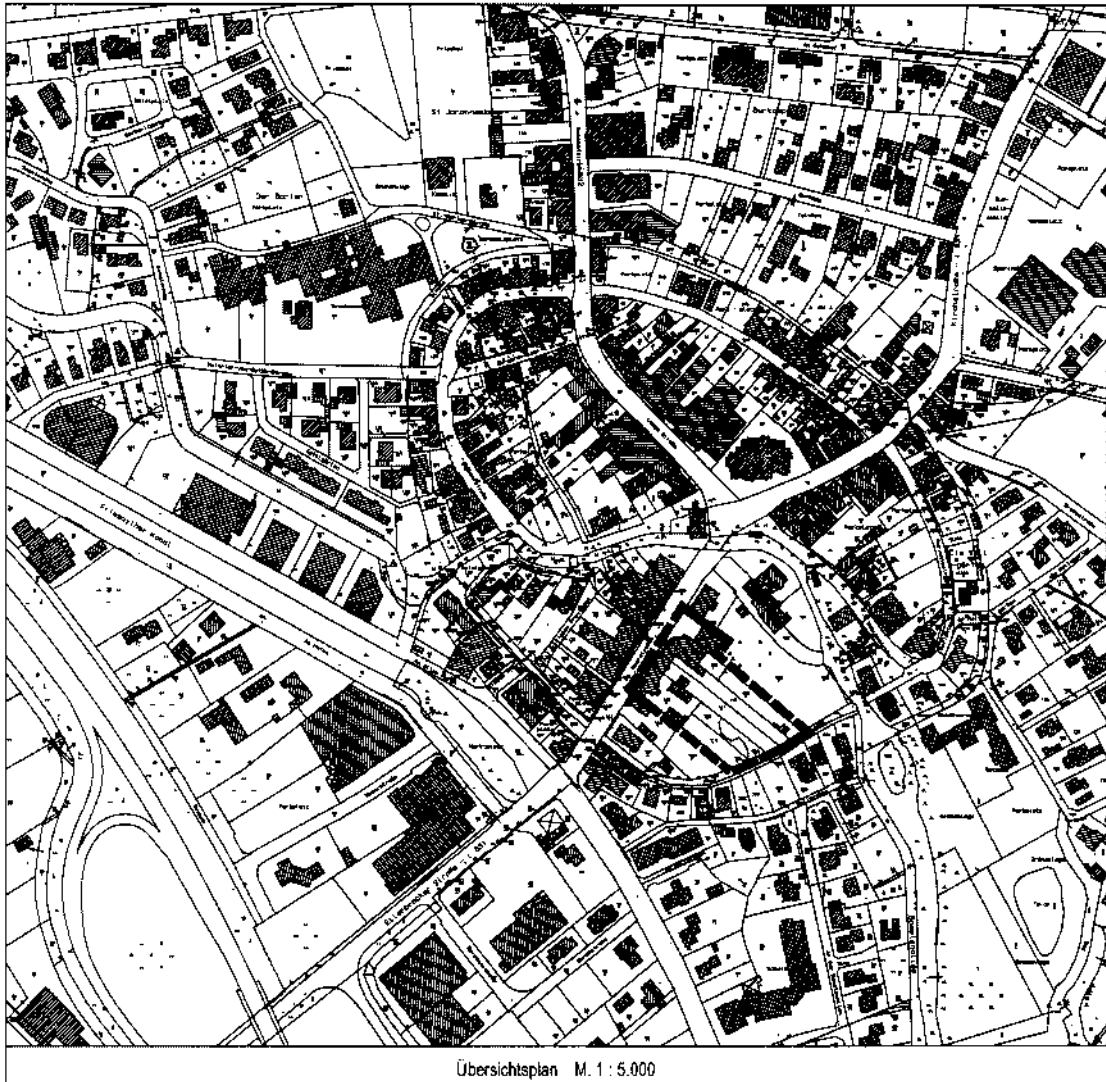


Landkreis Cloppenburg

Stadt Friesoythe

**Bebauungsplan 15 d „Moorstraße“
- 1. Änderung
Teilbereich 2**

Begründung mit Umweltbericht



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.2	GELTUNGSBEREICH	4
1.3	VERFAHRENSDATEN	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	5
2.2	REGIONALPLANUNG	7
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 15 D.....	7
3	BESTANDSSTRUKTUREN	8
3.1	BESTAND	8
3.2	VERKEHRERSCHLIEßUNG	9
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
4.1	KERNGEBIETE AN DER MOORSTRAßE	9
4.2	KERNGEBIET MK 3 AN DER RINGSTRAßE.....	9
4.3	BAUWEISE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN	10
4.4	VERKEHRSFLÄCHEN	10
4.5	BERECHNUNG DES SPIELPLATZBEDARFES:	10
4.6	IMMISSIONSSCHUTZ	11
4.7	FLÄCHENBILANZ	12
5	UMWELTBERICHT	13
5.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG	13
5.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	13
5.2.1	<i>Aussagen des Landschaftsrahmenplans.....</i>	<i>13</i>
5.2.2	<i>Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Friesoythe.....</i>	<i>13</i>
5.3	UMWELTPRÜFUNG	13
5.3.1	<i>Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.....</i>	<i>13</i>
5.3.2	<i>Erhaltungsziele und Schutzzweck.....</i>	<i>14</i>
5.3.3	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....</i>	<i>14</i>
5.3.4	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....</i>	<i>15</i>
5.3.5	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....</i>	<i>15</i>
5.3.6	<i>Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....</i>	<i>15</i>
5.3.7	<i>Landschaftspläne sowie sonstige Pläne.....</i>	<i>15</i>
5.3.8	<i>Luftqualität</i>	<i>15</i>
5.3.9	<i>Wechselwirkungen.....</i>	<i>15</i>
5.3.10	<i>Bestandsaufnahme.....</i>	<i>15</i>
5.4	GEGENÜBERSTELLUNG VON DERZEIT ZULÄSSIGEN UND GEPLANTEN VERSIEGELUNGSGRAD.....	16
5.5	KOMPENSATIONSMAßNAHME	16
5.6	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG	17
5.6.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</i>	<i>17</i>
5.6.2	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</i>	<i>17</i>
5.7	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	17
5.8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	17
5.9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	17
6	VER- UND ENTSORGUNG	18
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	18
