Erweiterung Stellplatzanlage geplant und an einen " multifunktional nutzbaren Außenbereich ". Es sind hier Freiflächennutzungen wie die Errichtung eines Pavillons usw. vorgesehen.

Die skizzierte Planungsabsicht erfordert die Änderung des Bebauungsplanes.

### **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. 151 „Alte Meeschen“ 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.

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**

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Fitnesscenters bzw. nördlich der Straße „Alte Meeschen“.

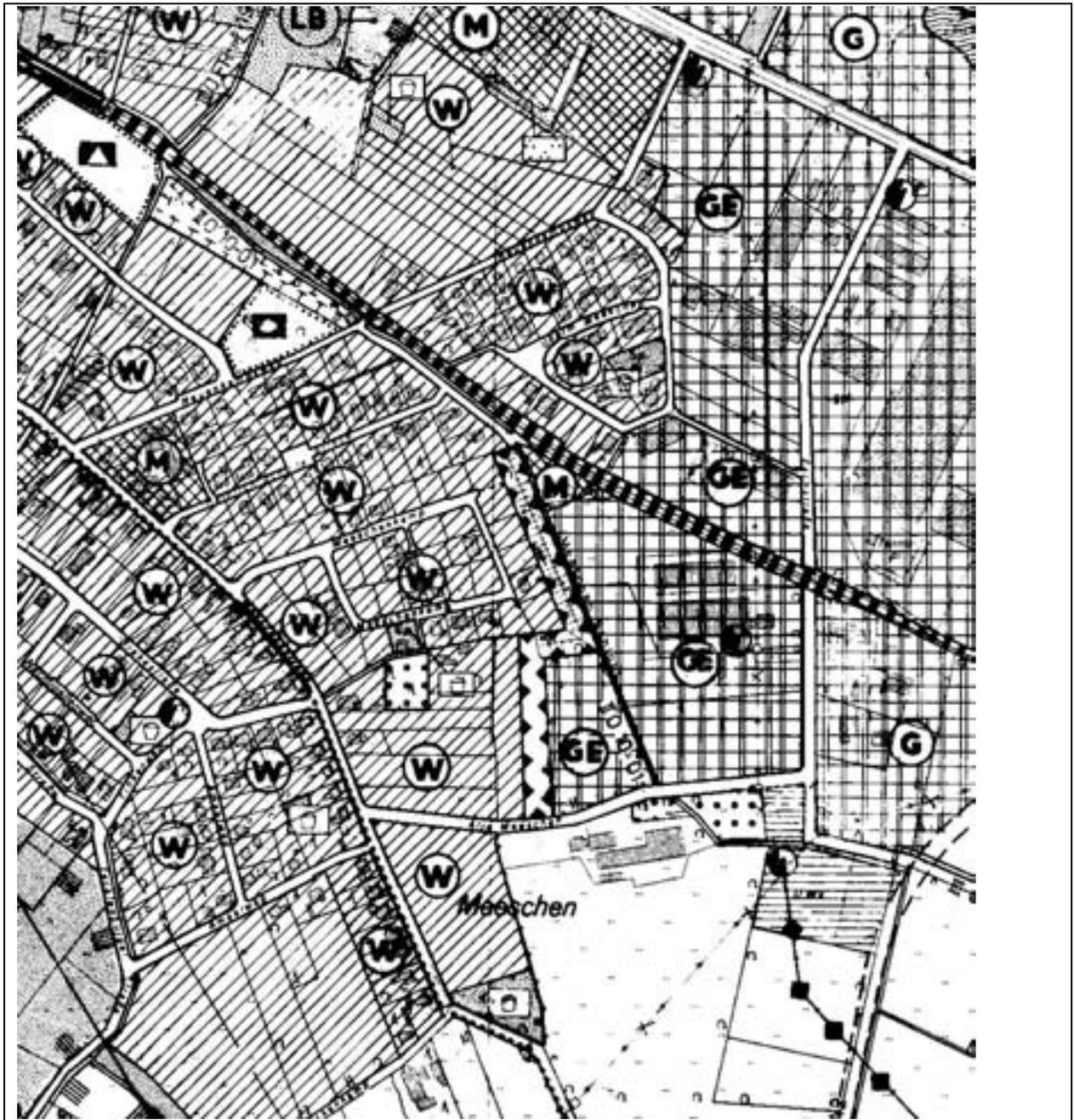
Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,3 ha.

