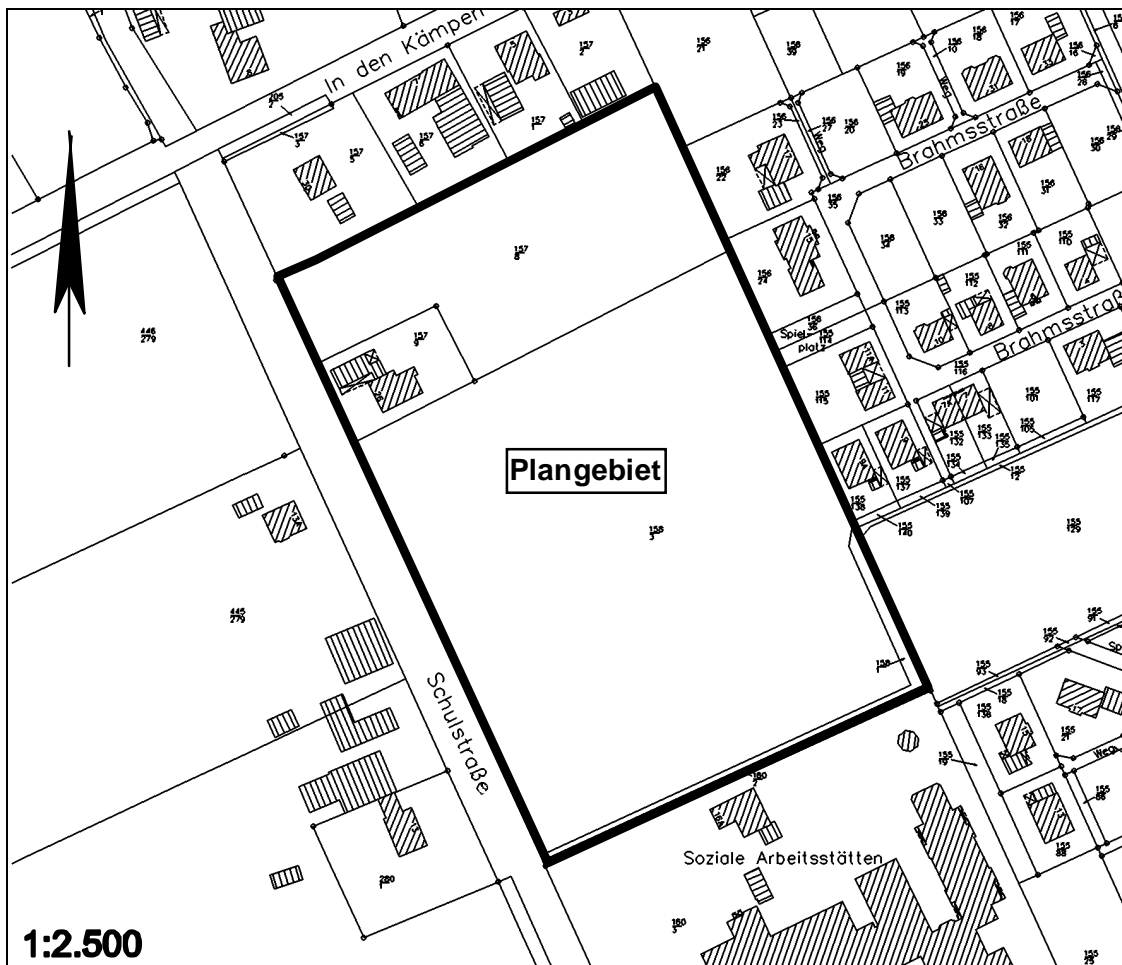




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 189
„Schulstraße / Caritas“
(Ortsteil Altenoythe)
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)
Mit 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- Entwurf -



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	6
3.1 PLANUNGSKONZEPT.....	6
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.4 BAUWEISE/ZAHL DER WOHNUNGEN	9
3.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	10
3.6 SPIELPLATZ	10
3.7 DENKMALSCHUTZ	10
3.8 IMMISSIONSSITUATION.....	11
3.9 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	13
4 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	13
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	15
5.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG.....	15
5.2 VER- UND ENTSORGUNG.....	15
6 VERFAHREN	17
ANLAGEN.....	18

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 „Schulstraße / Caritas“ der Stadt Friesoythe liegt im nordwestlichen Bereich der Ortschaft Altenoythe.

Das Gebiet grenzt im Westen an die Schulstraße und umfasst die Flurstücke 157/8, 157/9, 158/1, 158/3 und 160/2 der Flur 12, Gemarkung Altenoythe, südlich der Straße „In den Kämpfen“.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Im Süden grenzt das Plangebiet an das Gelände der sozialen Arbeitsstätten des Caritasvereins an (s. Anlage 1). Die Werkstätten für Behinderte wurden in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut. Für die Caritas besteht ein dringender Bedarf, die Räumlichkeiten für ihre Verwaltung zu erweitern. Darüber hinaus möchte sie die Werkstätten um ein Schulungsgebäude ergänzen und für einzelne Behindertengruppen (Autisten) Wohnangebote schaffen. Für

diese geplanten Nutzungen bestehen auf dem derzeitigen Grundstück keine ausreichenden Realisierungsmöglichkeiten. Durch die Angliederung an die Werkstätten und die Betreuung durch die Caritas soll den Behinderten ein möglichst selbstständiges Wohnen in kleinen Wohngruppen ermöglicht werden.

Darüber hinaus hat die Stadt in der Ortschaft Altenoythe Bauwilligen kaum noch Baugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung anzubieten. Die Baugrundstücke, die in den letzten Jahren durch die Stadt oder Privatinvestoren angeboten wurden, sind bereits zum großen Teil vergeben.

Vor dem Hintergrund einer anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken, vor allem durch junge Familien, ist die wohnbauliche Entwicklung daher nicht mehr gesichert. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt daher die Ausweisung eines Wohngebietes zur Sicherung und Entwicklung des Einwohnerbestandes sowie zur ausreichenden Versorgung mit Wohnraum.

