



**Thalen
Consult**

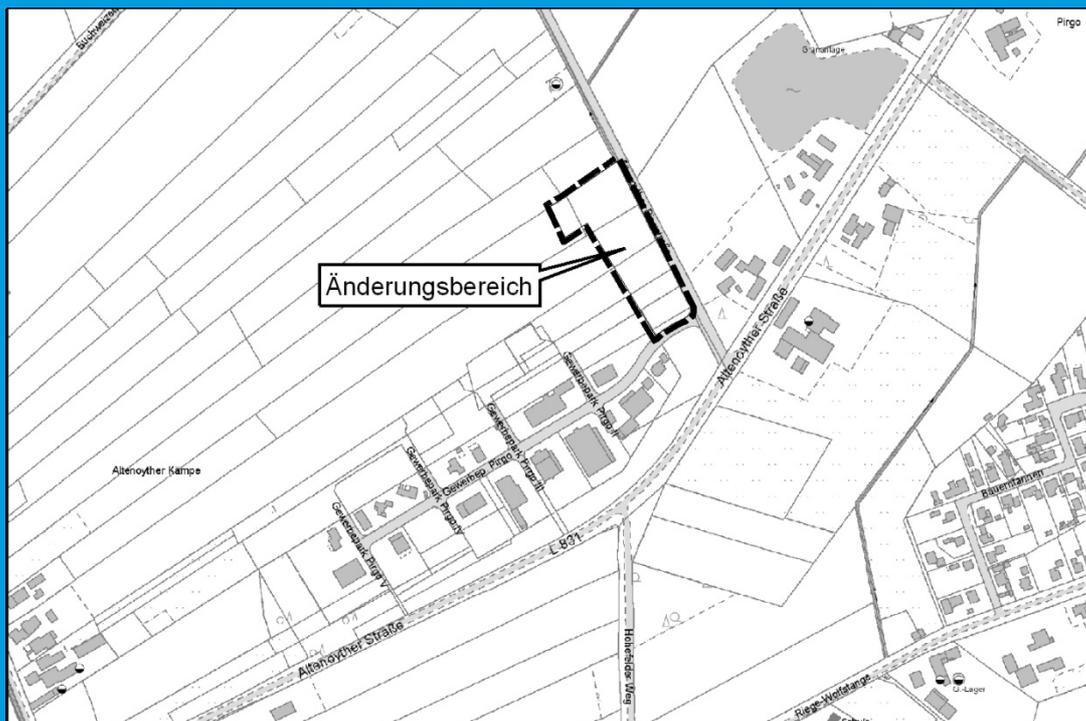
Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 131 „GEWERBEGEBIET ALTENOTHE NORDOST“ (vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB)

BEGRÜNDUNG - ENTWURF

STADT FRIESOYTHE



PROJ.NR. 10097 | 18.05.2015

**1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“;
Begründung - Entwurf**

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation, Planungsanlass und Verfahren.....	4
1.1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	4
1.2. Verfahrensablauf.....	4
1.3. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Bestandssituation	5
2.1. Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	5
2.2. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“	5
3. Planungsziele; Darstellung des Vorhabens	5
4. 6	
5. Oberflächenentwässerungskonzept.....	7
6. Inhalt der Bebauungsplanänderung	8
6.1. Lage und Beachtung der Erdgas-Hochdruckleitung.....	9
7. Naturschutzfachliche Belange und Artenschutz	9
8. Eingriffsbilanzierung.....	9
9. Nachrichtliche Übernahme	10
10. Hinweise	10
10.1. Baunutzungsverordnung.....	10
10.2. Bodenfunde.....	10
10.3. Bestehende Rechtsverhältnisse (Gasleitung)	11
10.4. Lage der Leitung ungenau	11
10.5. Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne.....	11
11. Verfahrensvermerke.....	11
12. Zusammenfassende Erklärung	11

