



Stadt | Friesoythe

Der Bürgermeister

Begründung mit Umweltbericht

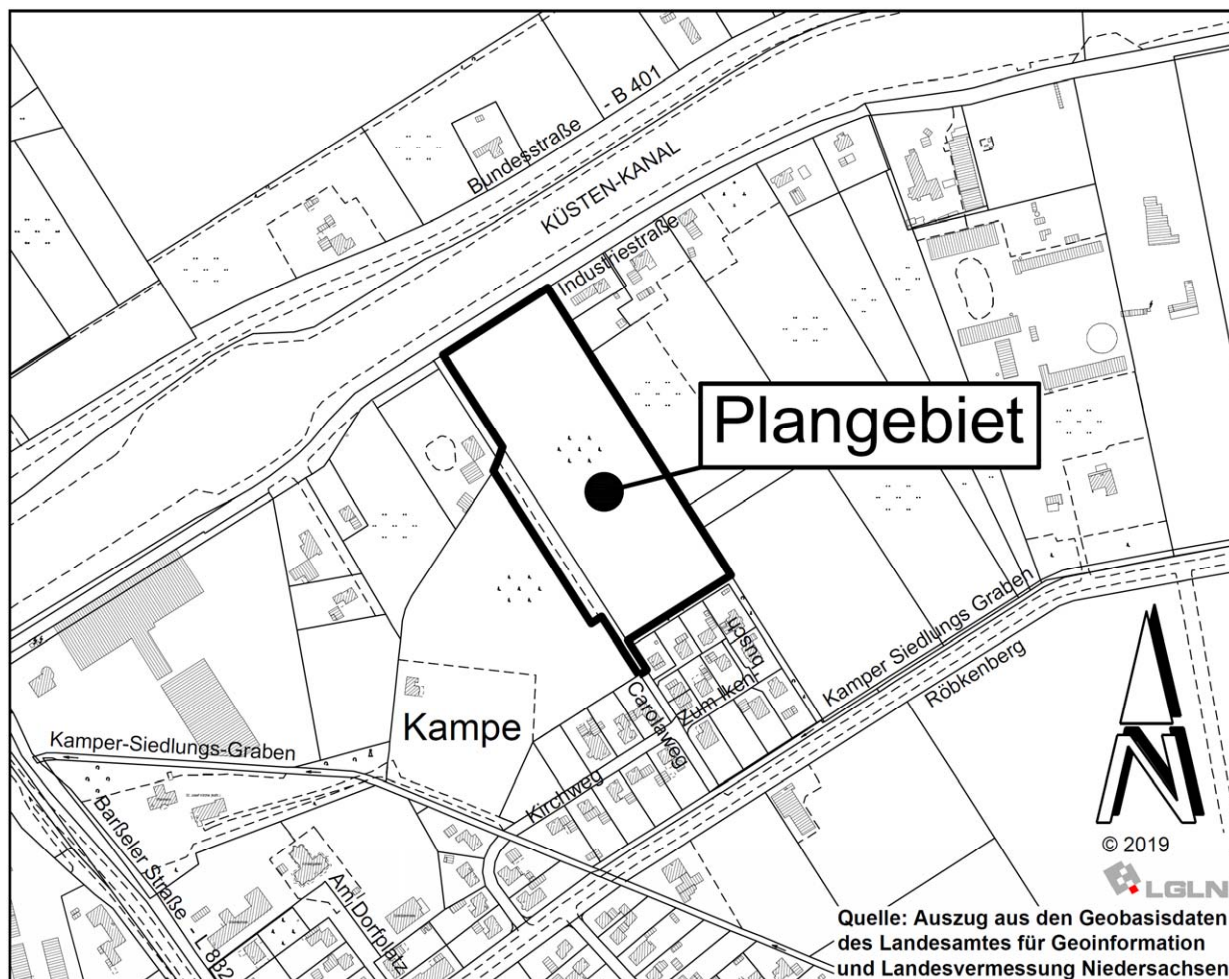
zum

Bebauungsplan Nr. 239

„Wohngebiet Industriestraße / Straße Röbbkenberg“

mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

Stand: Vorlage Satzungsbeschluss



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel. : 0441 593655

Fax: 0441 591383

e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	5
2 VORGABEN	5
2.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG (LROP UND RROP)	5
2.2 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3 KONZEPT ZUR STANDORTAUSWEISUNG	7
4 INHALT DES PLANES	8
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
4.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN	9
4.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	10
4.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO	10
4.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	11
4.7 VER- UND ENTSORGUNG	12
4.7.1 Verkehrserschließung	12
4.7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung	12
4.7.3 Energieversorgung	14
4.7.4 Abfallbeseitigung	14
5 UMWELTBERICHT	14
5.1 EINLEITUNG	14
5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts	14
5.1.2 Ziele des Umweltschutzes	15
5.2 BESTANDSAUFNAHME	20
5.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	20
5.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld (Gebietsart) / Schutzbedürftigkeit	20
5.2.1.2 Immissionssituation	20
5.2.1.3 Erholungsfunktion	22
5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	22
5.2.2.1 Naturraum	22
5.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild	23
5.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten	24
5.2.2.4 Klima / Luft	25
5.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	26
5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	30
5.3 NULLVARIANTE	30
5.4 PROGNOSE	31
5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz	31
5.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet	31
5.4.1.2 Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen	33
5.4.1.3 Erholungsfunktion	34
5.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit	34
5.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	35
5.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild	35
5.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser	36
5.4.2.3 Klima / Luft	37

