

Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 55-1Änderung „Beiderseits der Schwaneburger Straße“ (Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB) 1

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB:

Abwägungsvorschlag:

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

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, mit Schreiben vom 28.11.2015

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, mit Schreiben vom 15.12.2015

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, mit Schreiben vom 17.12.2015

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, mit Schreiben vom 28.12.2015

Landkreis Cloppenburg, mit Schreiben vom 04.01.2016

Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den v.g. Bebauungsplanentwurf.

Die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern muss mindestens den Kronenbereich der Bäume umfassen, da die überhängenden Äste ansonsten von dem Erhaltungsgebot nicht erfasst werden. Um Beeinträchtigungen auf den Baumbestand auszuschließen, sollte ein Pufferbereich angrenzend an die „Erhaltungsfläche“ von sämtlichen Versiegelungen freigehalten werden.

Wasserwirtschaft

Aus meiner Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Nachverdichtungen führen jedoch zu einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser in den RWK und danach in den Vorfluter (Soeste). Dieses muss bei der weiteren Bearbeitung des GEP be-

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 55 wurden im Plangebiet einzelne Bäume zum Erhalt festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen, die bei Abgang oder Beseitigung entsprechende Nachpflanzungen fordern, wurden jedoch nicht getroffen. Mit der nun getroffenen Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird die vorhandene Erlereihe erstmals insgesamt gesichert. Zusätzlich werden weitere ortsbildprägende Bäume, die bisher nicht festgesetzt waren, als zu erhalten festgesetzt. Die nicht überbaubaren Bereiche wurden dabei jeweils so weit gefasst, dass eine Bebauung mit Hauptgebäuden im Kronenbereich der Bäume nicht möglich ist. Derzeit grenzen an den Baumbestand Nebenanlagen zum Teil unmittelbar an. Das Erhaltungsgebot für den vorhandenen Baumbestand soll darüber hinausgehend nicht zusätzlich verschärft werden. Es wird jedoch ein Hinweis aufgenommen, dass der Boden im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume von Versiegelungen freizuhalten ist.

Der Bebauungsplan Nr. 55 wurde am 28.05.1982 rechtskräftig und damit auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977, d.h. ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen, aufgestellt. Bisher konnte somit durch

rücksichtigt werden.
Gegebenenfalls muss im öffentlichen Bereich zum Ausgleich der Mehrbelastung ein Stauraum geschaffen werden (z.B. in Form von Stauraumkanälen).

Es wird darauf hingewiesen, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. Einleitung von Niederschlagwasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer) im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

Immissionsschutz

Von Seiten des Immissionsschutzes bzgl. landwirtschaftlicher Immissionen bestehen keine Bedenken, sofern die erforderlichen Grenzwerte nach GIRL eingehalten werden.

Nebenanlagen eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen. Durch die Überleitung in die BauNVO 1990 wird das Maß der möglichen Versiegelung, aufgrund der erforderlichen Anrechnung der Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO auf max. 60 % beschränkt. Durch die vorliegende Planänderung werden somit keine neuen oder zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. In den Bebauungsplan wird jedoch ein Hinweis aufgenommen, dass bei Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Stauraumkanal) sicherzustellen ist, dass die Entwässerungssituation nicht verschärft wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen im Vorfeld bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

Wie in der Begründung ausgeführt, hat die unmittelbar nördlich gelegene ehemalige landwirtschaftlichen Hofstelle ihre Tätigkeit bereits eingestellt und die Tierhaltung aufgegeben.
Für den nächstgelegenen noch wirtschaftenden Betrieb nordöstlich des Plangebietes wurde der Immissionsradius im Jahr 2004 bei Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 165, in dessen Rahmen ein allgemeines Wohngebiet entwickelt wurde, ermittelt. Danach befinden sich die Bauteppiche der Wohngrundstücke, welche zu dem landwirtschaftlichen Betrieb deutlich geringere Abstände als das vorliegende Plangebiet aufweisen, außerhalb des Immissionsradius. Im vorliegenden Plangebiet sind daher, aufgrund der größeren Abstände und der Lage des Gebietes außerhalb der Hauptwindrichtung, keine erheblichen bzw. unzumutbaren Immissionseinwirkungen durch Tierhal-

Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 55-1Änderung „Beiderseits der Schwaneburger Straße“ (Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB) 4

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB:

Abwägungsvorschlag:

| | |
|---|--|
| <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich um Übersendung von zwei Ausfertigungen der Planzeichnung und Begründung. Ferner bitte ich Sie, mir die Unterlagen auch digital zukommen zu lassen.</p> | <p>tungsanlagen zu erwarten.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens werden Ausfertigungen der Planunterlagen in der gewünschten Form und Anzahl übersandt.</p> |
|---|--|

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, mit Schreiben vom 30.11.2015

Wir nehmen zu der o.g. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Er-

Die Hauptversorgungsleitungen befinden sich in der Regel im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet durch die bereits vorhandenen Trinkwasserleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden kann. Sofern eine Rohrnetzerweiterung notwendig wird, werden Zeitpunkt und Umfang gemeinsam mit dem OOWV festgelegt.