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.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 31.100 qm. Es schließt im Norden und Osten an bestehende Bebauung bzw. ausgewiesene Wohngebiete an. Im Süden grenzen die sozialen Werkstätten der Caritas und die weitere Ortslage von Altenoythe an. Im Westen befinden sich einzelne Wohngebäude und eine landwirtschaftliche Hofstelle. Das Gebiet ist somit fast

vollständig von Bebauung umgeben und kann strukturell dem Siedlungsbereich zugerechnet werden.

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 0,3 für das allgemeine Wohngebiet und 0,4 für die Gemeinbedarfsfläche und damit einer zulässigen Grundfläche von 8.550 qm erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Die geplanten Nutzungen können 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

Im Rahmen einer informellen Entwicklungsplanung wurden für die Ortschaft Altenoythe die Bereiche mit den günstigsten Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung ermittelt. Dabei wurden insbesondere im nordwestlichen Bereich des Ortsteils und damit auch für das vorliegende Plangebiet Wohnbaulandentwicklungsmöglichkeiten festgestellt.

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes flossen die Ergebnisse der informellen Entwicklungsplanung in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein. Dabei wurde unter anderem das vorliegende Plangebiet, mit Ausnahme eines Grünstreifens am südlichen und südöstlichen Rand, vollständig als Wohnbaufläche dargestellt.

Die dargestellte Grünfläche spiegelt den vorhandenen Grabenverlauf wieder, welcher sich nach Osten fortsetzt und für die Oberflächenentwässerung des Siedlungsbereiches von Bedeutung ist. Wie bereits in Kap. 2.1 beschrieben, benötigt die Caritas jedoch Erweiterungsflächen. Abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes soll der südliche Teilbereich des Plangebietes in Ergänzung der südlich angrenzenden Fläche mit der vorliegenden Planung als Fläche für Gemeinbedarf „Wohn- und Werkstätten“ festgesetzt werden. Der Graben bleibt jedoch weitestgehend als offenes Gewässer erhalten und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Zu den benachbarten Baugebieten wird das Gewässer durch öffentliche Grünstreifen und Gehölzstreifen abgegrenzt.

Durch die geänderte Darstellung und die geringe Grenzverschiebung zwischen Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf wird jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortschaft 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 Örtliche Gegebenheiten

(Anlage 1)

Das Plangebiet ist derzeit im westlichen Bereich mit einem Wohngebäude bebaut. Die restliche Fläche ist noch unbebaut und wird größtenteils landwirtschaftlich als Grünland und Weidefläche genutzt. Die Fläche ist an der westlich verlaufenden Schulstraße und an den östlich angrenzenden Flächen in weiten Teilen von Gehölzstreifen umgeben.

Während sich südlich die sozialen Arbeitsstätten der Caritas anschließen, grenzen im Osten fast vollständig bebaute Wohngebiete an das Gebiet.

Nach Norden ist dem Gebiet zur Straße „In den Kämpen“ ebenfalls eine aus Einfamilienhäusern bestehende Bauzeile vorgelagert. Nördlich der Straße und westlich des Plangebietes schließt sich, neben landwirtschaftlich genutzten Flächen, eine aus Wohngebäuden und einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen bestehende lockere Bebauung an.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Plangebietsfläche stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme als **artenarmes Intensivgrünland (GI)** dar. Sie setzt sich im Wesentlichen aus Wirtschaftsgräsern zusammen. Vereinzelt kommt der Scharfe Hahnenfuß, der Gemeine Löwenzahn und der Rauhe Löwenzahn vor.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein **Einfamilienhaus mit Nebengebäuden (OE)** und umgebendem Garten. Südlich dieses Gebäudes verläuft eine Flurstücksgrenze, die von Fichten, aber auch alten **Exemplaren der Stieleiche (HE)** markiert wird.

Die südliche und die südöstliche Grenze des Plangebietes bildet ein **Graben (FGZ)**, der an der Böschungsoberkante etwa 2,00 m-2,50 m breit ist. Die Sohle des Grabens ist etwa 1,00 m breit. Der Graben war zur Zeit der Bestandsaufnahme (Juli 2008) gerade geräumt worden, so dass zum Bewuchs der Böschungen keine Aussagen gemacht werden können. Zur Plangebietsfläche hin war noch ein Saum zu erkennen, der sich überwiegend aus Brennessel und dem Stumpfblättrigen Ampfer zusammensetzt. Vereinzelt kommt Mädesüß vor. Der Graben war zur Zeit der Bestandsaufnahme wasserführend.

Auf den angrenzenden Grundstücken wird der Graben im Süden von Erlen, Stieleichen und Birken und abschnittsweise auch von Ziergehölzen wie z.B. Forsythien begleitet. Auf dem benachbarten Grundstück des südöstlichen Teiles des Grabens stehen eine alte Weide und eine alte Eiche sowie einige Erlen. Auf der östlich angrenzenden Fläche stockt ein Fichtenbestand, der in der Nähe des Plangebietes eine Lichtung aufweist.

Die östliche Grenze des Plangebietes bilden angrenzende Hausgärten, die sich zum Plangebiet hin mit Hecken oder einem Zaun abgrenzen. **Einzelne Roterlen (HFB)** stehen hier am Rande innerhalb des Plangebietes.

Westlich des Plangebietes verläuft die Schulstraße. Diese ist in einer Breite von 5 m mit Betonsteinpflaster befestigt. Beidseitig der Fahrbahn verläuft eine Mulde, die etwa 0,80- 1,00 m tief und ca. 1,00 m breit ist. Zur Zeit der Bestandsaufnahme führt sie kein Wasser. Die Mulden werden jeweils von einer **Strauch- Baumhecke (HFS)** begleitet, die sich zum Plangebiet hin aus überwiegend Stieleiche und Roterle zusammensetzt. Vereinzelt kommen auch Weide, Eberesche, Brombeere und Roßkastanie vor. Bei dem Gehölzstreifen westlich der Schulstraße (außerhalb des Plangebietes) gesellen sich noch Arten wie z.B. Esche, Bergahorn und Rhododendron dazu.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Planungskonzept

Wie bereits beschrieben, möchte der Caritasverein die sozialen Werkstätten in Altenoythe erweitern, um neben den erforderlichen zusätzlichen Büro- und Verwaltungsräumen mit einem Schulungsgebäude und Wohngebäuden für Autisten das Betreuungsangebot für die Behinderten zu ergänzen. Für diese geplanten Nutzungen soll der südliche Teil des Plangebietes herangezogen werden.