## **2 Planerische Vorgaben**

### **2.1 Flächennutzungsplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995 werden für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen dargestellt.

### Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995



Die im Änderungsbereich dargestellten Nutzungen stimmen mit dem Planungsziel überein.

## 2.2 Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm 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:

- Am Plangebiet ist der Verlauf einer elektrischen Leitung und in der Nähe ein Standort für ein Umspannwerk festgelegt.

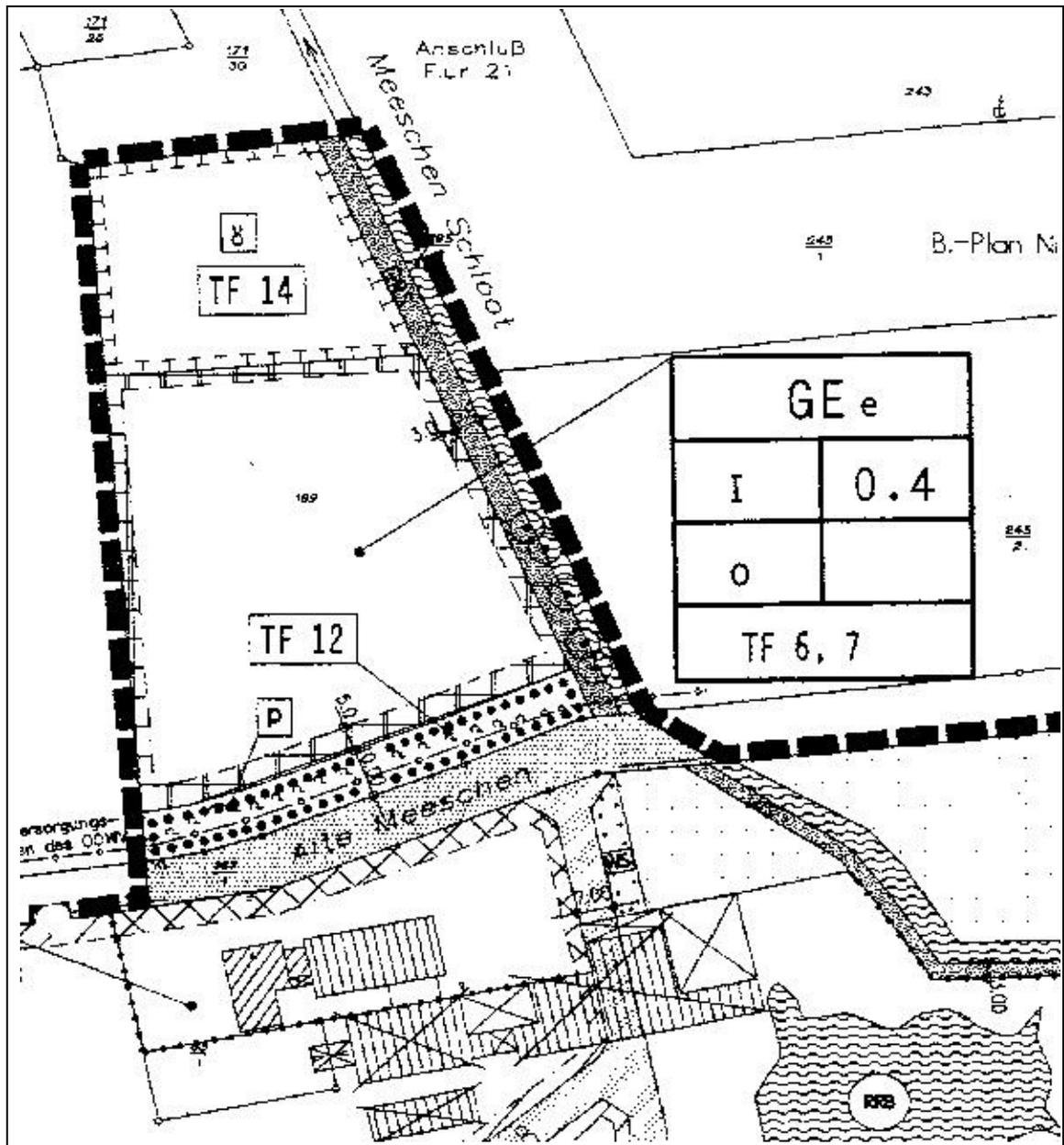
- Nordöstlich des Plangebietes ist eine sonstige Eisenbahnstrecke festgelegt.

