



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

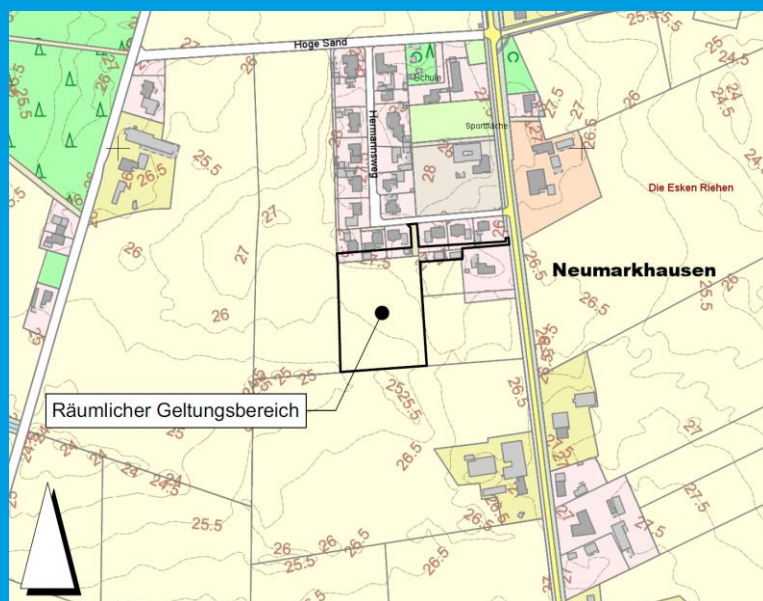
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 237 „SÜDLICH HERMANNSWEG“ Begründung

Stadt Friesoythe



PROJ.NR. 11543 | 12.01.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	5
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Planerische Vorgaben	6
3.1.	Landesplanung und Raumordnung	6
3.2.	Flächennutzungsplanung	8
3.3.	Landschaftsplanung	8
3.4.	Rechtswirksame Bebauungspläne	8
4.	Bestandssituation	9
5.	Ziele der Planung	9
6.	Städtebauliches Konzept	9
7.	Inhalt des Bebauungsplans	10
7.1.	Art der baulichen Nutzung: Kleinsiedlungsgebiet	10
7.2.	Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet	10
7.3.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	11
7.4.	Maß der baulichen Nutzung	11
7.5.	Bauweise	11
7.6.	Baugrenzen und Nebengebäude	11
7.7.	Verkehrsflächen	12
7.8.	Grünflächen	12
7.9.	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	12
7.10.	Anpflanzen von Gehölzen	12
7.11.	Erhaltung der Wallhecken	13
7.12.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	13
8.	Örtliche Bauvorschriften	13
9.	Nachrichtliche Übernahmen	14
9.1.	Geschützter Landschaftsbestandteil	14
9.2.	Bauverbotszone	14

Bebauungsplan Nr. 237 „Südlich Hermannsweg“ – Begründung

9.3.	Baubeschränkungszone.....	14
9.4.	Räumuferstreifen	14
10.	Oberflächenentwässerung	14
11.	Erschließung	15
11.1.	Verkehrliche Erschließung.....	15
11.2.	Ver- und Entsorgung.....	15
11.2.1.	Leitungen.....	15
11.2.2.	Abfallwirtschaft	15
11.2.3.	Löschwasserversorgung	15
12.	Hinweise	16
13.	Flächenbilanz	16
14.	Umweltbericht und Eingriffsregelung.....	16
15.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung und artenschutzrechtliche Vorprüfung	17
16.	Verfahrensvermerke.....	17
17.	Zusammenfassende Erklärung	18
17.1.	Ziel der Planaufstellung.....	18
17.2.	Beurteilung der Umweltbelange.....	18
17.3.	Planungsalternativen	19
17.4.	Abwägungsvorgang	19

1. Anlass der Planung

Im Ortsteil Neumarkhausen der Stadt Friesoythe besteht seit einigen Jahren eine anhaltende Nachfrage nach Bauland. Dies hat die Stadt zum Anlass genommen, um zu prüfen, ob eine Bereitstellung von Bauplätzen städtebaulich sinnvoll und verträglich möglich ist. Die Prüfung hatte zum Ergebnis, dass dies mit einer moderat dimensionierten Neuausweisung von Bauland erreicht werden kann. Hierfür wird die 74. Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan baut auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans auf und konkretisiert die zulässigen Nutzungen räumlich und sachlich.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 237 „Südlich Hermannsweg“ beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)

Bebauungsplan Nr. 237 „Südlich Hermannsweg“ – Begründung

- m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg,

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Ortsteil Markhausen-Neumarkhausen, etwa 100 m westlich der L 831 „An der Riede“ und 35 m südlich der Gemeindestraße „Herrmannsweg“. Er ist rund 1,3 ha groß und umfasst in der Flur 7 der Gemarkung Markhausen die Flurstücke 112/21, 113/13, 113/14 und 113/18 vollständig sowie die Flurstücke 112/17, 112/19, 112/20, 113/19, 113/8 und 113/9 teilweise.