**1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“;
Begründung - Entwurf**

1. Ausgangssituation, Planungsanlass und Verfahren

1.1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Erschließung des Gewerbegebietes „Pirgo“ in Form von Ausweisung von ausreichend Fläche für die Errichtung von notwendigen Regenrückhaltebecken vorzunehmen, wird diese 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Mit der vorliegenden Änderung sollen textliche Festsetzung zur Sicherung der Erschließung (Oberflächenentwässerung) ergänzt und angepasst werden, da die ursprünglich für die Regenrückhaltung des Gebietes vorgesehene Fläche nach derzeitigem Standard nicht ausreichend ist. Dies wird vor allem darin deutlich, dass der Landkreis Cloppenburg in seinem Schreiben vom 16.02.2015 in Bezug auf die eingereichte und zur Genehmigung stehende Entwässerungsplanung des Gebietes mitteilt, dass *„[d]as entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches vorgesehene Regenrückhaltebecken [...] den Festsetzungen des B-Planes jedoch in mehrerer Hinsicht [widerspricht]:*

- 1. Das RRB liegt nicht innerhalb der für die Anlage eines RRB festgesetzten Fläche.*
- 2. Bei einer derartigen Vergrößerung des RRB kann eine Herrichtung der Fläche als mesophiles Grünland inkl. Bepflanzung nicht mehr erfolgen.*
- 3. Es ist nicht nachvollziehbar inwieweit das Vorhaben durch die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abgedeckt ist.*
- 4. Das RRB entspricht nicht der Festsetzung Nr. 7, wonach das innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche zulässige RRB „naturnah nach landschaftspflegerischen Gesichtspunkten“ zu gestalten ist. Eine naturnahe Gestaltung ist grundsätzlich bei Böschungsneigungen von weniger als 1:5 anzunehmen. Das vorgelegte RRB weist jedoch Böschungsneigungen von max. 1:3 auf.“*

Es wird gefordert, dass das RRB entweder an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst wird oder der Bebauungsplan geändert wird. Da wie o. g. die Erschließung gesichert sein muss und damit ein kleineres Regenrückhaltebecken nicht in Betracht kommt, wird diese 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich der Fläche für die Regenrückhaltung durchgeführt.

In der nachstehenden Begründung wird nur auf die Änderungsinhalte eingegangen, alle nicht genannten Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

1.2. Verfahrensablauf

Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll verzichtet werden; eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

Die Daten zum Verfahren können dem Pkt. Nr. 11 entnommen werden.

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“; Begründung - Entwurf

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung bezieht sich auf den Nordosten des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“.

Der genaue Geltungsbereich geht aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung und aus der Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplanes hervor.

2. Bestandssituation

2.1. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe stellt das Planungsgebiet hauptsächlich als „gewerbliche Baufläche“ dar. Die vorliegende Änderung weicht nicht von dieser Vorgabe ab.

2.2. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“

Der Bebauungsplan Nr. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“ wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Es wird für den Bebauungsplan im Wesentlichen ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 und weiteren kleineren Regelungsinhalten festgelegt. Darüber hinaus wurden breite Grünflächen mit Pflanzbindungen für den Randbereich des gesamten Geltungsbereichs, sowie eine innere, rechtwinklige Erschließung des Gebietes festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 7 des Bebauungsplanes, die geändert werden sollen, lauten wie folgt:

Nr. 5:

„Die Fläche zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist ganzflächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; die Randbereiche sind als halbruderales Saumzonen zu entwickeln. Die Grünflächen an der nordöstlichen, südöstlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze sind zu 60% mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; 40% der Flächen sind als mesophiles Grünland (Mähwiese) herzurichten. Die Flächen (Mähwiese/Pflanzfläche) sind gemischt anzuordnen um ein aufgelockertes parkartiges Erscheinungsbild zu ergeben.“

Nr. 7:

„Das Regenrückhaltebecken ist naturnah nach Landschaftsplanerischen Gesichtspunkten zu gestalten um als wechselfeuchter Bereich dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft zu dienen.“

3. Planungsziele; Darstellung des Vorhabens

Damit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 auch hinsichtlich der Entsorgung des Oberflächenwassers als vollständig erschlossen angesehen werden kann bedarf es dieser 1. Änderung, die die Herstellung von ausreichend Regen-

**1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“;
Begründung - Entwurf**

ßeren Regenrückhaltebecken beinhalten muss. Auf Grund des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Gesamtgebiet ist es notwendig ein größeres Regenrückhaltebecken als ursprünglich bemessen mit dem erforderlichen Speichervolumen zu errichten, wofür vorab die verbindliche planungsrechtliche Zulässigkeit geschaffen werden muss.