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION	18
6.3	ABFALLENTSORGUNG	18
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	18
6.5	STROM- UND GASVERSORGUNG	18
6.6	TELEKOMMUNIKATION	18
6.7	BRANDSCHUTZ	19
7	HINWEISE.....	19

7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	19
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	19
7.3	ALTLASTEN.....	19
7.4	BAUDENKMAL.....	19
8	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG.....	19

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Es ist beabsichtigt die zur Ringstraße gelegenen Grundstücke, zwischen Moor- und Ringstraße, neu zu beordnen. Hier wurde die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 15 d „Moorstraße“ im Jahr 1990 rechtskräftig. Dieser setzt im Änderungsbereich Kerngebiete fest

Die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließung von der Ringstraße ausgehend, führte bisher zu keiner Bebauung der Flächen. Auf dem östlichen Teil, in unmittelbarer Nähe zur Soeste, sind nun Seniorenwohnungen geplant, diese sollen direkt über die Ringstraße erschlossen werden.

Um diese Planungsabsicht umzusetzen war eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, diese bezieht sich auf die Art der Nutzung und die Erschließung. Im Laufe des Verfahrens traten unterschiedliche Auffassungen zur Überplanung des westlichen Teilbereiches seitens eines Eigentümers auf, daher wurden die betroffenen Flächen (Teilbereich 2) nicht als Satzung beschlossen. Der Teilbereich 1 ist als Satzung beschlossen und ist rechtskräftig.

Nunmehr haben sich die Eigentümer des verbleiben Teilbereiches der 1. Änderung auf ein Planungskonzept geeinigt. Daher wird dieses Teilplanungsgebiet als Teilbereich 1 nochmals öffentlich ausgelegt. Die Begründung bezieht sich teilweise auf beide Teilbereiche.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen Moor- und Ringstraße, sowie östlich der Soeste.

Der gesamte Änderungsbereich der 1. Änderung (Teilbereich 1 und 2) hat eine Größe von etwa 1,17 ha, der Teilbereich 1 umfasst ca. 0,55 ha.

1.3 Verfahrensdaten

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am 12.07.06 die Auslegung des Bebauungsplanes (Teilbereich 1 und 2) beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.06 bis 23.08.06 öffentlich ausgelegen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Teilbereich 2 beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