Lage und genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planerische Vorgaben

3.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen (Abb 1) legt Friesoythe als Mittelzentrum fest (schwarzer Kreisring). Die Bundesstraße 72 und die Bahnstrecke bis Friesoythe sind als Vorranggebiete für eine Hauptverkehrsstraße (rote Linie) bzw. eine sonstige Eisenbahnstrecke (violette Linie) dargestellt. Für das Plangebiet selbst werden keine direkten Vorgaben getroffen. Die Marka, die in der geringsten Entfernung etwa 700 m nordwestlich des Plangebiets verläuft, ist als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (grüne Linie). Hier beginnt das Markatal, das bis zur Ortslage Markhausen reicht; dieses ist als Vorranggebiet für den flächigen Biotopverbund (grüne Flächenfarbe) und Natura 2000-Gebiet (grüne Punktsignatur) dargestellt. Westlich der Marka liegt ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (hellblaue Umgrenzung).

Das Regionale **Raumordnungsprogramm (RROP)** für den Landkreis Cloppenburg aus dem Jahr 2005 (Abb. 2) legt Friesoythe als Mittelzentrum sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Erhalt von Arbeitsstätten und mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung fest (nicht in der Abbildung). Es stellt für den Bereich des Plangebiets ein Vorsorgegebiet für Erholung dar (waagerechte grüne Schraffur). Westlich, östlich und südlich des Plangebiets ist dieses mit einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft kombiniert (diagonale braune Schraffur). Entlang des Ostufers der Marka ist hier zudem ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt (senkrechte grüne Schraffur). Über die Gemeindestraße „Olden Streek“ westlich und über die „Hoge Sand“/K 300 „Töpkes Höhe“ nordöstlich des Plangebiets verlaufen regionale bedeutsame Radwanderwege (unterbrochene rote Linie mit Kennzeichnung „F“). Die L 831 „An der Riede“ ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt (rote Linie), zu der parallel eine Fernwasserleitung verläuft (hellblaue Linie mit Kennzeichnung „W“). Östlich der L 831 liegen zudem ein Vorranggebiet für

Bebauungsplan Nr. 237 „Südlich Hermannsweg“ – Begründung

Trinkwassergewinnung (hellblaue Umgrenzung) sowie 3 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (Sand, schwarze Umgrenzung mit Kennzeichnung „S“).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP mit Lage Neumarkhausens (orange umkreist), ohne Maßstab

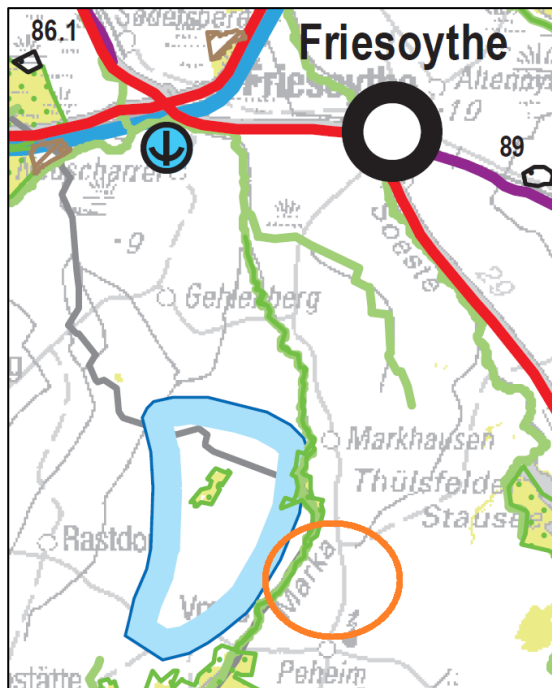
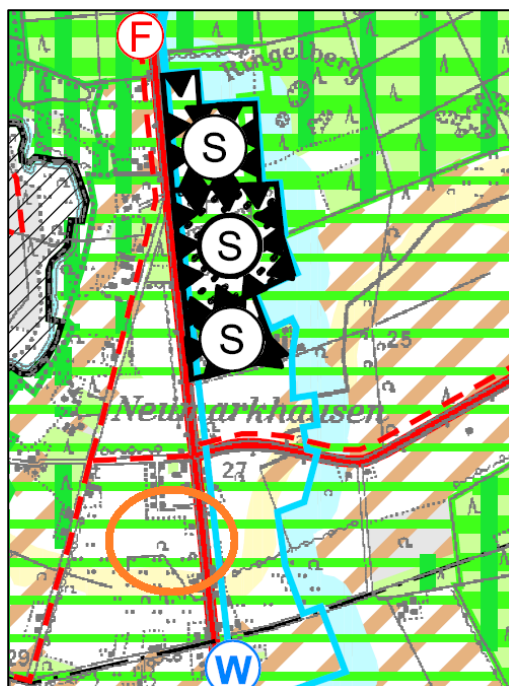


