



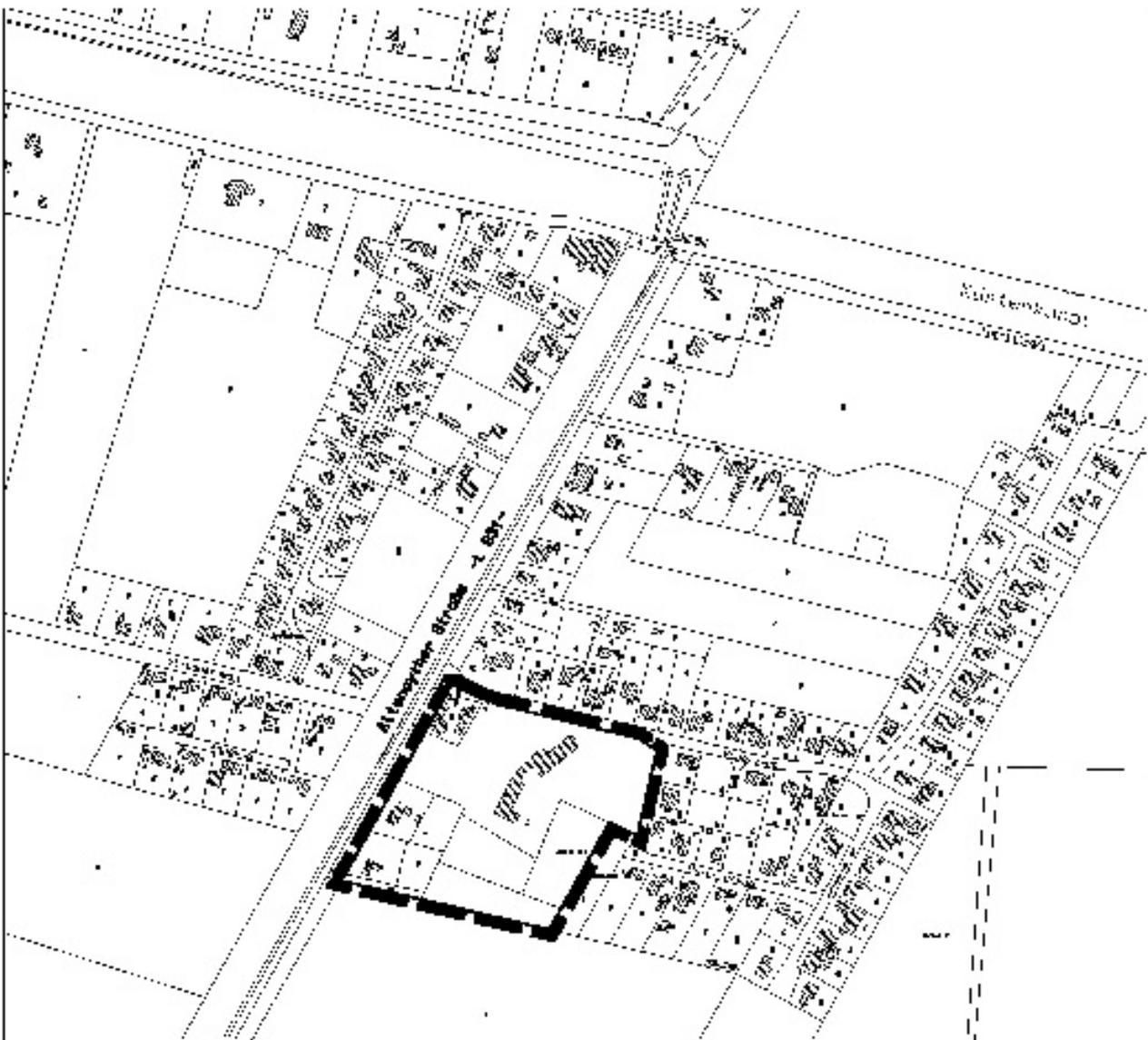
## Bebauungsplan Nr. 197 „Edewechedamm Schule“

### Begründung mit Umweltbericht

#### -Entwurf-

(Exemplar für die erneute öffentliche Auslegung)

- Teilaufhebung der Satzung Edewechedamm -



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	VERFAHRENSSTAND.....	4
1.3	GELTUNGSBEREICH.....	4
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>5</b>
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	5
2.2	REGIONALPLANUNG.....	6
2.3	PLANUNGSRECHT.....	6
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>7</b>
3.1	BESTAND.....	7
3.2	ERSCHLIEBUNG.....	7
3.3	VERKEHRSLÄRM.....	8
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>9</b>
4.1	GEMEINBEDARFSFLÄCHE.....	9
4.2	ALLGEMEINES WOHNGEBIET.....	9
4.3	ERSCHLIEBUNG UND VERKEHRSFLÄCHEN.....	9
4.4	FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN.....	10
4.5	BEGRÜNUNG.....	10
4.6	SPIELPLATZ.....	10
4.7	SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN.....	11
4.8	FLÄCHENBILANZ.....	11
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>12</b>
5.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG.....	12
5.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	12
5.2.1	<i>Aussagen des Landschaftsrahmenplans.....</i>	<i>12</i>
5.2.2	<i>Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Friesoythe.....</i>	<i>12</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>15</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	BILANZIERENDE GEGENÜBERSTELLUNG VON DERZEIT ZULÄSSIGEM BESTAND UND DEN GEPLANTEN MÖGLICHKEITEN.....	16
5.5	KOMPENSATIONSMAßNAHMEN.....	18
5.6	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	18
5.6.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</i>	<i>18</i>
5.6.2	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</i>	<i>18</i>
5.7	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN.....	18
5.8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN.....	19
5.9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	19
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>20</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	20
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	20
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	20
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	20
6.5	STROM- UND GASVERSORGUNG.....	20
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	20
6.7	BRANDSCHUTZ.....	20

<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>20</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	20
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	21
7.3	ATLASTEN .....	21
7.4	TEILAUFBEBUNG EINER SATZUNG .....	21
<b>8</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</b>	<b>21</b>
8.1	ZU- UND ABFAHRVERBOT .....	21

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Edewechterdamm. Im Norden und Osten schließt Wohnbebauung an. Richtung Süden grenzt die Ortslage unmittelbar an ein Landschaftsschutz - bzw. Naturschutzgebiet.