5.4.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften	38
5.4.2.5	Wirkungsgefüge	41
5.4.2.6	Risiken für die Umwelt.....	42
5.4.3	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe	42
5.4.4	Wechselwirkungen	42
5.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete	43
5.4.6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften.....	43
5.4.6.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)	43
5.4.6.2	Besonderer Artenschutz.....	43
5.4.7	Sonstige Belange des Umweltschutzes	43
5.5	MAßNAHMEN	44
5.5.1	Immissionsschutzregelungen	44
5.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft	45
5.5.3	Eingriffsregelung /Kompensationsmaßnahmen	45
5.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen.....	51
5.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	51
5.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB	52
5.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG).....	52
5.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	53
5.8.1	Methodik	53
5.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	53
5.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	53
5.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis	55
6	ABWÄGUNGSERGEBNIS	56
7	STÄDTEBAULICHE DATEN	57
8	VERFAHREN.....	57
	ANLAGEN.....	58

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 239 „Wohngebiet Industriestraße / Straße Röbbkenberg“ der Stadt Friesoythe befindet sich nördlich des Hauptortes im Ortsteil Kampe. Es umfasst das Flurstück Nr. 62/5 sowie Teile des Flurstückes Nr. 61/12 der Flur 23, Gemarkung Altenoythe. Das Gebiet grenzt im Norden an die Industriestraße an.

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

1.2 Anlass und Erfordernis

Der Ortsteil Kampe befindet sich ca. 5 km nördlich des Hauptortes und stellt trotz seiner Zugehörigkeit zur Stadt eine eigene soziale Einheit dar. Die Stadt Friesoythe hat bereits in den 1990er Jahren versucht, für den Ortsteil Kampe Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs zu entwickeln. Die Planung konnte jedoch nicht umgesetzt werden. Der Stadt stehen daher im Ortsteil bereits seit längerem keine Wohnbaugrundstücke zur Verfügung, die sie Bauwilligen anbieten kann.

Vor dem Hintergrund einer anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken, vor allem durch junge Familien, ist die wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil nicht mehr gesichert. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt daher die Ausweisung eines Wohngebietes zur Sicherung und Entwicklung des Einwohnerbestandes sowie zur ausreichenden Versorgung mit Wohnraum.

Die nun zur Verfügung stehende Fläche schließt im Süden an ein ausgewiesenes und vollständig bebautes Wohngebiet an und kann diese städtebaulich sinnvoll nach Norden erweitern.

Da es sich um Flächen im Außenbereich handelt, ist für die geplante bauliche Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Teilflächen im nördlichen Bereich entlang der Industriestraße sollten zunächst der Ansiedlung von kleineren nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Durch das bestehende Geländegefälle zwischen der angrenzend verlaufenden Industriestraße und dem Plangebiet von ca. 1,90 m stellt sich eine Erschließung von Norden jedoch problematisch und kostspielig dar. Entgegen dem ersten Planentwurf soll deshalb im nördlichen Bereich von einer Mischgebietsentwicklung abgesehen werden. Stattdessen soll der vorhandene Gehölzbestand in diesem Bereich innerhalb einer öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Planungsgrundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse durch die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie die Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Bereitstellung von Einfamilienhausgrundstücken unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes.

2 Vorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

Nach den Darstellungen im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Cloppenburg sind das Plangebiet und die westlich angrenzende Gehölzfläche als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft dargestellt. Vorsorgegebiete haben nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungsarten zur Folge.

Aus raumordnerischer Sicht ist zur westlich verbleibenden Waldfläche jedoch ein ausreichender Abstand einzuhalten. Gemäß den Vorgaben des Landkreises soll mit einer Wohnbebauung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Waldfunktionen zu Waldflächen ein Mindestabstand von 20 m eingehalten werden.

Die weiteren westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen sind ohne besondere Darstellung. Der nördlich verlaufende Küstenkanal ist als schiffbarer Kanal und die Bundesstraße 401 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt.

Das Plangebiet soll der Ansiedlung von Wohnnutzungen dienen. Gemäß des Landesraumordnungsprogramms (LROP-VO 2017) ist die Entwicklung von Wohnstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur zu konzentrieren (LROP 2.1-05).

Der Ortsteil Kampe verfügt neben größeren Gewerbebetrieben (Betonwerk, Asphaltmischwerk, Fleischmehlfabrik, Oldenburger Bio-Kraftwerk) und kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben (Bäcker, Elektriker, Motorgerätehandel) auch über einen Kindergarten und eine Grundschule. Vor diesem Hintergrund sieht auch der derzeit in Aufstellung befindliche Entwurf des neuen RROP des Landkreises Cloppenburg für den Ortsteil Kampe die Festlegung als „Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ vor. Mit dieser geplanten Festlegung ist auch eine über den Eigenbedarf des Ortsteils hinausgehende Siedlungsentwicklung möglich. Das vorliegende Plangebiet soll jedoch vorrangig zur Deckung des örtlichen Bedarfs entwickelt werden. Nach Auffassung der Stadt entspricht die Planung somit den Zielen der Raumordnung und kann zur langfris-

tigen Sicherung der vorhandenen wirtschaftlichen- und Infrastruktureinrichtungen beitragen.