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP des LK Cloppenburg mit Lage des Plangebiets (orange umkreist), ohne Maßstab



Bebauungsplan Nr. 237 „Südlich Hermannsweg“ – Begründung

3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame FNP der Stadt Friesoythe stellt für das Plangebiet überwiegend eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Der nördliche Teil innerhalb der vorhandenen Bebauung wird als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem ist der Standort eines Pumpwerks an der L 831 dargestellt.

Da sich der vorliegende B-Plan aus dieser Darstellung nicht entwickeln lässt, wird der FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert.

Auch der Großteil der dem Plangebiet benachbarten Flächen ist für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Im Bereich der vorhandenen zusammenhängenden Bebauung, nördlich angrenzend an das Plangebiet, wird eine Wohnbaufläche dargestellt, im nordöstlichen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielanlage sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus. Im südöstlichen Bereich wird das Plangebiet von einer Richtfunktrasse mit dem zugehörigen Schutzabstand gequert.

3.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Landkreis Cloppenburg stellt das Gebiet zwischen „Hoge Sand“/K 300 „Töpkes Höhe“ im Norden und „Grenzstraße“ im Süden zu beiden Seiten der L 831 als Bereich mit eingeschränkter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar; für die nähere Umgebung wird eine starke Einschränkung angegeben. Für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wichtige Elemente sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden; das Markatal wird als wertvoller Bereich aufgrund seiner Ausprägung als grünlandreiche Flussniederung und strukturreicher Talraum angegeben. Besondere Maßnahmen sind für das Plangebiet und seine nähere Umgebung nicht vorgesehen.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Friesoythe gibt die Bedeutung des Plangebiets und seiner näheren Umgebung als Biototyp als sehr gering an; wichtige Bereiche für Pflanzen oder Tiere sind nicht vorhanden. Im Hinblick auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird der bebauten Fläche nördlich des Plangebiets eine geringe Bedeutung beigemessen, den östlich und südlich angrenzenden Flächen (inklusive des Plangebiets) eine mittlere. Bezüglich Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen wird die Wallhecke entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebiets hervorgehoben.

3.4. Rechtswirksame Bebauungspläne

Das Plangebiet schließt den südlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 95 „Hermannsweg“ ein, der am 22.08.1997 rechtswirksam wurde. Dessen Geltungsbereich reicht im Norden bis zur Straße „Hoge Sand“. Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus sowie öffentliche und private Grünflächen fest.

Weitere rechtsverbindliche Planungen sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

4. Bestandssituation

Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bauliche Anlagen sind in Form von Nebengebäuden am nördlichen Rand des Plangebiets vorhanden.

Die zusammenhängende Bebauung nördlich des Plangebiets dient überwiegend dem Wohnen. Im Nordosten dieses Bereichs sind eine öffentliche Grünfläche für Sport und Spiel sowie ein Dorfgemeinschaftshaus vorhanden. Im Südosten ist mit einem Heizungsbauunternehmen auch ein Gewerbebetrieb ansässig. Östlich und nordöstlich des Plangebiets schließen einzelne bebaute Grundstücke an die zusammenhängende Bebauung an. Hierbei handelt es sich aufgrund der Lage und des fehlenden Zusammenhangs untereinander um Wohnhäuser im Außenbereich.

In der Umgebung des Plangebiets dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. In Streulage entlang der Verkehrswege befindet sich eine Vielzahl von Einzelhäusern bzw. Einzelhausgruppen mit (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen. Auch hier spielt die Wohnnutzung eine wesentliche Rolle.

Die vorhandene Bebauung ist von freistehenden Einzelhäusern mit geneigten Dächern und überwiegend verklinkerten Außenwänden geprägt. Dies ist für Wohngebäude im gesamten Stadtgebiet und der Region typisch.

5. Ziele der Planung

Die vorliegende Planung dient den Wohnbedürfnissen der im Ortsteil Neumarkhausen ansässigen Bürger und trägt insbesondere zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung bei. Dies dient zugleich der Erhaltung und Entwicklung des Ortsteils als Wohnstandort mit sozial stabiler Bevölkerungsstruktur, insbesondere mit Blick auf den demographischen Wandel.