Es sind im Plangebiet keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen oder Erschließungsanlagen vorgesehen. Die rückwärtigen Baugrundstücke sind über private Zufahrten zu erschließen.

neuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.

Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.

Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

Die weiteren Hinweise zur Löschwasserversorgung werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Erschließungs- bzw. konkrete Vorhabenplanung und können, soweit nicht bereits vorhanden, in diesem Rahmen berücksichtigt werden.

Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 55-1Änderung „Beiderseits der Schwaneburger Straße“ (Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB) 7

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB:

Abwägungsvorschlag:

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist nicht maßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Averbeck von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Telefon 04495 924111, in der Örtlichkeit an.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.

Die endgültige Planfassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird dem OOWV zugesandt.

Friesoyther Wasserrecht, mit Schreiben vom 30.11.2015

Nördlich der Häuser 34 bis 38 verläuft das Verbandsgewässer III. Ordnung Fr-A-F, das im weiteren Verlauf in Richtung Norden fließt. Dieses Gewässer nimmt derzeit dezentral das Oberflächenwasser der Anlieger auf. In der Schwaneburger Straße liegt ein Regenwasserkanal, der nach hiesiger Kenntnis über eine Rohrleitung zwischen den Häusern 38 und 40 in das oben genannte Gewässer einleitet. Die Entwässerungssituation ist auch in Hinblick auf den weiterführenden Vorfluter als nicht besonders komfortabel einzustufen. Durch die geplante Änderung wird es de facto zu einer höheren Versiegelung mit entsprechenden Mehrabflüssen kommen. Die skizzierte Situation sollte daher überprüft werden, um gegebenenfalls Retentionsmöglichkeiten einzuplanen.

Der Bebauungsplan Nr. 55 wurde am 28.05.1982 rechtskräftig und damit auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977, d.h. ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen, aufgestellt. Bisher konnte somit durch Nebenanlagen eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes und damit die Überleitung in die BauNVO 1990 wird das Maß der möglichen Versiegelung, aufgrund der erforderlichen Anrechnung der Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO auf max. 60 % beschränkt. Der zulässige Versiegelungsgrad wird im Vergleich zur bisherigen Planung somit reduziert.

Die Empfehlung, die Entwässerungssituation im Plangebiet zu überprüfen, da diese im Hinblick auf den weiterführenden Vorfluter als nicht besonders komfortabel eingestuft wird und es de facto zu einer höheren Versiegelung mit entsprechenden Mehrabflüssen kommen kann, wird jedoch zur Kenntnis genommen.

**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr,
mit Schreiben vom 08.12.2015**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt unmittelbar nördlich der Kreisstraße 297 (Schwaneburger Straße) im nordwestlichen Bereich der Ortslage von Friesoythe.

In Bezug auf die Kreisstraße 297 liegt das Plangebiet innerhalb der Ortdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG).

Vorgesehen ist eine planerische Änderung der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Straßenbauverwaltung keine Bedenken unter folgender Auflage und folgendem Hinweis:

Auflage:

Für die Herstellung neuer Zufahrten zur Kreisstraße 297 (Schwaneburger Straße) ist das Einverständnis der Straßenbaubehörde einzuholen.

(Das Einverständnis der Straßenbauverwaltung ist einzuholen, wenn bei der Herstellung oder Änderung von Zufahrten Straßenanlagen baulich verändert oder auf Straßengrund bauliche Maßnahmen durchgeführt werden).

An den Zufahrten sind entsprechende Sichtdreiecke nach RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) freizuhalten.

Das Plangebiet grenzt innerhalb der anbaurechtlichen Ortdurchfahrt an die Kreisstraße 297. Gemäß § 4 NStrG sind Landes- oder Kreisstraßen innerhalb der anbaurechtlichen Ortdurchfahrt auch zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmt. In den Bebauungsplan wird jedoch ein Hinweis aufgenommen, dass eine Beteiligung des Straßenbulasträgers im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren durchzuführen ist, wenn Zufahrten neu erstellt oder wesentlich geändert werden sollen.

Die RASt 06 behandelt den Entwurf und die Gestaltung von Erschließungsstraßen sowie angebauter Hauptverkehrsstraßen und anbaufreier Hauptverkehrsstraßen mit plangleichen Knotenpunkten. Insofern beziehen sich auch die freizuhaltenden Sichtfelder an Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen auf Halte- bzw. Anfahrtsichtweiten innerhalb der jeweiligen Straßenzüge und nicht bei einzelnen Grundstückszufahrten.

Hinweis:

Von der Kreisstraße 297 (Schwaneburger Straße) gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich um Übersendung von 2 Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde die zu erwartende Verkehrslärsituation im Plangebiet ermittelt und im Bebauungsplan wurden für schutzwürdige Wohn- und Aufenthaltsräume gem. DIN 4109 passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Da das Plangebiet entlang der K 297 jedoch fast gänzlich bebaute Flächen umfasst, greifen die Maßnahmen nur bei Neubauvorhaben oder baulichen Veränderungen.

Nach Abschluss des Verfahrens werden Ausfertigungen der Planunterlagen in der gewünschten Anzahl übersandt