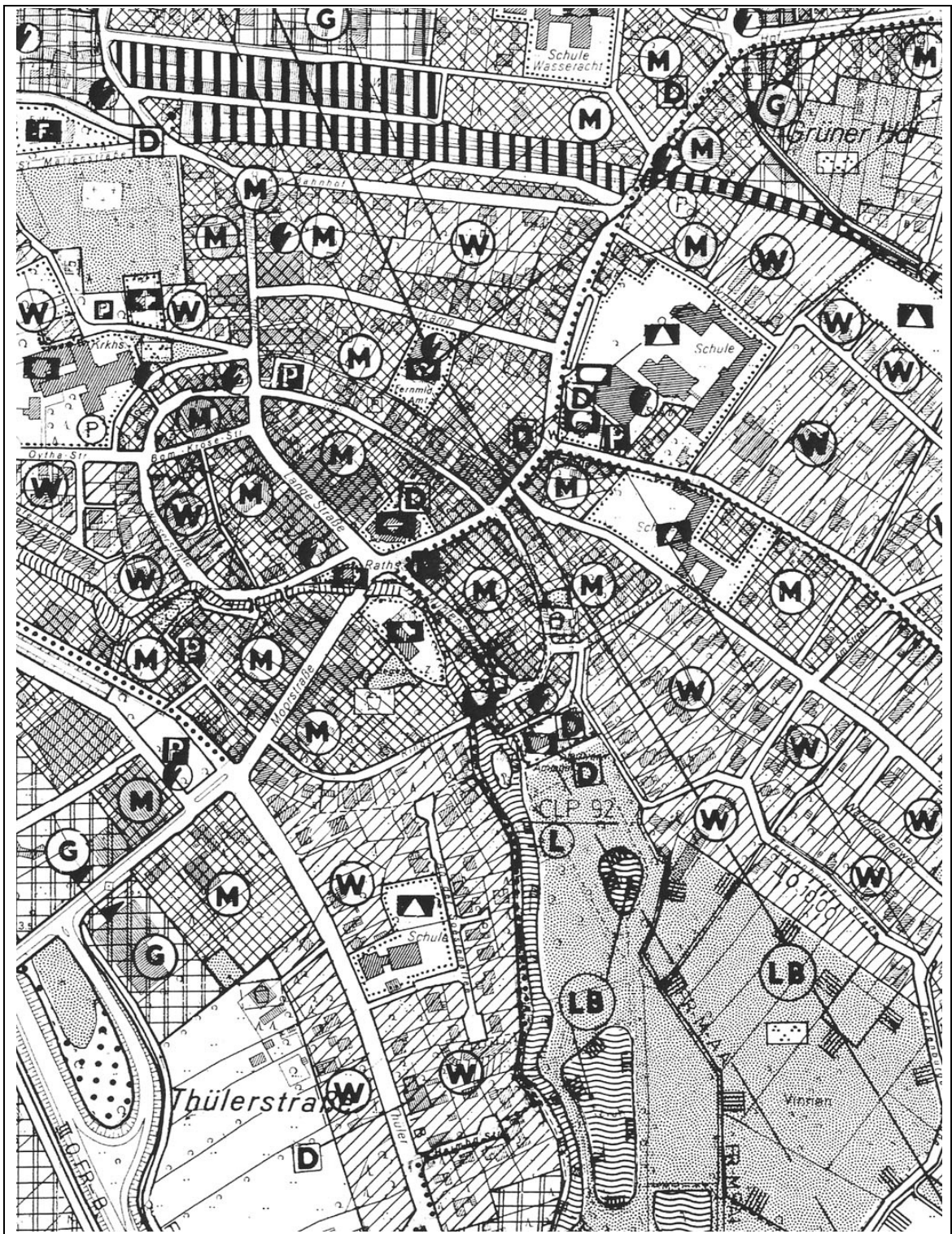
Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am den Teilbereich 2 des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995 wird der Änderungsbereich vorwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Im östlichen Änderungsbereich ist zudem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995



Da der Flächennutzungsplan im Änderungsbereich vorwiegend gemischte Bauflächen darstellt, ist die Planungsabsicht hier Kerngebiete im Bebauungsplan festzusetzen als aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt anzusehen.

2.2 Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramms 2005 des Landkreises Cloppenburg legt Friesoythe als Mittelzentrum mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest.

Am Plangebiet verläuft mit der Moorstraße eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung. Für den Änderungsbereich sind keine Festlegungen getroffen worden.

