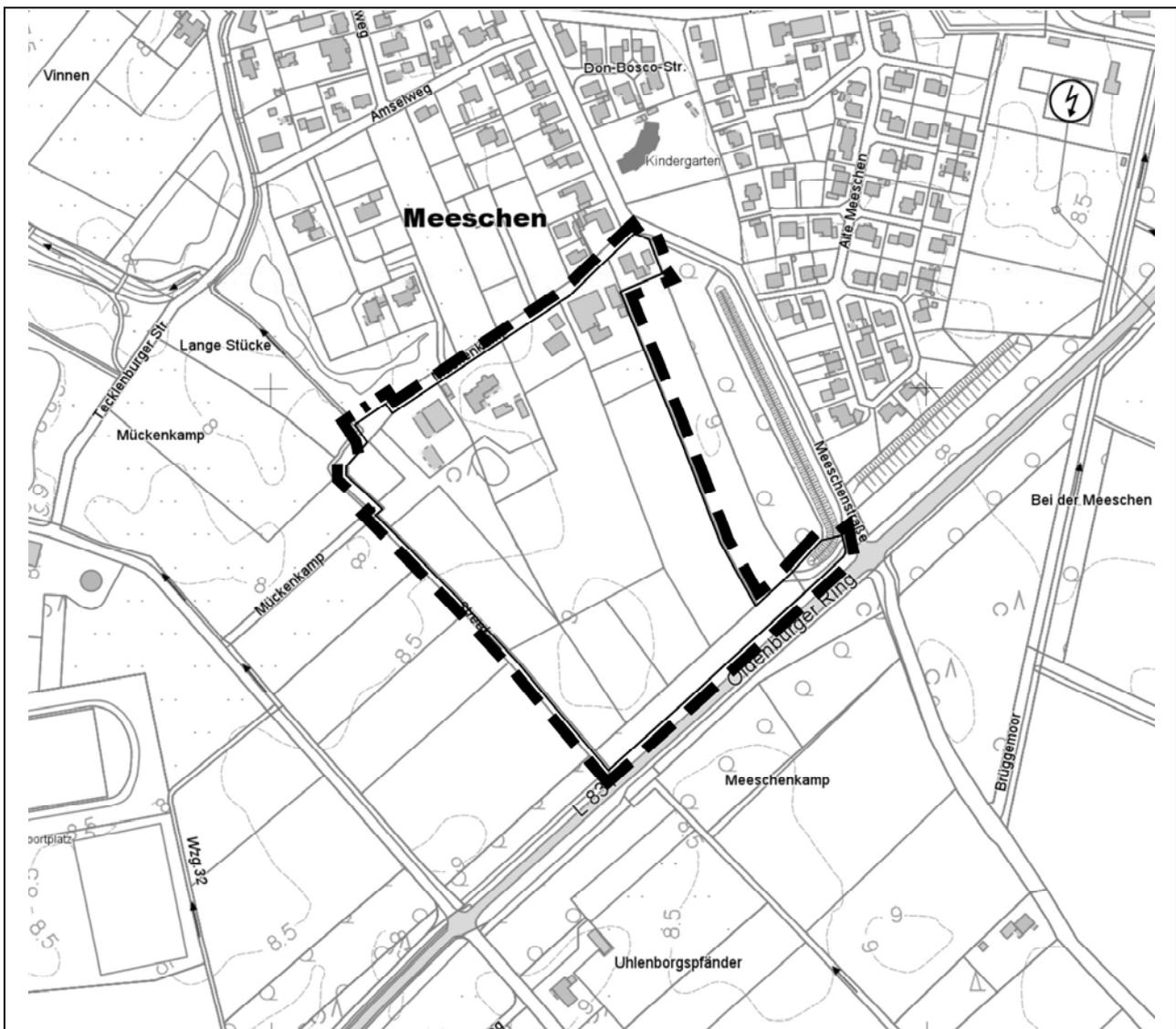




**Bebauungsplan Nr. 231
„Mückenkamp“
mit örtlichen Bauvorschriften**

Begründung mit Umweltbericht

- Vorentwurf -



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	VERFAHRENSSTAND.....	4
1.3	GELTUNGSBEREICH.....	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	REGIONALPLANUNG.....	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	5
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 138.....	7
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	8
3.1	BESTAND.....	8
3.2	ERSCHLIEBUNG.....	8
3.3	VERKEHRSLÄRM.....	8
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1	KONZEPTION.....	9
4.2	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE.....	10
4.3	MAß DER NUTZUNG, BAUWEISE.....	10
4.4	VERKEHRSLÄRM.....	10
4.5	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, BEGRÜNUNG.....	11
4.6	VERKEHRSLÄRM.....	11
4.6.1	<i>Aktive Schallschutzmaßnahmen.....</i>	<i>11</i>
4.6.2	<i>Passive Schallschutzmaßnahmen im Obergeschoss.....</i>	<i>11</i>
4.7	KLIMASCHUTZ.....	12
4.8	FLÄCHENBILANZ.....	12
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBAUO)	13
5.1	EINFRIEDUNGEN § 84 Abs. 3 NBAUO.....	13
6	UMWELTBERICHT	14
6.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG.....	14
6.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	14
6.2.1	<i>Landschaftsplan.....</i>	<i>14</i>
6.3	UMWELTPRÜFUNG.....	14
6.3.1	<i>Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.....</i>	<i>14</i>
6.3.2	<i>Erhaltungsziele und Schutzzweck.....</i>	<i>15</i>
6.3.3	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....</i>	<i>15</i>
6.3.4	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....</i>	<i>16</i>
6.3.5	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....</i>	<i>16</i>
6.3.6	<i>Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....</i>	<i>16</i>
6.3.7	<i>Landschaftspläne sowie sonstige Pläne.....</i>	<i>16</i>
6.3.8	<i>Luftqualität.....</i>	<i>16</i>
6.3.9	<i>Wechselwirkungen.....</i>	<i>16</i>
6.3.10	<i>Bestandsaufnahme.....</i>	<i>16</i>
6.4	BILANZIERENDE GEGENÜBERSTELLUNG VON DERZEIT ZULÄSSIGEM BESTAND UND DEN GEPLANTEN MÖGLICHKEITEN - ERWEITERUNGSBEREICH	17
6.5	KOMPENSATIONSFLÄCHE BEBAUUNGSPLAN NR. 139 „ENTLASTUNGSSTRAßE III/BÖSELER STRAßE	18
6.6	KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	19