Die Planung ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

### 2.3 Bebauungsplan Nr. 151

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 151 " Alte Meeschen " setzt im Änderungsbereich eine Maßnahme fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Diese Fläche ist zugleich als öffentliche Fläche festgesetzt. Im Osten ist der „Meeschen Schloot“ als Graben und der 5 m breite Gewässerräumstreifen als solcher festgesetzt.

Südlich des Änderungsbereiches grenzt das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE an. Hier sind Betriebsleiterwohnungen nur zulässig, soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Zudem sind flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A) je qm tags und 45 dB A je qm nachts festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7).



### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Der Änderungsbereich umfasst die naturnahe Ausgleichsfläche, die sich als Feuchtgrünland darstellt und einen 3 m breiten Grünstreifen entlang des Fitnesscentergebäude.

Im Osten verläuft der Graben " Meeschen Schloot ". Unmittelbar südlich des Änderungsbereiches befindet sich das Gebäude des Fitnesscenters mit seinen Stellplatzanlagen. Nördlich des Änderungsbereiches grenzt eine begrünte Wallanlage an, im Westen liegt Grünland und im Nordosten ein Gewerbebetrieb.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die südlich angrenzende Gewerbefläche und diese ist wiederum über die Gemeindestraße " Alte Meeschen " erschlossen.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Die Nutzung des Änderungsbereiches soll in Anlehnung an die südlich benachbarte Gewerbefläche erweitert werden. Hier will das Fitnesscenter seine Aktivitäten ausweiten. Daher wird für den Änderungsbereich - in Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 151 - ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE festgesetzt.

Entsprechend der Einschränkung der geplanten gewerblichen Nutzung hinsichtlich potentieller Schallemissionen sind im Plangebiet nur Betriebe und Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Anlehnung an die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 151 werden auch für den Änderungsbereich flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A) je qm tags und 45 dB(A) je qm nachts festgesetzt.

Auch das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Bebauungsplan Nr. 151. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4, bei offener Bauweise und bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig festgesetzt, sodass das Grundstück optimal nutzbar ist. Sie wird bis an die südliche Plangebietsgrenze ausgewiesen, um einen geschlossenen überbaubaren Bereich mit dem überbaubaren Bereich des Bebauungsplanes Nr. 151 zu erhalten.

### **4.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die südlich angrenzenden Grundstücke des Gewerbegebietes. Die Erschließung des Änderungsbereiches ist als gesichert anzusehen, da es in die Nutzung des Fitnesscenters einbezogen wird. Dieses ist über die Gemeindestraße " Alte Meeschen " erschlossen.

### **4.3 Räumstreifen und Graben**

Im Änderungsbereich wird in Fortsetzung des Bebauungsplanes Nr. 151 der 5 m breite Gewässerräumstreifen als öffentliche Grünfläche, und parallel dazu der " Meeschen Schloot " als Graben, festgesetzt. Beide begrenzen den Änderungsbereich an der Ostseite.