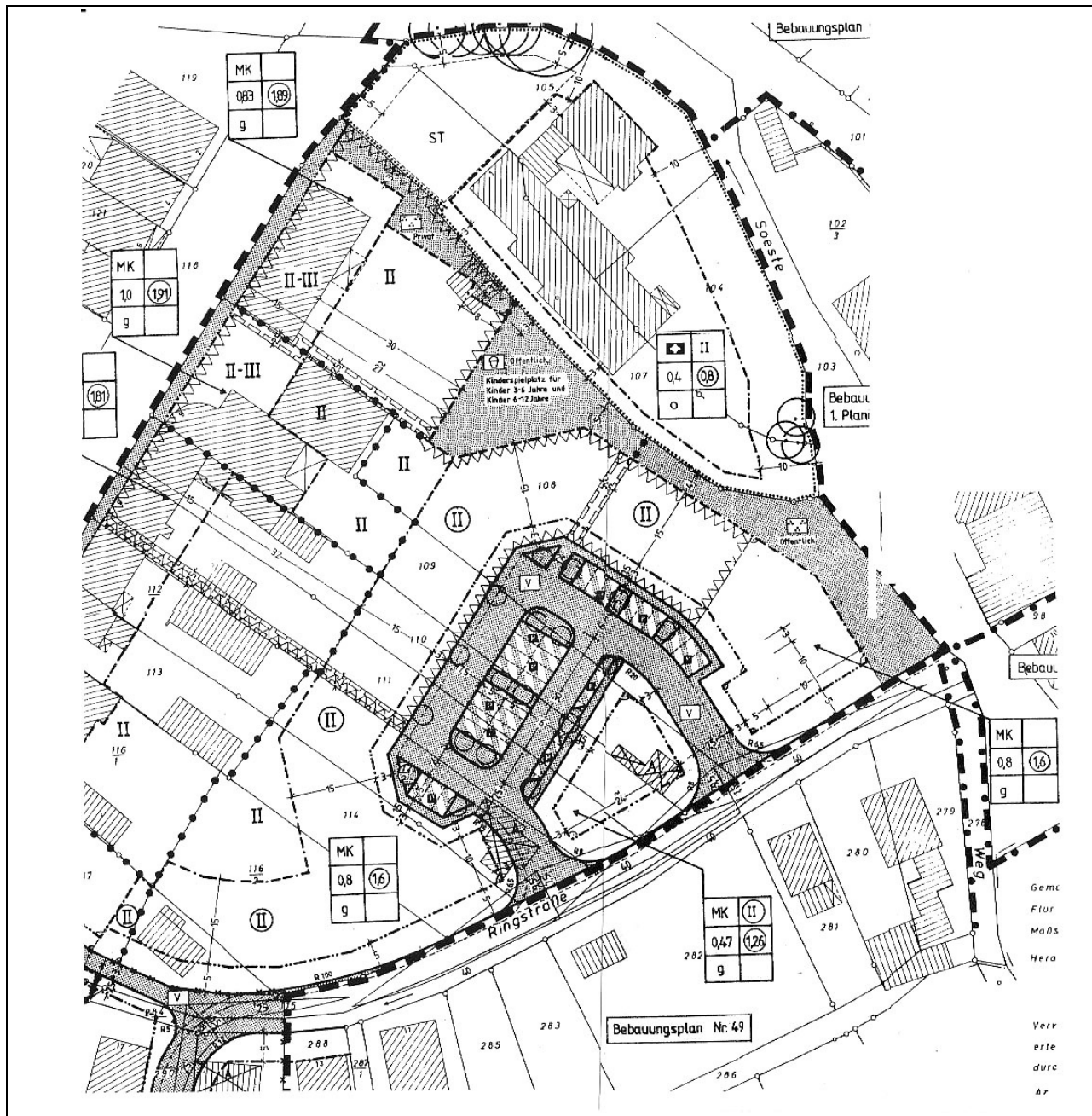
Die Planung ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.3 Bebauungsplan Nr. 15 d

Im Änderungsbereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan im Bereich der Moorstraße und auch der Ringstraße Kerngebiete fest. Die Kerngebiete an der Ringstraße werden über zwei Einmündungen mit einer ringförmigen Straße, einschl. Parkplatzanlage erschlossen.

Im östlichen Änderungsbereich (Teilbereich 1) verläuft von der Ringstraße aus eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, nach Norden, dort endet sie mit einem Spielplatz. Sie wird als private Grünfläche bis zur Moorstraße fortgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 15 d - Auszug -



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet wird durch die vorwiegend geschlossene, dreigeschossige Bebauung an der Moorstraße und die dahinter liegenden Grundstücke, die sich als großzügige Hausgärten zur Ringstraße darstellen, geprägt.

3.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Moorstraße und die Ringstraße verkehrlich erschlossen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Kerngebiete an der Moorstraße

Die Bebauung an der Moorstraße wird wie bisher als Kerngebiet festgesetzt.

Für das Kerngebiet MK 1 werden als Nutzungskennziffern die Grundflächenzahl mit 1,0 und die Geschossflächenzahl mit 2,0, bei geschlossener Bauweise festgesetzt. Die bauliche Staffelung wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Beim straßenseitigen Bereich sind mindestens 2 Vollgeschosse vorgeschrieben, höchstens drei zulässig, im dahinterliegenden Bereich sind höchstens zwei Vollgeschossen zulässig.

Entlang der Moorstraße wird eine Baulinie, ansonsten werden hier Baugrenzen festgesetzt.

In den Kerngebieten MK 1 sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig, Tanzgaststätten und Lichtspieltheater sind hiervon ausgenommen. Hier sind Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO ab dem zweiten Vollgeschoss allgemein zulässig.

4.2 Kerngebiet MK 3 an der Ringstraße

Für die Bebauung an der Ringstraße werden ebenfalls Kerngebiete festgesetzt. Auch in dem MK 3- Gebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig, da dieses Gebiet mit seiner vorhandenen Bebauung an der Ringstraße für eine solche Nutzung nicht geeignet ist.