6.7	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	19
6.7.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</i>	<i>19</i>
6.7.2	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</i>	<i>19</i>
6.8	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	19
6.9	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN.....	19
6.10	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	19
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	21
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	21
7.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	21

7.3	ABFALLENTSORGUNG.....	21
7.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	21
7.5	STROM- UND GASVERSORGUNG	21
7.6	TELEKOMMUNIKATION.....	21
7.7	BRANDSCHUTZ.....	21
8	HINWEISE.....	22
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	22
8.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	22
8.3	ALTLASTEN	22
8.4	GEWÄSSERRANDSTREIFEN.....	22
8.5	VERKEHRSLÄRMIMMISSIONEN	22
8.6	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	22
8.7	DIN-NORMEN	23

ANHANG:

- Schalltechnische Immissionsprognose - Bebauungsplan Nr. 231 „Mückenkamp“ - Stadt Friesoythe vom 17.05.2017, Oldenburg

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Stadt Friesoythe ist es die Wohnbebauung am Mückenkamp um eine neue Wohnsiedlung zu ergänzen. Damit soll der aktuelle Bedarf nach Wohnbauland gedeckt werden. Das geplante Wohngebiet schließt mit seinem Erschließungssystem an vorhandene Straßen wie den Mückenkamp an.

Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1.2 Verfahrensstand

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ... 2017 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2017 bis ... 2017 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 am westlichen Rand der Bebauung von Friesoythe.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,8 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 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.

Der zeichnerischen Darstellung sind folgende Festlegungen zu entnehmen:

- Das Plangebiet ist Teil eines großräumigen Vorsorgegebietes für die Erholung (Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung)
- Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die kommunale Entlastungsstraße, sie ist Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.

