



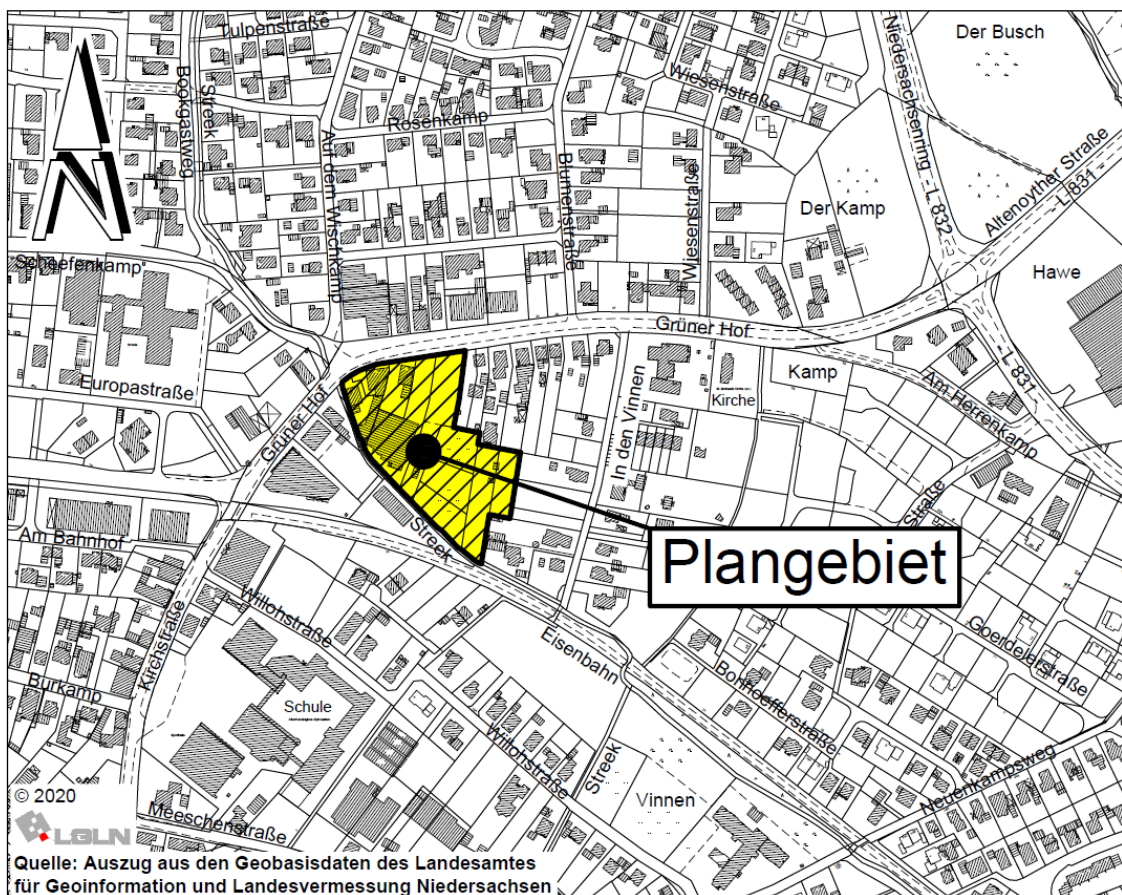
**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 8b, 4. Änderung**  
**„Grüner Hof“**

(Ortsteil Friesoythe)

Mit örtlichen Bauvorschriften

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

**-Entwurf 2. Veröffentlichung-**



**Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel. : 0441 593655

e-mail: [s.sandmann@bfs-werlte.de](mailto:s.sandmann@bfs-werlte.de)

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                                   | <b>Seite</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....</b>                              | <b>2</b>     |
| <b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN .....</b>                                   | <b>3</b>     |
| 2.1    PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....                            | 3            |
| 2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....                                       | 3            |
| 2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....               | 5            |
| 2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG ..... | 6            |
| 2.5    IMMISSIONSSITUATION .....                                            | 6            |
| <b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN .....</b>                                       | <b>9</b>     |
| 3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....                                      | 9            |
| 3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....                                       | 10           |
| 3.3    BAUWEISE .....                                                       | 13           |
| 3.4    ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....                                 | 14           |
| 3.5    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....                                  | 14           |
| 3.6    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 BAUNVO .....                     | 15           |
| <b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>                                      | <b>16</b>    |
| 4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....                          | 16           |
| 4.2    VERKEHRSLÄRMSCHUTZ .....                                             | 17           |
| 4.3    BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....                               | 19           |
| <b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....</b>                           | <b>21</b>    |
| <b>6 HINWEISE.....</b>                                                      | <b>22</b>    |
| <b>7 PLANUNGSSTATISTIK .....</b>                                            | <b>23</b>    |
| <b>8 VERFAHREN .....</b>                                                    | <b>24</b>    |
| <b>ANLAGEN.....</b>                                                         | <b>25</b>    |

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8b befindet sich im östlichen Bereich des Stadtgebietes von Friesoythe zwischen der Straße „Grüner Hof“ im Norden und dem Wasserzug „Streek“ im Süden.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen im westlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes und den Teil B der 1. Änderung. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Grüner Hof“, im Osten durch die Flurstücke 43/2, 51/1 und 50 Flur 21, Gemarkung Friesoythe und im Süden und Westen durch den Graben „Streek“ (Gewässer II. Ordnung) begrenzt.

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

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 8b, rechtskräftig seit dem 23.02.1990, setzt die Flächen des Plangebietes im nordwestlichen Teilbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet und Mischgebiet und im südöstlichen Bereich als private Grünfläche (parkähnlich) fest. (s. Anlage 1).

Die 1. Änderung setzt für den Teilbereich B, der sich im äußersten südöstlichen Geltungsbereich des Plangebiets befindet, als private Grünfläche mit Pflanzgebot fest.

In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach innerstädtischen Wohnbaugrundstücken gestiegen. Im Rahmen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b wurden daher bereits Teile der privaten Grünflächen und eine Spielplatzfläche überplant, um auf den Flächen eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen. Im Rahmen der 3. Änderung wurden die rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten für die Grundstücke westlich der Straße „In den Vinnen“ erweitert.

Für das westliche Plangebiet gibt es nun Bestrebungen der Grundstückseigentümer, auch diese rückwärtigen Flächen einer Bebauung zuzuführen bzw. die ehemalige gewerblich genutzte Fläche mit einer Wohnnutzung zu versehen. Die Flächen sollen also nachverdichtet und umgenutzt werden.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine Verbesserung der Bebaubarkeit dieser zentralen innerörtlichen Flächen durch eine maßvolle Nachverdichtung sinnvoll und soll ermöglicht werden. Die Stadt Friesoythe beabsichtigt deshalb, weitere Teile der privaten Grünflächen in die Baugebiete einzubeziehen und die Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken durch eine größere Bebauungstiefe zu erweitern. Die Stadt entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

### 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufstellen, 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 Prü-

fung 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.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst eine Teilfläche von ca. 13.000 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. der 1. und 3. Änderung. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig als Baugebiet oder privaten Garten (parkähnlich) festgesetzten Bereich. Das Gebiet ist als Teil der zentralen Ortslage von Friesoythe in wesentlichen Teilen von Bebauung umgeben und selbst zu ca. 50 % bebaut bzw. versiegelt. Mit der Planung soll eine rückwärtige Nachverdichtung ermöglicht werden. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von max. 2 ha) wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Plangebietsgröße nicht erreicht. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 S.1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, liegen somit nicht vor.

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 BauGB 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 BauGB entsprechend.

### 2.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreis Cloppenburg

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich der Stadt, die im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Die an das Plangebiet angrenzende Straße „Grüner Hof“ ist im RROP als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung dargestellt.

Die Belange des Straßenverkehrs werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung berücksichtigt, indem die Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht und entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt wurden.

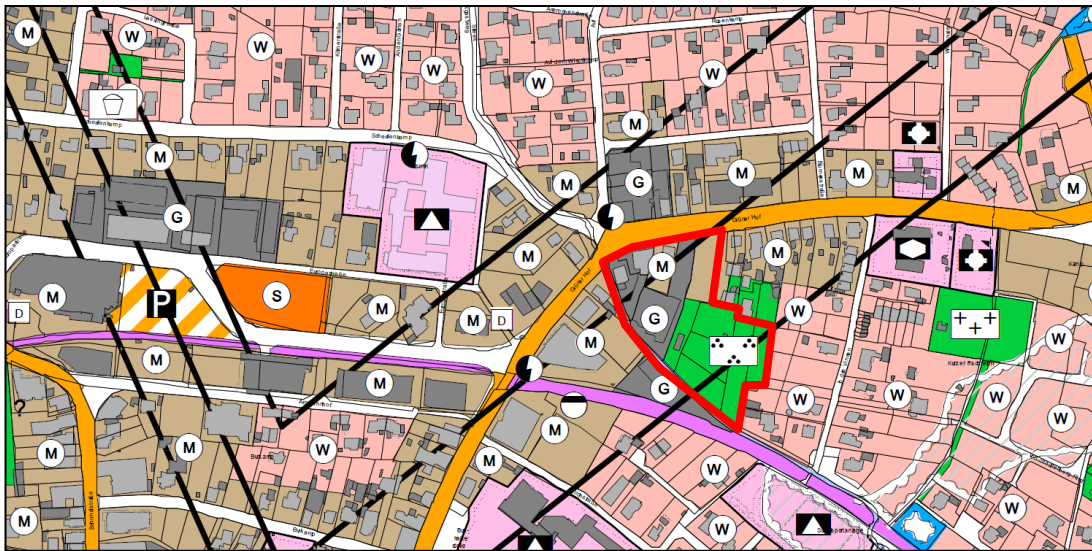
Entlang der Straße „Grüner Hof“ ist im RROP 2005 zudem eine Fernwasserleitung dargestellt. Diese wurde als nicht eingemessene Fernwasserleitung in den Bebauungsplan übernommen.

Die dem Plangebiet zugewiesenen raumordnerischen Funktionen und Aufgaben werden durch die Planung insgesamt nicht beeinträchtigt.

### 2.4 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

#### (Anlage 2)

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe ist der nordwestliche Teil des Plangebietes als gemischte und gewerbliche Baufläche und der südöstliche Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan entsprechend der geplanten Festsetzung zu berichtigen (s. Anlage 2).

## 2.5 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)

Die bisher bestehenden zeichnerischen Festsetzungen im Plangebiet und den angrenzenden Flächen sind in der Anlage 1 dargestellt.