Zu den südlich liegenden Behindertenwerkstätten ist die Fläche durch einen Grabenlauf getrennt, welcher für die Oberflächenentwässerung des Gebietes weitestgehend erhalten und am östlichen Rand des Plangebietes verlängert werden soll. Die Verbindung zwischen den beiden Flächen wird daher auf zwei Überquerungsmöglichkeiten begrenzt, in deren Bereich eine Verrohrung des Grabens erfolgt. Der Graben wird entlang der gesamten östlichen Plangebietsgrenze verlängert und soll über eine Verrohrung an den nördlich vorhandenen Wasserzug (Nr. Fr AD20) angeschlossen werden.

Der nördliche Teil soll für eine ergänzende Bebauung mit Wohngebäuden herangezogen werden. Der Bereich ist im Norden und Osten von Wohnbebauung umgeben und rundet diese nach Westen bis zur Schulstraße ab. In Anpassung an diese umliegend vorhandene Bebauungsstruktur ist eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern geplant.

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt von Westen über die Schulstraße. Von dort wird eine Erschließungsstraße in das Gebiet geführt, welche das allgemeine Wohngebiet ringförmig erschließt und eine Zweitanbindung der Fläche für den Gemeinbedarf in dem Bereich, in dem die Wohngebäude entstehen sollen, ermöglicht.

Die vorhandenen Gehölze entlang der Schulstraße können weitestgehend erhalten bleiben und werden durch weitere Pflanzgebote entlang des Gewässerlaufs ergänzt. Damit und durch den Erhalt einzelner prägender Einzelbäume im Bereich des vorhandenen Wohngebäudes wird eine Einbindung und Durchgrünung des Gebietes gewährleistet.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt und durch die Zweckbestimmung „Wohn- und Werkstätten für Behinderte“ konkretisiert, um die geplanten Nutzungen (Wohnungen für Autisten Schulungs- und Verwaltungsgebäude einschließlich erforderlicher Stellplätze und Nebenanlagen) in Ergänzung des bereits bestehenden Caritasgeländes zu ermöglichen. Mit der Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung ist die Art der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene 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 Tankstellen nicht zulässig sein, um keinen unnötigen Verkehr in das Wohngebiet zu ziehen. 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.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind von der Ermächtigung des § 2 Abs. 5 BauGB nicht erfasst. Die Vorschriften der BauNVO finden daher auf sie keine unmittelbare Anwendung.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sind für Flächen für den Gemeinbedarf nicht vorgeschrieben.

Im vorliegenden Fall ist die Fläche jedoch in wesentlichen Teilen von Wohnbebauung umgeben, deren Bebauungsstruktur durch freistehende eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist bzw. es soll auch im nördlichen Bereich des Plangebietes eine entsprechende Bebauung entwickelt werden. Die angrenzenden Behindertenwerkstätten sind durch größere Baukörper gekennzeichnet, die sich jedoch in ihrer Höhenentwicklung ebenfalls an die umliegende Bebauung anpassen.

Nach Ansicht der Stadt sollen für die Fläche für den Gemeinbedarf daher ebenfalls Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden,

soweit sie erforderlich sind, um eine Anpassung an die umliegend vorhandene Bebauungs- und Nutzungsdichte sicher zu stellen.

Grundflächenzahl

Um die in den angrenzenden Gebieten vorhandene, aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern homogen weiterzuentwickeln und aufgrund der konkreten Nachfrage nach freistehenden, eingeschossigen Wohngebäuden wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) eine entsprechende Bebauung vorgesehen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet wird in Anlehnung an die für die östlich angrenzenden Bereiche getroffenen Festsetzungen auf 0,3 beschränkt. Damit soll die Bebauungsdichte und damit insbesondere das Maß der Bodenversiegelung begrenzt werden.

Für die Fläche für Gemeinbedarf würde mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ein zu enger Rahmen gesetzt. Die geplanten Nutzungen innerhalb der Erweiterungsfläche für die Behindertenwerkstätten erfordern aufgrund ihrer speziellen Aufgaben und Anforderungen einen größeren Spielraum. Für diesen Bereich wird daher mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ein etwas höherer Wert zugelassen, der dem in § 17 (1) BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet genannten Höchstwert entspricht.

Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse

Im vorliegenden Fall ist die umgebende Bebauung fast ausschließlich durch freistehende eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser gekennzeichnet, daher soll eine entsprechende Bebauung auch nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf realisiert werden. Die Behindertenwerkstätten fügen sich aufgrund ihrer eingeschossigen Bauweise ebenfalls in diesen Rahmen ein. Im gesamten Plangebiet wird zur Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ebenfalls auf ein Vollgeschoss begrenzt. Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung von Sockel-, Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Höhe der Oberkante der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe - SH) im Plangebiet darf 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 höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,5 m und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 10,0 m über dem Bezugspunkt. Durch die Festsetzung der max. Traufhöhe wird vermieden, dass durch hohe Drepel und die dadurch entstehenden hohen Dachansätze der äußerliche Charakter von zweigeschossigen Gebäuden entstehen kann.

„Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG

Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw.) aus Fickert/Fieseler BauNVO § 16, Rn 31].

Von der Einhaltung der Traufhöhe werden Dachgauben, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen, um den Bauwilligen bei der Baugestaltung einen weiten Spielraum zu belassen.