Das Plangebiet umfasst das Schulgelände der Schule " Edewechterdamm Schule ". Südöstlich befand sich der Sportplatz, dieser Standort ist bereits vor längerer Zeit aufgegeben worden, die Fläche liegt seitdem brach. Des Weiteren wird das südliche Gebäude, welches direkt an den Komplex des Schulgebäudes angebaut ist, nicht mehr für schulische Zwecke genutzt.

Flächen südlich und östlich des Schulgeländes bzw. des Dorfplatzes sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Die skizzierte Planungsabsicht erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes.

### **1.2 Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 „Edewechterdamm Schule“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am .. .. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

### **1.3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der L 831 in Edewechterdamm.

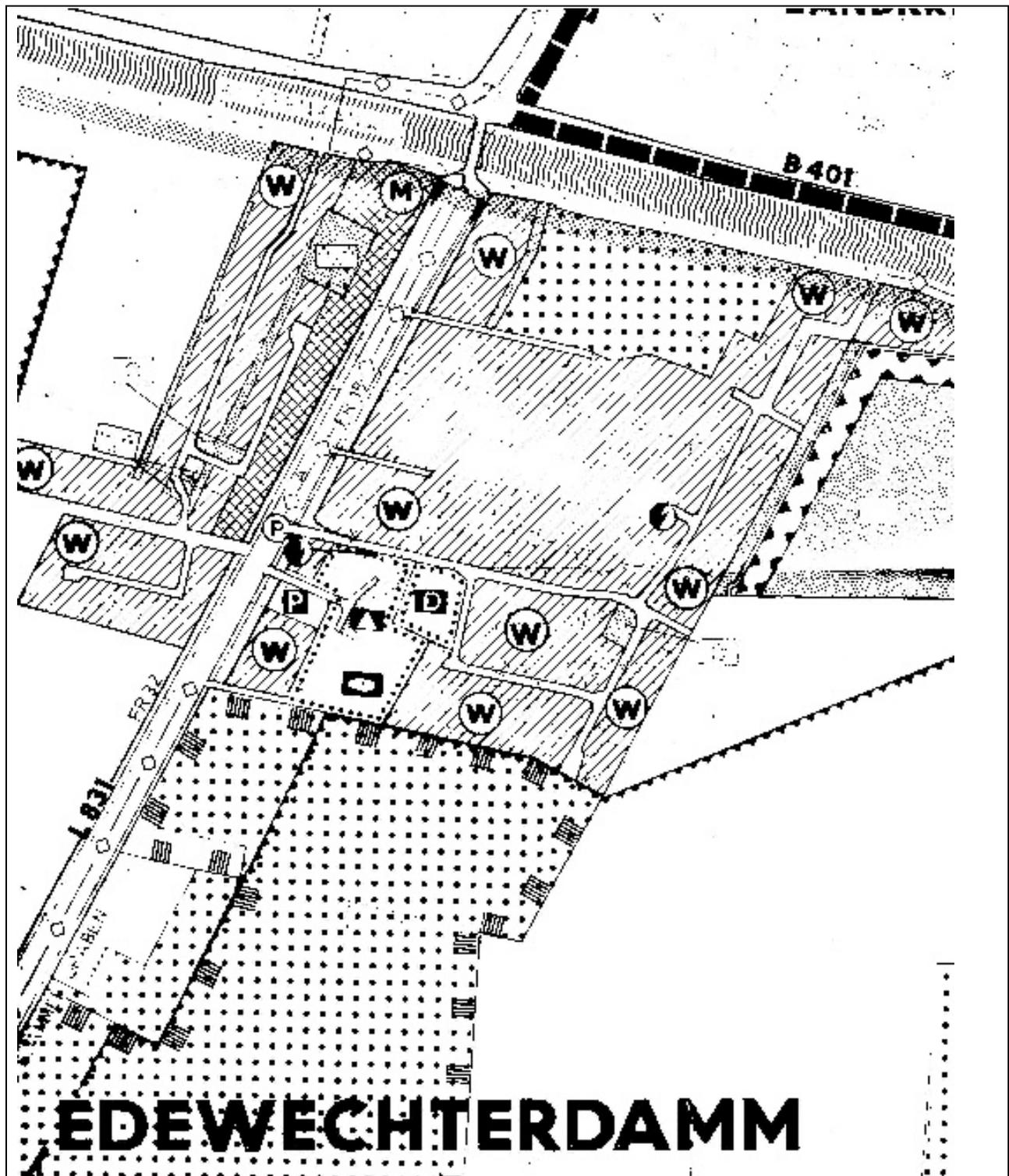
Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 2,7 ha.

## 2 Planerische Vorgaben

### 2.1 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995 werden für den Änderungsbereich entlang der Landesstraße Wohnbauflächen sowie eine Fläche für Parkplätze und

**Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995**



eine Verkehrsfläche dargestellt. Im verbleibenden Änderungsbereich ist eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule, Dorfplatz und " sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen " dargestellt. Des Weiteren ist hier eine Transformatorenstation dargestellt.