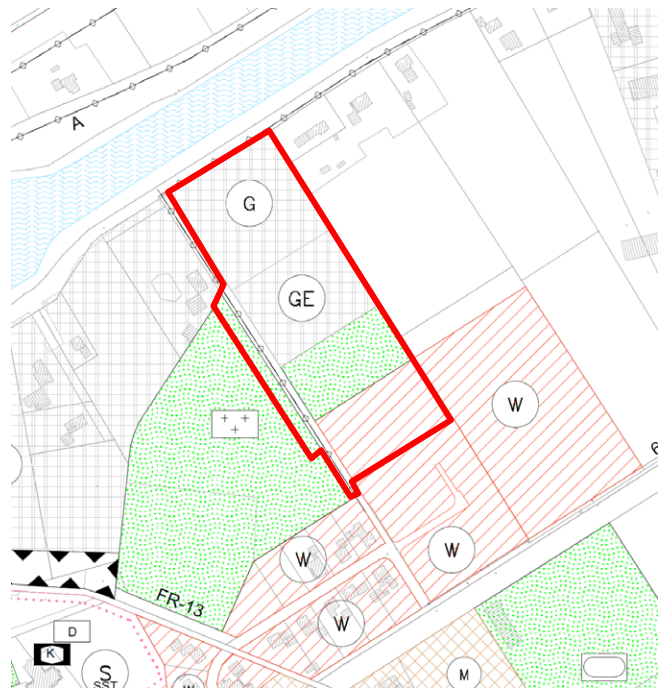
2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt ist der südliche Bereich des Plangebietes, wie auch die südlich, südöstlich und südwestlich angrenzenden Flächen, als Wohnbaufläche dargestellt. Die nördlich daran anschließende Fläche ist als Grünfläche und der nördliche Teil ist als gewerbliche Baufläche bzw. weitergehend als Gewerbegebiet dargestellt.

Die zur Erschließung der Bauflächen erforderlichen Straßen, Stichstraßen und Wegeflächen sind im Flächennutzungsplan insgesamt von den Darstellungen ausgenommen.

Das Plangebiet soll überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im nördlichen Bereich soll der vorhandene Gehölzbestand innerhalb einer öffentlichen Grünfläche verbleiben.

Parallel zum Bebauungsplan wird daher für den zentralen und nördlichen Teil des Plangebietes auch der Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Wohnbaufläche bzw. einer öffentlichen Grünfläche geändert (79. Änderung des Flächennutzungsplanes).



2.3 Örtliche Gegebenheiten

(Anlage 1)

Die Flächen im Plangebiet sind fast vollständig mit Gehölzen bestanden. Nördlich und nordwestlich verläuft angrenzend die Industriestraße, welche am Westrand des Plangebietes nach Süden in einen Fuß- und Radweg und im Bereich des südlich vorhandenen Wohngebietes in die Straße „Carolaweg“ übergeht.

Nordwestlich und nordöstlich schließt sich entlang der Industriestraße eine lockere Bebauung mit Wohngebäuden an. Die rückwärtig dazu gelegenen Flächen sind westlich des Plangebietes mit Gehölzen bestanden und stellen Erweiterungsflächen des westlich davon gelegenen örtlichen Friedhofs dar.

Die östlich gelegenen Flächen werden rückwärtig der Wohnbebauung ackerbaulich genutzt. In ca. 250-300 m Abstand östlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen (Agrarbetrieb, Asphaltmischwerk). Auch westlich des Plangebietes liegt in ca. 250 m Entfernung an der Industriestraße ein Gewerbebetrieb (Betonfertigteilsysteme).

Südlich und südwestlich schließen sich vollständig bebaute Wohngebiete und nach Westen die weitere Ortslage von Kampe an.

Nördlich des Plangebietes und der Industriestraße verlaufen der Küstenkanal und parallel dazu die Bundesstraße 401.

Weitere Angaben zu den bestehenden Nutzungen und den naturräumlichen Gegebenheiten finden sich im Umweltbericht in den Kap. 5.2.1. „Bestehende Nutzungsstruktur“ und 5.2.2 „Beschreibung der Umwelt“.

3 Konzept zur Standortausweisung

Wie bereits ausgeführt, stehen der Stadt Friesoythe im Ortsteil Kampe bereits seit längerem keine Grundstücke zur Verfügung, die sie Interessenten für eine Einfamilienhausbebauung anbieten kann. Bereits in den 1990er Jahren unternommene Anstrengungen der Stadt, für den Ortsteil Kampe Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs zu entwickeln, konnten nicht umgesetzt werden.

Die nun für diesen Zweck zur Verfügung stehende Fläche schließt im Süden und Südwesten an ausgewiesene und vollständig bebaute Wohngebiete an und kann diese städtebaulich sinnvoll nach Norden erweitern.