Mit diesen Festsetzungen ist eine Anpassung des Plangebietes an die umliegend vorhandene Bebauungs- und Nutzungsdichte sichergestellt.

3.4 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erreicht werden, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her, der umliegenden Bebauungsstruktur und den Bauwünschen der Bevölkerung nach Familienheimen entspricht. Aus diesem Grund wird die offene Bauweise im allgemeinen Wohngebiet auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird keine Bauweise festgesetzt. Damit sind auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, wie sie ggf. für die speziellen Aufgaben und Anforderungen der geplanten Nutzungen erforderlich sind.

Um im allgemeinen Wohngebiet eine aufgelockerte Bebauung in Anpassung an die nördlich und östlich angrenzend vorhandene Siedlungsstruktur zu gewährleisten, wird für das Gebiet (WA) eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm festgesetzt.

Darüber hinaus soll im allgemeinen Wohngebiet die geplante homogene städtebauliche Nutzungsstruktur nicht durch verdichtete Bauweisen wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen gefährdet werden. Um ein Unterlaufen dieser Regelung zu vermeiden, ist es nach Ansicht der Stadt erforderlich, die Zahl der Wohneinheiten zu beschränken.

Gemäß einem Urteil des BVerwG vom 08.10.1998 (4 C 1.97 –OVG Lüneburg) kann die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl festgesetzt werden. Der Wortlaut des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist für beide Möglichkeiten offen. Nach den Ausführungen des Gerichts lässt sich durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Angabe einer absoluten Zahl vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser) erreichen. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Angabe einer relativen Zahl, die sich auf die Grundstücksfläche bezieht, ist dagegen eher ein Instrument, die Wohn- oder Besiedlungsdichte eines Gebietes zu steuern.

Für das allgemeine Wohngebiet wird daher festgesetzt, dass je Baugrundstück mit einer Mindestgröße von 600 qm höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Die Einschränkung auf lediglich eine Wohnung würde eine unverhältnismäßige Beschränkung der Nutzung, vor allem im Hinblick auf das Zusammenleben der Generationen, bedeuten und ist daher nicht beabsichtigt.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von i.d.R. 3m 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 in einem Streifen von 3 m Breite entlang der öffentlichen Verkehrsflächen alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen. Dieser Ausschluss jeglicher Gebäude soll auch zu den öffentlichen Grünflächen gelten, um z.B. störende Einflüsse zu den vorhandenen und geplanten Anpflanzungen oder des Gewässerräumstreifens zu vermeiden.

3.6 Spielplatz

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist ein öffentlicher Spielplatz mit einer Gesamtgröße von ca. 730 qm festgesetzt. Der Spielplatz soll nach Osten eine Anbindung an die unmittelbar angrenzende Spielplatzfläche erhalten und kann auch als fußläufige Verbindung zwischen den Wohngebieten herangezogen werden.

Nach § 3 NSpPG muss die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens 2 % der zulässigen Geschossfläche im Spielplatzbereich betragen.

Durch die vorliegende Planung ergibt sich ein Bedarf von:

	Fläche (F)	Geschossfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA) Geschossfläche $GF = F \times 0,4$ (0,4 = mögliche GFZ)	15.028 qm	6.011 qm
Spielplatzbedarf = 2 % der maßgebli. GF mind. jedoch 300 qm		120 qm

Der geplante Spielplatz kann bei entsprechender Gestaltung eine nutzbare Spielfläche von 80 %, d.h. 585 qm, bereitstellen. Dem NSpPG ist damit entsprochen.

3.7 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 u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde 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.“

3.8 Immissionsituation

a) Soziale Werkstätten des Caritas Vereins Altenoythe

Südlich des Plangebietes befindet sich das Gelände der sozialen Werkstätten des Caritasvereins Altenoythe. An das Gelände grenzen sowohl im Osten als auch im Süden unmittelbar ausgewiesene Wohngebiete an, deren Schutzanspruch von den Werkstätten zu beachten ist. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 162 wurde für die östlich angrenzende Bebauung die Gebietsverträglichkeit eines allgemeinen Wohngebietes mit den Werkstätten überprüft (Prof. Dr. Renke Brunken, Gutachten 2000-06 mit Datum vom 30.03. 2000 und einer Ergänzung vom 13.04.2000).

In den Werkstätten werden tagsüber hauptsächlich Tischlerei-, Schlosser- sowie Elektromontagearbeiten durchgeführt. Ein Großteil der Arbeiten wird innerhalb der Werkshallen getätigt. Die ausgeführten Tätigkeiten erfolgen nur tagsüber zwischen 8-16 Uhr. Hallentore sowie offene Lager- und Verladeflächen befinden sich im südlichen und südöstlichen Bereich des Geländes und damit auf der dem vorliegenden Plangebiet abgewandten Seite. Hier finden auch Arbeiten im Freien statt, deren Emissionen, aufgrund der abschirmenden Wirkung der vorhandenen Baukörper das vorliegende Plangebiet jedoch kaum beeinflussen.

Mit der vorliegenden Planung soll der südliche Teil des Plangebietes für Erweiterungen der sozialen Werkstätten herangezogen werden. Die geplanten Gemeinbedarfsanlagen haben den Schutzanspruch der angrenzend vorhandenen und der im nördlichen Teil des Plangebietes geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen. Die geplanten Nutzungen (Verwaltungs- und Schulungsgebäude, Wohngebäude für Behinderte) sind hinsichtlich ihres Charakters und möglicher Lärmemissionen jedoch mit den üblichen Nutzungen in einem Wohn- bzw. Mischgebiet zu vergleichen. Unzumutbare Lärmbelastungen im geplanten allgemeinen Wohngebiet sind daher nicht zu erwarten.

b) Landwirtschaftliche Immissionen (Anlage 3)

Westlich der Schulstraße befindet sich in Höhe des Plangebietes eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung. Im weiteren Umfeld des Gebietes befinden sich nördlich und östlich weitere Betriebe mit Tierhaltung.