**4.4 Flächenbilanz**

Gesamtes Plangebiet	0,30 ha
Gewerbegebiet GEE	0,25 ha
Öffentliche Grünfläche - Räumstreifen	0,03 ha
Graben	0,02 ha

## **5 Natur und Landschaft**

### **5.1 Umweltprüfung**

Wie bereits eingangs ausgeführt, handelt es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 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.

Allerdings wird durch die Planung die festgesetzte Maßnahme­fläche in Zukunft als Baufläche umgenutzt. Die Maßnahme­fläche ist in das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 151 als Ausgleichsfläche eingebracht worden. Für diesen konkreten Fall sind die obigen Ausführungen zu Umweltprüfung nicht anzuwenden. Dieser Ausgleichsanteil aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 151 soll daher extern in den Flächenpool der Stadt Friesoythe verlegt werden.

### **5.2 Ersatz für die Maßnahmenfläche**

Auf der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft hat sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte eingestellt, die sich aus Mischbeständen mit Pflanzenarten des mesophilen Grünlandes und des Intensivgrünlandes sowie verschiedener Stickstoff- und Störzeiger wie Brennessel, Stumpflättriger Ampfer, Rainfarn, Weidenröschen, Goldrute, Acker-Kratzdistel und weiteren Arten zusammensetzen. Ein kleiner Teilbereich ist stärker vernäbt und hat Anklänge zum Binsenried entwickelt. Vorkommende Arten sind u.a. Flatterbinse, Glieder-Binse, Rohrglanzgras, Sumpf-Kratzdistel und Kriechender Hahnenfuß. Bei diesem Teilbereich handelt es sich um eine halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte.

Aufgrund ihres derzeitigen Entwicklungszustandes ist dieser Fläche der Wertfaktor 3 (nach Städtetagmodell „von mittlerer Bedeutung“) zuzuordnen, sie umfasst ca. 2.300 qm. Somit ergeben sich bei einem Wertfaktor von 3/qm ein Ersatzbedarf von 6.900 Werteinheiten die extern zu ersetzen sind.

Der Kompensationsbedarf wird auf dem Flurstück 47, Flur 17, Gemarkung: Altenoythe, Gemeinde: Stadt Friesoythe abgedeckt, es hat eine von Gesamtfläche 26.846 qm. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Ahrendorfer Moor. Es befindet sich im Eigentum von Herrn Hardenberg, Altenoythe.

Von diesem Flurstück wird die Ersatzfläche A 8 fd „Langenmoorsdamm III“, d.h. ein Flächenanteil von 11.500 qm zur Verfügung gestellt. Als wertsteigernde Maßnahme wird diese Fläche der Sukzession (ungestörte natürliche Entwicklung) überlassen. Damit kann eine Aufwertung um den Faktor 0,6/qm bzw. insgesamt von 6.900 WE erreicht werden.

Kompensationsfläche - Lage des Flurstückes 47 in Altenoythe



## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung wird über Ableitung in die umliegenden Vorfluter erfolgen. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll dort gesammelt und genutzt bzw. versickert werden.

Der " Meeschen Schloot " ist als Graben festgesetzt, ebenso ist der Grabenräumstreifen festgesetzt worden.

### **6.2 Schmutzwasserkanalisation**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Friesoythe sowie der Erweiterung.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Cloppenburg.

### **6.4 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

### **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.

## **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.

Friesoythe, den

.....

Bürgermeister  
(Johann Wimberg)

### **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Friesoythe

Oldenburg den 26.3.08

**Lux** – Planungsbüro

Marie-Curie-Straße 1  
26129 Oldenburg

M. Lux - Dipl.-Ing. –  
P. Wahrenburg - Dipl. Biol. – (Umweltbericht)