Mit der 74. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Friesoythe den Standort für die weitere Siedlungsentwicklung festgelegt. Der vorliegende Bebauungsplan baut hierauf auf und trifft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er sorgt dafür, dass Nutzungskonflikte vermieden bzw. bewältigt werden und gibt der Bautätigkeit einen auf die lokalen Verhältnisse abgestimmten Rahmen. Zudem werden die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst, bewertet und entsprechende Maßnahmen zur Kompensation erarbeitet und gesichert.

6. Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine zentrale Erschließungsstraße, die an den „Hermannsweg“ anbindet und in einer Wendeanlage endet, die für das Wenden von Abfallsammelfahrzeugen ausreichend dimensioniert ist. Erweiterungsoptionen sind nicht vorgesehen. Insofern wird der Wendehammer symmetrisch ausgestaltet, um eine vorteilhafte Grundstücksparzellierung zu ermöglichen.

Die künftigen Baugrundstücke werden von einer gemeinsamen Anlage zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers umgeben, die in der Trägerschaft

der Stadt stehen wird. Damit wird die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung gewährleistet.

Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken werden erhalten und ins Konzept integriert. Die Teile des Plangebiets, in denen sich der Wurzelraum der Bäume und Sträucher befindet, bleiben im Eigentum der Stadt und werden dementsprechend als Grünfläche angelegt und unterhalten. Entsprechendes gilt für die westliche Grenze des Plangebiets. Hier wird von der Stadt eine neue Wallhecke angelegt, um den neu entstehenden Ortsrand einzugrünen und so ins Landschaftsbild einzubinden, wie es auch der rechtswirksame Bebauungsplan vorsieht.

Die Funktion der im südlichen Randbereich des Bebauungsplans Nr. 95 „Hermannsweg“ festgesetzten Anpflanzfläche als Eingrünung des südlichen Siedlungsrandes entfällt durch die vorliegende Planung. Zur Siedlungsarrondierung wird daher der südliche Ortsrand Neumarkhausens in die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans einbezogen. Im Zuge dessen entfällt auch der bisher festgesetzte Standort für die Schmutzwasserpumpstation.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Art der baulichen Nutzung: Kleinsiedlungsgebiet

Im Bereich des festgesetzten Kleinsiedlungsgebiets werden wie oben erläutert lediglich der Anpflanzstreifen und der Pumpenstandort aufgehoben und in das bestehende Baugebiet integriert. Daher werden alle Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 95 „Hermannsweg“, auch für Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw., unverändert übernommen. Insofern wird nachfolgend hierauf nicht weiter eingegangen.

7.2. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Für den Teil des Plangebiets, der am südlichen Rand innerhalb des Bebauungsplans Nr. 95 „Hermannsweg“ liegt, gelten die Ausführungen zum Kleinsiedlungsgebiet entsprechend.

Für die angestrebte Entwicklung des Plangebiets mit Schwerpunkt auf dem Wohnen ist das allgemeine Wohngebiet die passende Gebietskategorie aus dem Katalog der BauNVO. Ausgeschlossen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 13a BauGB, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 „Hermannsweg“ Ferienwohnungen im üblichen Rahmen der festgesetzten Baugebiete zulässig sind und darüber hinausgehende fremdenverkehrsbezogene Nutzungen dem städtebaulichen Charakter Neumarkhausens nicht entsprechen. Weiterhin werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen sich nicht sinnvoll im Plangebiet anordnen lassen und in diesem Teil des Stadtgebiets auch kein diesbezüglicher Bedarf besteht.

7.3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die angestrebte Siedlungserweiterung ist auf die Eigenentwicklung Neumarkhausens ausgerichtet. Insofern ist die Neuschaffung von Wohnraum auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies geschieht wie beim Vorläufer-Bebauungsplan Nr. 95 „Hermannsweg“ durch die Festsetzung, dass je Einzel- bzw. Doppelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Für Doppelhäuser wird eine detaillierte Regelung hierzu getroffen, um von vornherein für Klarheit hinsichtlich der Ausführung der Bebauung und späteren Nutzung zu sorgen.

7.4. Maß der baulichen Nutzung

Damit sich im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung ein harmonisches Gesamtbild ergibt, werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einem zulässigen Vollgeschoss aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens wird mit geringem Spielraum verbindlich vorgegeben, um eine einheitliche Auffüllung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Die Oberkante der Erschließungsstraße dient hierfür als Bezugsebene. Dies ist für die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung notwendig.