Aus diesem Grund wurde der TÜV-Nord beauftragt, Untersuchungen nach der Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL) durchzuführen, um festzustellen, ob die geplanten Nutzungen im Plangebiet unzumutbaren Geruchsbelastungen ausgesetzt sind.

Der GIRL-Richtwert für Wohn- und Mischgebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10). Für Gewerbe- und Industriegebiete sowie für Do-

Dorfgebiete liegt der zulässige Wert bei einer Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 15 % der Jahresstunden (Immissionswert $IW = 0,15$). Sonstige Gebiete sind entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit zuzuordnen.

Der Stadt liegt die o.g. Immissionsuntersuchung der bestehenden Geruchsbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe nach der GIRL vor (s. Anlage 3, Gutachten des TÜV-Nord zu Geruchs-Emissionen und –Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 189 in Friesoythe / Altenoythe mit Datum vom 29.05.2008).

Bei den Berechnungen wurden nach Vorgabe des Landkreises Cloppenburg alle Betriebe berücksichtigt, die sich in einem Umkreis bis zu 600 m um das Plangebiet befinden. Darüber hinaus wurde ein Betrieb berücksichtigt, bei dem aufgrund der Größe der Tierhaltung trotz größerer Entfernung angenommen wurde, dass dessen Geruchsemissionen auf das Plangebiet einwirken (d.h., der zu erwartende Immissionsbeitrag von der zu beurteilenden Anlage überschreitet die Irrelevanzgrenze von 2 % ($IW 0,02$)).

Die durchgeführten Ermittlungen ergaben fast im gesamten Plangebiet Belastungen von einer Geruchseinheit an bis zu 5 - 10 % der Jahresstunden (Immissionswerte $IW = 0,05 - 0,10$) und damit für ein Wohngebiet unproblematische Werte.

Lediglich im westlichen Bereich befinden sich drei Beurteilungsflächen mit Kenngrößen von mehr als 10 %, die teilweise in das Plangebiet hineinreichen. Aufgrund der an der Schulstraße festgesetzten Grünflächen und Gehölzstreifen beschränkt sich die Belastung der überbaubaren Grundstücksflächen von bis zu $IW 0,12$ jedoch auf den westlichen Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche.

Die Überschreitungen ergeben sich im wesentlichen aufgrund der westlich der Schulstraße gelegenen Hofstelle. Der Bereich an der Schulstraße stellt sich damit als noch landwirtschaftlich geprägter Siedlungsrand von Altenoythe dar. Die sozialen Werkstätten der Caritas grenzen bereits derzeit an diesen Bereich. Erweiterungsmöglichkeiten nach Süden, d.h. von der Hofstelle abgewandt, bestehen für den Caritas Verein nicht. Da der maßgebliche Immissionswert von 15 % ($IW = 0,15$) für ein Dorfgebiet erheblich unterschritten wird, erscheint eine Belastung von bis zu 12 % in einem schmalen Randbereich der Gemeinbedarfsfläche vertretbar. Bei dieser Beurteilung kann berücksichtigt werden, dass die sensibleren Nutzungsbereiche, wie die Wohnungen für Behinderte, im östlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen sind, der aus diesem Grund auch einen eigenen Verkehrsanschluss an das geplante Wohngebiet erhält. Der östliche Teil des Plangebietes ist unbelastet. Im Rahmen der Vorhabenplanung ist daher eine entsprechende Konfliktreduzierung möglich.

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Im vorliegenden Fall befinden sich jedoch im Umfeld aller zu berücksichtigenden Betriebe Wohnhäuser, an denen der zugehörige Immissionswert erreicht ist bzw. überschritten wird. Eine

Ausweitung der Tierhaltung der Betriebe wird somit in allen Fällen bereits durch die vorhandene Wohnbebauung verhindert.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

3.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen haben eine Durchgrünung und Einbindung der geplanten Bebauung zum Ziel. Zu diesem Zweck werden die entlang der Schulstraße vorhandenen Gehölzstreifen, ausgenommen im Bereich der erforderlichen Zufahrten, zum Erhalt festgesetzt und durch weitere Pflanzgebote am südlichen und östlichen Rand der Baugebiete ergänzt. Die geplanten Gehölzstreifen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und grenzen die Baugebiete zum vorhandenen bzw. geplanten Gewässerlauf ab. Das entstehende Siedlungsgehölz stellt einen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für an den Siedlungsbereich angepasste Arten dar. Um auch eine Begrünung des Straßenraumes zu gewährleisten wird die Pflanzung von Straßenbäumen festgesetzt.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, fast vollständig von Bebauung umgeben und kann strukturell dem Siedlungsbereich zugerechnet werden. Es stellt eine Ergänzung des vorhandenen Siedlungsbereiches dar. Die geplanten Baugebiete können daher 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:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

Nutzungsart / Biotoyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	28.053 qm	1 WF	28.053 WE
Sonstiger Graben (FGZ)	923 qm	1 WF	923 WE
Baumhecke (HFB)	250 qm	3 WF	750 WE
Strauch- Baumhecke (HFM)	577 qm	3 WF	1.731 WE
Einzelhausbebauung (OE)	1.300 qm	0 WF	0 WE
Einzelbäume (HE) (9 Stck)	225 qm	3 WF	675 WE
Gesamtfläche:	31.103 qm		
Eingriffsflächenwert:			32.132 WE