Im Kerngebiet MK 3 ist Wohnen allgemein zulässig, im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind mindestens 50 % der Bruttogeschossfläche mit geschäftlicher oder Büronutzung nachzuweisen, um hier den Charakter eines abgestuften Wohngebietes zu gewährleisten.

Gliederung

Für die Stadt Friesoythe steht nun die Aufgabe nach den bereits realisierten Kerngebietsnutzungen an der Moorstraße auch für den Bereich Ringstraße eine umsetzbare Fortsetzung anzubieten. Die bisherige Bebauungsplanausweisung war nicht umsetzbar. Somit ist das Nutzungsspektrum eines klassischen Kerngebietes zur Ringstraße - unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bedingungen wie lockere Bebauung südlich der Ringstraße, Grünbereich mit Gemeindehaus und Soeste – fortzusetzen.

Der rückwärtige Bereich zur Ringstraße ist daher abgestuft zu entwickeln. Ein gegliedertes Kerngebiet ist hier planungsrechtlich die schlüssigste Lösung, da auch im Bereich der Ringstraße geschäftliche Nutzungen und Dienstleistungseinrichtungen gewünscht sind.

Es handelt sich bei dem Standort des MK 3 um einen innenstadtnahen Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Kerngebieten entlang der Moorstraße (EG mit Geschäftsnutzung). Wegen der Erschließung über die schmale Ringstraße ist eine vergleichbar intensive Kerngebietsnutzung wie an der Moorstraße nicht vorgesehen.

Bauliche Nutzung

Als Nutzungskennziffern werden für gesamte Bebauung an der Ringstraße (MK 3) die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2, festgesetzt. Somit erfolgt eine bauliche Abstufung gegenüber der Bebauung an der Moorstraße.

Für die Bebauung werden durch großzügige überbaubare Bereiche festgesetzt. Für ihre optimale Bebauung sind ggfs. Baulasten auf Nachbarflächen einzuholen.

4.3 Bauweise, Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Ringstraße ist die Errichtung von Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden nicht zulässig. Stellplätze gemäß § 12 sind hier zulässig. Durch diese Festsetzung können die Bereiche an der Ringstraße nicht durch Nebenanlagen verstellt und städtebaulich beeinträchtigt werden.

4.4 Verkehrsflächen

Entlang der Moorstraße wird die innerhalb des Änderungsbereiches liegende Parzelle der Moorstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Kerngebiet MK 3 wird über die Ringstraße und ggfs. auch über die private Straße erschlossen.

4.5 Berechnung des Spielplatzbedarfes:

Im Plangebiet werden Kerngebiete festgesetzt, es werden hier jeweils 50 % der Geschossfläche bei der Anrechnung berücksichtigt. In den Kerngebieten ist teilweise ab dem 1. Vollgeschoss Wohnen allgemein zulässig, teilweise in allen Geschossen. Folgende Berechnung bezieht sich auf die Teilbereiche 1 und 2.

MK (50 % der Fläche)	Zulässige GFZ	GFZ gesamt	davon 2 %
1.900 qm	2,0	3.800 qm	76 qm
1.900 qm	1,2	2.280 qm	46 qm
1.700 qm	1,2	2.040 qm	<u>41 qm</u>
Spielplatzbedarf			163 qm

Der sich ergebende Bedarf an Spielplatzfläche (Teilbereich 1 und 2) von 163 qm wird nicht im Plangebiet umgesetzt, innerhalb des Plangebietes wird kein Spielplatz festgesetzt. In etwa 300 m Entfernung liegt der große Spielplatz der Marienschule, hier sind noch ausreichende Reserven vorhanden. Der Spielplatz ist auch über ein Straßennetz erreichbar, welches innerhalb von Tempo-30-Zonen liegt und i.d.R. über Gehwege verfügt. Zudem liegt als weitere Spielmöglichkeit der Stadtpark in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Somit wird den Anforderungen des Nds. Spielplatzgesetzes genüge getan.

4.6 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet gehen Lärmimmissionen durch den Kfz-Verkehr der Moorstraße und der naheliegenden Ampelkreuzung aus. Die Belastungszahlen für die Straßen sind dem aktuellen Verkehrsentwicklungsplan von 2005 der Stadt Friesoythe entnommen worden. Es handelt sich hier um Prognosezahlen für das Jahre 2015. Für den Straßenabschnitt unmittelbar am Änderungsbereich sind somit 13.050 Kfz/24 Std. eingestellt worden.

Grundlage der schalltechnischen Berechnung bildet die Digitalisierung der Straßen und der Ampelkreuzung als Lärmquellen. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage des Berechnungsverfahrens der RLS 90.