Der südliche Bereich des Plangebietes wurde im Flächennutzungsplan der Stadt bereits als sinnvoll für eine Wohnbauentwicklung angesehen und als Wohnbaufläche dargestellt. Die nördlich daran anschließende Fläche ist als Grünfläche dargestellt. Sie sollte einen Puffer zum nördlichen Teil des Plangebietes bilden, welcher als gewerbliche Baufläche bzw. weitergehend als Gewerbegebiet dargestellt ist und nach der früheren Zielsetzung, einschließlich der westlich angrenzenden Flächen, als Erweiterungsfläche für das weiter westlich gelegene Betonwerk vorgehalten werden sollte. Diese Planung wurde jedoch nicht verwirklicht.

Statt für eine gewerbliche Nutzung soll das Gebiet nun überwiegend für eine wohnbauliche Entwicklung herangezogen werden.

Teilflächen im nördlichen Bereich entlang der Industriestraße sollen jedoch, aufgrund der schwierigen Höhensituation, nicht als Baugebiet entwickelt werden, sondern der hier vorhandene Gehölzbestand innerhalb einer öffentlichen Grünfläche verbleiben. Auch im südlichen Bereich soll eine öffentliche Grünfläche festgesetzt und zur Sicherung der Oberflächenentwässerung herangezogen werden. Die verkehrliche Erschließung soll von Süden über die vorhandene Stadtstraße „Carolaweg“ erfolgen.

4 Inhalt des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Im überwiegenden Teil des Plangebietes soll eine Wohnbebauung entwickelt werden, welche die südlich und südwestlich vorhandenen Wohngebiete ergänzt. Der Bereich wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ist eine Einfügung des neuen Baugebietes in die vorhandene, durch Wohnnutzungen geprägte Struktur der Umgebung sichergestellt.

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

Im vorliegenden Plangebiet sollen Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein, um keinen unnötigen Verkehr bzw. Störungen in das Wohngebiet zu ziehen.

Mit der neuesten Änderung der BauNVO (2017) wurde der § 13 a „Ferienwohnungen“ neu aufgenommen. Dadurch ergeben sich für ein allgemeines Wohngebiet Änderungen, nach denen Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder, bei einer der Hauptnutzung baulich untergeordneten Bedeutung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu zählen sind.

Aufgrund ihrer ständig wechselnden Belegung besitzen Ferienwohnungen jedoch, ähnlich wie andere Beherbergungsbetriebe, ein höheres Störpotenzial als übliche Wohnungen und wirken einer angestrebten Gemeinschaftsbildung im Quartier eher entgegen. Daher werden im vorliegend geplanten Wohngebiet im Rahmen einer Feinststeuerung nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 6 BauNVO auch Ferienwohnungen als einzelne Nutzungsart der nicht störenden Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 13 a BauNVO ausgeschlossen.

Die übrigen, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen jedoch bestehen bleiben, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit wird der in § 17 BauNVO für das Baugebiet genannte Orientierungswert für die Obergrenze unterschritten.

Gleichzeitig wird die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v. H. durch notwendige Nebenanlagen, wie Fahrrad- und Geräteschuppen, Zugänge, Stellplätze etc., nicht weiter eingeschränkt, um trotzdem optimale Bebauungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Anpassung der Bebauung an die Bebauungsdichte des Ortsteils zu gewährleisten.

Zahl der Vollgeschosse

Die Bebauung in den südlich gelegenen Wohngebieten ist durch freistehende eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser gekennzeichnet. Eine entsprechende Bebauung soll auch im vorliegend geplanten Wohngebiet realisiert werden. Im allgemeinen Wohngebiet wird zur Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur die Zahl der zulässigen Vollgeschosse daher auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Durch die Festsetzung der GRZ i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse ist das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

4.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erreicht werden, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her, der umliegenden Bebauungsstruktur und den Bauwünschen der Bevölkerung nach Familienheimen entspricht. Aus diesem Grund wird die offene Bauweise im allgemeinen Wohngebiet auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Die im Wohngebiet geplante homogene städtebauliche Struktur soll nicht durch eine stärker verdichtete Bauweise, wie z.B. größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen, gefährdet werden. Um ein Unterlaufen dieser Regelung zu vermeiden, ist es daher nach Ansicht der Stadt erforderlich, die Zahl der Wohnungen im Wohngebiet auf höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus und höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte zu beschränken. Die Einschränkung auf lediglich eine Wohnung je Einzel- oder Doppelhaus würde eine unverhältnismäßige Beschränkung der Nutzung, vor allem im Hinblick auf das Zusammenleben der Generationen, bedeuten und ist daher nicht beabsichtigt.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Straßenverkehrsflächen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m für ausreichend erachtet, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der bestehenden bzw. der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur. Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden in einem Streifen von 3 m Breite entlang der Verkehrsflächen alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen. Stellplätze bleiben dagegen generell zulässig. Ein Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen gilt zudem im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend zum geplanten Graben.

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fußwegetrasse und ein Streifen der dort vorhandenen Waldfläche in einer Tiefe von insgesamt 15 m als öffentliche Grünfläche überplant. Die hier vorhandenen Gehölze sollen erhalten bleiben. Nach den Vorgaben der Regionalplanung soll mit einer Wohnbebauung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Waldfunktionen zu Waldflächen ein Mindestabstand von 20 m eingehalten werden. Am westlichen Rand des Plangebietes wird der nicht überbaubare Bereich daher auf 5 m verbreitert und für die Flächen angrenzend an die Grünanlage ebenfalls der Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen festgesetzt. Der Mindestabstand von Gebäuden (einschließlich Nebenanlagen) von 20 m zum Waldrand wird somit eingehalten.