Nutzungsart / Biotoyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3)	15.028 qm	–	–
<u>Grundflächenzahl - GRZ 0,3</u>	<u>4.508 qm</u>	–	–
versiegelt (45 %) (X)	6.763 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (55 %)	8.265 qm	–	–
Gartenflächen	7.915 qm	1 WF	7.915 WE
Siedlungsgehölz (HSE)	350 qm	3 WF	1.050 WE
Öffentliche Grünfläche	2.212 qm	–	–
Siedlungsgehölz (HSE)	424 qm	3 WF	1.272 WE
Spielplatz (PSZ)	835 qm	1 WF	835 WE
Gewässerräumstr. (GRT)	953 qm	1 WF	953 WE
Fläche für Gemeinbedarf (GRZ 0,4)	10.105 qm	–	–
<u>Grundflächenzahl - GRZ 0,4</u>	<u>4.042 qm</u>	–	–
versiegelt (60 %) (X)	6.063 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (40 %)	4.042 qm	–	–
Freiflächen	3.466 qm	1 WF	3.466 WE
Siedlungsgehölz (HSE)	576 qm	3 WF	1.728 WE
Sonstiger Graben (FGZ)	1.705 qm	1 WF	1.705 WE
Straßenverkehrsfläche	2.053 qm	–	–
versiegelt (80 %) (X)	1.642 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	411 qm	–	–
Begleitgrün (Y)	411 qm	1 WF	411 WE
Einzelbäume	411 qm	3 WF	1.233 WE
Gesamtfläche:	31.103 qm		
Kompensationswert:			20.568 WE

Mit der vorliegenden Planung entsteht ein Kompensationsdefizit von 11.564 Werteinheiten (WE).

Wie aus der Flächenstatistik hervorgeht, umfasst das Plangebiet mit seinem Geltungsbereich eine ca. 31.100 qm große Fläche in Ergänzung der umliegend bereits vorhandenen Bebauung. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 8.550 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Wie bereits beschrieben, werden unabhängig davon im Gebiet vorhandene Einzelgehölze und Gehölzstreifen, soweit möglich, zum Erhalt festgesetzt und durch weitere Pflanzgebote entlang der südlichen und östlichen Plangebietsränder und innerhalb der Straßenverkehrsflächen ergänzt, um eine Durchgrünung und Einbindung der geplanten Bebauung zu gewährleisten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über die Schulstraße. Die Schulstraße hat nach Süden Anschluss an die Altenoyther Straße (L 831). Der Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist somit gewährleistet.

Von der Schulstraße wird eine Erschließungsstraße in das Gebiet geführt, welche das allgemeine Wohngebiet ringförmig erschließt und für die Erweiterungsfläche der sozialen Arbeitsstätten im östlichen Bereich eine zweite Anbindung herstellt.

Von ihrer Funktion her hat die innere Erschließungsstraße ausschließlich eine Bedeutung für die Anlieger. Sie soll deshalb nach den Grundsätzen der Verkehrsberuhigung ausgebaut und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Gewässer III. Ordnung

An der südlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Gewässer III. Ordnung, welcher im weiteren Verlauf nach Osten abknickt. Das Gewässer soll weitestgehend als offenes Gewässer erhalten werden und durch einen 3 m breiten Räumstreifen erreichbar bleiben. Der Räumstreifen wird entsprechend als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um die Durchführung von Unterhaltsarbeiten jederzeit zu gewährleisten.

Allein am südlichen Rand werden zur Sicherstellung der Verbindung zwischen den sozialen Arbeitsstätten und der geplanten Erweiterungsfläche zwei kleinere Abschnitte für eine Verrohrung des Grabens vorgesehen.

Innerhalb der geplanten Verlängerung des Grabens (s.u.) ist von der geplanten Spielplatzfläche eine weitere Verbindung über das Gewässer nach Osten in das angrenzende Wohngebiet vorgesehen.

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden. Erfahrungen in den angrenzenden Gebieten haben jedoch gezeigt, dass eine vollständige Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken nicht immer möglich ist.

Im Rahmen frühere Bauleitplanverfahren wurde nordöstlich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers im vorliegenden Siedlungsbereich angelegt. Bei der Berechnung des erforderlichen Stauvolumen fand der Bereich des vorliegenden Plangebietes auf Grundlage der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan bereits Berücksichtigung.

Es ist daher vorgesehen, das im vorliegenden Plangebiet durch die Bodenversiegelung anfallende Dach- und Oberflächenwasser, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, diesem Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Die Zuleitung soll über entsprechende Regenwasserkanäle und die Verlängerung des vorhandenen Gewässers III. Ordnung am östlichen Rand des Plangebietes, welcher über eine Verrohrung an den ca. 30 m nördlich vorhandenen Wasserzug (Nr. Fr AD20) angeschlossen werden soll, sichergestellt werden. Durch die Verlängerung des Grabens wird im Plangebiet zusätzliches Stauvolumen geschaffen und eine teilweise Versickerung bzw. Verdunstung des Regenwassers im Gebiet erreicht.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse 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.

6 Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet, davon <ul style="list-style-type: none">Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	15.028 qm (350 qm)	48,3 % (1,1 %)
Fläche für Gemeinbedarf, davon <ul style="list-style-type: none">Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	10.105 qm (576 qm)	32,5 % (1,9 %)
Öffentliche Grünfläche, davon <ul style="list-style-type: none">Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und SträuchernSpielplatzGewässerräumstreifen	2.212 qm (424 qm) (835 qm) (953 qm)	7,1 % (1,4 %) (2,7 %) 3,0 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.053 qm	6,6 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	1.705 qm	5,5 %
Plangebiet	31.103 qm	100 %

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgt durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung werden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