Da es sich um ein durchgrüntes Einfamilienhausgebiet mit randlicher Einbindung (bepflanzter Wall entlang der Landesstraße und ruderalen Gewässerräumstreifen) ist die Planung mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

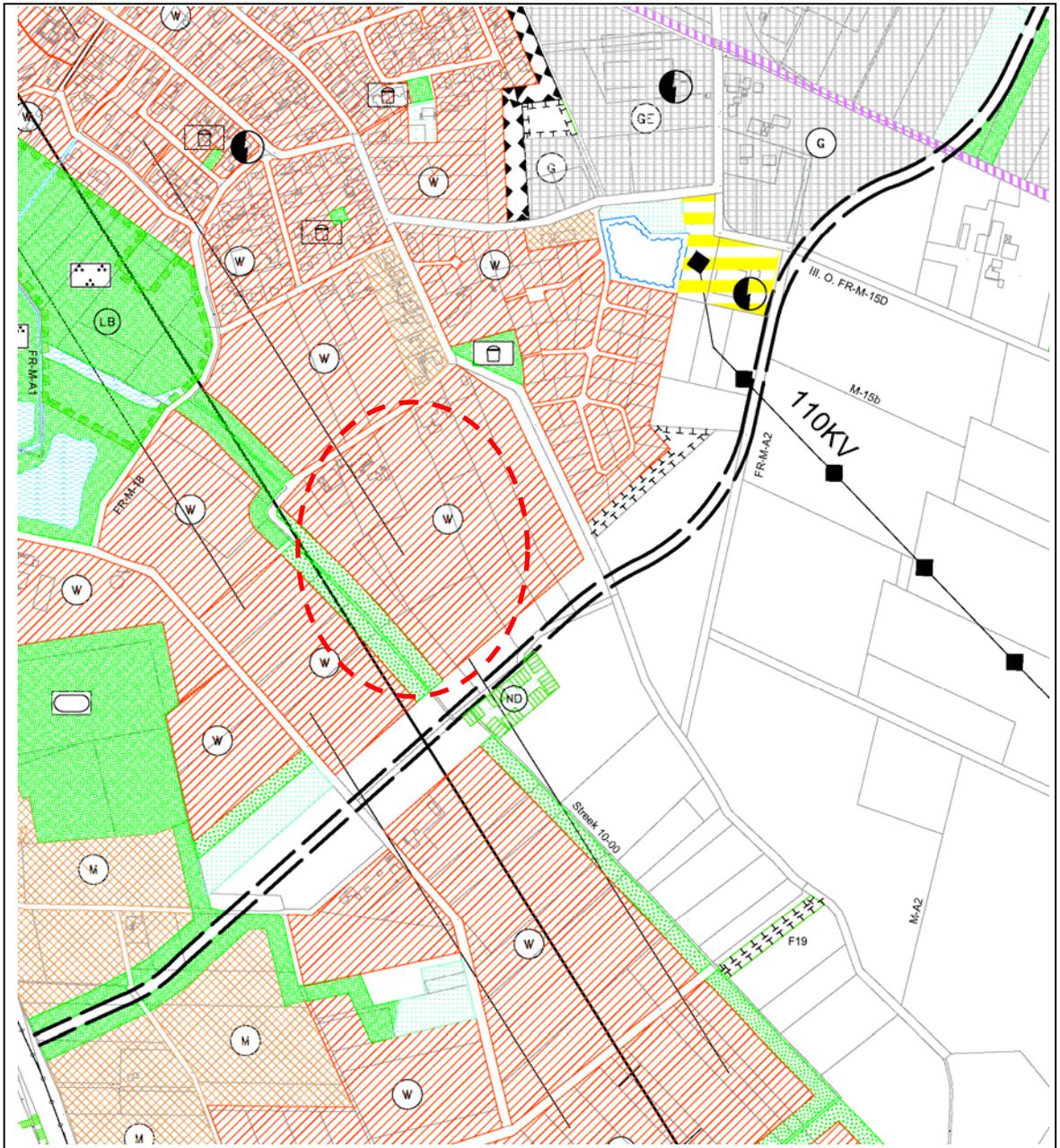
2.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995 werden für den Änderungsbereich im Wesentlichen Wohnbauflächen dargestellt.

Am westlichen Rand wird entlang des Streeks eine Grünfläche dargestellt, und im Süden die Entlastungsstraße (Planungstrasse).