4.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Im Plangebiet wird in größerem Umfang eine Neubebauung ermöglicht. Für diese Bereiche sollen daher auf Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) örtliche Bauvorschriften zur Grundstückseinfriedung und Gartengestaltung aufgenommen werden, um eine positive Gestaltung des Straßenraumes zu gewährleisten, Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und eine Durchgrünung dieses Siedlungsbereichs zu fördern.

Grundstückseinfriedung

Für eine positive Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes sollen die Grundstückseinfriedungen im allgemeinen Wohngebiet an den öffentlichen Verkehrsflächen als offene sightdurchlässige Einfriedung (z.B. Latten- oder Maschen Drahtzäune) oder lebende Hecken ausgebildet werden und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten dürfen. Höhere Einfriedungen sollen ausnahmsweise zulässig sein, sofern es sich um lebende Hecken handelt. Geschlossene Sichtschutzzäune, Drahtzäune mit Sichtschutzfolie, mit Steinen gefüllte Gabionen und vergleichbare Einfriedungen sind dagegen unzulässig. Dies dient, neben den oben genannten Regelungen zur Zulässigkeit baulicher Anlagen in der straßenseitigen „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“, ebenfalls der Förderung von offenen bzw. begrünten Vorgartenbereichen und damit der Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden im Stadtgebiet zunehmend sog. Stein- oder Schottergärten angelegt, welche aufgrund der verwendeten Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Die privaten Gartenbereiche sollen jedoch zur Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes für Flora und Fauna sowie zur Durchgrünung der Baugebiete, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung beitragen. Dazu müssen diese Bereiche aber auch als Grünfläche gärtnerisch, z. B. als Rasen-, Gehölz-, Stauden- bzw. Nutzgartenfläche, gestaltet werden. Tote Materialien (z. B. Kies, Schotter) und eine Bodenversiegelung durch Folien, Rasengittersteine, Fugenpflaster o.ä., die diesen Zielen entgegenstehen, sollen möglichst vermieden werden. Unterstützend zur Regelung unter § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung, wonach nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet werden müssen, wird daher festgesetzt, dass Stein- und Schotterbeete im Plangebiet nicht zulässig sind.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit möglich und sinnvoll, innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

Zu diesem Zweck sind am westlichen und östlichen Plangebietsrand abschnittsweise 3 m breite Streifen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. In diesen Bereichen sollen vorhandene Laubgehölze erhalten und neue standortgerechte, heimische Laubgehölze angepflanzt werden. Diese entstehenden Gehölzstreifen binden die entstehende Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild ein und stellen gleichzeitig einen wertvollen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für die Arten des Siedlungsrandes dar.

Um im südwestlichen Planbereich Beeinträchtigungen der Waldfunktionen für den hier vorhandenen Wald zu vermeiden und den gemäß der Vorgaben der Regionalplanung einzuhaltenden Mindestabstand von Gebäuden zum Waldrand von 20 m zu gewährleisten, werden die hier vorhandenen Laubgehölze als öffentliche Grünfläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Auch der Gehölzbestand im nördlichen Bereich des Plangebietes soll im Wesentlichen erhalten bleiben, wird jedoch als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um Einschränkungen für das Wohngebiet zu vermeiden.

Der auf diesen Flächen somit überplante Wald wird gemäß dem Landeswaldgesetz aufgrund des Erhalts des vorhandenen Bestandes im Verhältnis 1 : 1 ersetzt.

Die am südlichen Rand der Plangebietsfläche festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung.

Die innerhalb der festgesetzten Wohngebietsflächen verbleibenden Freiflächen tragen überdies zu einer Vermeidung der durch die Planung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt bei.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt von Süden über die Straße „Carolaweg“. Diese wird nach Norden in das Plangebiet verlängert und endet zukünftig im nördlichen Bereich in einem Wendeplatz für Pkw und Müllfahrzeuge. Von der inneren Erschließungsstraße zweigen zudem kurze Stichstraßen nach Westen zur Erschließung rückwärtig entstehender Grundstücke ab.

Nach Osten werden zwei Stichstraßen bis an die Plangebietsgrenze geführt, um bei einer zukünftigen weiteren Siedlungsentwicklung bei Bedarf eine Erschließung der angrenzenden Flächen gewährleisten zu können.

Der Carolaweg hat über weitere Straßenzüge Anschluss an die Landesstraße 832. Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Fuß- und Radwege

Am westlichen Rand bezieht der Bebauungsplan einen Abschnitt des Flurstückes Nr. 61/12 mit ein. Hier befindet sich ein unbefestigter Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen der Straße „Carolaweg“ im Süden und der Industriestraße im Norden. Die Wegeverbindung soll innerhalb einer öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben.

Ergänzend wird ausgehend von der Wendeanlage eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung zur nördlich verlaufenden Industriestraße geführt.

4.7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet werden.

Versorgungsleitung

Am Westrand des Plangebietes verläuft abschnittsweise eine Wasserversorgungsleitung des OOWV, welche sich in Höhe des Plangebietes teilt und u.a. das Plangebiet im nördlichen Bereich nach Osten quert. Mit Umsetzung der Pla-

nung soll die Leitung im Bereich des Plangebietes verlegt werden. Der Trassenverlauf wird daher im Plangebiet nicht dargestellt.

Löschwasserversorgung

Die für das Plangebiet erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden, soweit nicht bereits vorhanden, nach den einschlägigen technischen Regeln (Arbeitsblatt W 405 des DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist eine Löschwassermenge von:

48 cbm pro Stunde (800 l/min) bei WA

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung zum Klärwerk Friesoythe vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt gewährleistet.

Oberflächenentwässerung (Anlage 7)

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden. Erfahrungen im vorliegenden Siedlungsbereich zeigen, dass Böden mit schlechten Versickerungseigenschaften vorliegen.

Für das Gebiet ist deshalb vorgesehen, im südlichen Bereich ein zentrales Regenwasserrückhaltebecken zu schaffen, über welches das anfallende Oberflächenwasser auf das natürliche Maß gedrosselt dem südlich verlaufenden Röbbkenberggraben zugeleitet werden kann. Innerhalb der Fläche mit einer Größe von ca. 2.100 qm kann ein ausreichendes Rückstauvolumen geschaffen werden (s. Anlage 7).

Das Geländeniveau im Plangebiet liegt um ca. 1,90 m tiefer als die nördlich verlaufende Industriestraße. Die Oberkante des Gewässerstandes des sich nördlich der Straße anschließenden Küstenkanals entspricht der Geländehöhe des Plangebietes. Ergänzend zum geplanten Regenwasserrückhaltebecken soll im nördlichen Bereich des Plangebietes zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem Wohngebiet daher ein Graben geschaffen werden, um das vom Küstenkanal ggf. einsickernde Wasser aufzufangen und der geplanten Regenwasserrückhalteanlage zuzuführen. Für die Unterhaltung des Grabens wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen berücksichtigt.

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

4.7.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

4.7.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Cloppenburg.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Die z.T. vorgesehenen Stichstraßen bieten keine ausreichenden Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge. Die anliegenden Grundstücke müssen daher ihre Abfallbehälter für die regelmäßige Entleerung an die innere Erschließungsstraße als nächste mit Müllfahrzeugen zu befahrende Straße stellen. Die Wegestrecke beträgt im ungünstigsten Fall ca. 25 m und ist den Bewohnern nach Auffassung der Stadt zuzumuten.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2 und 3 dient die vorliegende Planung der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten für die Eigenentwicklung des Ortsteils Kampe. Für die Planung werden Flächen in einer Größe von ca. 2,5 ha in Anspruch genommen. Die Flächen können zukünftig mit eingeschossigen Gebäuden bebaut und bis zu 45 % versiegelt werden. Der wesentliche Planinhalt ist in Kap. 4 dargestellt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen möglich:

Durch die geplanten Nutzungen wird bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 eine Grundfläche von maximal ca. 4.600 qm in Anspruch genommen. Zusammen mit der Überschreitungsregelung des § 19 BauNVO kann dadurch eine Bodenversiegelung bis zu ca. 6.900 qm entstehen. Dazu kommen ca. 2.800 qm an Straßenfläche. Durch die geplante Bebauung und Bodenversiegelung können insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch sind im vorliegenden Fall insbesondere Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch Gewerbe- und Verkehrslärm und durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen denkbar.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung soll im Plangebiet eine max. eingeschossige Bebauung in Anpassung an die umliegende Bebauungsstruktur ermöglicht werden. Damit bleibt eine Einbindung der geplanten Gebäude durch vorhandene und geplante Gehölzstrukturen möglich.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Das NAGBNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), § 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1 NAGBNatSchG, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

Das Plangebiet ist nicht als schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Gemäß dem § 8 (2) des NWaldLG bedarf es für eine Waldumwandlung, die aufgrund einer Regelung in einem Bebauungsplan oder städtebaulichen Satzung erforderlich wird, keiner Genehmigung der Waldbehörde. In diesem Fall entscheidet der zuständige Rat im Rahmen seiner Abwägung im Benehmen mit den

Fachbehörden. Hierbei sind die Genehmigungsvoraussetzungen analog einer Einzelgenehmigung zu berücksichtigen.

Nach § 8 (4) NWaldLG ist eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung zu genehmigen.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gem. § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NAGBNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998) ist das Plangebiet selbst nicht besonders dargestellt. Gemäß der Karte 7 schließen sich am nördlichen Rand Heckenlandschaften und gehölzreiches Kulturland an. In Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist der Plangebietsbereich mit den westlich und östlich anschließenden Flächen mit der Wertstufe 3 (eingeschränkt) gekennzeichnet.

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche nicht ausgewiesen.

Die Aussagen des LRP werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

In der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes der Stadt Friesoythe sind für den Bereich des Plangebietes selbst keine Maßnahmen dargestellt. Für die westlich angrenzende Fläche ist der Erhalt der vorhandenen Waldfläche fürs Klima gekennzeichnet.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Geruchsimmissionen

Um eine bundesweit einheitliche Vorgehensweise für die Geruchsbeurteilung zu erreichen, hat der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) erarbeiten lassen. Sie beschreibt eine Vorgehensweise zur Ermittlung und Bewertung von Geruchsimmissionen im Rahmen von Genehmigungs- und Überwachungsverfahren von nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die GIRL wurde in Niedersachsen in einem gemeinschaftlichen Runderlass d. MU, d. MS, d. ML u.d. MW v. 23.07.2009 veröffentlicht und wird in der Praxis auch als Entscheidungshilfe in Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Die GIRL enthält für verschiedene Baugebietsarten Immissionswerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der GIRL-Richtwert für Wohngebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10).

In den Auslegungshinweisen zu Nr. 5 der GIRL wird ausgeführt, dass im begründeten Einzelfall eine Abweichung von den Immissionswerten in gewissem Rahmen möglich ist. Dabei können insbesondere im Siedlungsrandbereich und im Übergang zu landwirtschaftlich geprägten Flächen Zwischenwerte gebildet werden.

Zum 1.12.2021 wurde die GIRL als Anhang 7 in die TA Luft 2021 integriert. Die vorliegende Planung wurde jedoch bereits vor diesem Zeitpunkt eingeleitet und das Geruchsgutachten auf Grundlage der GIRL 2008 erstellt.

Gewerbliche Lärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002). Im vorliegenden Fall befinden sich östlich und westlich in ca. 250-300 m Entfernung Gewerbebetriebe. Nördlich verlaufen die Bundesstraße 401 und der Küstenkanal. Die Landesstraße 832 verläuft ca. 400 m westlich des Plangebietes. Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind bezogen auf Gewerbe- und Verkehrslärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005-1	
Allgemeines Wohngebiet	
Tags	55 dB (A)
Nachts (Verkehr / Gewerbe)	45/40 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind nicht als Grenzwerte definiert. Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Die für Verkehr anzustrebenden Orientierungswerte können in belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 - 4N6.88 - UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 - 4CN2.06 - UPR 2007, S. 304). Auch die TA Lärm berücksichtigt unter Kap. 6.7 Gemengelagen, bei denen Zwischenwerte gebildet werden können, die jedoch die Mischgebietswerte nicht überschreiten sollen.

Zusätzlich werden in der DIN 18005-1 Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt u.a. folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Gemeindestrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Verkehrslärm (Vorsorgewerte)

Hinsichtlich des Verkehrslärms finden sich Bewertungsmaßstäbe neben der DIN 18005-1 auch in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990). Die Verordnung gilt unmittelbar jedoch nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. In ihr sind folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt, die nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 als Werte der „Lärmvorsorge“ zu verstehen sind:

Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Verkehr:

Allgemeines Wohngebiet 59/49 dB(A) tags/nachts

Sonstige Immissionen

Schädliche Umwelteinwirkungen wie z.B. Geruch, Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der **39.** BImSchV, überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§ 1a (6) Nr. 7 h BauGB).

5.2 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

5.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

5.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld (Gebietsart) / Schutzbedürftigkeit

Eine kartographische Darstellung der vorhandenen Nutzungssituation erfolgt in der Anlage 1, eine Beschreibung ist auch in Kap. 2.3 zu finden.

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt sich derzeit als Waldfläche dar. Im Süden und Südwesten grenzen Wohngebiete und auch im nördlichen Bereich des Plangebietes beidseitig im Außenbereich gelegene Wohnbebauung an.

Westlich und östlich befinden sich im Umfeld von ca. 250-300 m gewerbliche Nutzungen.

Es ist daher zu prüfen, ob sich durch die benachbarten Nutzungen sowie die Verkehrsbelastung der nördlich verlaufenden B 401 und des Küstenkanals im Gebiet unzumutbare Beeinträchtigungen für die geplanten Nutzungen ergeben.

5.2.1.2 Immissionssituation

Gewerbliche **Lärm**immissionen (Anlage 2)

Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 250 m Abstand ein Betonwerk. Östlich des Plangebietes liegt in ca. 250-300 m Entfernung ein Agrarbetrieb. Daran schließt sich östlich ein Asphaltmischwerk an.

Diese gewerblichen Nutzungen sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Im Umfeld der Betriebe befinden sich jeweils Wohnnutzungen. Die zulässigen Schallemissionen der bestehenden Betriebe wurden durch den TÜV-Nord daher gegenüber der bestehenden Wohnbebauung auf der Grundlage pauschalisierter flächenbezogener Schallleistungspegel entsprechend einer typischen gewerblich/industriellen Nutzung, berechnet. Bei der Ermittlung konnte dabei z.T. auf bestehende Genehmigungen bzw. Lärmgutachten und die dabei zugrunde gelegten maßgeblichen Immissionsorte zurückgegriffen werden.

Für das Betonwerk wurde bei den früheren Untersuchungen davon ausgegangen, dass sich der Betrieb in Richtung Osten bis in das vorliegende Plangebiet hinein vergrößert und die entlang der Industriestraße vorhandenen Wohngebäude nicht erhalten bleiben. Die Planung wurde jedoch nicht umgesetzt. Der Betrieb muss daher den Schutzanspruch der vorhandenen Bebauung weiterhin berücksichtigen.

Unter diesen Bedingungen sind nach den Berechnungen des TÜV-Nord im Plangebiet durch die gewerblichen Nutzungen Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) im Tagzeitraum und von bis zu 38 dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten, wobei der

Lärm auf das gesamte Plangebiet näherungsweise gleich einwirkt (s. Anhang 2.4 und 2.5 des Gutachtens).