Im Plangebiet werden Kerngebiete festgesetzt. Somit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einzuhalten, d.h. 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Zusätzlich zu den Lärmquellen wurden die Gebäude und 2 Immissionsorte digitalisiert. Letztere wurden an den straßenseitigen Fassaden der Gebäudereihe Moorstraße festgelegt.

Im Ergebnis der Berechnung ist festzustellen, dass an beiden Immissionsorten die Orientierungswerte für Wohnen in Kerngebieten deutlich überschritten wurden. Es treten hier, an der straßenseitigen Gebäudefront der Moorstraße Beurteilungspegel zwischen von 73,4 und 73,9 dB(A) tags und 62,3 und 62,9 dB(A) auf. Da hier keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind, werden im Bebauungsplan bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109 festgesetzt. Im Bereich der Ampelkreuzung sind an den Fassaden die Schalldämmmaße des Lärmpegelbereiches VI, ansonsten V, einzuhalten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4). Für den potentiellen Bauherrn bedeutet dies, dass hier bei Neubau besondere Schallschutzfenster einzubauen sind. Diese haben einen deutlich höheren Schalldämmwert und ermöglichen beispielsweise auch den Schlaf bei gekipptem Fenster durch eine indirekte Belüftung. Diese bauliche Maßnahme ist somit auch mit zusätzlichen Kosten für den Bauherrn verbunden.

Die dahinter liegenden Flächen, auch die des Kerngebietes MK 2 mit den Seniorenwohnungen werden durch die geschlossene Bebauung weitgehend abgeschirmt. Lediglich der nordöstliche Bereich zwischen Gebäude Moorstraße Nr. 3 und Nr. 1 (Gemeindehaus der Kirche) stellt eine Lücke dar. Aber auch hier werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten. Auch die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden hier im Kerngebiet MK 2 lediglich im nördlichen Teil erreicht bzw. in einem kleinen Grundstückabschnitt überschritten.

4.7**Flächenbilanz**

Gesamtes Plangebiet Teilbereich 2	0,65 ha
Kerngebiet MK 1	0,30 ha
Kerngebiet MK 3	0,33 ha
Verkehrsfläche Moorstraße	0,02 ha

5 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist seit der Änderung des Baugesetzbuches im Juli 2004 zwingender Bestandteil der Bauleitplanung.

Die folgenden Ausführungen des Umweltberichtes beziehen sich auf die Teilbereiche 1 und 2.

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 d „Moorstraße“ möchte die Stadt Friesoythe die Erschließung der noch unbebauten Flächen an der Ringstraße neu ordnen. Insbesondere soll im östlichen Bereich an der Soeste die Errichtung einer Seniorenwohnanlage ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist insgesamt etwa 1,17 ha groß. Derzeit sind im Gelände bebaute Bereiche v.a. an der Moorstraße und zur Ringstraße hin Hausgärten zu finden:

5.2 Fachgesetze und Fachpläne

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

5.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplans

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreis Cloppenburg aus dem Jahre 1998 macht zu dem Plangebiet keine unmittelbaren Aussagen.

5.2.2 Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Friesoythe

Der Landschaftsplan (LP) stammt aus dem Jahre 1992; seine Inhalte lassen sich anhand der Karten zusammenfassen. Zum Plangebiet werden keine direkten Aussagen gemacht.

5.3 Umweltprüfung

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen:

5.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im folgenden skizziert.

Tiere

Das Plangebiet wird durch eine Gebäudereihe an der Moorstraße und Hausgärten an der Ringstraße bestimmt

Der Planbereich in seiner bebauten Ortslage weist keine relevanten Tiervorkommen auf, so dass in dieser Hinsicht keine Auswirkungen zu erwarten sind. Die potentiell in den Ziergehölzen des Geländes nistenden Vögel sind generell als Kulturfolger anzusehen, deren Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt eher mittel bis gering ist. Konkrete Tiervorkommen wurden während der Bestandserhebung im Frühjahr 2006 nicht festgestellt.

Pflanzen

Innerhalb des relevanten Plangebietes wurden keine Vegetations- und Biotopstrukturen gefunden, die als besonders geschützt einzustufen oder von besonderer Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt wären. Es handelt sich in erster Linie um Ziergehölze der besiedelten Ortslage.

Boden

Die Planung führt zu einer geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades des Bodens, gegenüber dem bisherigen Planungsrecht durch den Bebauungsplanes Nr. 15 d.

Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches kommen keine relevanten Oberflächengewässer vor. Östlich des Plangebietes verläuft die Soeste, das Ufer stellt sich hier als Mauer dar.

Luft

Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind aufgrund der Lage und der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

Klima

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

Landschaftsbild

Jeder Baukörper, der neu errichtet wird, stellt eine Veränderung des Landschaftsbildes dar. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans führt aufgrund der innerörtlichen Lage nicht zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Biologische Vielfalt

Es ist nicht davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt wird. Wesentliche Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

5.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck

Der Punkt Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

5.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine derartigen Auswirkungen zu erwarten sind.