Die im Änderungsbereich dargestellten Nutzungen stimmen in ihren Abgrenzungen nicht mit dem Planungsziel überein hier ein Wohngebiet zu entwickeln, daher ist ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchzuführen. Es handelt sich um die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## **2.2 Regionalplanung**

Das regionale Raumordnungsprogramm 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.

Der zeichnerischen Darstellung sind folgende Festlegungen zu entnehmen:

- Südlich des Plangebietes beginnt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft; östlich wird dieses von einem Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (T: Torf) überlagert.
- Unmittelbar westlich des Plangebietes ist die L 831 als regional bedeutsamer Hauptverkehrsstraße festgelegt.
- Parallel zur L 831 ist zudem eine Trinkwasserfernleitung dargestellt.

Da sich das Plangebiet nur auf Bereiche außerhalb der skizzierten Bereiche bezieht, ist die Planung mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

## **2.3 Planungsrecht**

### **Satzung**

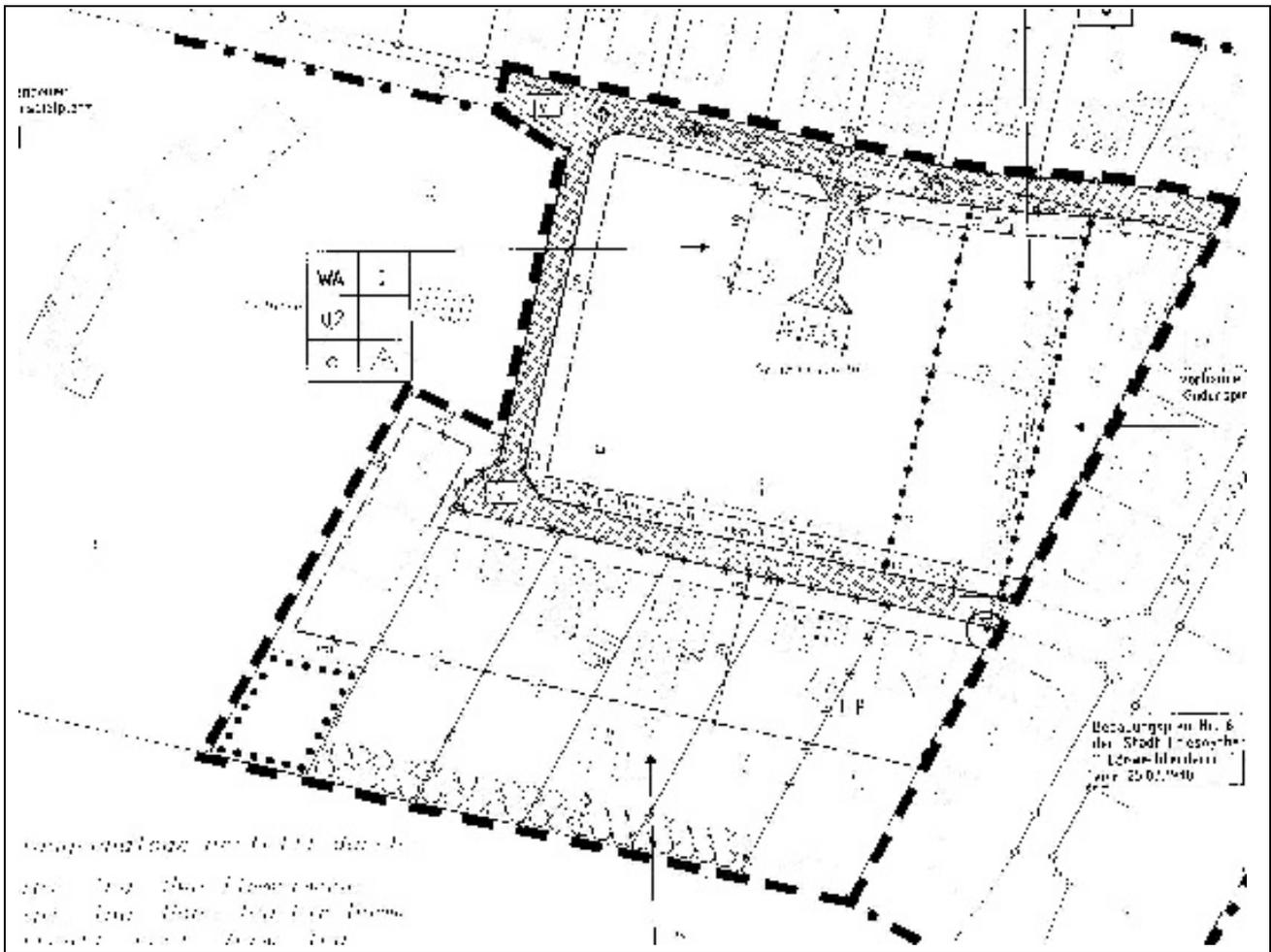
1978 trat die Satzung der Stadt Friesoythe über die „Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles EDEWECHTERDAMM“ in Kraft. Diese Satzung umfasst die Tiefe einer Bauzeile beidseitig der Landesstraße.

Im straßenseitigen Bereich südlich des Rudolfstraße wird sie durch den Bebauungsplan überdeckt (vgl. auch Hinweis Nr. 5).

### **Bebauungspläne**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich rechtskräftige Bebauungspläne. Es handelt sich hier um den Bebauungsplan Nr. 6 Edewechterdamm und den Bebauungsplan Nr. 6.1 Edewechterdamm. Letzterer grenzt östlich an unser Plangebiet an und wurde 1999 rechtskräftig. Da er den Anschluss für unsere geplante Wohnsiedlung darstellt, orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an seinen Festsetzungen.

### Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6.1 Edewechterdamm



## 3 Bestandsstrukturen

### 3.1 Bestand

Straßenseitig liegen drei Wohngrundstücke an der Landesstraße, die beiden südlichen Wohngrundstücke sind über diese direkt erschlossen. Das nördliche Wohngrundstück ist über die Parkplatzzufahrt zum Schulgelände erschlossen, hier befindet sich auch der eingegrünte Parkplatz.

Mittig im Plangebiet liegt in Nord-Süd-Richtung der Komplex des Schulgebäudes. Der Schulhof und der Dorfplatz liegen direkt an dem Rudolfweg im Norden des Plangebietes. Der südliche Teil stellt sich als Gehölzbewuchs und als Grünlandfläche (hier ehemalige Sportplatz) dar.

### 3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Rudolfweg und über die Parkplatzzufahrt der Schule erschlossen, beide Zuwegungen münden auf die Landesstraße. Zwei der Wohngrundstücke an der Landesstraße sind über eine Grundstückszufahrt direkt über sie erschlossen.

Die Knotenpunkte auf die Landesstraße werden verkehrsgerecht ausgebaut. Die öffentliche Verkehrsflächen werden entsprechend beschildert. Die Verkehrsregelung wird mit der Polizeiinspektion Cloppenburg/Vechta abgestimmt.

### **3.3 Verkehrslärm**

Westlich des Plangebietes verläuft die Altenoyther Straße (L 831) die mit einem Verkehrsaufkommen von 5.402 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden (DTV-Wert) belastet ist (Verkehrszählung aus dem Jahr 2000). Der LKW-Anteil liegt bei 9,1 % tags und 20 % nachts. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 70 km/h.

Zur Ermittlung der Belastungszahlen wurde mit dem Prognosewert für einen Zeitraum von 15 Jahren (d.h. für das Jahr 2.023) eine schalltechnische Berechnung durchgeführt. Nach Überprüfung von aktuellen Verkehrsuntersuchungen ist seit einigen Jahren von relativ geringfügigen jährlichen Verkehrszunahme auszugehen. Für die schalltechnische Berechnung wurde eine Verkehrszunahme von 0,5 % pro Jahr zu Grunde gelegt, somit wurden 5.900 Fahrzeuge in die Berechnung eingestellt.

#### Beurteilungspegel

Für allgemeine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei Verkehrslärm 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Beurteilungspegel liegen an der straßenseitigen Baugrenze bei ca. 59 bis 61 dB(A) tags und 53 bis 55 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden hier somit deutlich überschritten, insbesondere bei den Nachtwerten sind erhebliche Überschreitungen zu verzeichnen.

Im rückwärtigen Bereich (neue Wohnsiedlung) werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Eine Ausnahme bilden hier die straßenseitigen, bereits bebauten Wohngrundstücke. Die Nachtwerte werden erst im östlichen Bereich des Wohngebietes eingehalten, die ersten 3 Wohngrundstücke (im Bereich des heutigen Schulparkplatzes) haben hier teils deutliche Überschreitungen zu verzeichnen.

Wegen der hohen Immissionsbelastung im straßenseitigen Bereich werden bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt (d.h. Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt, vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.6).

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind hier wegen der bereits vorhandenen Einfamilienhausbebauung, die zur Landesstraße orientiert ist, nicht realisierbar.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet wird grob in die 2 Bereiche, nämlich im Norden in die Gemeinbedarfsfläche und im Süden bzw. Osten in allgemeine Wohngebiete aufgeteilt.

### **4.1 Gemeinbedarfsfläche**

Das Schulgelände wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Fläche wird mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt, der Spielplatz an dem Rudolfweg wird als solcher gekennzeichnet. Mit diesen Festsetzungen werden die vorhandenen Nutzungen Schule mit Nebenanlagen und der vorhandene Dorfplatz im Nordosten des Plangebietes erfasst. Östlich der Schule soll ein Bolzplatz errichtet werden, daher erfolgt die Festsetzung mit der Zweckbestimmung Bolzplatz.

Östlich der Schule wird ein Teilbereich des Schulgeländes der Wohnbebauung zugeführt.

### **4.2 Allgemeines Wohngebiet**

Für den südlichen Teil des Plangebietes und an der Heinrichstraße ist eine kleine Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern geplant. Es sind der Grundstücksgrößen von 700 bis 900 qm vorgesehen. Dementsprechend wird hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,2, bei offener Bauweise und bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 6.1, auf Grund der relativ großen Grundstücksgrößen ist eine Grundflächenzahl von 0,2 ausreichend. Damit wird auch das Ziel erreicht, hier relativ große Wohngrundstücke mit ländlichem Zuschnitt zu gewährleisten.

In gleicher Absicht sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Ebenfalls wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt, es sind je Einzel- und Doppelhaus und je Grundstück höchstens 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig festgesetzt, sodass die jeweiligen Wohngrundstücke optimal bebaubar sind .

Das Bestandsgrundstück Rudolfweg Nr. 2 und Nr. 2 A wird in gleicher Weise festgesetzt. Abweichend wird hier lediglich die Grundflächenzahl auf 0,3 erhöht, in Anpassung an die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück.

### **4.3 Erschließung und Verkehrsflächen**

Die Schule und die Gemeinbedarfsfläche werden über den Rudolfweg erschlossen, hier wird die vorhandene Einmündung des Rudolfweg auf die Landesstraße genutzt. Der öffentliche Parkplatz wird wie bisher über eine eigene Zufahrt erschlossen, er dient v.a. den Mitarbeitern und Besuchern der Schule.