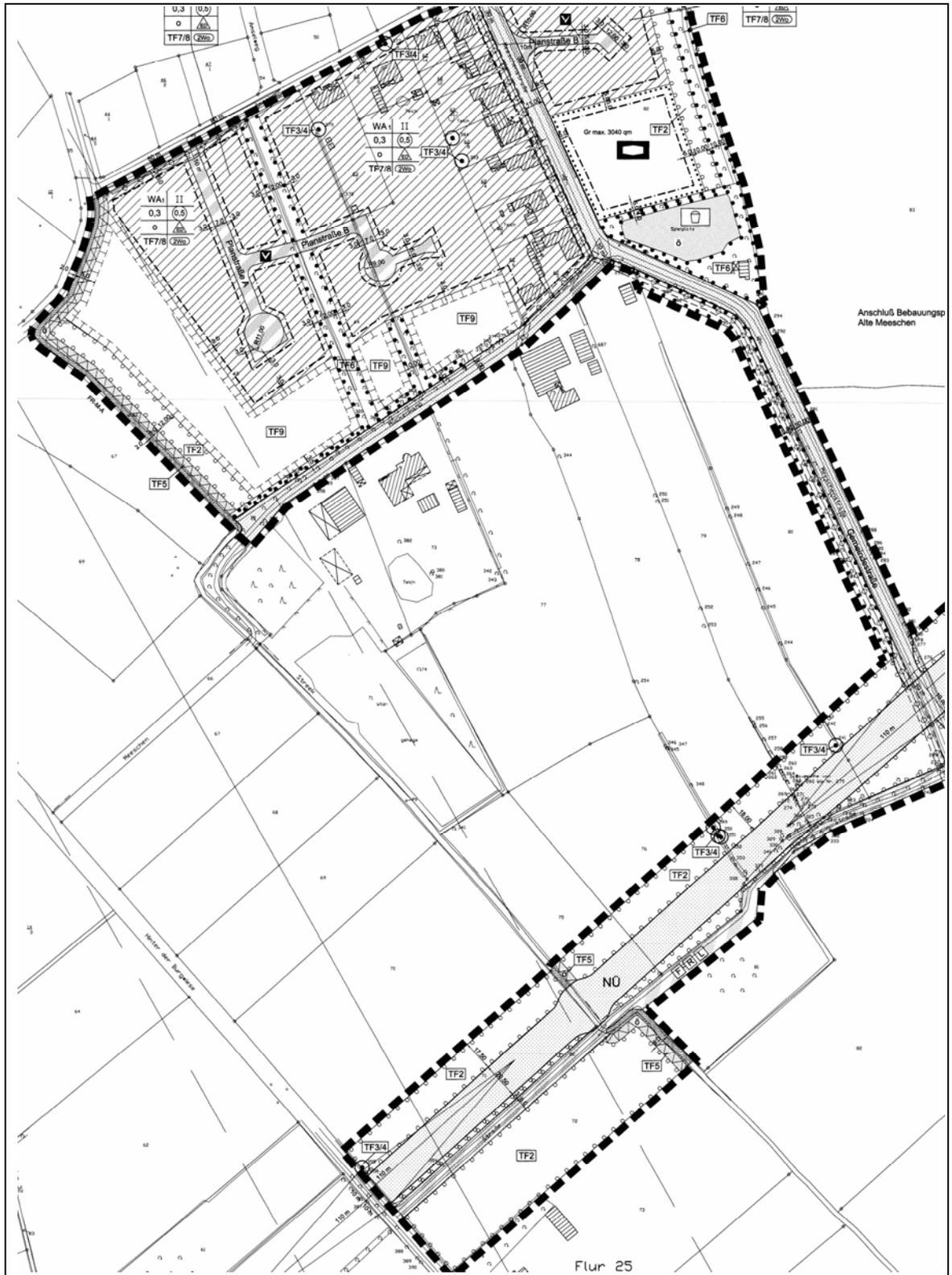
Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995



2.3 Bebauungsplan Nr. 138

Der Bebauungsplan Nr. 138 setzt allgemeine Wohngebiete bei 2 zulässigen Vollgeschossen fest. Die Parzelle der Gemeindestraße Mückenkamp ist als Verkehrsfläche überplant, Im Süden des Bebauungsplangebietes Nr. 231 ist entlang der Landesstraße eine Pflanzfläche festgesetzt, diese wird überplant..



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen der Gemeindestraße Mückenkamp und dem Oldenburger Ring. Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als landwirtschaftlich genutzte Freiflächen dar. Entlang des Mückenkamps sind die Grundstücke weitgehend locker mit Einzelhäusern oder ehemaligen Hofstellen bebaut.