5.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

5.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die bisher zulässige gewerbliche Nutzung brachte theoretisch eine deutlich höhere Emissionsbelastung mit sich als dies in Zukunft der Fall sein wird. Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist.

5.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Innerhalb der Planänderung werden allerdings keine Möglichkeiten gesehen, konkrete Maßnahmen im Bebauungsplan vorzuschreiben. In den Kerngebieten der Ringstraße mit hohen Nutzungskennziffern wird nicht die Möglichkeit gesehen, hier die beispielsweise eine Gebäudestellung vorzuschreiben. Denn eine solche Festsetzung würde die Möglichkeiten zur Nutzbarkeit der Flächen stark beschränken

5.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreis Cloppenburg bzw. des Landschaftsplans (LP) der Stadt Friesoythe sind oben bereits im einzelnen aufgeführt; weiterführende Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht explizit vor.

5.3.8 Luftqualität

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

5.3.9 Wechselwirkungen

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d festzustellen sind.

5.3.10 Bestandsaufnahme

Zwecks einer umfassenden Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wurde im Frühjahr 2006 eine Geländebegehung durchgeführt.

Auf die Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes kann hier verzichtet werden, da es sich hier um einen Bereich nach § 30 BauGB handelt. Die aktuelle Ausweisung von Kerngebieten deutet schon auf einen hohen potentiellen Ausnutzungsgrad hin.

Daher wird in einem ersten Schritt der potentielle Versiegelungsgrad des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Planänderung gegenüber gestellt und einem zweiten Schritt der Grünzug im östlichen Änderungsbereich betrachtet.

5.4 Gegenüberstellung von derzeit zulässigen und geplanten Versiegelungsgrad

Bestand			Planung		
Nutzungen	Max. Versiegelungsgrad / m ²	unversiegelte Fläche / m ²	Nutzungen	Max. Versiegelungsgrad / m ²	Unversiegelte Fläche in m ²
MK	1,0 / 3.200	0	MK 1	1,0 / 3.830	0
MK	0,83 / 1.200	204	MK 2	0,8 / 3.800	760
MK	0,8 / 3.290	658	MK 3	0,8 / 3.400	680
MK mit GRZ 0,47	0,7 / 700	210			
Grünflächen	0,1 / 1.250	1.125			
Verkehrsflächen	1,0 / 2.210	0	Verkehrsflächen u.a. mit Pflanzbeet	0,8 / 720	144
Summe	1.750 m ²	2.197	Summe	1.750 m ²	1.584
Defizit:					613 m²

Das Defizit ergibt sich im wesentlichen aus der Überplanung des Grünzuges am östlichen Änderungsbereich.

Der Grünzug führt im rechtskräftigen Plan von der Soeste bis zum Gemeindehaus und sollte dort mit einem Spielplatz enden. Wegen seiner teilweisen Lage an der Soeste und wegen seiner Ausdehnung käme ihm auch eine ökologische Verbindungsfunktion zu. Allerdings stellt sich die Uferlinie der Soeste in diesem Bereich nicht als natürliches Ufer, sondern als Mauer dar. Eine ökologische Vernetzung des Grünzuges mit dem Gewässer bliebe hier von vorneherein begrenzt. Des weiteren würde auch bei der alten Planung der Grünzug mit einem Weg belegt werden.

Die Verbindungs- und Vernetzungsfunktion entfällt durch die Planung allerdings völlig. Daher ist der Grünzug flächengleich extern zu ersetzen.

Eine Möglichkeit zum Erhalt des Grünzuges besteht nicht, da für die Planung der Seniorenwohnungen das gesamte MK 2 benötigt. Nur durch diese Investition besteht jetzt die Chance die Kerngebietsflächen an der Ringstraße unter neuer Konzeption zu besiedeln.

5.5 Kompensationsmaßnahme

Somit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 613 m² (Flächendefizit) und 1.250 m² (Grünzug im rechtskräftigen Bebauungsplan). Es sind insgesamt 1.863 m² extern zu ersetzen. Der Kompensationsbedarf wird durch das neue MK 2 – Gebiet (Seniorenwohnungen) verursacht, welches insbesondere den bisher vorgesehenen Grünzug überplant.

Der Kompensationsbedarf wird im Flächenpool „Schwaneburger Moor“ der Stadt Friesoythe abgedeckt. Hier wird Wald aufgeforstet, je Quadratmeter werden hier 2 Werteinheiten kompensiert.

siert. Die Kosten sind von dem Investor der „Seniorenresidenz“ zu tragen, da sich das ermittelte Defizit aus dem Eingriff des Teilbereiches 1 ergibt.