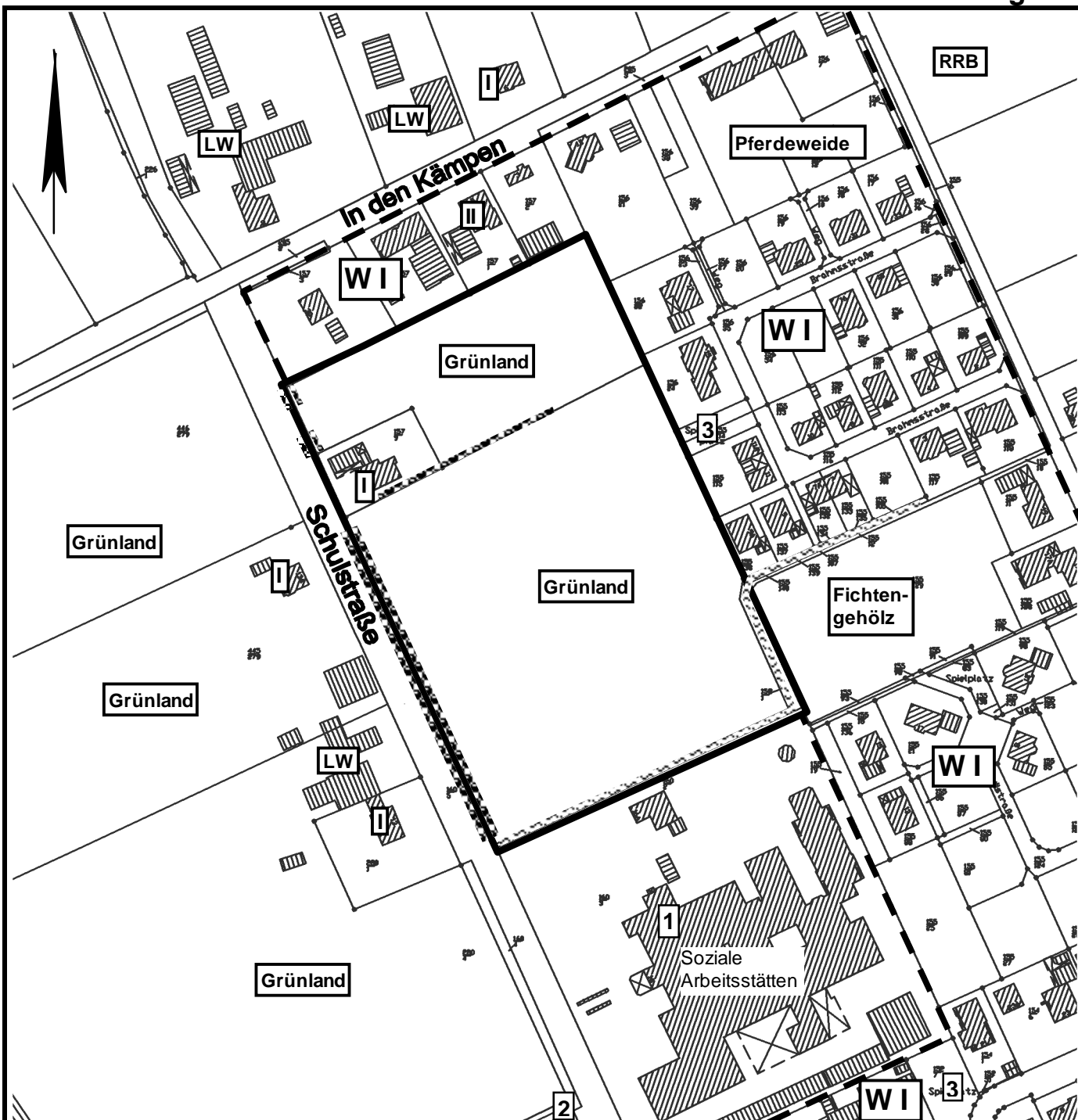
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur
 - 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
 - 2.2 Geplante 2. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3. Landwirtschaftliche Immissionen



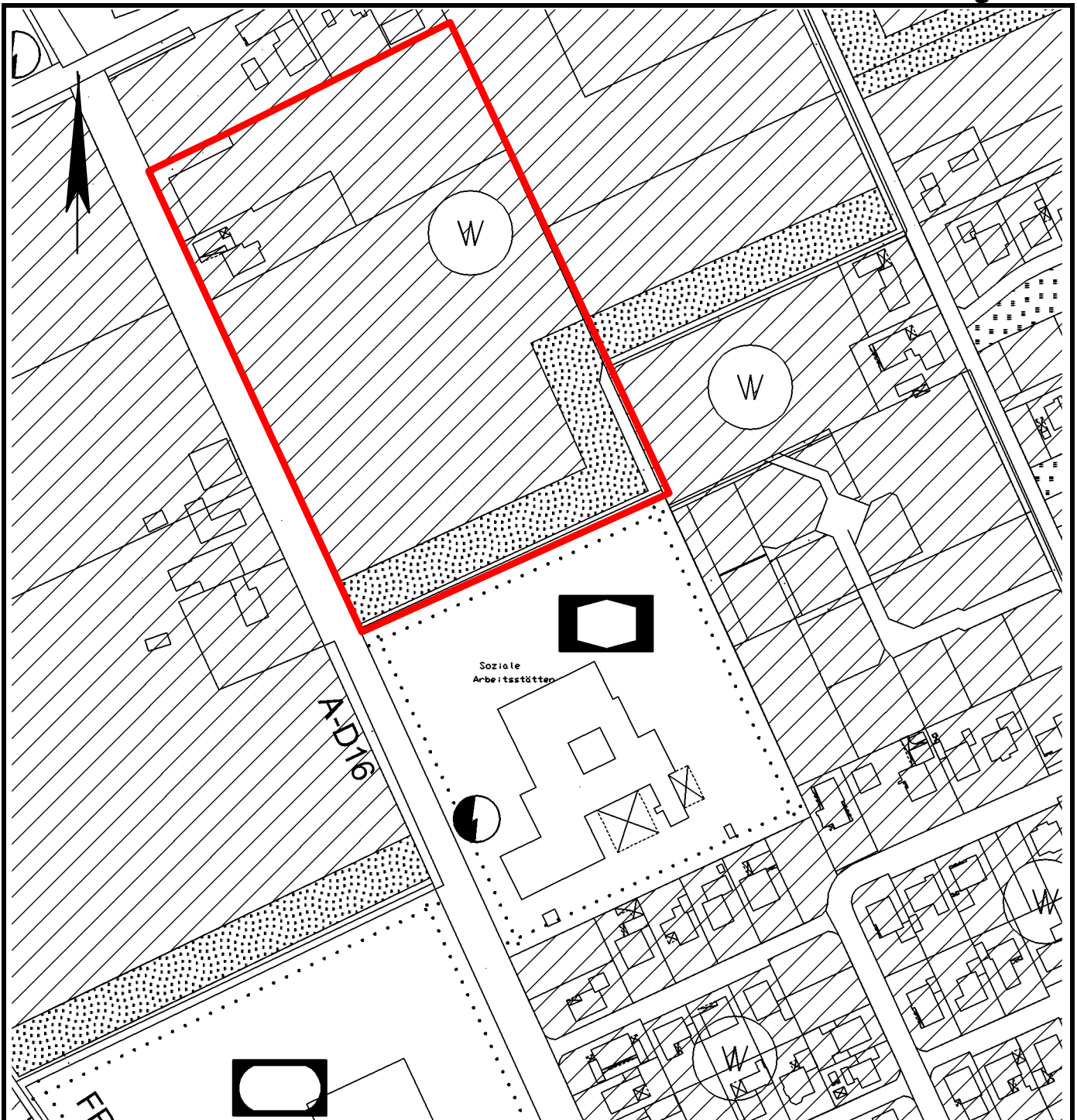
Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 189
- I II Wohngebäude, ein- / zweigeschossig
- W I Bereich mit Wohngebäuden, eingeschossig
- LW Landwirtschaftlicher Betrieb
- - - - Graben
- ■ ■ ■ Gehölzstreifen
- RRB Regenrückhaltebecken
- 1 Soziale Arbeitsstätten für Behinderte
- 2 Sporthalle /Hauptschule
- 3 Spielplatz