5. Oberflächenentwässerungskonzept

Bereits im Jahr 1999 bereits wurde mit dem Landkreis Cloppenburg, Unterer Wasserbehörde ein Neubau eines Regenrückhaltebeckens im B-Plangebiet Nr. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“ abgestimmt. Die Plangenehmigung/Erlaubnis (Aktenzeichen 34/99 vom 04.06.1999) erging damals unter folgenden Auflagen:

- Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans 131 so weit wie möglich zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung auf privaten bzw. öffentlichen Grünflächen ist vorzugsweise vorzusehen.
- Die an der Ost- und Südseite des Regenrückhaltebeckens vorgesehene Wallhecke ist mit einer Fußbreite von max. 2,5 m, einer Kopfbreite von max. 1,1 m und einer Höhe von max. 1,2 m anzulegen.

und unter folgenden Hinweisen:

- Die Oberflächenentwässerungsanlage ist nach DIN EN 752 auf Überflutungshäufigkeit zu überprüfen.
- Das Regenrückhaltebecken sollte einen ständigen geringen Wasserstand halten, um in den Sommermonaten ein Austrocknen und damit ein Vernichten der gebildeten Biozönose zu verhindern.

Die Plangenehmigung für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens ist im Jahr 2009 erloschen, da bis zu diesem Zeitpunkt nicht mit dem Bau des RRB begonnen wurde.

Das derzeit bestehende Regenrückhaltebecken wurde im Jahre 2013 (ohne Genehmigung) errichtet und weicht zudem von den Planungen aus dem Jahr 1999 ab, so dass eine Notwendigkeit bestand, folgende Anträge zu stellen:

- 1. Antrag auf Änderung der Plangenehmigung Nr. 34/99 vom 04.06.1999 hinsichtlich der Größe und Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens (RRB 2 und RRB 3 laut Antragsunterlagen).
- 2. Antrag auf Änderung der Einleitungserlaubnis Nr. 34/99 vom 04.06.1999 hinsichtlich der Einleitungsstelle und -menge in das Gewässer III. Ordnung Nr. Fr-A-D 3 der Friesoyther Wasseracht. Neue Lage der Einleitungsstelle: Rechtswert 3426171, Hochwert 5879930
- 3. Antrag auf Erteilung einer Plangenehmigung gem. § 68 WHG* zur Herstellung eines weiteren Regenrückhaltebeckens (RRB 1 laut Antragsunterlagen) östlich des Bebauungsplangebietes Nr. 131 "Gewerbegebiet Altenoythe Nordost" mit Verbindung zum vorhandenen Regenrückhaltebecken. (Mittlere Lage: Rechtswert 3426255, Hochwert 5879712)

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“; Begründung - Entwurf

- 4. Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis gem. §§ 8, 9 und 10 WHG* zur Einleitung von Niederschlagswasser über eine Versickerungsmulde südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 131 "Gewerbegebiet Altenoythe Nordost" in das Grundwasser. Mittlere Lage der Einleitung: Rechtswert 3426195, Hochwert 5879567

Diese zur Sicherung der Erschließung notwendigen Anträge wurden abgelegt, da sich die Regenrückhaltebecken nicht aus den rechtskräftigen Bebauungsplan entwickeln lassen (siehe Punkt 1.1).

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf einen Bereich, der im rechtswirksamen Plan als „Öffentliche Grünfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt ist. In Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen wird die Grünfläche mit Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB „überlagert“. Hierdurch wird verdeutlicht, dass es sich um einen Teil einer Fläche handelt, die der Kompensation des durch den B-Plan möglich werdenden bzw. tlw. umgesetzten Eingriffs handelt. Die im bestehenden B-Plan zusätzlich festgesetzte Zweckbestimmung Parkanlage wird fallen gelassen, weil sie zum Kompensationszweck im Widerspruch steht.