Im Süden wird das Plangebiet von der kommunalen Entlastungsstraße begrenzt. Im Südwesten wird es durch den Streek begrenzt.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße Mückenkamp an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

3.3 Verkehrslärm

Südlich des Plangebietes verläuft der Oldenburger Ring (L 831). Für diesen Abschnitt liegen noch keine Verkehrszahlen vor, da die Verkehrszählung 2015 der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr noch nicht ausgewertet ist. Daher wurden in Abstimmung mit der Stadt Friesoythe folgende Verkehrsdaten (geschätzte Prognose 2030) zugrunde gelegt:

Oldenburger Ring

DTV 10.000 KFZ/24h pt: 10 % pn: 8 %
Höchstgeschwindigkeit 100 km/h

Meeschenstraße

DTV 1.000 KFZ/24h pt: 1 % pn: 1 %
Höchstgeschwindigkeit 50 km/h

Mückenkamp

DTV 500 KFZ/24h pt: 1 % pn: 1 %
Höchstgeschwindigkeit 50 km/h

Es ist zu prüfen inwieweit die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts im Plangebiet eingehalten werden (vgl. Immissionsprognose im Anhang und Kap. 4.5).

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Konzeption

Das Plangebiet wird in Bauabschnitte gegliedert. Die Bestandsbebauung am Mückenkamp ist in dem vorläufigen Konzept grau gekennzeichnet.

Die Erschließung des 1. Bauabschnittes erfolgt über die Straße Mückenkamp, sie wird für die Erschließung ausgebaut. Die Fläche entlang der Meeschenstraße steht derzeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung, sie ist aber konzeptionell schon eingebunden. Es ist dann eine Planstraße zur Meeschenstraße vorgesehen, im Plangebiet Nr. 221 wird bereits eine entsprechende Erschließung mit Anschluss an den 2. Bauabschnitt eingeplant (im untenstehenden Konzept noch nicht dargestellt). Längs des Oldenburger Ringes wird ein Lärmschutzwall errichtet.

Städtebauliches Konzept für den Bereich Meeschenstraße-Mückenkamp (Vorentwurf)



4.2 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 (nicht störenden Handwerksbetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

4.3 Maß der Nutzung, Bauweise

Für das Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3, und bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt.

Es wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten die einem Neubau gleichkommen, sowie für Anbauten Gebäudelängen von höchstens 18 m (Gesamtlänge des Gebäudes ohne Garagen) zulässig. Garagen und Nebenanlagen werden auf die Gebäudelänge nicht mit angerechnet. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

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.

In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für ein Einzelhaus 600 qm und für ein Doppelhaus insgesamt 800 qm.

Im Plangebiet darf die Sockelhöhe (Oberkanten der fertigen Fußböden) von Haupt- und Nebengebäuden höchstens 0,5 m betragen. Als Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahndecke der benachbarten Uhland Straße herangezogen, da hier die entsprechenden Höhen bereits vorliegen.

Auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNO nicht zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden großzügig festgesetzt, sodass die Grundstücke optimal bebaubar sind.

4.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Mückenkamp, der Mückenkamp muss für diese Planung ausgebaut werden.

Für die neu zu erstellenden Planstraßen ist generell eine Breite von 7 m mit Ringschließung vorgesehen, die Wohnstichwege sind schmaler geplant. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen.

Die kleinen Stichstraßen erhalten eine Wendeanlage für Pkw's. Da die Müllfahrzeuge hier nicht wenden können, müssen die Bewohner die Abfallbehälter an die nächste Wohnstraße bringen. Hier sind im Plan entsprechende Stellplätze gekennzeichnet.

Nach Nordosten wird ein Abzweig für einen 2. Bauabschnitt für den Bereich bis zur Meeschenstraße vorgesehen. Zudem wird auch Richtung Südwesten ein Anschluss für einen weiteren Bauabschnitt jenseits des Streeks vorgesehen. Ergänzt wird dies durch einen Fuß- und Radwegeanschluss entlang des Regenrückhaltebeckens, im weiteren Verlauf kann jeweils der Gewässerräumstreifen genutzt werden.

4.5 Oberflächenentwässerung, Begrünung

Im Westen des Plangebietes wird eine Fläche für die Rückhaltung des Oberflächenwassers festgesetzt.

Der hier verlaufende Streek (Gewässer II. Ordnung) wird – soweit er im Plangebiet liegt - als Wasserfläche festgesetzt. Beiderseits des Streek werden Gewässerräumstreifen mit einer Breite von 10 m festgesetzt. Sie werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier sind Fußwegeverbindungen zulässig. Die öffentlichen Grünflächen am Streek sind als Gewässerrandstreifen anzulegen. Sie sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, es ist eine Mahd ab dem 1. Juli jeden Jahres zulässig. Fußwegverbindungen in wassergebundener Decke sind hier zulässig.