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich südlich der Straße „Grüner Hof“ überwiegend bebaut. Dort sind Wohnnutzungen ein Gastronomiebetrieb und eine Halle, in der ursprünglich das soziale Kaufhaus untergebracht war, vorhanden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 8b inklusive der 1. Änderung setzt die Flächen im Plangebiet und angrenzend entlang der Straße „Grüner Hof“ aufgrund der gemischt genutzten Bebauung mit Gewerbe-, Einzelhandel- sowie Wohnnutzungen als Mischgebiet und den Standort eines ehemaligen Gewerbebetriebes als eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Der südöstliche Bereich wurde aufgrund der Gartenstrukturen als private Grünfläche (parkähnlich) festgesetzt. Im Zuge der 1. Änderung wurde eine Teilfläche (Teilgebiet B) als Fläche zum Erhalten und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und als Ausgleichsfläche für die im Teilgebiet A überplante Grünfläche festgeschrieben.

Östlich des Plangebiets sind die Grundstücke und die Bebauung entlang der Straße „In den Vinnen“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (Bebauungsplan Nr. 8b, 3. Änderung).

Im Süden wird das Plangebiet durch den Graben „Streek“, ein Gewässer II. Ordnung, begrenzt. Parallel dazu verläuft südlich eine Bahntrasse der Friesoyther Eisenbahninfrastruktur-Gesellschaft, welche mehrfach im Jahr für Museumsbahnfahrten von Friesoythe nach Cloppenburg genutzt wird.

## 2.6 Immissionssituation

### a) Verkehrsimmissionen („Grüner Hof“, Anlage 3)

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straße „Grüner Hof“ (ehem. L 831) an. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b (rechtskräftig seit dem 23.03.2021) wurde eine Verkehrslärberechnung vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Verkehrsbedingungen in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert haben.

Die der 3. Änderung zu Grunde gelegten Annahmen beziehen sich auf die 5. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Friesoythe (VEP 2004). Darin wurde für die Straße „Grüner Hof“ für das Horizontjahr 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 11.350 Kfz/Tag prognostiziert (Netzfall 1). Der Lkw-Anteil bei den im Jahr 2004 durchgeführten Verkehrszählungen betrug 6,5 %. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt in Höhe des Plangebietes 30 km/h.

Auf der Grundlage dieser Annahmen hat das Büro I & B Akustik GmbH aus Oldenburg im Januar 2026 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.



In der Regel wird für den bauleitplanerischen Abwägungsprozess eine Hochrechnung des Verkehrsaufkommens für die kommenden Jahre zugrunde gelegt. Der Gutachter hat daher für die Immissionsprognose in Anlehnung an die Verkehrsprognose 2040 des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr, 24, ein Verkehrszuwachs von 0,46 % pro Jahr für PKW und 1,40 % pro Jahr für LKW bis zum Jahr 2035 angesetzt. Für das Jahr 2035 ergibt sich somit ein durchschnittliches Tagesaufkommen von 12.640 Fahrzeugen für die Straße „Grüner Hof“.

Gemäß Gutachten ergeben sich im Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005. Im geplanten urbanen Gebiet betragen diese tagsüber bis zu 7 dB (A) und im allgemeinen Wohngebiet bis zu 10 dB (A). In den Nachtstunden werden die Orientierungswerte im geplanten urbanen Gebiet um bis zu 8 dB (A) und im allgemeinen Wohngebiet um bis zu 11 dB (A) überschritten.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### **b) Gewerbliche Immissionen**

Nördlich des Plangebiets und des geplanten urbanen Gebiets befindet sich ein Autohaus mit Kfz-Werkstatt innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 3b „Auf dem Wischkamp“), rechtskräftig seit dem 18.03.1977. Dieses Gewerbegebiet ist von Mischgebieten umgeben und nordwestlich grenzt es an ein allgemeines Wohngebiet an. Wesentliche Auswirkungen auf das Plangebiet sind daher durch diese Nutzung nicht zu erwarten.

Südlich des Plangebietes befinden sich ein Gewerbebetrieb und eine Stellplatzanlage innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes und ein Einzelhandelsunternehmen innerhalb eines Mischgebiets. Entlang der Straße „Grüner Hof“ sind zudem innerhalb des Mischgebiets Wohngebäude vorhanden. Im Plangebiet selbst befindet sich an der Straße „Grüner Hof“ ein gastronomischer Betrieb. Aufgrund der Festsetzungen eines Mischgebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, sowie aufgrund der im südlichen Plangebiet geplanten Grünfläche, die neben der Entwässerung auch als Abstandsfläche zum eingeschränkten Gewerbegebiet dienen soll, wurde zunächst eingeschätzt, dass wesentliche Auswirkungen durch diese Nutzungen auf das Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Im Zuge der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat das Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 26.09.2025 vorgetragen, dass von einer sicheren Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im neu geplanten WA nicht ohne weitere Untersuchung ausgegangen werden kann. Aus diesem Grund wurde von dem Büro I & B Akustik GmbH aus Oldenburg ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei der Beurteilung von Geräuschimmissionen die DIN 18005 herangezogen. Abhängig von der jeweiligen Schutzbedürftigkeit eines Baugebietes werden entsprechende Orientierungswerte herangezogen. Diese sind dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 zu entnehmen und stellen anzustrebende Zielwerte dar. Für allgemeine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte bei Gewerbelärm tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) und für urbane Gebiete tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A).

Die Immissionsrichtwerte für die gewerblichen Geräuschimmissionen an Immissionsorten vor schutzbedürftigen Gebäuden sind in der TA Lärm formuliert. Für allgemeine Wohngebiete sind tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) festgeschrieben und für urbane Gebiete tags 63 dB (A) und nachts 45 dB (A).

Hinsichtlich der Stellplatzanlage geht der Gutachter davon aus, dass in dem westlich angrenzenden Mischgebiet die maßgeblichen Orientierungswerte von 60/45 dB (A) bereits ausgeschöpft werden. Der Parkplatz wird daher mit einer entsprechenden Flächenschallquelle belegt.

Der südlich des Streeks bestehende Gewerbebetrieb (Elektromaschinenbau-betrieb) wurde vom Gutachter besichtigt. Für die Berechnung der Schallemissionen wurden folgende Schallquellen definiert:

- Fahrstrecken LKW und Rangierfahrten
- Lieferverkehr
- Sonstige LKW-Geräusche
- Staplerbetrieb
- Fenster an der Nordfassade
- Sektionaltor an der Ostfassade
- Kompressor
- Waschplatz
- Flexarbeiten auf dem Platz

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für urbane Gebiete von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts innerhalb der überbaubaren Flächen tags und nachts eingehalten werden.

Innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets werden tagsüber entlang der südlichen Baugrenze in kleinen Teilbereichen die Orientierungswerte um 2 dB (A) überschritten.

Nachts wurde eine Überschreitung ebenfalls in kleinen Teilbereichen von bis zu 3 dB (A) ermittelt.

Durch Artikel 5 des Gesetzes<sup>1</sup> vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) wurde das Baugesetzbuch geändert. Eine Änderung betrifft § 9 Abs. 1 Nr. 23

---

<sup>1</sup> Gesetz zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern und zur Änderung weiterer rechtlicher Rahmenbedingungen für den klimaneutralen Ausbau der



aa) BauGB, durch den Gebiete festgesetzt werden können, in denen bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschmissionen nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm zulässig sind.

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet, der Notwendigkeit zur Nachnutzung der Brachfläche und zur Behebung eines städtebaulichen Missstands sowie des dringenden Wohnraumbedarfs in Friesoythe soll von dieser Regelung Gebrauch gemacht werden.

Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 3 Geplante Festsetzungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

#### Urbanes Gebiet

Im Plangebiet befinden sich entlang der Straße „Grüner Hof“ Wohnnutzungen und ein Gastronomiebetrieb. Zukünftig soll weitere Wohnbebauung ergänzt werden. Da aufgrund der geplanten Wohnbebauung die Nutzungsmischung nicht gleichwertig ist, soll in diesem innerstädtischen Bereich ein urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO festgesetzt werden.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

#### Vergnügungsstätten

Gemäß § 6 a (3) sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, auch in urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässig.

Das Plangebiet soll sich zukünftig in einen Bereich mit Wohn- und Dienstleistungsangeboten entwickeln, die das Wohnen unterstützen. Außerdem sollen gewerbliche Nutzungen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Vergnügungsstätten würden diesen Gebietscharakter aufgrund ihres Störpotenzials erheblich beeinträchtigen. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig sein.

#### Allgemeines Wohngebiet

Das südliche Plangebiet wird entsprechend der Entwicklungsziele der Stadt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im westlichen Bereich wird eine Stichstraße als Verkehrsfläche festgesetzt, die den westlichen Bereich ausgehend von der Straße „Grüner Hof“ aus erschließen soll. Nach

ca. 60 m wird in Richtung Osten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes (WA 2) festgesetzt.

Der östliche Bereich soll über die Privatgrundstücke, die sich an den Straßen „Grüner Hof“ und „In den Vinnen“ befinden und sich bis in die rückwärtigen Bereiche erstrecken, erschlossen werden. Das Baugebiet wird dabei nach Süden und Osten ausgedehnt, sodass südlich und westlich der bestehenden Wohnbebauung eine weitere Bauzeile entwickelt werden könnte.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zulässig. Das Gebäude mit dem sozialen Kaufhaus soll zurückgebaut werden, das soziale Kaufhaus ist bereits an einen anderen Standort umgezogen.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig. Mit der Änderung des BauGB und der BauNVO 2017 wurde in die BauNVO zudem der § 13 a „Ferienwohnungen“ aufgenommen, welche in einem allgemeinen Wohngebiet zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder, bei einer der Hauptnutzung baulich untergeordneten Bedeutung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu zählen sind.

Im geplanten allgemeinen Wohngebiet sollen Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe nicht zulässig sein, um keinen unnötigen Verkehr in das Gebiet zu ziehen und um mögliche Beeinträchtigungen in diesem rückwärtigen Bereich zu vermeiden. 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. Damit sind im allgemeinen Wohngebiet u.a. auch Ferienwohnungen i.S.d. § 13 a BauNVO ausnahmsweise zulässig.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan Nr. 8b und dessen 1. und 3. Änderung setzen für die Baugebiete (MI und WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und bei einer max. zweigeschossigen Bebauung, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 fest (s. Anlage 1). Diese Festsetzungen haben sich bisher als ausreichend erwiesen. Zukünftig soll im Sinne des Baugesetzbuches eine höhere Innenverdichtung zulässig sein. Aus diesem Grund wird im urbanen Gebiet die Grundflächenzahl mit 0,6 und im allgemeinen Wohngebiet mit 0,45 festgesetzt. Dieser Wert unterschreitet den gemäß § 17 BauNVO empfohlenen Orientierungswert für urbane Gebiete von 0,8 und überschreitet den für allgemeine Wohngebiete empfohlenen Orientierungswert für Obergrenzen von 0,4.