Hierdurch wird es für zweckmäßig gehalten, die bisherigen textlichen Festsetzungen im Sinne der Planklarheit neu zu ordnen ohne die materiellen Regelungen grundsätzlich infrage zu stellen. Es bleibt bei den Gehölzpflanzungen; die Darlegung der Grasflächen als mesophiles Grünland mit eingeschränkter Bewirtschaftung wird fallen gelassen zugunsten der Darstellung als „halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte“, die auf alle gehölzlosen Bereiche zutrifft – auch auf die nicht wasserbedeckten Böschungen des RRB. Neu ist die eindeutige Regelung zum Regenrückhaltebereich; ein Regenrückhaltebecken mit einer maximalen Fläche von 6.500 m² wird für zulässig erklärt. Da dieses in naturnaher Form als wechselfeuchter Bereich mit Böschungsneigungen zwischen 1:3 und 1:5 auszuführen ist, kann ihm eine entsprechende Wertigkeit in der Kompensationsfläche zugeordnet werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch die wechselfeuchten Zonen in den Uferbereichen ihre Funktion als wertvoller Lebensraum entfalten können.

Die „neuen“ Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 131 zum Umgang mit der Grünfläche lauten nunmehr wie folgt:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Im gesamten Änderungsbereich sind nur Anpflanzungen heimischer standortgerechter Arten zulässig. Anpflanzungen mit Traubenkirschen (*Prunus padus*) sind nicht zulässig.
2. Der gekennzeichnete Bereich ist zu 60% der Fläche mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu 40% der Fläche als halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte herzurichten bzw. zu entwickeln. Die Ge-

**1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“;
Begründung - Entwurf**

hölz- und Grasflächen sind gemischt anzuordnen, um ein aufgelockertes parkartiges Erscheinungsbild zu ergeben. Die Flächen der Gras- und Staudenfluren sind einmal jährlich, jedoch nicht vor dem 15. Juli, zu mähen; das Mähgut ist abzufahren. Die Anlegung eines maximal 6.500 qm großen, in seinen Böschungsneigungen naturnah ausgestalteten Regenrückhaltebeckens als wechselfeuchter Bereich ist zulässig.

3. Der gekennzeichnete Bereich ist ganzflächig mit Ausnahme zulässiger Wasserflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; die Randbereiche sind als halbruderale Saumzonen zu entwickeln.

Falls aufgrund der Einhaltung einer notwendigen Abstandsfläche zur im Bereich der textlichen Festsetzung Nr. 2 liegenden Gasleitung das im Bereich der textlichen Festsetzung Nr. 2 zulässige Regenrückhaltebecken nicht zur Gänze dort untergebracht werden kann, ist die Inanspruchnahme einer max. 50% großen Teilfläche für das Becken im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 2 zulässig.

6.1. Lage und Beachtung der Erdgas-Hochdruckleitung

Innerhalb des Änderungsbereiches verläuft parallel zur Ringstraße eine Erdgas-Hochdruckleitung der EWE NETZ. Die Lage wird aus dem Bebauungsplan Nr. 131 übernommen.

Siehe dazu auch 9. ,10.3 und 10.4.

7. Naturschutzfachliche Belange und Artenschutz

Da sich durch die vorliegende Änderung des B-Plans Nr. 131 hinsichtlich der Umweltbelange keine ergänzenden Änderungen ergeben, wurde von der Möglichkeit des Verzichts auf eine Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht. Ein Umweltbericht wurde nicht erstellt.

Die vorliegende Planung ist mit keinen Wirkfaktoren verbunden, die Auswirkungen auf die artenschutzrelevanten Vorkommen haben. Die abschließende Entscheidung bleibt der Baugenehmigung vorbehalten.

Die Berechnung des Ausgleiches und der Kompensation erfolgt nach der Berechnung der Größe des Regenrückhaltebeckens sowie der Festlegung der örtlichen Lage.