Zugleich ist auf dieser Fläche ein Buswendeplatz für die Schulbusse vorzusehen. Dieser kann auch von den Müllfahrzeugen genutzt werden.

Das allgemeine Wohngebiet wird weitgehend über eine neue Planstraße erschlossen, sie wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Hierfür wird die Einmündung der vorhandenen Zufahrt zu den Stellplätzen der Schule genutzt. Verkehrlich ergibt sich somit hinsichtlich der Landesstraße nur eine geringfügige Änderung.

Die neue Planstraße erhält eine Breite von 7,0 m, im Süden des Plangebietes endet sie mit einer Kfz-Wendeanlage.

Die beiden südlichen Wohngrundstücke an der Landesstraße werden über vorhandene Zufahrten direkt über die L 831 erschlossen. Sie werden mit einem Zufahrtbereich gekennzeichnet. Ansonsten wird entlang der Landesstraße ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt, um dem überörtlichen Charakter der Landesstraße gerecht zu werden.

#### 4.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Die vorhandene Pumpstation und die vorhandene Trafostation am Rudolfweg werden als Flächen für Versorgungsanlagen mit der jeweiligen Zweckbestimmung gekennzeichnet.

Innerhalb der öffentlichen Parkplatzfläche wird ein Stellplatz für Abfallbehälter festgesetzt.

#### 4.5 Begrünung

Das Plangebiet grenzt im Süden an ein Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet. Zur Abgrenzung von dem neuen Wohngebiet wird hier in Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 ein 10 m bzw. 6 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist vollflächig mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Des Weiteren wird zur Abgrenzung des allgemeinen Wohngebiets zur Gemeinbedarfsfläche, insbesondere zum geplanten Bolzplatz ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist ebenfalls vollflächig zu bepflanzen.

Bei den Bäumen im Plangebiet handelt es sich zumeist um Erlen und Birken und einige Eichen. Letztere werden nicht gesondert festgesetzt, da sie sich im wesentlichen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche befinden. Somit ist ihr Erhalt grundsätzlich gesichert.

#### 4.6 Spielplatz

Im Plangebiet werden Gemeinbedarfsflächen und allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Nach den allgemeinen Anforderungen des Nds. Spielplatzgesetzes sind 2 % der Geschossfläche des allgemeinen Wohngebietes an Netto-Spielplatzfläche zur Verfügung zu stellen.

	<b>Fläche gesamt qm</b>	<b>Geschossfläche (GFZ 0,35) qm</b>	<b>Spielplatzbedarf 0,02 % der GF</b>
<b>WA</b>	14.000	4.900	<b>98 qm</b>

Der sich ergebende Bedarf an Spielplatzfläche von ca. 98 qm Netto-Spielplatzfläche wird über den anliegenden Spielplatz und den geplanten Bolzplatz auf der Gemeinbedarfsfläche, mit einer Nettofläche von insgesamt 800 bis 1.000 qm, gedeckt.

Somit wird den Anforderungen des Nds. Spielplatzgesetzes genüge getan.

#### 4.7 Schallschutzmaßnahmen

Wie bereits unter Kap. 3.3 ausgeführt, werden die Orientierungswerte im straßenseitigen Bereich teils erheblich überschritten.

Im Bereich des neuen allgemeinen Wohngebietes werden die Orientierungswerte (weitgehend) eingehalten.

Das Plangebiet ist entlang der Landesstraße weitgehend bebaut, Einzelgrundstücke sind direkt über Grundstückszufahrten an die Landesstraße angeschlossen. Daher sind hier keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich, da beispielsweise ein Lärmschutzwall eine Erschließung des Plangebietes über die gegenüberliegende Grundstücksseite erfordern würde.

Es werden daher bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz für den straßenseitigen Bereich festgesetzt. „Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 genügen.“

Die Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es werden die Lärmpegelbereiche IV und III gemäß DIN 4109 in der Planzeichnung festgesetzt. Wobei der Lärmpegelbereich IV nur bei dem Bestandswohnhaus Rudolfweg Nr. 2 zum Tragen kommt und der Lärmpegelbereich III für die Bestandsgrundstücke.

#### 4.8 Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	2,71 ha
Gemeinbedarfsfläche (ohne Pflanzflächen)	0,91 ha
Allgemeines Wohngebiet (ohne Pflanzflächen)	1,26 ha
Verkehrsflächen einschl. Parkplatzfläche	0,29 ha
Pflanzflächen (Gemeinbedarf, WA, öffentliches Grün)	0,23 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,02 ha

## 5 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist seit der Änderung des Baugesetzbuches im Juli 2004 Bestandteil der Bauleitplanung. Er ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Stadt Friesoythe im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat. Aufgrund der formalen Anforderungen an den Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) kann es zu inhaltlichen Überschneidungen mit anderen Kapiteln dieser Begründung kommen.

### 5.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 „Edewechterdamm Schule“ möchte die Stadt Friesoythe auf umzunutzenden Schulflächen, dem ehemaligen Sportplatz und Umfeld eine Wohnsiedlung entwickeln.

### 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 folgende Aussagen:

Südlich des Plangebietes liegt ein Landschafts- bzw. ein Naturschutzgebiet. Es handelt sich um das Naturschutzgebiet (NSG) WE 207 " Vehnemoor - West ", welches mit Verordnung vom 31.7.91 von der Bezirksregierung Weser-Ems unter Schutz gestellt wurde.

#### 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. Für das Plangebiet werden folgende Aussagen getroffen:

**Karte 1 Biotop:** Im Süden des Plangebietes ist eine Fläche mit Stangenholz und daneben ist mesophiles Grünland dargestellt, des weiteren ein Spielplatz und im Bereich des Schulgeländes einzelne Gehölze.