7.5. Bauweise

Das bestehende Ortsbild ist von freistehenden Einzelhäusern geprägt. Dies ist im Bebauungsplan Nr. 95 „Hermannsweg“ auch so festgesetzt. In die vorliegende Planung wird daher die offene Bauweise übernommen. Allerdings werden auch Doppelhäuser zugelassen, da diese Hausform in der jüngeren Vergangenheit immer mehr gefragt ist. In Verbindung mit der Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. Kap. 7.3) ist sichergestellt, dass die Errichtung von Doppelhäusern das Ortsbild nicht beeinträchtigen wird.

7.6. Baugrenzen und Nebengebäude

Für die Baugrenzen sind keine besonderen Restriktionen gegeben, da die Flächen für Grüneinfriedung und Versickerungsmulden im Eigentum der Stadt bleiben (s. u.). Insofern sind die Baugrenzen am einzuhaltenden Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3 m orientiert.

Der Nahbereich der Straße soll als Teil des öffentlichen Raums hinreichend offen und von zu nah heranrückender Bebauung frei bleiben. Daher werden Nebengebäude in diesem Bereich nicht zugelassen.

Im Nahbereich der Versickerungsmulde können Nebengebäude an der Grundstücksgrenze dessen ordnungsgemäße Funktion und Unterhaltung potenziell beeinträchtigen. Daher gilt der Ausschluss von Nebengebäuden auch hier. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist eine solche Regelung nicht sinnvoll, da hier keine Versickerungsmulde angelegt werden wird. Im nordwestlichen Bereich wird eine hinreichend breite Fläche für die Versickerungsmulde festgesetzt, so dass Nebengebäude ohne Abstand zugelassen werden können (vgl. Kap. 7.9).

7.7. Verkehrsflächen

Die Fläche für die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 8,50 m ausreichend bemessen, um hier eine für den üblichen Verkehr ausreichend leistungsfähige Straße mit seitlichen Versickerungsmulden zur Oberflächenentwässerung unterzubringen.

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Hermannsweg“ setzt entlang der L 831 „An der Riede“ einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest, was der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße dient. Im Zuge der Aufhebung des Pflanzstreifens und des Pumpenstandorts ist diese Festsetzung somit in die vorliegende Planung zu übernehmen, um den Belangen des öffentlichen Straßenverkehrs Rechnung zu tragen.

7.8. Grünflächen

Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebiets verlaufen Wallhecken. Diese sorgen für eine optische Einbindung des Siedlungsrandes in die umgebende Landschaft und sollen daher erhalten bleiben. Aufgrund ihres naturschutzrechtlichen Schutzstatus ist eine gesonderte Festsetzung nur ergänzend nötig (vgl. Kap. 7.11 u. 9.1). Um ihre Erhaltung und ihre Pflege sicherzustellen, verbleiben die Grundflächen der Wallkörper innerhalb des Plangebiets sowie ein vorgelagerter Schutzstreifen für den Wurzelraum im Eigentum der Stadt, die für die entsprechende Pflege Sorge tragen wird. An der westlichen Grenze wird zum Abschluss der Eingrünung eine Wallhecke neu angelegt (vgl. Kap. 7.10). Auch hier wird die Stadt die Pflege übernehmen. Insofern werden die hierfür notwendigen Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grüneinfriedung festgesetzt.

7.9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Die für die Versickerungsmulde vorgesehene Fläche wird gemäß ihrer primären Nutzung so dimensioniert, dass genügend Raum für diese Anlage vorhanden ist. Diese notwendige Breite beträgt zwischen 3 m und 4 m. Für den Zugang und die Durchführung der Unterhaltungsmaßnahmen werden die angrenzenden Grünflächen mitbenutzt. Daher werden die notwendigen Breiten lediglich mit einem geringen Aufschlag für die Unterhaltung versehen. Insofern werden einheitliche Breiten von 4 m und 5 m festgesetzt.

7.10. Anpflanzen von Gehölzen

Um die Eingrünung des neu entstehenden Ortrandes an der westlichen Grenze des Plangebiets und damit eine optische Einbindung in die umliegende Landschaft sicherzustellen, wird ein entsprechendes Pflanzgebot für Gehölze festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird eine Wallhecke neu angelegt. Diese schließt an den vorhandenen Bestand an und ergänzt ihn. Zudem wird hiermit der Eingriff in die Wallhecken ausgeglichen, der für die Herstellung der Erschließungsstraße notwendig ist.

Für die Anpflanzung auf dem bereits bebauten Flurstück 112/17 wird vorgegeben, dass unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft standortge-

rechte Gehölze verschiedener Arten zu verwenden sind. Auf die Anpflanzung von Bäumen soll verzichtet werden, um eine zu starke Beschattung aus westlicher Richtung und damit einhergehende Konflikte mit der Grundstücksnutzung zu vermeiden. Eine hinreichende Eingrünung lässt sich durch die Verwendung von hochwachsenden Sträuchern erreichen; zudem sind keine besonderen Pflegemaßnahmen notwendig, um das Verkahlen im bodennahen Bereich zu vermeiden.