Aus dem Kommentar von König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung 5. Auflage 2022 wird zur Überschreitung von Orientierungswerten Folgendes aufgeführt:

*„Eine Überschreitung der Obergrenzen war allerdings auch nach Abs. 2 S. 1 in den Fassungen seit der Innenentwicklungsnovelle 2013 an die weitere tatbestandliche Voraussetzung geknüpft, dass die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese strikte, der Abwägung entzogene Schranke (→ Rn. 26) ist mit der Umwandlung der Obergrenzen in bloße Orientierungswerte durch das Baulandmobilisierungsgesetz entbehrlich geworden; sie wurde ersatzlos gestrichen. Indessen wäre es ein fataler Trugschluss, anzunehmen, dass sich die planende Gemeinde im Falle einer Überschreitung der Orientierungswerte um diese Belange nicht mehr kümmern müsste. Bereits mit der Innenentwicklungsnovelle 2013 wurde auf die in Abs. 2 S. 1 Fassung 1990 noch enthaltene Anforderung, dass von der Überschreitung berührte öffentliche Belange nicht entgegenstehen dürfen. Diese Regelung hatte neben den aus dem Erforderlichkeitsgrundsatz (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB) und dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) resultierenden Anforderungen ohnehin keine eigenständige Bedeutung. Ähnlich wird man es hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt zu sehen haben: Auch diese öffentlichen und privaten Belange kann die planende Gemeinde in der Abwägung nicht unberücksichtigt lassen. Diesbezügliche Fehler im Abwägungsvorgang (§ 2 Abs. 3 BauGB) und/oder -ergebnis (§ 1 Abs. 7 BauGB) werden insbesondere dann vermieden, wenn eine Beeinträchtigung dieser Belange durch Überschreitung der Orientierungswerte nach Abs. 1 entweder durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden.*

Randnummer 39

*Hieran wird deutlich, worin der durch den Übergang von grundsätzlich bindenden Obergrenzen mit an tatbestandlich geregelten Überschreitungsmöglichkeiten hin zu bloßen Orientierungswerten vollzogene „Paradigmenwechsel“ (→ Rn. 52) und der damit einhergehende größere Entscheidungsspielraum der Gemeinden eigentlich besteht: Nicht die Verantwortlichkeiten im Fall einer Überschreitung der in der Tabelle zu § 17 Abs. 1 genannten Werte sind abgeschwächt worden, sondern die Verantwortung ist aus der Hand des Verordnungsgebers in die Hand der planenden Gemeinde übergeben worden. Die Entscheidung, ob auch ein regelhaft höheres Maß der baulichen Nutzung mit Blick auf die planerische Konzeption der Gemeinde oder die vorhandene Bestandssituation hinnehmbar ist, liegt in der Abwägungsverantwortung der planenden Gemeinde. Die Rechtsänderung erhöht den Ermittlungs-, Bewertungs-, Begründungs- und Dokumentationsaufwand in nicht unerheblichem Maße.“*

Im Zuge der vorliegenden Planung wird die Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete wie folgt begründet:

Das Konzept sieht eine Verdichtung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 vor. Ein Ziel ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Ein Teil des Konzeptes beinhaltet zudem die Oberflächenentwässerung, die innerhalb einer festgesetzten privaten Grünfläche untergerbacht werden soll. Aufgrund der Festsetzung als Grünfläche kann diese Fläche nicht bei der Berechnung der Grundflächenzahl hinzugezogen werden, obwohl im Umfeld der Wohnbebauung dadurch eine Freifläche verbleibt. Dieser Aspekt kann als Ausgleich für die Mehrversiegelung herangezogen werden, sodass die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,45 städtebaulich begründbar und damit gerechtfertigt ist. Im urbanen Gebiet wird im Gegenzug der Orientierungswert für Obergrenzen unterschritten.

Der Bebauungsplan Nr. 8b wurde am 23.02.1990 rechtskräftig. Das Verfahren wurde jedoch auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977/86 aufgestellt. Damit waren bisher Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen konnte somit bisher eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen.

Mit der jetzigen Planänderung greift die BauNVO von 2017 (zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023), wonach Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO auf die Grundfläche anzurechnen sind. Danach darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 %, d.h. im vorliegenden Fall bis zu einem Wert von 0,675, überschritten werden.

#### Dichtekonzept der Stadt Friesoythe:

Am 24.05.2023 hat der Stadtrat für Friesoythe das durch das Planungsbüro Thalen Consult erarbeitete Dichtekonzept als informelle Planung beschlossen. Das Konzept gilt damit als Orientierung für eine Nachverdichtung im Stadtgebiet. Das vorliegende Plangebiet wird dabei dem Bereich des Stadtzentrums und Hauptverkehrsstraßen zugeordnet. Das Dichtekonzept gibt in diesem Bereich keine Empfehlungen zur Grundflächenzahl oder zu einer höchst zulässigen Anzahl an Wohnungen oder Vollgeschossen. In diesem Bereich sollen Planungsänderungen oder Neuplanungen standortspezifisch unter Beachtung der lokalen Gegebenheiten und Möglichkeiten erfolgen. Vor diesem Hintergrund soll für das Plangebiet hinsichtlich der höchst zulässigen Anzahl an Vollgeschossen folgendes geregelt werden:

Im östlichen Plangebiet sind angrenzend ein- und zweigeschossige Gebäude mit einer überwiegenden Wohnnutzung vorhanden. Aus diesem Grund wird die höchst zulässige Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im westlichen Plangebiet befinden sich ein- und zweigeschossige Gebäude. An das Plangebiet grenzen zweigeschossige Gebäude (überwiegend Wohnnutzung) an. Die Gebäudehöhen und -größen nehmen Richtung Innenstadt zu, sodass perspektivisch auch im westlichen Plangebiet eine höhere Verdichtung zuläs-

sig sein soll. Als Staffelung zur angrenzenden Zweigeschossigkeit sollen daher im westlichen Plangebiet bis zu drei Vollgeschosse zulässig sein.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Damit sich im Bereich der zulässigen Dreigeschossigkeit im MU 1 und WA 1 Gebäude entwickeln, die sich in Bezug auf die Gebäudehöhen in einem für die Stadt Friesoythe verträglichen Rahmen bewegen, wird zusätzlich eine Beschränkung für die Gebäudehöhe auf maximal 13,00 m festgeschrieben. Im WA 2 und MU 2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m erlaubt.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses, die mit einer maximal zulässigen Höhe von 9,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt ist. Mit dieser Festlegung wird erreicht, dass sich die Höhen der Erdgeschosszonen an der Nachbarbebauung orientieren.

### **3.3 Bauweise**

Das Planungskonzept sieht entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 37/6 und 37/4, Flur 21, Gemarkung Friesoythe (Hausnummern 8 und 10 an der Straße „Grüner Weg“) eine Grenzbebauung vor. Diese Grenze bildet gleichzeitig die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 39/2 und 40/3. Diese ist aufgrund der innerstädtischen Lage und den dort nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen städtebaulich sinnvoll. Entlang der übrigen Grenzen im Plangebiet ist der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand einzuhalten.

Diese besondere Bauweise kann nicht eindeutig der geschlossen oder offenen Bauweise zugeordnet werden. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß dem Kommentar zur BauNVO von Fickert und Fieseler kommt diese Bauweise dann in Betracht, wenn offene oder geschlossene Bauweise nicht zutreffen. Gemäß Nr. 3.3 der Anlage zur PlanzV 1990 ist die abweichende Bauweise näher zu bestimmen. Dieses kann durch textliche Festsetzung erfolgen, wenn die abweichende Bauweise dadurch eindeutig bestimmt werden kann. Sonst muss die Bestimmung in der Planzeichnung erfolgen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt die Definition der abweichenden Bauweise als textliche Festsetzung, wie oben bereits beschrieben.

Da innerhalb von allgemeinen Wohngebieten Gebäudelängen über 50 m Gebäudelänge im Stadtgebiet eher untypisch sind, sind diese im Plangebiet nicht zulässig.

In den Gebieten MU 2 und WA 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt, die der Bauweise in den sich östlich angrenzenden Baugebieten entspricht.

### 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan, soweit sie sich nicht an der vorhandenen Bebauung orientierten, mit einem Abstand von i.d.R. 5 m zu den nördlich und östlich angrenzenden Straßenzügen festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planänderung sollen sich die Baugrenzen im Wesentlichen an der Bestandbebauung orientieren, die näher als 5 m an die Straße heranrückt. Aus diesem Grund wird entlang der Straße „Grüner Hof“ und entlang der Stichstraße, die ins allgemeine Wohngebiet führt ein Abstand der Baugrenze von 3 m festgesetzt. Dieser Abstand wurde auch in wesentlichen Teilen zur festgesetzten Grünfläche gewählt, um einen ausreichend großen Abstand zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage“ einzuhalten.

Im östlichen Plangebiet wird ein Abstand von 3 m zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Grundstücke entlang der Straße „In den Vinnen“ eingehalten, um einen Puffer zwischen dem Bestand und den neuen Baumöglichkeiten zu erhalten. Im südöstlichen Bereich wird der überbaubare Bereich an den Bauteppich der 3. Änderung angebunden, um für das angrenzende Grundstück Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Im westlichen Plangebiet wird die Baugrenze aufgrund der Bestandsbebauung direkt an die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ herangeführt.

Um für die südlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 b gelegenen Grundstücke, die sich im selben Eigentum wie die nördlich angrenzenden Grundstücke befinden, einen ausreichend großen Bauteppich zu gewährleisten, wird die Baugrenze auf die nördliche Geltungsbereichsgrenze der vorliegenden 4. Änderung gelegt.

Es werden im Wesentlichen zwei zusammenhängende Bauteppiche festgesetzt.

Um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten und eine Eingrünung der geplanten Bebauung zu gewährleisten, wird zudem eine Festsetzung getroffen, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig sind.

### 3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Wie beschrieben, wurden die rückwärtigen Gartenbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8b als zusammenhängende private Grünflächen (parkähnlich) ausgewiesen. Im Zuge der 1. und 3. Änderung wurden bereits Teile dieser Flächen als Baugebiet bzw. eine Teilfläche als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern für den Ausgleich des Eingriffs der 1. Änderung überplant.



Mit der vorliegenden Planänderung sollen weitere Teile der Gartenflächen in das Wohngebiet einbezogen werden. Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen werden für diese Teilflächen daher aufgehoben (s. Kap. 4.3).

Entlang des Gewässers II. Ordnung (Streek) wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ festgesetzt. Somit wird dem § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) entsprochen, wonach ausgehend von der Böschungsoberkante ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen zu Unterhaltungszwecken des Grabens eingehalten werden muss.

Nordöstlich des Räumstreifens wird eine weitere private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhalteanlage festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet aufgefangen und gedrosselt an das Gewässer II. Ordnung abgegeben werden.

### **3.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 BauNVO**

Für das Plangebiet werden auf Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ergänzend örtliche Bauvorschriften zur Grundstückseinfriedung und Gartengestaltung aufgenommen, um eine positive Gestaltung des Straßenraumes zu gewährleisten, Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und eine Durchgrünung dieses Siedlungsbereichs zu fördern.

#### *Grundstückseinfriedung*

Für eine positive Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes werden neben den oben genannten Regelungen zur Zulässigkeit baulicher Anlagen in der straßenseitigen „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ auch „örtliche Bauvorschriften“ auf Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) über die Gestaltung der Vorgartenbereiche getroffen.

Entlang der Straße „Grüner Hof“ sollen die Grundstückseinfriedungen als offene sightdurchlässige Einfriedungen (z.B. Latten-, Maschendrahtzäune oder Hecken) ausgebildet werden und eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Entlang der neuen Planstraße sind Einfriedungen in einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig, sofern diese offen und sightdurchlässig oder als Hecken gestaltet sind. Höhere Einfriedungen sollen entlang der Planstraße ausnahmsweise zulässig sein, sofern es sich um lebende Hecken handelt. Geschlossene Sichtschutzzäune, Drahtzäune mit Sichtschutzfolie, mit Steinen gefüllte Gabionen und vergleichbare Einfriedungen sind dagegen unzulässig. Dies dient ebenfalls der Förderung von offenen bzw. begrünten Vorgartenbereichen und damit der Gestaltung des öffentlichen Raumes.

#### *Gartengestaltung*

Bei der Gartengestaltung werden im Stadtgebiet zunehmend sog. Stein- oder Schottergärten angelegt, welche aufgrund der verwendeten Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Die privaten Gartenbereiche sollen jedoch zur Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes für Flora und Fauna sowie zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung bei-

tragen. Dazu müssen diese Bereiche aber auch als Grünfläche gärtnerisch, z. B. als Rasen-, Gehölz-, Stauden- bzw. Nutzgartenfläche, gestaltet werden. Tote Materialien (z. B. Kies, Schotter) und eine Bodenversiegelung durch Folien, Rasengittersteine, Fugenpflaster o.ä., die diesen Zielen entgegenstehen, sollen möglichst vermieden werden. Unterstützend zur Regelung unter § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung, wonach nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet werden müssen, wird daher festgesetzt, dass Stein- und Schotterbeete im Plangebiet nicht zulässig sind.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Planänderung werden Teile einer privaten Grünfläche überplant und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der Lage des Gebietes als Teil des bebauten Stadtkerns mit Wohnnutzungen und Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen als auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine verbesserte Bebaubarkeit durch eine maßvolle Nachverdichtung sinnvoll.

Im Zuge der 1. und 3. Änderung wurden auf den südlich und westlich angrenzenden Grundstücken bereits Teile der Grünflächen überplant und eine Nachverdichtung zugelassen. Bereits in diesem Rahmen wurde festgestellt, dass sich für die angrenzenden Flächen aus konzeptionellen Gründen ebenfalls eine Erweiterung städtebaulich aufdrängen würde. Hiervon soll nun Gebrauch gemacht und eine weitergehende bauliche Ausnutzung ermöglicht werden.

Durch die Einbeziehung in das allgemeine Wohngebiet wird innerhalb der bisherigen Grünfläche eine ergänzende Bebauung ermöglicht. Dadurch und durch die Ausweitung des Bauteppichs werden die Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet nach Osten ausgeweitet.

Da auf den nördlich und östlich benachbarten Grundstücken bereits mit der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes eine rückwärtige Bebauung und Nachverdichtung ermöglicht wurde, eine verbesserte Ausnutzung analog im vorliegenden Plangebiet vorgesehen wird und da die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange nach Auffassung der Stadt durch diese Planänderung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Für das westliche Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet und einem Mischgebiet in ein urbanes Gebiet und ein allgemeines Wohngebiet geändert. Bei den bestehenden und weitergeführten Nutzungen handelt es sich um Nutzungen, die in diesen Gebieten allgemein zulässig sind. Die bestehenden Nutzungen werden daher in ihrer ausgeübten Nutzung nicht eingeschränkt.

## 4.2 Verkehrslärmschutz

### (Anlage 3)

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation ergeben hat (s. Anlage 3), werden die für ein urbanes Gebiet und ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 unter der Annahme einer freien Schallausbreitung im nördlichen und mittleren Bereich des Plangebietes überschritten.

In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Auch ist es in dicht besiedelten Gebieten häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen, schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebäude zu vermeiden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 – 4N6.88 – UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 – 4CN2.06 – UPR 2007, S. 304).

Auch in der DIN 18005 werden Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt u.a. folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung bestehender Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere bei Maßnahmen der Innenentwicklung - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Im vorliegenden Fall sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand oder Wall), aufgrund der innerörtlichen Lage mit vorhandener Bebauung städtebaulich nicht realisierbar.

Für schutzbedürftige Nutzungen ist ein ausreichender Schallschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Schalldämmmaße  $R'_{w,ges}$ ) sicherzustellen. Diese ergeben sich danach unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Nach den Berechnungen (Anlage 3) liegt der nördliche Randbereich des MU 1 und MU 2 ausgehend von der Straßenmitte der Straße „Grüner Hof“ in einer Tiefe von ca. 20 m im Lärmpegelbereich V (LPB V, maßgebliche Außenlärmpegel 71-75 dB) der DIN 4109. Ein weiterer Bereich von 20 m bis ca. 42 m ist dem Lärmpegelbereich IV (LPB IV, maßgebliche Außenlärmpegel 66-70 dB) und von 42 m bis ca. 92 m dem Lärmpegelbereich III (LPB IV, maßgebliche Außenlärmpegel 61-65 dB) zuzuordnen. Die Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan generalisiert dargestellt und stellen die Situation bei freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung dar.

Die vorhandenen Gebäude entlang der Straße „Grüner Hof“ befinden sich danach teilweise im LPB V und IV der DIN 4109. Im LPB V sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen erforderliche resultierende Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) von 45 dB, im LPB IV von 40 dB und im LPB III von 35 dB einzuhalten. Für Büroräume sind jeweils um 5 dB niedrigere Schalldämmmaße einzuhalten.

Darüber hinaus sind schützenswerte Terrassen, Freisitze, Loggien oder Balkone im LPB III, IV und V nur an einer der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite, d.h. im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zu errichten. Alternativ sollen sie zulässig sein, sofern sie durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Wand, Nebengebäude) geschützt sind.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung greifen die Maßnahmen nur bei Neubauvorhaben oder baulichen Veränderungen.

Bis zu einem Abstand von ca. 120 m zur Straße „Grüner Hof“ sind im Plangebiet im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgläusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgläusche von  $\leq 45$  dB (A) sichergestellt werden kann.

#### **4.3 Gewerbelärmschutz**

##### **(Anlage 3)**

Wie in Kapitel 2.5 b) ausgeführt wird, kommt es innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets tagsüber entlang der südlichen Baugrenze in kleinen Teilbereichen zur Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 um 2 dB (A).

Nachts wurde eine Überschreitung ebenfalls in kleinen Teilbereichen von bis zu 3 dB (A) ermittelt.

Im Plangebiet soll neben Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, auch innenstadtnaher Wohnraum entstehen. Dieses Ziel wurde seitens der Stadt formuliert, weil, wie in anderen Städten auch, dringend Wohnraum benötigt wird. Dieser soll insbesondere bezogen auf den Mietswohnungsbau nahe der Innenstadt entstehen. Mit dieser Zielsetzung kann dem Bedarf nach Wohnraum, der Wiedernutzbarmachung von Flächen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes) und einer klimaschonenden Wohnraumstruktur (u. a. kurze Wege) entsprochen werden. Die Stadt ist daher der Ansicht, dass entsprechend gewichtige städtebauliche Gründe vorliegen, um auch in den von Gewerbelärmüberschreitungen betroffenen Bereichen unter der Maßgabe der Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 aa) BauGB ein allgemeines Wohngebiet ausweisen zu können.

Aufgrund der Gewerbelärmimmissionen wird für das allgemeine Wohngebiet daher festgesetzt, dass in den Bereichen mit Gewerbelärmüberschreitungen

zum Schutz vor Geräuschimmissionen 57 dB (A) tags und 43 dB (A) nachts nicht überschritten werden dürfen.

Die Abweichung von den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A)) wird als zumutbar bewertet. Mit 57 dB (A) tags und 43 dB (A) befinden sich die Werte unterhalb der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist. Zudem betrifft diese Überschreitung nur kleine Teilbereiche, so dass nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung des allgemeinen Wohngebiets ausgegangen wird.

#### 4.4 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Ortslage von Friesoythe und in wesentlichen Teilen versiegelt. Mit der vorliegenden Planung soll insbesondere im östlichen Bereich des Plangebietes eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Die vorliegende Planung kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB 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.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 13.000 qm großen innerstädtischen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 6.900 qm. Der o.g. Schwellenwert wird nicht erreicht. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützten Schutzgütern sind dagegen auszugleichen.

Im vorliegenden Fall erfüllen die bisher festgesetzten privaten Grünflächen „parkähnlich“ keine Kompensationsfunktion. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Für die Flächen wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung der Fläche darstellen und dadurch die Funktion einer Ausgleichsmaßnahme erfüllen würde. Ein Ausgleich ist daher für diese Flächen nicht erforderlich.

Im Zuge der 1. Änderung wurde jedoch ein Teil des Plangebiets (Teil B) als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (s. Anlage 4). Für diese Fläche ist ein Ausgleich zu schaffen.

In der Begründung zur 3. Änderung steht beschrieben, dass als Ausgleich für die überplante Grünfläche des Teilgebiets A eine flächige Anpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen der potenziell natürlichen Vegetation vorgesehen ist. Das entstehende Siedlungsgehölz (HSE) wird aufgrund seiner Lage im Stadtbereich und der hier zu erwartenden Störungen, in

Abprache mit der unteren Naturschutzbehörde, abweichend vom Städtetagmodell mit dem Wertfaktor 2,5 bewertet.

| Nutzungsart/Biototyp               | Fläche | Wertfaktor | Werteinheit |
|------------------------------------|--------|------------|-------------|
| Festsetzung im BP 8b, 3. Änd.      |        |            |             |
| Teilgebiet B                       |        |            |             |
| Fläche zum Anpflanzen und Erhalten | 644 qm | 2,5        | 1.610 WE    |

Im Zuge der 4. Änderung wird im Plangebiet auf einer Fläche von 1.059 qm ein naturfernes Regenrückhaltebecken errichtet. Gemäß Städtetagmodell kann für diese Planung eine Wertigkeit von 2 WF angesetzt werden.

| Nutzungsart/Biototyp             | Fläche   | Wertfaktor | Werteinheit |
|----------------------------------|----------|------------|-------------|
| Festsetzung im BP 8b, 4. Änd.    |          |            |             |
| Naturfernes Regenrückhaltebecken | 1.059 qm | 2          | 2.188 WE    |

Wie den Tabellen zu entnehmen ist, werden durch das geplante Regenrückhaltebecken 2.188 WE generiert, so dass die Überplanung des Teilgebiets B durch diese Maßnahme ausgeglichen werden kann.

### Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind innerhalb des ausgeweiteten Bauteppichs Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Soweit im Rahmen der Realisierung geplanter Bauvorhaben Bäume beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Bauflächenvorbereitungen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum

31. Juli) und Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) stattfinden. Alternativ soll ein Einschlag außerhalb dieser Frist nur zulässig sein, sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals überprüft wird. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## 5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

### Verkehrerschließung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist über die Straßenzüge „Grüner Hof“ und „In den Vinnen“ erschlossen. Das westliche Plangebiet wird über die festgesetzten Verkehrsflächen erschlossen. Mögliche bauliche Erweiterungen oder Ergänzungen sind entweder über die festgesetzte Verkehrsfläche oder privatrechtlich über die jeweiligen Grundstücke zu erschließen.

### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbe- reich dar. Die Belange zur Ver- und Entsorgungssituation wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8b berücksichtigt. Diese Si- tuation wird durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich geändert. Für die im Plangebiet ergänzend geplante Bebauung ist daher der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich. Eine ausreichende Erschließung ist somit gewährleistet.

Im nördlichen Plangebiet verläuft eine Fernwasserleitung des OOWV. Der Be- reich dieser Leitung (nicht eingemessen) ist von Hochbauten und Bepflanzun- gen frei zu halten.

### Abfallbeseitigung

Für das allgemeine Wohngebiet ist kein Wendeplatz vorgesehen. Die Anwohner dieses Gebietes müssen ihre Abfallbehälter an den Abfuhrtagen an den hierfür vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten Platz für Müllsammelbehäl- ter abstellen.

### Gewässer II. Ordnung

Südlich des Plangebietes verläuft der „Streek“, ein Gewässer II. Ordnung. Um die Durchführung von Unterhaltsarbeiten zu gewährleisten ist entlang dieses Gewässers ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite zu berücksichtigen. Die Erreichbarkeit des Räumstreifens wird durch eine Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Friesoyther Wasseracht zu be- lasten ist, sichergestellt.

Der Gewässerrandstreifen ist von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerun- gen oder Anpflanzungen freizuhalten bzw. ist bei Anpflanzungen innerhalb des Gewässerrandstreifens mit dem Unterhaltungspflichtigen Einvernehmen herzustel- len.



Die Böschungsoberkante ragt derzeit z.T. außerhalb des Gewässergrundstückes in das Plangebiet hinein. In Abstimmung mit der Friesoyther Wasseracht ist jedoch vorgesehen, die Grabenböschung zum Plangebiet abzusenken und durch eine Stützkonstruktion (bspw. Winkelstützwand oder Faschinen) zum Plangebiet konstruktiv zu sichern (s. Anlage 5). Dadurch entspricht die Grabenoberkante zukünftig dem vorhandenen Grenzverlauf.

Bauliche Anlagen haben laut Satzung der Friesoyther Wasseracht zu Gewässern II. Ordnung einen Abstand von 10 m zur oberen Böschungskante einzuhalten. Im vorliegenden Fall wird dieser Abstand jedoch durch die vorhandene Bebauung unterschritten. Aufgrund dieser Bestandssituation setzte bereits der ursprüngliche Bebauungsplan zur Böschungskante geringere nicht überbaubare Grundstücksflächen fest. Im südöstlichen Bereich werden daher nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Tiefe zum Gewässerrandstreifen festgesetzt. Im westlichen Bereich wird aufgrund der bestehenden Bebauung ein Abstand von 5,00 m zum Böschungsrand festgesetzt. Im nordwestlichen Plangebiet wird dieser Abstand in Abstimmung mit der Friesoyther Wasseracht von der Rohrleitung aus ausgewiesen.

#### Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserstand nach Möglichkeit ausgeschlossen werden. Derzeit wird das anfallende Dach- und Oberflächenwasser der ersten Bauzeile entlang der Straße „Grüner Hof“ in den dort verlaufenden Regenwasserkanal eingeleitet.

Im rückwärtigen Bereich ist das Gelände nach Süden abschüssig. In diesen Bereichen wurde das anfallende Oberflächenwasser bislang auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Im Zuge der 4. Änderung wird zwischen den neuen Bauflächen und dem vorhandenen Graben eine Regenrückhalteanlage geplant und festgesetzt (s. Anlage 6). Das Oberflächenwasser wird somit in dieser Regenrückhalteanlage aufgefangen und gedrosselt in den Graben eingeleitet.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

## **6 Hinweise**

### **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- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher

Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege -Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet“.

### Gebäudeenergiegesetz (GEG) / Klimaschutz

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Mit einer zum 01.01.2023 in Kraft getretenen Änderung gibt es eine Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent vor. Die Anforderungen aus dem Gesetz sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Zudem ist § 32 a NBauO „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten (NBauO vom 2.4.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr.51).

## 7 Planungsstatistik

| Art der Nutzung                                             | Fläche in qm  | Fläche in %   |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Allgemeines Wohngebiet, davon:                              | 8.045         | 61,94         |
| • Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | (210)         |               |
| Urbanes Gebiet                                              | 2.577         | 19,84         |
| Private Grünfläche RRA, davon:                              | 1.059         | 8,15          |
| • Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | (30)          |               |
| Private Grünfläche „Räumstreifen“                           | 924           | 7,11          |
| Fläche für die Abfallentsorgung                             | 41            | 0,32          |
| Verkehrsfläche                                              | 342           | 2,63          |
| <b>Plangebiet</b>                                           | <b>12.988</b> | <b>100,00</b> |

## 8 Verfahren

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

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

### **Veröffentlichung und öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

Dabei wurde gem. § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird sowie der hierfür wesentlichen Gründe und wo sich die Öffentlichkeit über die Auswirkungen unterrichten und sich zur Planung äußern kann.

### **Erneute Veröffentlichung und erneute öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom ..... bis einschließlich ..... Erneut im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist nur zu den geänderten und ergänzten Festsetzungen vorgebracht werden können.

### **Satzungsbeschluss**

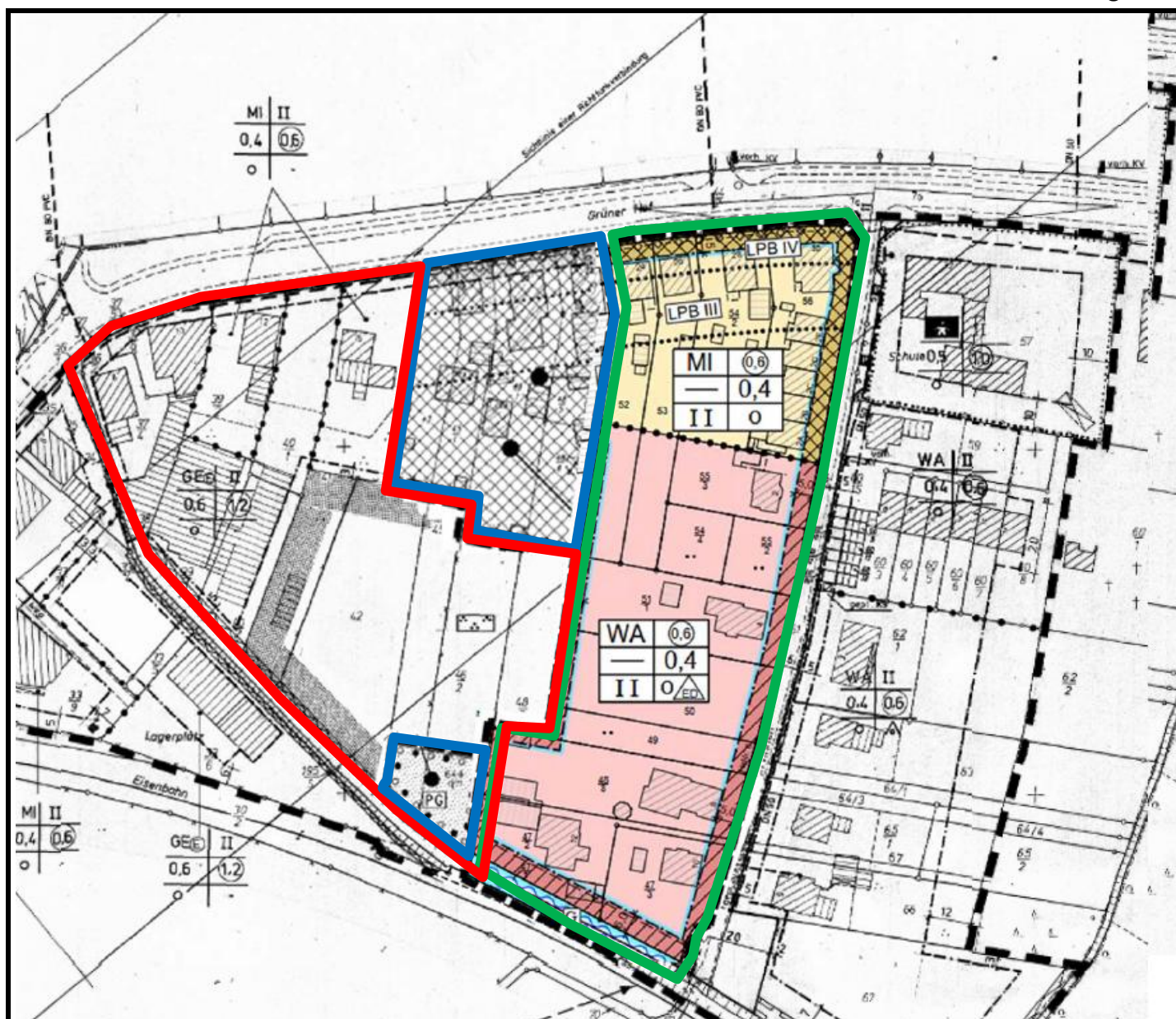
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom .....

Friesoythe, den .....

Bürgermeister

## Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8b bzw. der 1. und 3. Änderung
  - 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
  - 2.2 Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3. Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der 4. Änderung des B-Plans Nr. 8b „Grüner Hof“ vom 19.01.2026, I+B Akustik GmbH
4. Zeichnerische Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 8, 1. Änderung
5. Grabenquerschnitt - Planung
6. Entwässerungskonzept (Vorentwurf)

**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 8 b, 4. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 8 b
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 8 b, 1. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 8 b, 3. Änderung

**Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8b:**

|     |                                                              |    |                        |
|-----|--------------------------------------------------------------|----|------------------------|
| MI  | Mischgebiet                                                  | WA | Allgemeines Wohngebiet |
|     | Fläche für Gemeinbedarf, hier:                               |    | Kindergarten           |
| 0,4 | Grundflächenzahl                                             |    | Geschossflächenzahl    |
| II  | Zahl der Vollgeschosse                                       |    |                        |
| o   | offene Bauweise                                              |    |                        |
|     | nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig           |    |                        |
|     | Private Gärten (parkähnlich)                                 |    |                        |
| PG  | Private Grünfläche                                           |    |                        |
|     | Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern |    |                        |

**Stadt Friesoythe**

Anlage 1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 8 b,  
4. Änderung

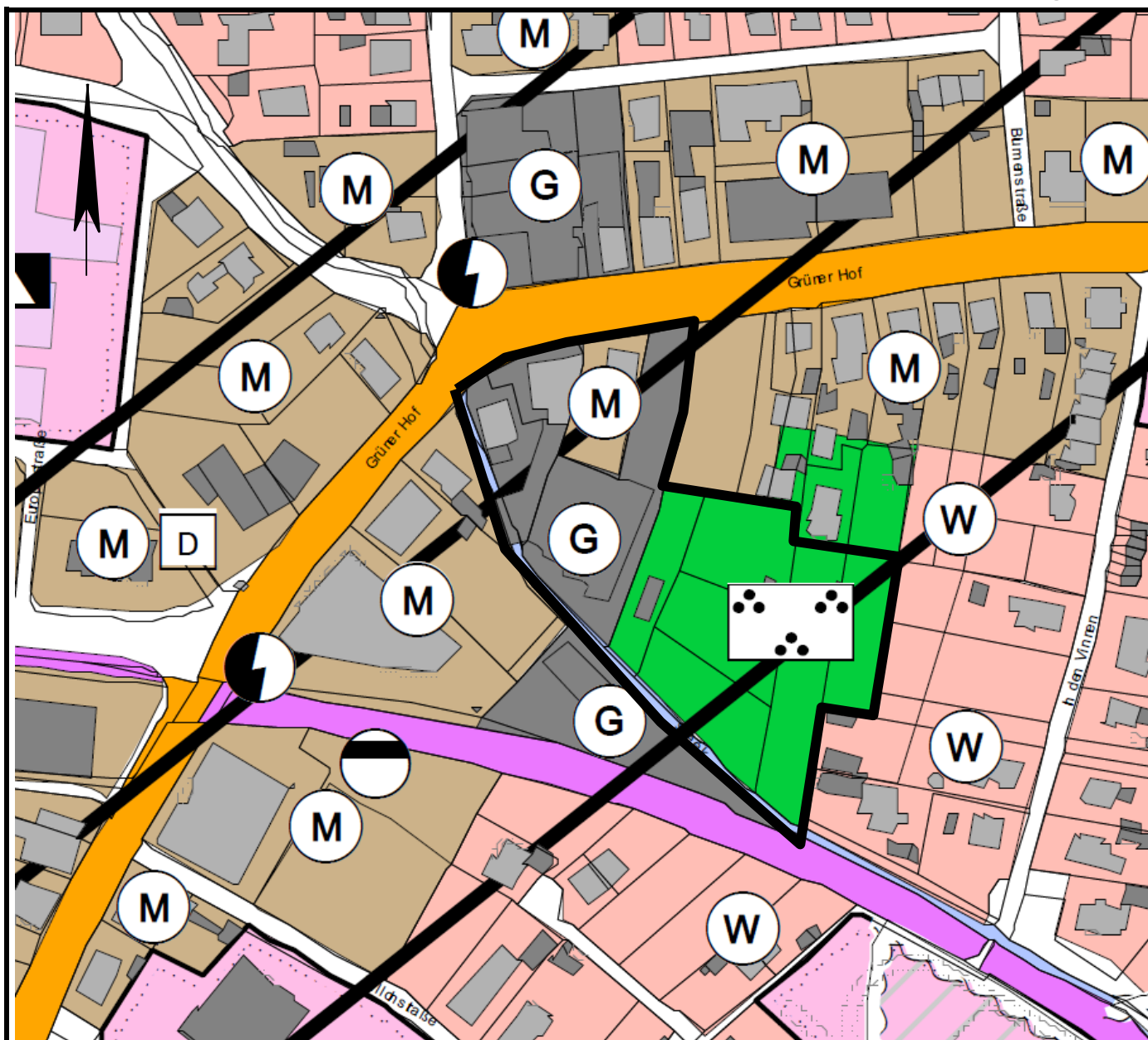
**Bisherige zeichnerische  
Festsetzungen**

- unmaßstäblich -

04/2025

Büro für Stadtplanung





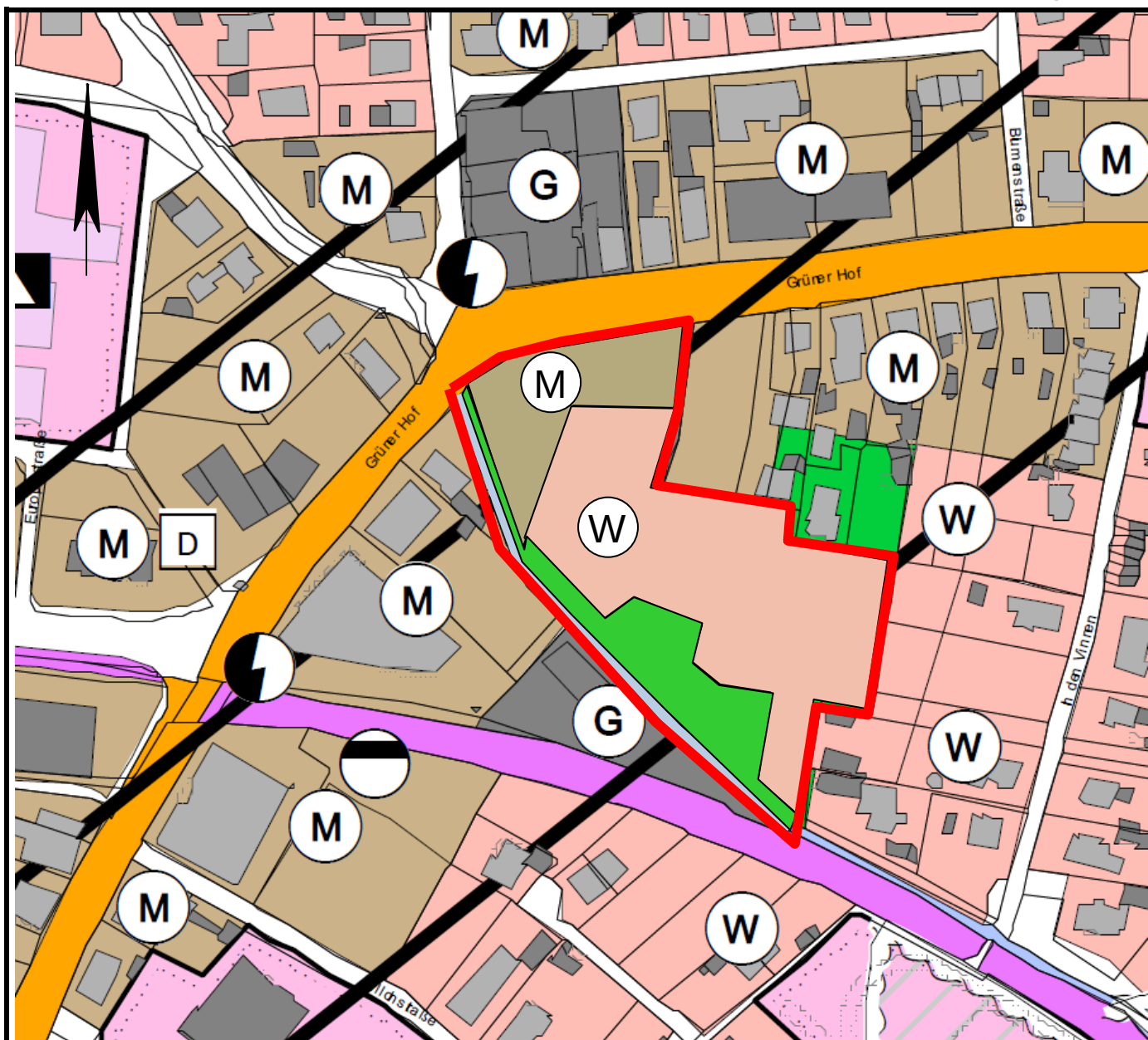
**Legende:**

-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 8 b, 4. Änderung
-  M Gemischte Baufläche
-  W Wohnbauflächen
-  G Gewerbliche Bauflächen
-  Grünflächen
-  Parkanlage
-  Fläche für Bahnanlagen
-  Wasserfläche
-  Richtfunktrasse

**Stadt Friesoythe**

**Anlage 2.1**  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 8 b  
4. Änderung

**Bisherige Darstellungen  
des  
Flächennutzungsplanes**  
  
- unmaßstäblich -



**Legende:**

- Geplante Berichtigung
- M Gemischte Baufläche
- W Wohnbauflächen
- G Gewerbliche Bauflächen
- Grünflächen
- RRA Regenwasserrückhalteanlage
- Fläche für Bahnanlagen
- Wasserfläche
- Richtfunktrasse

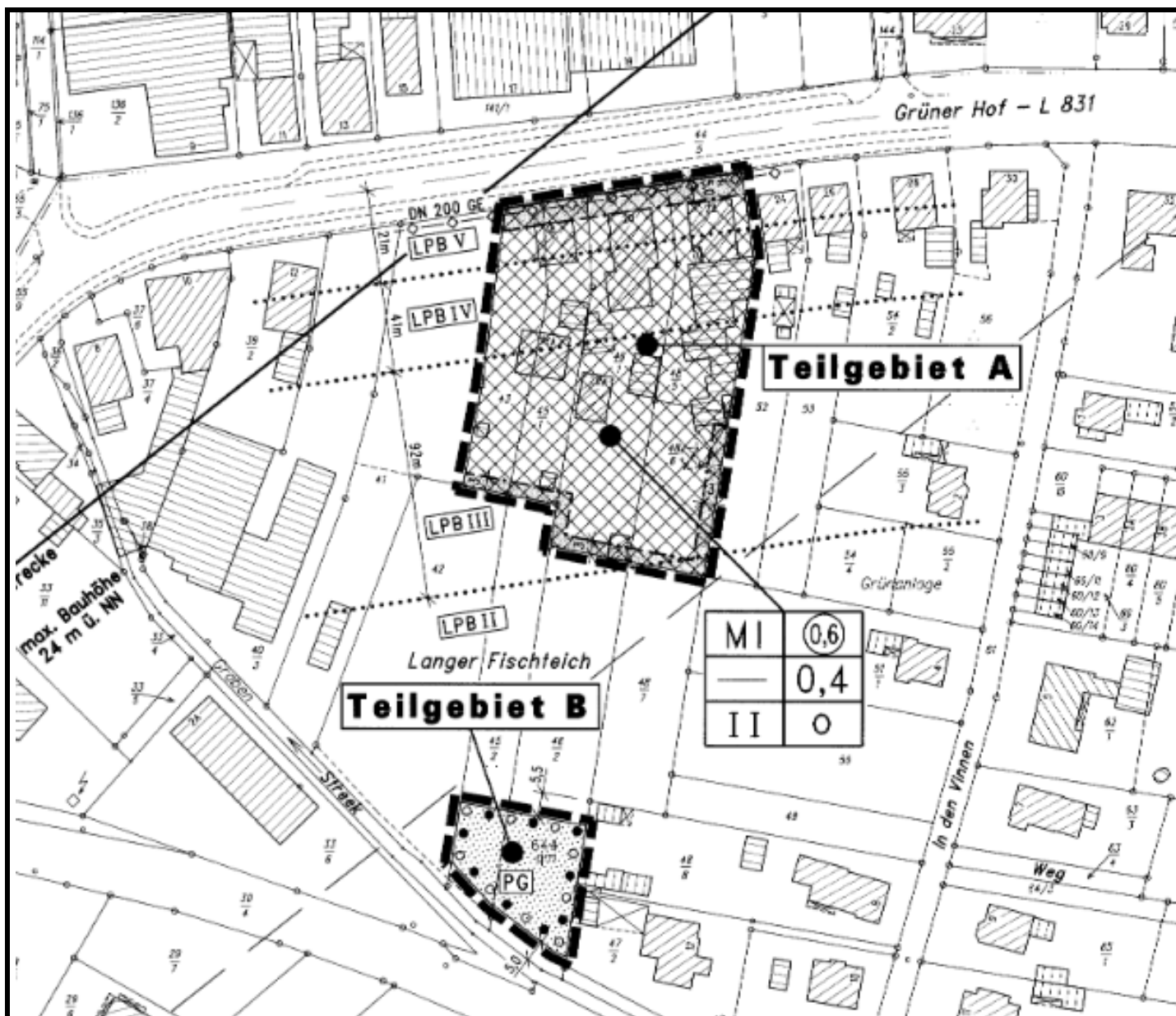
**Stadt Friesoythe**

**Anlage 2.2**  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 8b  
**4. Änderung**

**Geplante Berichtigung**  
der Darstellungen des  
Flächennutzungsplanes  
- unmaßstäblich -



Schalltechnisches Gutachten  
im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 8b „Grüner Hof“  
vom 19.01.2026, I+B Akustik GmbH



### Legende:

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8b, 1. Änderung:

|       |                                                              |                         |
|-------|--------------------------------------------------------------|-------------------------|
| MI    | Mischgebiet                                                  |                         |
| 0,4   | Grundflächenzahl                                             | 0,6 Geschossflächenzahl |
| II    | Zahl der Vollgeschosse                                       |                         |
| o     | offene Bauweise                                              |                         |
| PG    | Private Grünfläche                                           |                         |
| o ● o | Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern |                         |
| ■     | Grünfläche                                                   |                         |

#### Teilgebiet B

Fläche zum Anpflanzen und Erhalten

644 qm, 2,5 WF = 1.610 WE

### Stadt Friesoythe

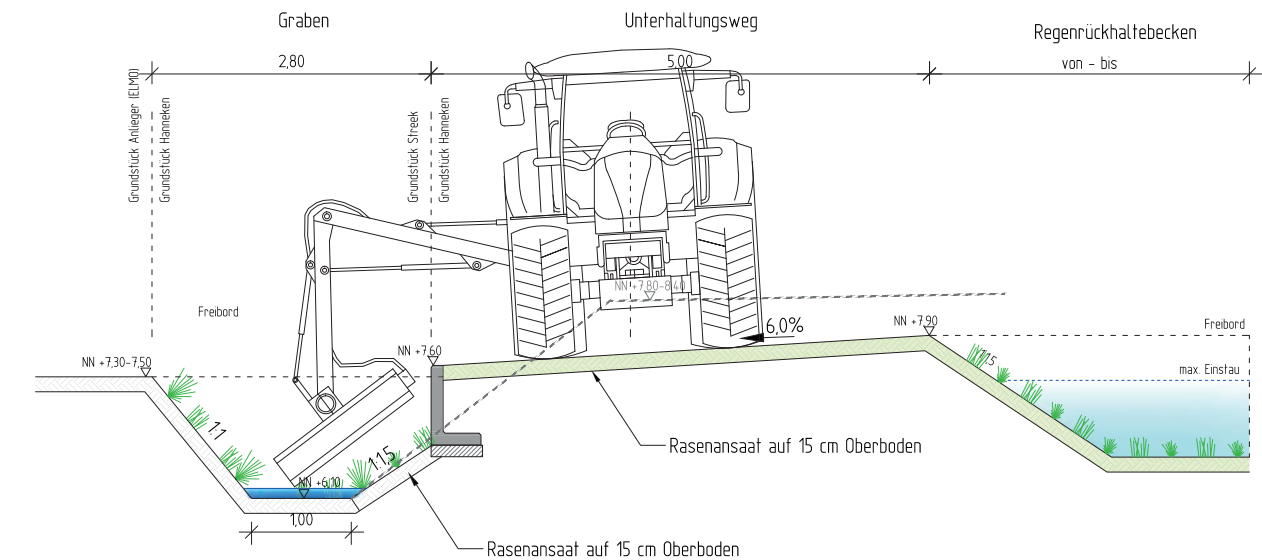
Anlage 4  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 8 b,  
4. Änderung

Bebauungsplan Nr. 8 b,  
1. Änderung

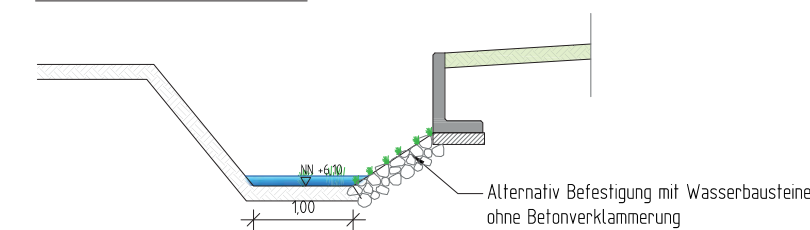
04/2025

Büro für Stadtplanung

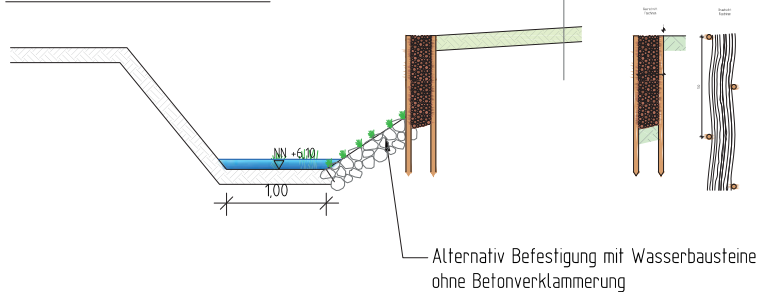
Systemschnitt: Graben / RRB



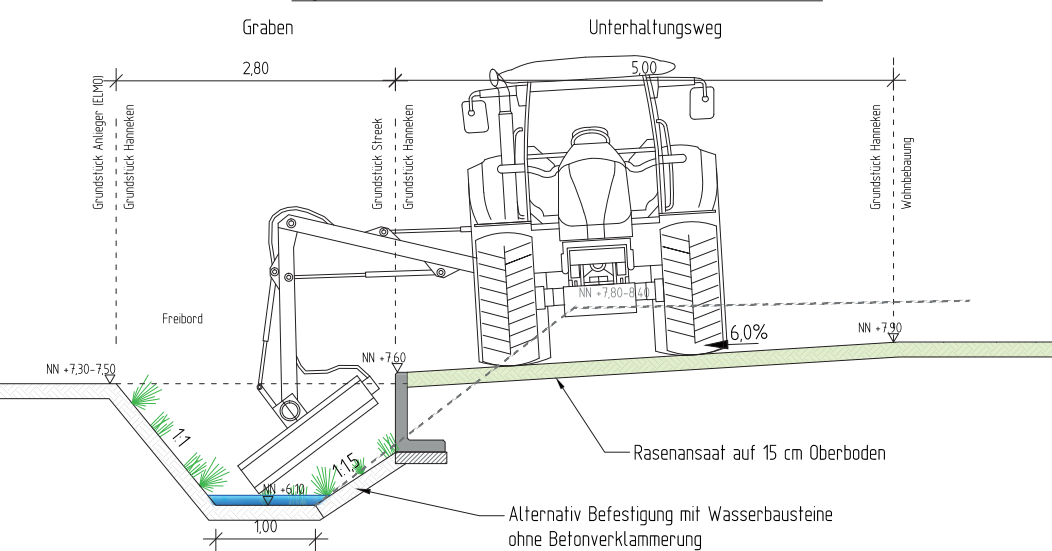
Detail Stütz wand / Wasserbausteine



Detail Faschinen / Wasserbausteine



Systemschnitt: Graben / Grundstück



|     |                  |       |             |
|-----|------------------|-------|-------------|
| Nr. | Art der Änderung | Datum | Aufgestellt |
|     |                  |       |             |
|     |                  |       |             |
|     |                  |       |             |
|     |                  |       |             |

|                                   |                                             |                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Entwurfsbearbeitung:              | Datum                                       | Zeichen                                   |
| gezeichnet:                       | 10.07.2025                                  | Blok                                      |
| bearbeitet:                       | 10.07.2025                                  | Bozan                                     |
| Projekt:                          | 02-HAN-23-01                                |                                           |
| Blatt Gr.:                        | 330x795mm                                   |                                           |
| geprüft:                          |                                             |                                           |
| Böseler Straße 31<br>49681 Garrel | Tel. 04474-50-523-0<br>Fax. 04474-50-523-29 | E-Mail: info@ing-wug.de<br>www.ing-wug.de |

|               |                                                 |
|---------------|-------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Klaus Hanneken<br>Amselweg 8a, 26169 Friesoythe |
|---------------|-------------------------------------------------|

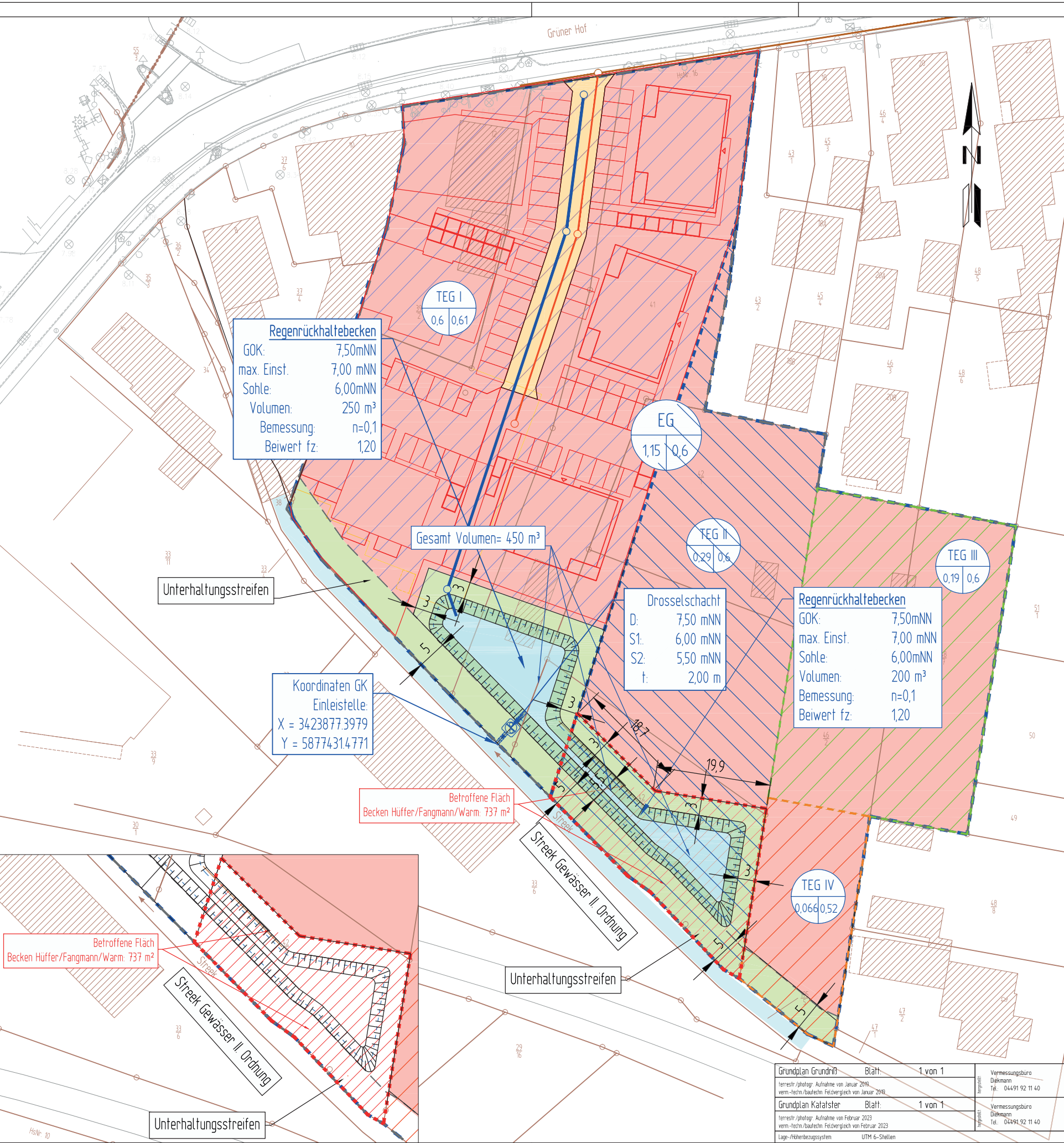
|           |                               |                |
|-----------|-------------------------------|----------------|
| Maßnahme: | Erschließung Friesoythe Tafel | Unterlage Nr.: |
|           |                               | Blatt Nr.: 1   |
|           |                               | Reg. Nr.:      |

|              |            |                                  |
|--------------|------------|----------------------------------|
| Darstellung: | Vorentwurf | Unterlage:                       |
|              |            | Querschnitt Streek<br>Variante 1 |
|              |            | Maßstab: 140                     |

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Aufgestellt: | Geprüft und Genehmigt: |
|--------------|------------------------|

Dieser Entwurf ist eine Vorstudie und ist ohne vorherige Genehmigung des Trägers nicht verbindlich. Die Ausführung ist nach dem Stand der Technik zu beurteilen. Die Verantwortung für die Ausführung liegt bei dem Auftraggeber.

P:\1 - AUFTRÄG GEBER 2014\02 WUG GmbH Hanneken\02-HAN-23-01 Erschließung Friesoythe Tafel\02 Planung\04. Plane - Zeichnungen\02 HAN 2301\_03-Q.dwg



| Legende Einzugsgebiet |                                                   |
|-----------------------|---------------------------------------------------|
|                       | Grundstücksflächen                                |
|                       | Verkehrsflächen                                   |
|                       | Böschungflächen (Einschnitt)                      |
|                       | Böschungflächen (Damm)                            |
|                       | Wasserflächen                                     |
|                       | Grünflächen                                       |
|                       | Betroffene Fläche Hüffer<br>737 m²                |
|                       | EG<br>15 0,6                                      |
|                       | Teileinzugsgebiet (I) = 6 105 m² (61% - 250 m³)   |
|                       | Teileinzugsgebiet (III) = 2 820 m² (56% - 101 m³) |
|                       | Teileinzugsgebiet (III) = 1 900 m² (60% - 77 m³)  |
|                       | Teileinzugsgebiet (IV) = 655 m² (51% - 22 m³)     |
|                       | Einzugsgebiet = 11 480 m² (435 m³)                |

| Teilbetrachtung TEG II / TEG III / TEG IV                                  |          |            |           |        |                  |                      |
|----------------------------------------------------------------------------|----------|------------|-----------|--------|------------------|----------------------|
| Zusammensetzung Regenrückhaltung Grundstück Hüffer - Anteile der Einleiter |          |            |           |        |                  |                      |
| Gebiet                                                                     | Name     | Fläche     | Volumen   | Anteil | Betroffen Fläche | Anteil Entschädigung |
| TEG II                                                                     | Hüffer   | 2820,00 m² | 101,00 m³ | 50,5%  | 737,00 m²        | 372,19 m²            |
| TEG III                                                                    | Fangmann | 1900,00 m² | 77,00 m³  | 38,5%  |                  | 283,75 m²            |
| TEG IV                                                                     | Warm     | 655,00 m²  | 22,00 m³  | 11,0%  |                  | 81,07 m²             |
| Gesamt                                                                     |          | 5375,00 m² | 200,00 m³ | 100,0% |                  |                      |

| Hinweis: Bezugsgröße: Ist der gespeicherte Kubikmeter Regenwasser                                        |          |             |           |              |                |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|-----------|--------------|----------------|--------------|
| Gesamtbetrachtung TEG I / TEG II / TEG III / TEG IV                                                      |          |             |           |              |                |              |
| Zusammensetzung gesamte Regenrückhaltung Grundstück Hüffer / Hanneken - Kostenteilung gemeinsame Anlagen |          |             |           |              |                |              |
| Gebiet                                                                                                   | Name     | Fläche      | Volumen   | Kostenanteil | Kosten         |              |
| TEG I                                                                                                    | Hanneken | 6105,00 m²  | 250,00 m³ | 55,6%        | Drosselbauwerk |              |
| TEG II                                                                                                   | Hüffer   | 2820,00 m²  | 101,00 m³ | 22,4%        |                |              |
| TEG III                                                                                                  | Fangmann | 1900,00 m²  | 77,00 m³  | 17,1%        |                | Überlaufrohr |
| TEG IV                                                                                                   | Warm     | 655,00 m²   | 22,00 m³  | 4,9%         | Böschungstück  |              |
| Gesamt                                                                                                   |          | 11480,00 m² | 450,00 m³ | 100,0%       |                |              |

| Hinweis: Bezugsgröße: Ist der gespeicherte Kubikmeter Regenwasser |                  |  |  |  |       |             |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|--|--|--|-------|-------------|
|                                                                   |                  |  |  |  |       |             |
|                                                                   |                  |  |  |  |       |             |
|                                                                   |                  |  |  |  |       |             |
|                                                                   |                  |  |  |  |       |             |
|                                                                   |                  |  |  |  |       |             |
| Nr.                                                               | Art der Änderung |  |  |  | Datum | Aufgestellt |

|                                   |  |                                             |         |
|-----------------------------------|--|---------------------------------------------|---------|
| Entwurfsbearbeitung:              |  | Datum                                       | Zeichen |
| gezeichnet:                       |  | 13.02.2023                                  | Block   |
| bearbeitet:                       |  | 25.09.2024                                  | Youssef |
| Projekt:                          |  | 02-HAN-23-01                                |         |
| Blatt Gr.:                        |  | 430x610 mm                                  |         |
| geprüft:                          |  |                                             |         |
| Böseler Straße 31<br>49681 Garrel |  | Tel. 04474-50-523-0<br>Fax: 04474-50-523-29 |         |
|                                   |  | E-Mail: info@ing-wug.de<br>www.ing-wug.de   |         |

1

Auftraggeber:  
**Hansa Bau & Boden GmbH & Co. KG**  
Amselweg 8a, 26169 Friesoythe

Maßnahme:  
**Erschließung Friesoythe Tafel**

Unterlage Nr.: 5  
Blatt Nr.: 1  
Reg. Nr.:

Darstellung:  
**Vorentwurf**

Unterlage:  
**Lageplan**

Maßstab: 1500

Aufgestellt:  
**Geprüft und Genehmigt:**