**Karte 2 Boden:** -

**Karte 3 Grundwasser:** geringe Belastung durch Nitratauswaschung

**Karte 4 Fließgewässer:** -

**Karte 5 Arten und Biotop:** im Süden ragt ein flächenhaft bedeutendes Biotop bis in das Plangebiet hinein.

**Karte 6 Landschaftsbild:** -

**Karte 7 Landschaftseinheiten:** Naturräumlich gehört das Plangebiet zur " Hunte-Leda-Niederung ", einem Teilbereich in der naturräumlichen Region " Ostfriesisch-Oldenburgische Geest. In der näheren Differenzierung ist es dem Siedlungsbereich S 5 (Ortslage Edewechterdamm) zugeordnet.

**Karte 8 Maßnahmen:** -

### 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

Konkrete Tiervorkommen wurden während der Bestandserhebung im Frühjahr 2008 nicht festgestellt. Potentiell ist auf der brachliegenden Grünlandfläche aufgrund des Nutzungsaufgabe und der unmittelbaren Nähe zu Biototypen wertvollerer Ausprägung (angrenzender Binsen-sumpf und Landschafts-bzw. Naturschutzgebiet) mit dem Vorkommen u.a. von Insekten (Heuschrecken, Schmetterlinge, Laufkäfer usw. ), Spinnen, Amphibien und Vögeln, die die Fläche zur Nahrungssuche nutzen, zu rechnen.

##### Pflanzen

Im Plangebiet befinden sich neben den versiegelten Bereichen des Schulhofes und Parkplatzes insbesondere verschiedene Gehölzbestände und eine Grünlandfläche, die zuvor als Sportplatz genutzt wurde.

Die Gehölzbestände (**HSE** – Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten) durchziehen als lineare Strukturen das Plangebiet und setzen sich vor allem aus Erlen, Birken, Hasel und Weiden, vereinzelt auch aus Zitterpappel und Nadelgehölzen zusammen. Sie gehen über in einen flächigen Bestand zwischen den Einzelhäusern an der Altenoyther Straße und dem ehemaligen Sportplatz. Eine kleine Gehölzgruppe aus Erlen und Birken befindet sich im südöstlichen Zipfel des Dorfplatzes.

Der o.g. zusammenhängende Gehölzbestand ist bereits in den Flurstücksnachweisen als Laub- und Nadelwald ausgewiesen. Jede mit Waldbäumen bestandene Fläche, die ein Waldinnenklima ausbildet und eine Größe von über 2.000 qm besitzt ist als Wald zu beurteilen. Der Gehölzbestand ist aufgrund der Größe von 5.600 qm als Wald zu beurteilen.

Das Grünland des ehemaligen Sportplatzes setzt sich aus einem schmalen Saum überwiegend aus Brennesseln zusammen (**UHM** – Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte). Außerhalb des Einflusses der Gehölze hat es sich aufgrund der Nutzungsaufgabe zu mesophilem Grünland artenärmerer Ausprägung (**GMZb**) entwickelt. Als dominante Pflanzenarten sind Wolliges Honiggras, Ausdauerndes Weidelgras, Rotschwengel, Knäuelgras, Kriechender Hahnenfuß, Gewöhnliches Hornkraut, Gewöhnlicher Löwenzahn, Weißklee, Flatterbinse

und vermutlich weitere Arten als Begleiter, was zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der Vegetationsperiode nicht zu belegen ist.

Innerhalb des 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 das Schulgelände mit Stellplatzanlage und Dorfplatz, eine ehemalige Sportplatzfläche, einen Gehölzbereich und Ziergartenbereiche um die drei Wohngrundstücke an der Landesstraße.

#### **Boden**

Im Plangebiet herrschten ursprünglich feuchte bis nasse, nährstoffarme Hochmoorböden vor. Sie sind jedoch heute flächendeckend durch Entwässerung, Bodenverdichtung und zum großen Teil durch Überbauung anthropogen überformt.

Die Planung führt in weiten Teilen zu keiner Veränderung gegenüber der heutigen Nutzung. Im südöstlichen Teilbereich führt die Planung zu einer höheren Versiegelung des Bodens gegenüber der heutigen Nutzung durch die geplante Wohnbebauung.

#### **Wasser**

Innerhalb des Änderungsbereiches kommen keine relevanten Oberflächengewässer vor.

#### **Luft**

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

#### **Klima**

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk des niedersächsischen Flachlandes mit vorwiegend maritimen Einflüssen bei hohem Niederschlagsüberschuss über die Verdunstung. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Plangebietes für das örtliche Klima und das Umweltmediums Luft ist demnach in die Kategorie sehr gering bis gering einzustufen.

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

#### **Landschaftsbild**

Die vorgesehene Planung führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der heutigen Situation mit umliegender Wohnbebauung und Schulgelände.