Entlang des Oldenburger Ringes wird eine Grünfläche (Lärmschutzwall) festgesetzt die vollflächig zu bepflanzen ist.

Randbereiche am Streek liegen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, dies betrifft im wesentlichen den Gewässerräumstreifen am Streek, diese Bereiche sind gekennzeichnet.

4.6 Verkehrslärm

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

Für allgemeine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei Verkehrslärm 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Bei freier Schallausbreitung werden die Orientierungswerte deutlich überschritten, sodass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (vgl. Immissionsprognose im Anhang)..

4.6.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die Beurteilungspegel halten, unter Einrechnung eines 4 m hohen Lärmschutzwalles (bzw. 4 m hohen Wand am Streek), im Erdgeschoss und den Freiräumen die Orientierungswerte der DIN 18005 im Wesentlichen ein.

4.6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen im Obergeschoss

In den Obergeschossen sind im straßenseitigen Bereich allerdings noch deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 zu verzeichnen. Daher sind hier passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

Innenpegel

Im Obergeschoß sind im straßenseitigen Bereich von Überschreitungen zu verzeichnen. Daher sind hier passiven Schallschutzmaßnahmen für die Obergeschosse erforderlich. Es sind Maßnahmen zu treffen, die den ungestörten Schlaf bei teilgeöffneten Fenstern gewährleisten. Es ist ein Innenpegel von 30 dB(A) bei einem geöffneten Fensters sicherzustellen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.2).

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Für die Bauflächen unmittelbar an der Landesstraße wird passiver Schallschutz, d.h. die Lärmpegelbereiche IV und III:

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 Straßeneachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.

Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden. Es wird der Lärmpegelbereich III im nordöstlichen Bereich des Plangebietes gemäß DIN 4109 festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.1).

4.7 Klimaschutz

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird auch für das Plangebiet angestrebt. Innerhalb des Plangebietes werden Einfamilienhäuser und in geringerem Maße Doppelhäuser entstehen. Hier gelten die Bauvorschriften zur Nutzung der erneuerbaren Energien. Darüber hinaus werden keine Möglichkeiten gesehen, zusätzliche konkrete Maßnahmen im Bebauungsplan vorzuschreiben.

4.8 Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	6,82 ha
Allgemeine Wohngebiete	4,95 ha
Verkehrsflächen	0,82 ha
Grünflächen einschl. Gewässerrandstreifen	0,66 ha
Graben	0,01 ha
Regenrückhaltebecken	0,38 ha

5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Zur Wahrung des Charakters eines durchgrüntes Wohngebietes wird die Höhe von straßenseitigen Zäunen und Mauern beschränkt.

5.1 Einfriedungen § 84 Abs. 3 NBauO

Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksseite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedungen über das Maß von 1,20 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt.

6 Umweltbericht

Der Umweltbericht 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.

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist die Aufstellung einer Bauleitplanung erforderlich.

6.2 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.

6.2.1 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Friesoythe 1992 sind für den Geltungsbereich keine Besonderheiten vermerkt.

6.3 Umweltprüfung

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

6.3.1 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 Sommer 2017 nicht untersucht. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann auf eine faunistische Bestandsaufnahme verzichtet werden.

Pflanzen

Als landwirtschaftliche Flächennutzung herrscht Ackerbau vor. Entlang des Mückenkamp befindet sich ältere (Wohn-)Bebauung mit Hausgärten. Entlang des Oldenburger Rings befindet sich eine jüngere Anpflanzung einer breiten Baum-Strauchhecke.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften als weitgehend beeinträchtigt und vorbelastet anzusehen.

Boden und Wasser

Der Boden im Plangebiet ist als Podsol ausgewiesen. (Quelle: Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) [http:// nibis.lbeg.de /cardomap3/Bodenkarte](http://nibis.lbeg.de/cardomap3/Bodenkarte)). Der Grundwasserstand befindet sich ca. 7,5 bis 5m unter Gelände. Als Oberflächengewässer im Plangebiet sind die nährstoffreichen Graben z.T. ohne Wasserstand sowie der stark ausgebaute Streek zu nennen.

Die Planung führt zu einer wesentlichen Veränderung gegenüber der heutigen Ackerlandnutzung. Sie führt zu einer hohen Versiegelung des Bodens gegenüber der aktuellen landwirtschaftlichen heutigen Nutzung.

Wasser

Am Plangebiet verläuft der Streek, ein Gewässer II. Ordnung.

Luft

Das Schutzgut Luft/Klima ist im Plangebiet durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen hoch belastet. Daher ist auch die vorgesehene gewerbliche Nutzung nur mit Auflagen zulässig.

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 einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der heutigen Situation.

Die Wohnbebauung weitet sich nach Südwesten entlang des Lärmschutzwalls der Entlastungsstraße aus. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind als gering einzustufen.

Biologische Vielfalt

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

6.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck

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

6.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

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

6.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

6.3.5 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.

6.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Innerhalb des Plangebietes werden Einfamilienhäuser und in geringerem Maße Doppelhäuser entstehen. Hier gelten die Bauvorschriften zur Nutzung der erneuerbaren Energien, darüber hinaus werden allerdings keine Möglichkeiten gesehen, konkrete Maßnahmen im Bebauungsplan vorzuschreiben

6.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Über die Aussagen des Landschaftsplans (LP) der Stadt Friesoythe liegen weiterführende Plan-darstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht explizit vor.

6.3.8 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.

6.3.9 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.

6.3.10 Bestandsaufnahme

Zwecks einer umfassenden Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wurde im September 2017 im Plangebiet eine Geländebegehung durchgeführt. Die vorliegenden Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel des NLÖ (Drachenfels, O. von, 2011) erfasst und sind in der Karte „Biotoptypen“ ersichtlich.

Das Plangebiet zeichnet sich überwiegend durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen (**Acker - A**) mit artenarmer Ackerbegleitflur und der Bestands-Wohnbebauung am Mückenkamp aus. Entlang des Oldenburger Rings befindet sich eine jüngere Anpflanzung einer breiten Baum-Strauchhecke (**HWB**).

6.4 **Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeit zulässigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten - Erweiterungsbereich**

Für die folgende Bewertung und Bilanzierung wird das Städtetag Modell angewandt. Die einzelnen Biotoptypen werden wie folgt bewertet:

Bestand

- | | |
|---|--------------|
| 1. Acker | Wertfaktor 1 |
| 2. Stark ausgebauter Bach FXS | Wertfaktor 2 |
| 3. Wohnbauland Bestand versiegelt | Wertfaktor 0 |
| 4. Baum-Strauchhecke am Oldenburger Ring (wird in der Bilanzierung als Acker bewertet, die Kompensation der Baum-Strauchhecke wird in Kap. 6.6 beschrieben) | |

Planung

- | | |
|-------------------------|--------------|
| Baugebiete versiegelt | Wertfaktor 0 |
| Baugebiete unversiegelt | Wertfaktor 1 |
| Verkehrsfläche | Wertfaktor 0 |
| Pflanzflächen | Wertfaktor 3 |
| Gewässerrandstreifen | Wertfaktor 2 |
| Gräben | Wertfaktor 2 |
| Regenrückhaltebecken | Wertfaktor 1 |

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung (Erweiterungsbereich) gegenübergestellt.

Bestand			Planung		
Biotope	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Acker	51.200/1	51.200	WA zu 45 % versiegelt	22.275/0	0
Baugebiete Bestand zu 50 % versiegelt	6.250/0	0	WA unversiegelt	27.225/1	27.225
Baugebiete Bestandsgärten	6.250/1	6.250			
Straße Mückenkamp	2.400/0	2.400		2.400/0	0
			Verkehrsflächen neu	5.900/0	0
			Pflanzfläche Lärmschutzwall	4.400/3	13.200
Gewässerrandstreifen	2.000/2	4.000	Gewässerrandstreifen, Grünflächen	2.100/2	4.200
Graben Streek	100 / 1	100	Graben Streek	100/2	100
			Regenrückhaltebecken	3.800/1	3.800
Summe	68.200	63.960	Summe	68.200	48.525
Kompensationsdefizit:					15.435 WE

Für das Plangebiet sind insgesamt 16.485 WE als Kompensationsdefizit extern auszugleichen.

6.5 Kompensationsfläche Bebauungsplan Nr. 139 „Entlastungsstraße III/Böseler Straße

In der obigen Bilanzierung wurde das Flurstück 38 als Biototyp Acker eingestellt und ist entsprechend zu kompensieren.

Es befindet sich hier eine Ausgleichsfläche. Auf dem Flurstück 38 (Flur 52, Gem. Friesoythe) wurde eine Baum-Strauchhecke als Kompensation im Zuge des Bebauungsplanverfahren Nr. 139 „Entlastungsstraße III/Böseler Straße“ hergerichtet.

Das Flurstück bzw. die Baum-Strauchhecke umfasst eine Fläche von 4.400 m². Es handelt sich um eine Baum-Strauchhecke die auf Ackerland hergerichtet wurde. Sie ist mit einem Wertfaktor von 3 einzustufen.

Somit ist auf einer anderen Acker- oder Intensivgrünlandfläche von 4.400 m² eine neue Baum-Strauchhecke herzurichten. Alternativ wären 13.200 WE nachzuweisen.

6.6 Kompensationsmaßnahmen

Die erforderliche Kompensation aus Kap. 6.4 und 6.5 wird im Zuge des Planverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt.

6.7 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht im Wesentlichen die Überbauung von Ackerlandflächen vor. Als Auswirkung der Planung ist vor allem der hohe Versiegelungsgrad anzusehen.

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

6.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl für den Neubaubereich auf nur 0,3 festgesetzt, um die Versiegelung zu begrenzen.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Plangebiet waren nur bedingt möglich.

6.7.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Ziel der Stadt Friesoythe ortsnahe Wohnbauflächen vorzuhalten, wird mit der Planung umgesetzt.

Grundsätzlich ließe sich ein derartiges Vorhaben zwar an anderer Stelle umsetzen, aber hier sind die entsprechenden Flächen ortsnah verfügbar. Insofern sind anderweitige Standorte nur theoretisch umsetzbar.

6.8 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.

6.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, dass die Anpflanzungen und Anlage der Grünflächen im Bebauungsplan fachgerecht durchgeführt werden und ein dauerhafter Anwuchs gewährleistet ist.

6.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Friesoythe möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 neue stadtnahe Wohnbauflächen zur Verfügung stellen. Durch die Planung ergeben sich 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.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Oberflächenentwässerung

Zur Regelung des Oberflächenwassers wurde für das Plangebiet ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Als ein Ergebnis ist im Bebauungsplan ein Regenrückhaltebecken festgesetzt worden.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Nieders. Wassergesetz werden rechtzeitig bei der jeweils zuständigen Wasserbehörde beantragt.

Die Bereiche der Überschwemmungsgebiete innerhalb des Geltungsbereiches sind gekennzeichnet, es handelt sich im Wesentlichen um den Gewässeräumstreifen am Streek.

7.2 Schmutzwasserkanalisation

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Friesoythe.

7.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Cloppenburg. Anfallende Sonderabfälle sind von den Verursachern auf dafür vorgesehene Anlagen zu entsorgen. Die Bestimmungen der "Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Cloppenburg" sind zu beachten.

Mülltonnenstellplätze an den mit Müllfahrzeugen nicht befahrbaren Stichstraßen sind im Plan gekennzeichnet.

7.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

7.5 Strom- und Gasversorgung

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

7.6 Telekommunikation

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

7.7 Brandschutz

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

Die Löschwassergrundversorgung des Baugebietes soll durch den Einbau von Unterflurhydranten in das Wasserversorgungsnetz des OOWV sichergestellt werden. Die Stadt

Friesoythe wird diesbezüglich rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten Verbindung mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband und mit dem Stadtbrandmeister aufnehmen.

8 Hinweise

8.1 Baunutzungsverordnung

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

8.2 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.

8.3 Altlasten

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen..

8.4 Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen dienen als Räumstreifen. Dementsprechend sind sie grundsätzlich für die Wasserverbände zugänglich zu erhalten, die Errichtung baulicher Anlagen oder Zäunen ist nicht zulässig.

8.5 Verkehrslärmimmissionen

Von der Landesstraße 831 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

8.6 Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 231 „Mückenkamp“ überlagert Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Entlastungsstraße II / Meeschenstraße“. Diese Teilbereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Mückenkamp“ außer Kraft.

8.7 DIN-Normen

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 aufgeführte DIN-Norm ist bei der Stadt Friesoythe einsehbar.

Friesoythe, den

.....

Bürgermeister
(Sven Stratmann)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 18.05.2017

M. Lux - Dipl.-Ing.-

P. Wahrenburg (Umweltbericht)