Stadt Friesoythe

**Anlage 1 zum
Bebauungsplan Nr. 189**

**Bestehende
Nutzungsstruktur
M 1: 2.500**



Legende:

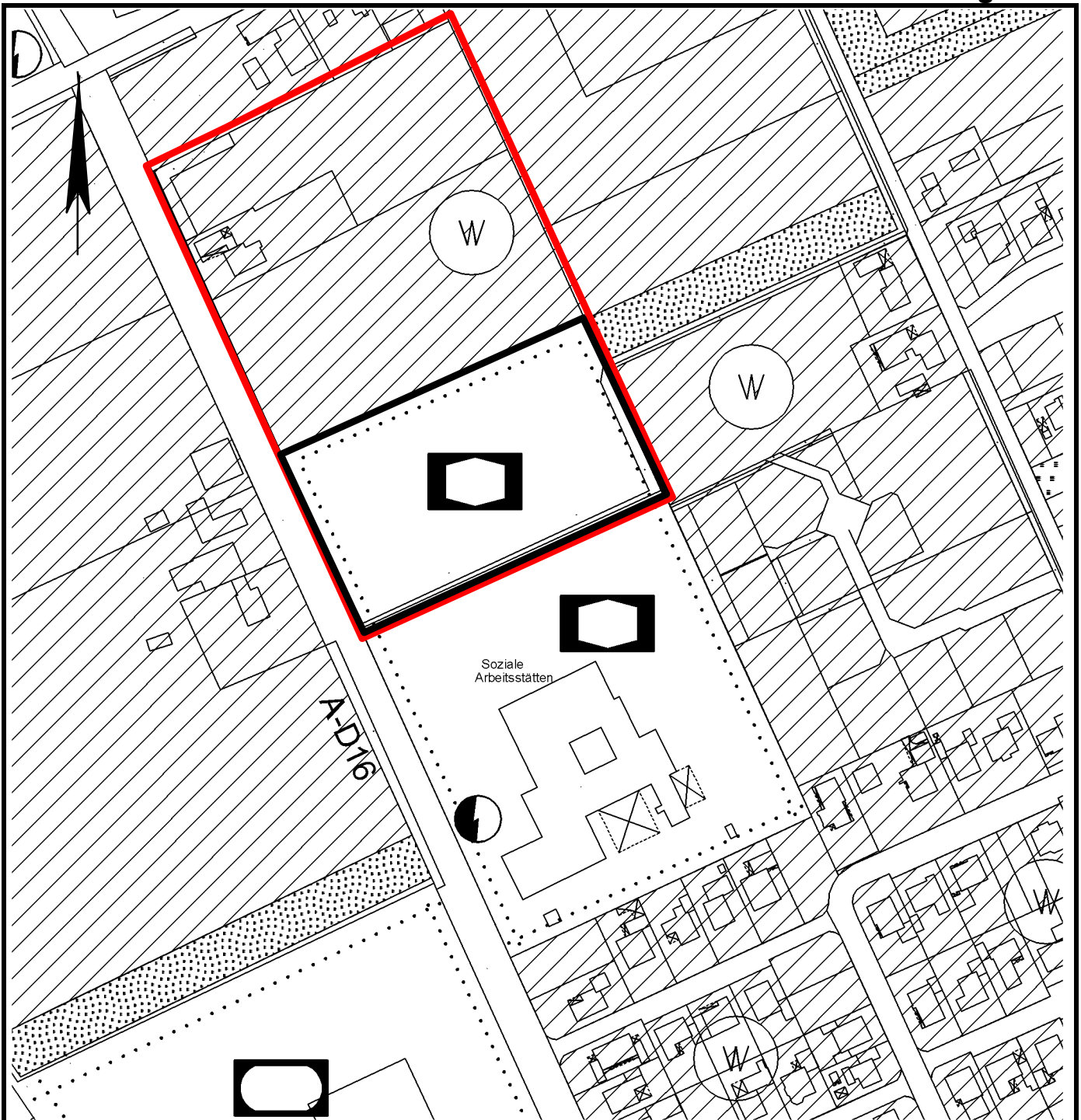
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 189
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  W Wohnbauflächen
-  Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
-  Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität

Stadt Friesoythe









**Anlage 2.1 zum
Bebauungsplan Nr. 189**

**Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes**

M 1: 2.500



Legende:

-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 189
-  Geplante 2. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  W Wohnbauflächen
-  Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
-  Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität

Stadt Friesoythe

**Anlage 2.2 zum
Bebauungsplan Nr. 189**

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

M 1: 2.500

Geruchsgutachten des

TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG