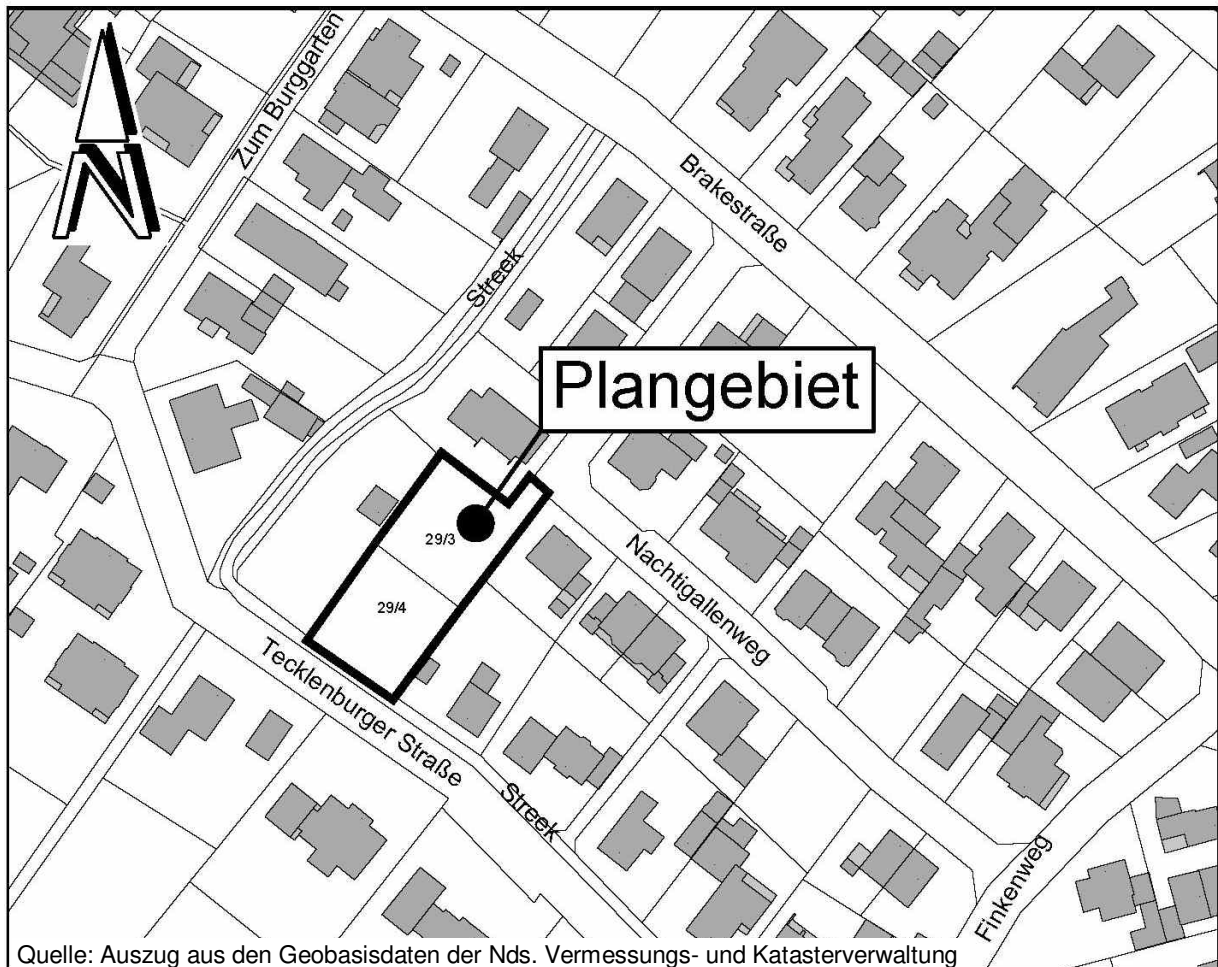




**Begründung
zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 8c**

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Vorlage Satzungsbeschluss



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
e-mail: s.sandmann@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 VORLÄUFIG GESICHERTES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	5
2.5 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
2.6 IMMISSIONSSITUATION.....	5
3 BESTEHENDE UND GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE.....	6
3.3 BAUGRENZEN.....	7
3.4 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN.....	7
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	7
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	8
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	9
6 HINWEISE.....	10
7 VERFAHREN.....	11
8 ANLAGE	11

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Bebauungsplan Nr. 8c, rechtskräftig seit dem 28.02.1974, befindet sich im südwestlichen Bereich des Hauptortes Friesoythe. Das Gebiet erstreckt sich beidseitig der Tecklenburger Straße im Südwesten bis zur Meeschenstraße im Nordosten. Den östlichen Rand bildet der Finkenweg. Im Westen wird das Gebiet durch die Straße „Zum Burggarten“ begrenzt.

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 29/3 und 29/4 der Flur 24, Gemarkung Friesoythe, im südwestlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Gebiet grenzt im Südwesten an den Graben „Streek“ (Gewässer II. Ordnung) an. Dazu verläuft parallel die Tecklenburger Straße.

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

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Änderungsgebiet ist Teil des im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8c festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und setzt im vorliegenden Bereich und auf den angrenzenden Flächen die Möglichkeit einer max. zweigeschossigen Bebauung fest. Südlich der Tecklenburger Straße wurden die Bebauungsmöglichkeiten auf ein Vollgeschoss begrenzt. Der Bebauungsplan ist fast vollständig umgesetzt und die umliegenden Flächen sind größtenteils mit Wohngebäuden bebaut. Im vorliegenden Gebiet wurde eine Bebauung jedoch noch nicht realisiert.

Für das Plangebiet und die östlich gelegenen Flächen wurde im Ursprungsplan ein geteilter Bauteppich festgesetzt, um entlang der angrenzenden Straßen jeweils eine Bauzeile zu entwickeln.

Im Gegensatz zu den westlich und östlich angrenzenden Flächen verfügen die Flächen im vorliegenden Plangebiet jedoch nur über einen Anschluss nach Norden an den Nachtigallenweg, da südlich angrenzend durchgängig der Graben „Streek“ verläuft.

Der Eigentümer der Flächen möchte im Gebiet ein Mehrfamilienhaus errichten. Dieses soll im zentralen Bereich entstehen und von Norden erschlossen werden. Dem Vorhaben stehen jedoch die bestehenden Baugrenzen entgegen. Der Eigentümer hat daher bei der Stadt beantragt, die rückwärtigen Baugrenzen aufzuheben bzw. den südlichen Bauteppich zu verlagern und dadurch die Bauteppiche zusammenzufassen.

Nach Auffassung der Stadt ist das geplante Bauvorhaben in diesem innerstädtischen Bereich sinnvoll und soll durch eine Anpassung der Baugrenzen ermöglicht werden. 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 für die 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 durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung

die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Flächen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst mit den Flurstücken Nr. 29/3 und 29/4 eine Teilfläche von ca. 1.130 m² des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die Flächen sind Teil des umliegend bestehenden Wohngebietes und fast vollständig von Bebauung umgeben. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall, aufgrund der nur geringen Größe des Plangebietes, deutlich unterschritten.

Ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

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 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen im Plangebiet werden mit der vorliegenden Planung unverändert als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan entspricht somit weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

2.4 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Südlich angrenzend zum Plangebiet verläuft der „Streek“ (Gewässer II. Ordnung) der Friesoyther Wasseracht.

Der „Streek“ bildet für große Bereiche der Stadt Friesoythe die Vorflut und gehört laut Verordnung des Niedersächsischen Umweltministeriums vom 26.11.2007 zu den Gewässern bzw. Gewässerabschnitten, bei denen durch Hochwasser nicht nur geringfügige Schäden entstanden oder zu erwarten sind. Das Überschwemmungsgebiet aus dem hundertjährigen Hochwasserereignis ist für das Gewässer noch nicht förmlich festgesetzt, jedoch bereits gemäß § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesichert.

Die besonderen Schutzbestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gelten gemäß § 78 Abs. 8 WHG auch für vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete entsprechend. § 78 Abs. 3 WHG schließt die Umpflanzung und die Neuplanung in Überschwemmungsgebieten im Bereich bestehender Bebauungspläne jedoch nicht aus, wenn dabei die im Einzelnen spezifizierten Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt werden. Damit ist für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Einzelfall eine Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG durch die untere Wasserbehörde erforderlich.

2.5 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Friesoythe und wurde, wie auch die umliegenden Flächen, im Ursprungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Planung ist fast vollständig umgesetzt und die umliegenden Grundstücke sind mit Einzel- bzw. Doppelhäusern und teilweise auch Mehrfamilienhäusern bebaut.

Im Südwesten wird das Plangebiet durch den Graben „Streek“ begrenzt, zu dem parallel die Tecklenburger Straße verläuft. Südlich der Straße schließt sich eine weitere Wohnbauzeile an. Diese Grundstücke grenzen rückwärtig an den Stadtpark von Friesoythe an.

2.6 Immissionssituation

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Auch eine erhebliche Belastung durch Verkehrslärm ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Bestehende und geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt die Flächen im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Mit der vorliegenden Planung bleibt die festgesetzte Art der baulichen Nutzung bestehen.

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 8c, rechtskräftig seit dem 28.02.1974, wurden jedoch auf Grundlage der BauNVO 1968 getroffen. Mit der Planänderung greift für das Plangebiet die aktuelle BauNVO 2017. Insofern ergeben sich für den vorliegenden Teilbereich Änderungen des Nutzungskataloges.

Die BauNVO 1968 lässt in einem allgemeinen Wohngebiet Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausnahmsweise zu (§ 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO 1968). Diese Ausnahme ist im Nutzungskatalog der BauNVO 2017 nicht weiter enthalten.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen. Damit bleiben im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und, bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung, eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des „Streek“. Daher sind Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Das Bemessungshochwasser für ein 100-jähriges Ereignis liegt im Bereich des Plangebietes bei NHN + 8,46 m. Sämtliche Bauwerke im Plangebiet sollen daher oberhalb dieser Hochwassermarken angelegt werden

Für das Plangebiet wird daher ergänzend festgesetzt, dass die Geländehöhe für eine Bebauung im Plangebiet > 8,46 m ü. NHN liegen muss. Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe) muss unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlags mind. 8,60 m ü. NHN betragen.

Die offene Bauweise bleibt wie bisher festgesetzt. Damit sind im Gebiet unverändert Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von bis zu 50 m zulässig. Im vorliegenden Fall wird die Gebäudelänge jedoch durch die geringe Größe des Plangebietes und den mit Hauptgebäuden überbaubaren Bereich auf maximal ca. 25 m begrenzt.

3.3 Baugrenzen

Im Plangebiet soll der bislang geteilte Bauteppich durch Aufhebung der rückwärtigen Baugrenzen bzw. deren Verlagerung zusammengefasst werden. Die nördliche Baugrenze soll unverändert bleiben. Die südwestliche Baugrenze wird mit 17,3 m zur südwestlichen Plangebietsgrenze bzw. zur Grenze des Flurstückes Nr. 29/4 und zum dort angrenzend verlaufenden Gewässer „Streek“ neu festgesetzt. Dadurch entsteht ein zusammenhängender Bauteppich mit ca. 25 m Tiefe, welcher für das geplante Bauvorhaben einen ausreichenden Spielraum gewährleistet.

3.4 Übrige Festsetzungen

Der Ursprungsplan Nr. 8c wurde auf Grundlage der BauNVO 1968, d.h. ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 2017 für Nebenanlagen, 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 (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen.

Mit der vorliegenden Änderung greift dagegen die BauNVO 2017, wonach Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO bei der Bestimmung der Grundflächenzahl anzurechnen sind. Die in § 19 (4) BauNVO formulierte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H. für erforderliche Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wird nicht weiter eingeschränkt und die Grundstücksnutzung damit auf insgesamt 60 % der Grundstücksfläche begrenzt.

Im Ursprungsplan wurden Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Entlang des südlich angrenzend verlaufenden „Streek“ (Gewässer II. Ordnung) haben bauliche Anlagen laut Satzung der Friesoyther Wasseracht jedoch einen Abstand von 10 m zur oberen Böschungskante einzuhalten.

Zudem ist ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m zu berücksichtigen. Dieser ist in der Satzung dargestellt. Eine Unterhaltung des Gewässers kann im vorliegenden Fall jedoch, wie bisher, über die parallel verlaufende Tecklenburger Straße sichergestellt werden.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung bleibt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet unverändert erhalten. Mögliche Nutzungen müssen sich nach wie vor in diesen gesetzten Rahmen einfügen.

Durch die Änderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet verlagert bzw. zusammengefasst und ein Bauteppich ausgewiesen.

Dadurch wird eine verbesserte Grundstücksnutzung ermöglicht. Nach Ansicht der Stadt werden die nachbarlichen Belange durch diese Planänderung nicht unzumutbar beeinträchtigt. Eine mögliche Bebauung hat die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise bleiben bestehen und entsprechen weiterhin den auch auf den angrenzenden Grundstücken getroffenen Regelungen.

Ergänzend wird für eine Bebauung eine Mindestgelände- und Mindestsockelhöhe aufgenommen. Diese Anforderung ergibt sich aus Gründen des Hochwasserschutzes aufgrund der Lage des Plangebietes im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des „Streek“. Zudem sind für eine Bebauung die weiteren Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG zu beachten (s. Kap. 2.4 und Kap. 3.2).

Im Gegenzug zur erforderlichen Geländeaufhöhung für die geplante Bebauung und dem damit verloren gehenden Stauvolumen im Hochwasserfall wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Bereich des Plangebietes durch Abgrabungen ein Ersatzretentionsraum geschaffen. Hier steht eine Fläche von ca. 385 m² zur Verfügung. Nach den Berechnungen (s. Anlage) ist für das geplante Bauvorhaben auf dieser Teilfläche ein Stauvolumen von ca. 191 m³ zu realisieren. Damit sind die Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 78 WHG nach Auffassung der Stadt angemessen berücksichtigt.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Ortslage von Friesoythe und von Bebauung umgeben. Mit der vorliegenden Planung soll für die bereits bislang vollständig als Baugebiet festgesetzten Flächen die Bebaubarkeit mit Hauptgebäuden verbessert werden. Die geplante Änderung kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgewiesen werden.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes 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.

Dieser Wert wird im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Größe des Plangebietes deutlich unterschritten. Da zudem mit der Änderung die BauNVO

2017 greift und die bislang auf den Grundstücken theoretisch mögliche Bodenversiegelung von 100 % auf nunmehr max. 60 % begrenzt wird (s. Kap. 3.4), ergibt sich durch die geänderten Festsetzungen insgesamt ein geringerer Versiegelungsgrad.

Artenschutz

Im Gebiet sind Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Soweit diese im Rahmen der Realisierung geplanter Bauvorhaben beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Bäume und Gärten 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 Baumfällungen oder die Bauflächenvorbereitung nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) stattfinden. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Vor der Beseitigung von Gehölzen ist eine fachkundige Kontrolle auf besetzte Nester, Höhlen oder sonstige Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen. Bei Feststellung entsprechender Strukturen sind die weiteren Arbeiten mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In der Satzung ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Friesoythe und eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereichs. Durch die Planänderung ergeben sich hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssituation keine wesentlichen Auswirkungen. Im Gegensatz zum Ursprungsplan soll jedoch die Tecklenburger Straße im vorliegenden Bereich nicht mehr zur verkehrlichen Erschließung herangezogen werden.

Dadurch bleibt der südlich verlaufende „Streek“ (Gewässer II. Ordnung) im angrenzenden Bereich als offener Wasserzug erhalten. Der zu berücksichtigende Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m ist von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen einen Abstand von 10 m zur oberen Böschungskante einzuhalten haben. Die südwestliche Baugrenze hält mit über 17 m einen ausreichenden Abstand ein.

6 Hinweise

Archäologische Bodenfunde

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 u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nds. 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 sowie der Eigentümer und Besitzer eines Grundstückes. 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.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und 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, wonach seit dem 1.1.2025 bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind.

Bodenschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

7 Verfahren

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

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

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis im Internet veröffentlicht und zeitgleich 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.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

8 Anlage

Berechnung des erforderlichen Retentionsraumes

BAUHERR: KADIR GÜVEN, HAUPSTRASSE 67, 26683 SEDELSBERG

BAUVORHABEN: NEUBAU EINES MFH MIT 5 WE, NACHTIGALLENWEG, 26169 FRIESOYTHE

Berechnung des verloren gehenden Retentionsraumes

Grundstück:

Grundstücksgröße: 1.125,00 m²
Hundertjähriges Hochwasser 8,46 üNN

Übersicht der versiegelten Fläche durch Neubau + Höhe

Fläche Mehrfamilienhaus 267,37 m²
Fläche Abstellraum 17,50 m²
Fläche Terrassen (2Stck.) 40,00 m²
Fläche Stellplätze (8Stck.) 105,00 m²
Fläche Zufahrt 186,19 m²

616,06 m²

Ermittlung des verlorenen Volumens

mittlere Geländehöhe Bestand 8,15 m
Gelände Höhe Neu 8,46 m

8,46 - 8,15 = 0,31cm x 616,06m = 190,98 m³

Gesamtversiegelt Fläche 616,06 m²

Höhe Neu 8,48 müNN

Volumen verloren 190,98 m³

Berechnung der Kompensation (Volumen)

Fläche Grundstück kompensation 385,57 m²
Volumen verloren 190,98 m³

190,98 m³ / 385,57m² **0,495 cm**

Das Grundstück an der Tecklenburger Straße muss mindestens 0,495cm abgetragen werden!