#### **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 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.

### **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**

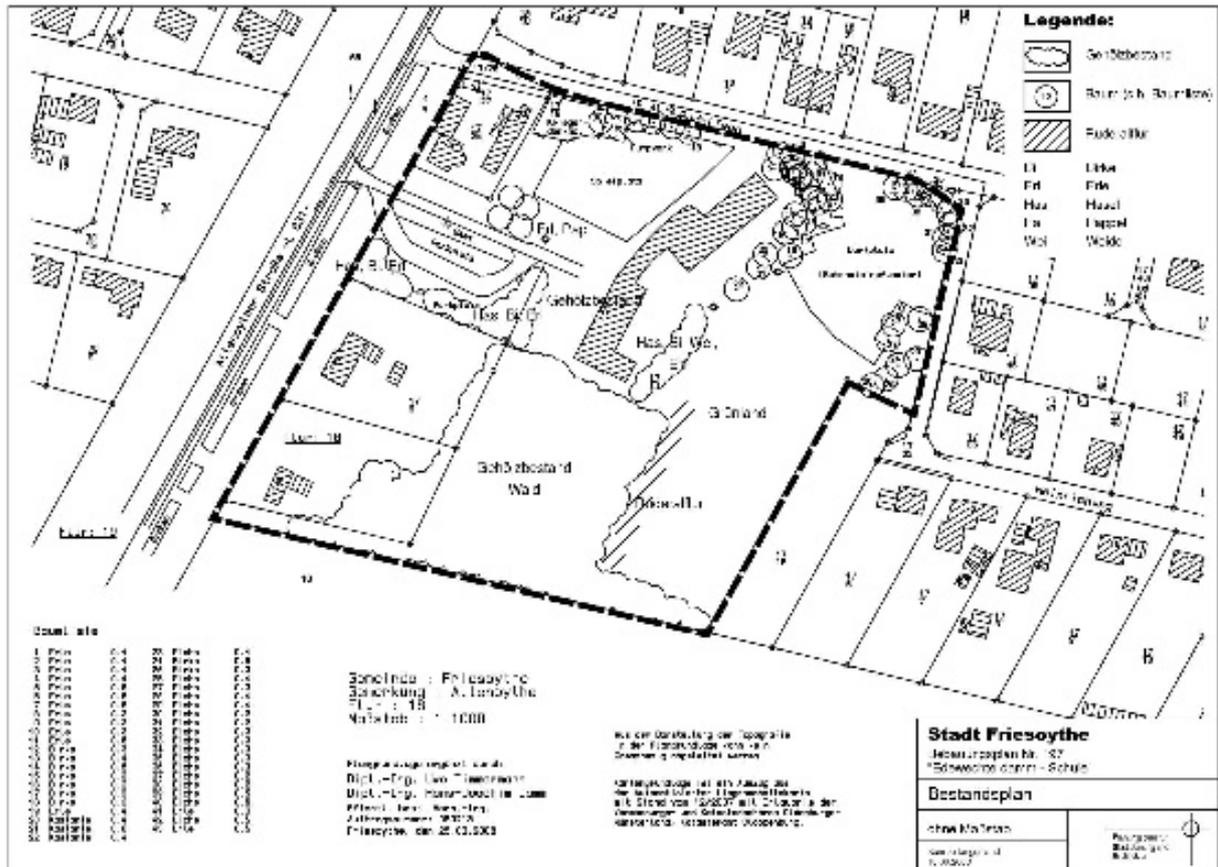
Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

### **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 eine Geländebegehung durchgeführt (Ergebnisse siehe unter 5.3.1).



### 5.4 Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeit zulässigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten

Für die folgende Bewertung und Bilanzierung wird das Städtetag Modell angewandt. Die Gehölzfläche ist zusätzlich zu dieser Bilanzierung im Verhältnis eins zu eins als neue Waldfläche zu ersetzen.

Die einzelnen Biotoptypen werden wie folgt bewertet:

#### Bestand

- Mesophiles Grünland artenärmerer Ausprägung (ehem. Sportplatz)      Wertfaktor 3
- Siedlungsgehölz - Ansatz als Acker      Wertfaktor 1  
 (das sich hier befindende Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten wird über den Waldausgleich 1:1 ersetzt)
- Schulgelände mit Dorfplatz      Wertfaktor 1
- Schulstellplatzanlage, Abrissgebäude und Umfeld      Wertfaktor 1
- Vorhandene Wohngrundstücke an der L 831      Wertfaktor 1
- Brachliegende Parzelle (zukünftiger Radweg)      Wertfaktor 3

Planung

Gemeinbedarfsfläche Schule, Dorf- und Spielplatz	Wertfaktor 1
Vorhandene Wohngrundstücke an der L 831 /WA	Wertfaktor 1
Pflanzflächen WA und Gemeinbedarf	Wertfaktor 2
Allgemeines Wohngebiet neu versiegelt	Wertfaktor 0
Allgemeines Wohngebiet neu Hausgärten	Wertfaktor 1

**In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt.**

Bestand			Planung		
Biotope	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Schulgelände mit Dorfplatz (ohne Stellplatz, Abrißgebäude und Umfeld)	8.300 / 1,0	8.300	Gemeinbedarfsfläche (Schule mit Spiel- und Bolzplatz)	9.100 / 1,0	9.100
3 Wohngrundstücke an der L 831	5.000 / 1,0	5.000	3 Wohngrundstücke an der L 831 (WA)	5.600 / 1,0	5.600
Kfz-Stellplatz mit Zufahrt und Bäumen, Abrißgebäude und Umfeld	3.600 / 1,0	3.600	WA neu versiegelt (0,3 Versiegelungsgrad)	2.100 / 0	0
Acker (Gehölzbestand über Waldausgleich)	5.600 / 1	5.600	WA neu (Hausgärten unversiegelt)	4.900 / 1,0	4.900
Grünland (ehem. Sportplatz)	4200 / 3	12.600	Planstraße, Parkplatz	2.800 / 0,5	1.400
Brachliegende Wegeparzelle	200 / 3	600	Pflanzflächen (WA, Gemeinbedarf, ö. Grün)	2.300 / 2	4.600
Verkehrsfläche Rudolfweg	200 / 0,5	100	Verkehrsfläche Rudolfweg, Trafostation,....	300 / 0,5	150
<b>Summe</b>	<b>27.100</b>	<b>35.800</b>	<b>Summe</b>	<b>27.100</b>	<b>25.750</b>
<b>Kompensationsdefizit:</b>					<b>10.050 WE</b>

Es sind insgesamt 10.050 WE als Kompensationsdefizit extern auszugleichen.