7.11. Erhaltung der Wallhecken

Die vorhandenen Wallhecken wurden aufgrund ihres Schutzstatus in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen (s. Kap. 9.1). Der Wallkörper hat eine kulturhistorische Bedeutung und darf daher nicht beseitigt werden. Der Bewuchs der Wallhecken darf allerdings grundsätzlich genutzt und der Gehölzbestand abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Um eine dauerhafte optische Einbindung des neu entstehenden Siedlungsrandes in das Landschaftsbild zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und vorhandene Lücken in diesen durch die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu schließen sind.

7.12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Ableitung des überschüssigen Oberflächenwassers von der Erschließungsstraße erfordert eine Verbindung zu den das Plangebiet umschließenden Versickerungsmulden. Die hierfür notwendige Trasse muss für die Errichtung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen dauerhaft zugänglich sein. Daher wird hier eine Fläche festgesetzt, die eine verbindliche Sicherung entsprechender Rechte für den Unterhaltungspflichtigen vorbereitet.

8. Örtliche Bauvorschriften

Für das Ortsbild ist die Gestaltung der Vorgärten ein stark prägendes Element, da die Vorgärten Teil des öffentlich einsehbaren Raumes sind. Der Gestaltungsfreiheit der Anwohner soll zwar keine engen Grenzen gesetzt werden. Allerdings zeigt die Erfahrung der jüngeren Vergangenheit, dass sich die Verwendung von Gestaltungselementen und Materialien eingebürgert hat, die zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen und z. T. einen Verstoß gegen bauordnungsrechtliche Bestimmungen darstellen.

Aus diesem Grund werden zum einen die **Einfriedungen** im Hinblick auf Dimensionierung und Material geregelt. Zum anderen wird für die allgemeine **Gartengestaltung** unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 2 NBauO vorgegeben, dass sog. Schottergärten nicht Teil des Gartens im bauordnungsrechtlichen Sinne und insofern nur zulässig sind, wenn sie als Teil der zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks behandelt werden und nicht das Erscheinungsbild der Vorgärten beeinträchtigen.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1. Geschützter Landschaftsbestandteil

Wallhecken unterliegen dem unmittelbaren Schutz durch naturschutzrechtliche Bestimmungen und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Insofern ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht nötig. Die vorhandenen Wallhecken werden zeichnerisch übernommen, mit einem erläuternden Text zu ihrem Schutzstatus versehen und ihre Pflege im Sinne der Pflege von Natur und Landschaft geregelt (s. Kap. 7.11).

9.2. Bauverbotszone

Die Bauverbotszone dient der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf übergeordneten Straßen. Die damit einhergehenden Einschränkungen für bauliche Nutzungen entfalten direkte rechtliche Verbindlichkeit. Daher erfolgt eine entsprechende zeichnerische und textliche Übernahme.

9.3. Baubeschränkungszone

Die Baubeschränkungszone ergänzt die Bestimmungen der Bauverbotszone im weiteren Abstand von übergeordneten Straßen. Auch hier besteht eine direkte rechtliche Verbindlichkeit. Daher erfolgt eine entsprechende nachrichtliche Übernahme.

9.4. Räumuferstreifen

Der südlich ans Plangebiet angrenzend verlaufende Graben ist ein Gewässer III. Ordnung, das von der Friesoyther Wasseracht unterhalten wird. Die Bestimmungen der Verbandssatzung gelten unmittelbar. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt rein textlich, aber mit genauer Beschreibung, so dass die entsprechenden Flächen eindeutig bestimmbar sind. Eine weitere zeichnerische Signatur würde die Lesbarkeit der Planzeichnung beeinträchtigen.

10. Oberflächenentwässerung

Der lokale Niederschlag wird so weit wie möglich auf den Baugrundstücken selbst versickert. Überschüssiges Niederschlagswasser wird von den Oberflächen der Baugrundstücke abgeleitet und einer zusammenhängenden Versickerungsmulde zugeführt, die das Plangebiet umschließt. Zudem wird die Erschließungsstraße mit entsprechend dimensionierten eigenen Versickerungsmulden versehen.

Errichtung und Unterhaltung der Anlagen zur Oberflächenentwässerung obliegen der Stadt Friesoythe.

Detaillierte Ausführungen zur Oberflächenentwässerung werden im wasserrechtlichen Genehmigungsantrag gegeben, der von der Stadt gestellt werden wird.

11. Erschließung

11.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die L 831 „An der Riede“ und die kommunale Straße „Hermannsweg“. Verkehrliche oder straßenbau-liche Maßnahmen an diesen Straßen sind für die Umsetzung der vorliegenden Pla-nung nicht notwendig.

11.2. Ver- und Entsorgung

11.2.1. Leitungen

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 95 „Hermannsweg“ ist voll erschlossen. Das Plangebiet kann an dieses vorhandene Versorgungsnetz angebunden werden. Die absehbar notwendige Neuverlegung von Hauptleitungen erfolgt voraussichtlich über die Trasse der Erschließungsstraße.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den jeweiligen Wohneinheiten zuge-ordnete Kleinkläranlagen.

11.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Clop-penburg die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vor-schriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Ei-gentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

11.2.3. Löschwasserversorgung

Gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfa-ches e. V. (DVGW) ist für das Gebiet der vorliegenden Planung eine Löschwasser-menge von 48 cbm pro Stunde (800 l/min) über 2 Stunden als Grundschutz erfor-derlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzu-legen. Die Regularien über die Bewegungsfelder für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

Die Sicherung der Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungspla-nung von der Stadt Friesoythe mit dem Stadtbrandmeister und dem Landkreis Cloppenburg abgestimmt.

12. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Es wird auf die Möglichkeit zur **Einsichtnahme in technische Vorschriften** aufmerksam gemacht, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegen. Dies entspricht der Anforderung des Rechtsstaatsprinzips, dass die Planbetroffenen sich auch dann vom Inhalt solcher Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können, wenn diese nicht öffentlich zugänglich sind (Hinweis Nr. 2).

Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem vorliegenden ein **rechtswirksamer Bebauungsplan überlagert** wird und in diesen Bereichen außer Kraft tritt. Seine Nummer und Bezeichnung werden auf der Planzeichnung angegeben (Hinweis Nr. 3).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 4 bis 12).

13. Flächenbilanz

Kleinsiedlungsgebiet	408 m ²
Allgemeines Wohngebiet	8.552 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.535 m ²
Versickerungsmulde	1.210 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.252 m ²
Gesamt	12.957 m²

14. Umweltbericht und Eingriffsregelung

Für den vorliegenden Bebauungsplan sowie die 74. Änderung des Flächennutzungsplans liegt ein gemeinsamer Umweltbericht vor, in dem die Umweltprüfung durchgeführt, die Eingriffsregelung abgearbeitet sowie die Kompensationsmaßnahmen ermittelt und dargestellt werden. Die Eingriffsbilanzierung wird dabei bezogen auf die verbindliche Bauleitplanung parzellenscharf aufgestellt.

15. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung und artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die beiden Prüfungen nach § 34 und § 44 BNatSchG werden im Zusammenhang mit dem gemeinsamen Umweltbericht durchgeführt.

16. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 237 „Südlich Hermannsweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Auslegung vom bis zum Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Friesoythe zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 237 „Südlich Hermannsweg“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 237 „Südlich Hermannsweg“ hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Friesoythe zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 237 „Südlich Hermannsweg“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der zweite Entwurf des Bebauungsplans Nr. 237 „Südlich Hermannsweg“ hat mit dem zweiten Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Friesoythe zur Verfügung.

Bebauungsplan Nr. 237 „Südlich Hermannsweg“ – Begründung

Die zweite Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 237 „Südlich Hermannsweg“ als Satzung beschlossen.

17. Zusammenfassende Erklärung

17.1. Ziel der Planaufstellung

Die vorliegende Planung dient den Wohnbedürfnissen der im Ortsteil Neumarkhausen ansässigen Bürger und trägt insbesondere zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung bei. Dies dient zugleich der Erhaltung und Entwicklung des Ortsteils als Wohnstandort mit sozial stabiler Bevölkerungsstruktur, insbesondere mit Blick auf den demographischen Wandel.

Mit der 74. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Friesoythe den Standort für die weitere Siedlungsentwicklung festgelegt. Der vorliegende Bebauungsplan baut hierauf auf und trifft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er sorgt dafür, dass Nutzungskonflikte vermieden bzw. bewältigt werden und gibt der Bautätigkeit einen auf die lokalen Verhältnisse abgestimmten Rahmen. Zudem werden die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst, bewertet und entsprechende Maßnahmen zur Kompensation erarbeitet und gesichert

17.2. Beurteilung der Umweltbelange

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. An der östlichen und der südlichen Grenze ist es von Wallhecken eingefasst.

Zur Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft kommt es durch die zunehmende Oberflächenversiegelung durch die Erschließung sowie die Errichtung von Gebäuden mit ihren Nebenanlagen. Zudem wird im Bereich des Anschlusses der neuen Erschließungsstraße an den Bestand des „Hermannswegs“ ein Abschnitt der östlichen Wallhecke von rund 40 m Länge beseitigt. Der Großteil des vorhandenen Wallheckenbestandes wird planungsrechtlich gesichert. Die entsprechende Grundfläche bleibt im Eigentum der Stadt, die auch die Pflege und Verkehrssicherung der Wallhecken übernehmen wird.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird entlang der westlichen Grenze des Plangebiets eine Wallhecke neu angelegt. Auch hier bleibt die entsprechende Grundfläche im Eigentum der Stadt. Anlage und Pflege der neuen Wallhecke erfolgen ebenfalls durch die öffentliche Hand. Zudem erfolgt eine externe Kompensation durch Inanspruchnahme einer abgestimmten Poolfläche des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbands (OOWV), die sich etwa 3 km südöstlich des Plangebiets im selben Naturraum (Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung) befindet.

17.3. Planungsalternativen

Bereits vor der Planaufstellung wurde entschieden, dass Erweiterungsoptionen nicht vorgesehen werden sollen. Hieraus ergab sich für das Plangebiet eine relativ geringe Fläche, innerhalb derer Erschließung und Entwässerung ordnungsgemäße herzustellen sind. Für die Erschließung ist daher nur eine zentrale Straße mit Wendeanlage sinnvoll. Da der Untergrund hinreichend versickerungsfähig ist, kann die Entwässerung durch Versickerungsmulden sichergestellt werden. Anlagen zur oberirdischen Regenrückhaltung wären aufgrund des hohen Flächenverbrauchs nicht sinnvoll. Insofern wurden für das städtebauliche Konzept keine Alternativen betrachtet, die sich von der gewählten Lösung wesentlich unterscheiden.

Im Bereich der Überlappung mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 95 „Hermannsweg“ werden lediglich der Anpflanzstreifen und der Pumpenstandort aufgehoben und in das bestehende Baugebiet integriert. Daher wurden alle Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 95 „Hermannsweg“ unverändert übernommen. Andere Regelungen wären hier nicht sinnvoll.

Für die angestrebte Entwicklung des Plangebiets mit Schwerpunkt auf dem Wohnen zur Eigenentwicklung des Ortsteils Neumarkhausen ist das festgesetzte allgemeine Wohngebiet mit dem Ausschluss hierzu unpassender Nutzung die Lösung der Wahl. Konflikte mit den umliegenden Nutzungen entstehen hierdurch nicht. Insofern kommen andere Gebietsfestsetzungen nicht in Betracht.

17.4. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind eine Stellungnahme der Öffentlichkeit und 14 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Erstere sowie 11 der letzteren enthielten Anregungen und Hinweise.

In der Folge

- wurde der Umweltbericht um Angaben zu Kompensationsmaßnahmen und -flächen ergänzt.
- wurde die Anpflanzfläche auf dem Flurstück 112/17 von 3,5 m auf 4,0 m verbreitert und so der südlich angrenzenden Anpflanzfläche auf öffentlichen Grund angepasst.
- wurden die Angaben zu den Wallhecken in Begründung und Umweltbericht überarbeitet.
- wurde eine textliche Festsetzung zum Schutz und zur Erhaltung der Wallhecken aufgenommen.
- wurde die Biotoptypenkarte im Umweltbericht korrigiert.
- wurde die Begründung um Angaben zum Oberflächenentwässerungskonzept ergänzt.
- wurde die Begründung um Angaben zur Löschwasserversorgung ergänzt.
- wurden Bauverbots- und Baubeschränkungszone nachrichtlich übernommen.

Bebauungsplan Nr. 237 „Südlich Hermannsweg“ – Begründung

- wurde ein Hinweis zum Lärmimmissionsschutz an der L 831 „An der Riede“ aufgenommen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 8 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, von denen 6 Anregungen und Hinweise enthielten.

In der Folge

- wurden die Kompensationsmaßnahmen neu festgelegt. Im Zuge dessen wurde an der westlichen Grenze des Plangebiets auf der Anpflanzfläche statt einer Strauchhecke eine neue Wallhecke festgesetzt. Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend überarbeitet.
- wurde der Räumstreifen des Gewässers III. Ordnung (11-00.22), das südlich angrenzend ans Plangebiet verläuft und von der Friesoyther Wasseracht unterhalten wird, nachrichtlich übernommen.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme des Landkreises Cloppenburg eingegangen, die keine Anregungen oder Hinweise enthielt. Insofern wurden die Unterlagen zum vorliegenden Bebauungsplan nur redaktionell ergänzt bzw. korrigiert.

Unterzeichnet:

Friesoythe,

Stratmann

Bürgermeister

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 12.01.2021

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

S:\Friesoythe\11543_BP 237_74 FNP Ae_Südl. Hermannsweg\05_B-Plan\03_Satzung\Begrueundung\2022_01_12_11543_bp_begr_S.docx