8. Eingriffsbilanzierung

Bestand			
Biotoptyp	Flächengröße ha	Wertfaktor	Flächenwert
Regenrückhaltebecken (Bestand)	0,22	2,0	0,44
Siedlungsgehölze	0,55	3,0	1,66
Wiese	0,37	3,0	1,10
Gesamtfläche	1,14		3,20

**1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“;
Begründung - Entwurf**

Planung			
Biotoptyp	Flächengröße ha	Wertfaktor	Flächenwert
Regenrückhaltebecken Wasserfläche	0,34	2,0	0,68
Regenrückhaltebecken Gras- und Staudenfluren	0,28	3,0	0,84
Siedlungsgehölz	0,31	3,0	0,94
Wiese	0,21	3,0	0,62
Gesamtfläche	1,14		3,08
Kompensationswert			0,12

Es besteht demnach ein Kompensationsdefizit von 0,12 Werteinheiten, bezogen auf Hektar, das durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

Der Kompensationsüberschuss der Planung des gesamten Bebauungsplanes Nr. 131 betrug 0,2139 Werteinheiten in Bezug auf Hektar. Wird der Überschuss der damaligen Planung nun mit dem Kompensationsdefizit verrechnet, verbleibt theoretisch ein „Überschuss“ von 0,0939 Werteinheiten in Bezug auf Hektar. Dieser Überschuss soll jedoch nicht zur weiteren Anwendung gebracht werden.

9. Nachrichtliche Übernahme

Die Gas-Hochdruckleitung DN 200 wird aufgrund der Planauskunft durch die EWE vom 25.10.2013 (Email von der EWE (Herr Fangmann) an die Stadt Friesoythe (Herr Neitzel); Auskunft 3V1Z) nachrichtlich in den Plan übernommen. Aufgrund der Abweichungen bei den Flurstücksgrenzen auf den verwendeten Planunterlagen konnte die Lage der Leitung nur ungefähr verortet werden. Das seinerzeit im B-Plan Nr. 131 festgesetzte Leitungsrecht wird sinngemäß übernommen (vgl. auch Pkte. 9.3 und 9.4).

10. Hinweise

10.1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013.

10.2. 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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg 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

**1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“;
Begründung - Entwurf**

zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

10.3. Bestehende Rechtsverhältnisse (Gasleitung)

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft - im Plangebiet - eine Erdgas-Hochdruckleitung DN 200 PN 70 mit Schutzstreifen (8,00 m) der Energieversorgung Weser-Ems (EWE NETZ). Die Anweisungen zum Schutz von Erdgasleitungen sind strikt zu beachten. Vor Aufnahme von Bauarbeiten im Leitungs- und Schutzbereich ist Kontakt mit der zuständigen Betriebsabteilung Westerstede aufzunehmen und deren Zustimmung einzuholen.

10.4. Lage der Leitung ungenau

Die tatsächliche Lage der Erdgas-Hochdruckleitung kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen. Daher ist vor Beginn mit Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe der Leitung der Leitungsträger hinsichtlich des genauen Leitungsverlaufs zu befragen.

10.5. Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“ überdeckt mit seinem Änderungsbereich Teile des rechtskräftigen B-Planes Nr. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“. Der Bebauungsplan Nr. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“ tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“ außer Kraft.

11. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Gewerbegebiet Altenoythe Nordost“ der Stadt Friesoythe hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Der Satzungsbeschluss wurde am gefasst.

12. Zusammenfassende Erklärung

Da das Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt wurde, bedarf es gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keiner zusammenfassenden Erklärung.

ENTWURFS- UND VERFAHRENSBETREUUNG

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Friesoythe



Neuenburg, den

B Sc Meike Erhorn

Dipl.-Ing. Henning Göden

Dipl.-Ing. Lutz Winter

T:\Friesoythe\10097 Änderung BP 131 GE Pirgo\05_B-Plan\02_Entwurf\Begründung\2015_05_18_10097_BP
131_1 Ae_S_Begr_E.docx