## **5.5 Kompensationsmaßnahmen**

### **Eingriffsausgleich**

Die erforderliche Ersatzmaßnahmen zur Größe von 10.050 Werteinheiten sollen auf der Ersatzfläche F 33 "Schwarzer Berg" verbucht werden. Die Flächen im Pool F 33 sind bereits hergerichtet (vgl. Karte „Ersatzfläche F 33 „Schwarzer Berg“ im Anhang).

### **Waldausgleich**

Der im Gebiet vorhandene Gehölzbestand ist aufgrund seiner Größe von 5.600 qm als Wald zu beurteilen. Eine Waldfläche die überplant wird, ist im Verhältnis 1 zu 1 zu ersetzen. Es wird von der Stadt Friesoythe eine geeignete Ersatzfläche in einem Flächenpool zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um die Ersatzfläche F 32 der Stadt Friesoythe, auf dieser Fläche soll der erforderliche Waldersatz zu B 197 mit einem Flächenanteil von 5.600 m<sup>2</sup> kompensiert werden (vgl. Karte „Ersatzflächenpool F 32 „Schwaneburger Moor“, Duen“ im Anhang).

## **5.6 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung**

Die Planung sieht die Änderung der baulichen Nutzungen gegenüber der heutigen Nutzung vor. Es soll hier eine kleine Wohnsiedlung südlich des Schulgeländes entstehen.

Als Auswirkung der Planung ist der potentielle Versiegelungsgrad anzusehen, der sich im südlichen Teilbereich ergibt. In weiten Teilen des Plangebietes ergibt sich keine Veränderung gegenüber dem heutigen Zustand.

Bei Nichtverwirklichung der Planung ist zunächst davon auszugehen, dass die Fläche wie bisher weiter genutzt wird.

### **5.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Das Plangebiet ist teilweise bebaut, hier sind keine Ausgleichsmaßnahmen umsetzbar. Zur Abgrenzung des Wohngebietes zum südlich angrenzenden Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebiet wurde eine 6 bis 10 m breite Pflanzfläche festgesetzt.

### **5.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Ziele des Bebauungsplanes an diesem Standort die Wohnbebauung Edewechterdamms abzurunden ist städtebaulich sinnvoll. Grundsätzlich ließe sich ein derartiges Vorhaben zwar an anderer Stelle umsetzen, aber hier sind bereits weitgehend erschlossene Flächen vorhanden.

## **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**

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob Beeinträchtigungen wie z.B. Ablagern von Grünschnitt aus Hausgärten von dem neuen Baugebiet auf das Naturschutzgebiet ausgehen. Es wären dann entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, durch den Pflanzstreifen dürfte diese Problematik bereits ausreichend geregelt sein.

## **5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Friesoythe möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 Flächen südlich der Edewechterdamm Schule einer Wohnbebauung zuführen. Es handelt sich um Bereiche wie den ehemaligen Sportplatz, eine Gehölzfläche und versiegelte Flächen am Dorfplatz. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Schule sowie bei den drei Wohnhäusern an der Landesstraße ergeben sich durch die Planung keine bedeutsamen Veränderungen für Natur und Landschaft.

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 zurückgegriffen. Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planänderung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

Durch die Planung entsteht ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, dieser Eingriff wird extern ausgeglichen. Zudem wird der Ausgleich nach Waldgesetz ebenfalls extern kompensiert.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung für die öffentlichen Verkehrsflächen wird über Ableitung in die umliegenden Vorfluter erfolgen. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll dort gesammelt und genutzt bzw. versickert werden.

### **6.2 Schmutzwasserkanalisation**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Friesoythe sowie der Erweiterung. Das Schmutzwasser wird auf Grund einer Vereinbarung zwischen der Stadt Friesoythe und der Gemeinde Edewecht mittels einer Druckrohrleitung zur Kläranlage der Gemeinde Edewecht (Betreiber: EWE AG) geleitet und dort gereinigt.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Cloppenburg. Ein Stellplatz für Abfallbehälter ist an der öffentlichen Parkplatzfläche festgesetzt worden, da die Müllfahrzeuge am Ende der Planstraße nicht wenden können.

### **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**

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 Teilaufhebung einer Satzung**

Ein Teilbereich der Satzung Edewechterdamm wird von dem Bebauungsplan Nr. 197 " Edewechterdamm Schule " überdeckt. Es handelt sich um die straßenseitigen Grundstücke südlich des Rudolfweges. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 197 wird der überdeckte Teilbereich der Satzung aufgehoben.

## **8 Nachrichtliche Übernahmen**

### **8.1 Zu- und Abfahrverbot**

Entlang der Landesstraße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die vorhandenen Grundstückszufahrten auf die Landesstraße werden mit einem Einfahrtbereich gekennzeichnet.

Friesoythe, den

.....  
Bürgermeister  
(Johann Wimberg)

**Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**  
Bearbeitet im Auftrag der Stadt Friesoythe

Oldenburg, den 19.11.2008  
**Lux** – Planungsbüro

M. Lux - Dipl.-Ing. –  
P. Wahrenburg - Dipl. Biol. – (Umweltbericht)

## **Anhang**

1. Karte „Ersatzfläche F 33 „Schwarzer Berg“
2. Karte „Ersatzflächenpool F 32 „Schwaneburger Moor“, Duen“