5.6 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht die Änderung der baulichen Nutzungen in Teilbereichen vor. An der Ringstraße entfällt eine größere Verkehrsfläche (Straße und Parkplätze) zugunsten einer sparsamen privaten Erschließungsstraße. Der Grünzug im östlichen Teilbereich entfällt zugunsten des neuen Bebauungskonzeptes.

Als geringfügige Auswirkung der Planung ist der potentielle Versiegelungsgrad anzusehen, der sich durch die Bebauungsplanänderung etwas erhöht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes führt nach Abzug der potentiell zulässigen Versiegelung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, zu einer Erhöhung der potentiellen Versiegelung um 613 m², zudem entfällt der Grünzug.

Bei Nichtverwirklichung der Planung ist zunächst davon auszugehen, dass die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplan umgesetzt wird.

5.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung sind in dem innenstadtnahen Bereich nicht umsetzbar, nicht zuletzt da der rechtskräftige Bebauungsplan bereits einen hohen Ausnutzungsgrad vorsah.

5.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ziele des Bebauungsplanes an diesem Standort Seniorenwohnungen auszuweisen, sind nicht zuletzt vor dem Hintergrund der innenstadtnahen Lage als sinnvoll einzustufen.

Grundsätzlich ließe sich ein derartiges Vorhaben zwar an anderer Stelle umsetzen, aber innenstadtnahe Standorte sind derzeit an anderer Stelle nicht verfügbar.

5.7 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

5.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Beim Ausbau der privaten Verkehrsfläche ist darauf zu achten, dass die Bäume entlang der Straße fachgerecht gepflanzt und ihre Anwuchs überprüft werden.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Friesoythe möchte mit der Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 15 d „Moorstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um hier u.a. eine Anlage für Seniorenwohnungen zu ermöglichen und die Erschließung der Flächen an der Ringstraße zu optimieren.

Im Rahmen der im Zuge der Bauleitplanung durchzuführenden Umweltprüfung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Um das Plangebiet in planungsrelevantem Umfang beschreiben und bewerten zu können, wurde auf die Ergebnisse einer eigenen Geländeaufnahme im Frühjahr 2006 zurück gegriffen.

Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planänderung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der planungsrechtlich gemäß § 30 Baugesetzbuch zu beurteilen ist.

Durch die Bebauungsplanänderung entsteht ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, dieser Eingriff wird extern ausgeglichen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird in die Soeste abgeleitet. Durch die Bebauungsplanänderung erhöht sich der Versiegelungsgrad kaum, daher ist von keiner Veränderung hinsichtlich der Situation des Oberflächenwassers auszugehen.

Vor Einleitungen von Oberflächenwasser in die Soeste werden entsprechende Einleitgenehmigungen beantragt.

6.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet ist an das Netz der Schmutzwasserkanalisation der Stadt Friesoythe angeschlossen.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Cloppenburg.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

6.5 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG.

6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

6.7 Brandschutz

Entsprechend den Anforderungen zum Brandschutz werden Unterflurhydranten angebracht, die Standorte werden mit dem Stadtbrandmeister und dem OOWV abgestimmt.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

7.2 Archäologische Bodenfunde

Alle Tiefbauarbeiten benötigen vor ihrer Ausführung einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§ 13 NDSchG).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

7.3 Altlasten

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden.

Bei konkreten Hinweisen auf Altablagerungen im weiteren Planungsverfahren wird die Untere Abfallbehörde informiert.

7.4 Baudenkmal

Östlich der Soeste liegt das Baudenkmal Wassermühle, gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals nur Anlagen errichtet werden, die das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigen.

Auf die Sicherung einer einheitlichen Dachlandschaft soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hingewirkt werden.

8 Zusammenfassende Erklärung

Wegen Differenzen zur Bebauung des westlichen Teiles wurde in einem ersten Schritt nur der Teilbereich 1 als Satzung beschlossen. Da das MK 3-Gebiet aus 5 Flurstücken mit unterschied-

lichen Eigentümern besteht, wurde vor Auslegung des Teilbereiches 2 ein einvernehmliches Planungskonzept mit den Eigentümern abgestimmt und umgesetzt. Der Umweltbericht bezieht sich noch auf beide Teilbereiche, die erforderliche Kompensation ist im Zuge des Teilbereiches 1 bereits umgesetzt worden.

Im Bebauungsplan wird gesondert auf das Baudenkmal Wassermühle an der Soeste und den daraus resultierenden Umgebungsschutz hingewiesen.

Friesoythe, den

.....

Bürgermeister
(Johann Wimberg)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Friesoythe

Oldenburg, den 03.04.2007

PSA

M. Lux - Dipl.-Ing. –

P. Wahrenburg –Dipl. Biol.-