Die für Gewerbelärm geltenden Orientierungswerte von 55/40 dB(A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet werden somit im gesamten Plangebiet eingehalten.

Küstenkanal (Anlage 2)

Nördlich des Plangebietes verläuft parallel zur B 401 der Küstenkanal. Dieser wird tagsüber hauptsächlich von Binnenschiffen und in geringem Umfang von Sportbooten befahren. Nachts erfolgen keine relevanten Fahrten. Für den Schiffsverkehr ist das Berechnungsverfahren nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) nicht bestimmt. Nach dem Stand der Technik kann jedoch die „Anleitung zur Berechnung der Luftschallausbreitung an Bundeswasserstraßen“ (ABSAW) der Bundesanstalt für Gewässerkunde angewendet werden. Für die Durchführung von Messungen gelten die Festlegungen in der DIN 4109-4 (Juli 2016).

Nach den Ermittlungen des TÜV-Nord werden durch den Schiffsverkehr am nördlichen Rand des Plangebietes Beurteilungspegel von bis zu 41 dB(A) im Tagzeitraum erreicht. Damit wird der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags deutlich unterschritten.

Verkehrslärm (Anlage 2)

Mit der Bundesstraße 401 verläuft die nächstgelegene klassifizierte Hauptverkehrsstraße ca. 75 m nördlich des Plangebietes. Die westlich verlaufende Landesstraße 832 hält zum Plangebiet bereits einen Abstand von über 400 m ein.

Auf der B 401 wurde bei der Verkehrszählung 2015 in Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 6.600 Kfz/24 h ermittelt. Der Lkw-Anteil betrug mit 1.200 Fahrzeugen 18,2 %.

Auf der L 832 betrug der DTV-Wert 4.800 Kfz/24 h bei einem Lkw-Anteil von 300 Fahrzeugen (6,25 %).

Für das Plangebiet wurde durch den TÜV-Nord auch die zu erwartende Verkehrslärmbelastung ermittelt. Dabei wurden die DTV-Werte unter Berücksichtigung einer Verkehrssteigerung von 1% pro Jahr auf das Horizontjahr 2035 hochgerechnet.

Unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung und unter Berücksichtigung einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100/80 km/h Pkw/Lkw ergeben die anliegenden Berechnungen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für ein allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB(A) tags/nachts während der Tagzeit in der nördlichen Hälfte und nachts im gesamten Plangebiet überschritten werden (s. hierzu Kap. 5.4.1.1).

Geruchsimmissionen (Anlage 3)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sowie westlich der Ortslage die Tierkörperbeseitigungsanlage (TBA) Kampe und ein Betrieb zur Trocknung von Klärschlämmen und anderen

Substraten. Die Stadt hat daher bereits im Vorfeld der Planung den TÜV-Nord mit der Ermittlung der zu erwartenden Geruchsimmissionen nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2008) beauftragt, um feststellen zu können, ob die geplanten Nutzungen im Plangebiet unzumutbaren Geruchsbelastungen ausgesetzt sind. Das Gutachten vom 21.06.2021 bezieht dabei neben dem vorliegenden Plangebiet weitere Flächen im westlichen und östlichen Anschluss mit ein (s. Anlage 3).

Für die Gewerbebetriebe konnte für die Ermittlungen auf frühere Gutachten des TÜV-Nord zurückgegriffen werden. Die geruchsrelevanten Daten der landwirtschaftlichen Betriebe wurden vom Landkreis Cloppenburg angegeben.

Für Wohngebiete gilt nach der GIRL ein Immissionswert (IW) von 0,10 (erkennbarer Geruch an bis zu 10 % der Jahresstunden).

Nach den Ermittlungen des TÜV Nord liegen im überwiegenden Bereich des Plangebietes Belastungen von einer Geruchseinheit an bis zu 9 bis 11 % der Jahresstunden (Immissionswerte IW = 0,09 bis 0,11) und damit Werte vor, die den Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet einhalten bzw. nur geringfügig überschreiten. Im südlichen Bereich werden höhere Werte von 12 % der Jahresstunden erreicht (IW = 0,12).

(zu den Auswirkungen s. Kap. 5.4.1.1)

Sonstige Immissionen

Südlich des Plangebietes befinden sich südlich der Straße „Röbkenberg“ in ca. 180 m Entfernung Sportanlagen. Diese werden zum Plangebiet jedoch durch das südlich bestehende Wohngebiet abgeschirmt. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von derartigen potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

5.2.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Waldfläche mit einer Bedeutung für die Erholungsfunktion der umliegenden Bebauung dar. Wie in Kap. 3 ausgeführt, steht der Stadt jedoch derzeit nur die vorliegende Fläche für eine bauliche Entwicklung im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich zur Verfügung.

5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

5.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet gehört zur Haupteinheit der **Hunte–Leda–Moorniederung** und zur naturräumlichen Untereinheit **Harkebrügger Land**.

Das Harkebrügger Land erstreckt sich als erhöhter, trockener Fluss-Dünen-Korridor durch die Moore der Hunte-Leda-Niederung in nordwestlicher Richtung von den Esterweger Geestinseln zur Ledaniederung. Hier ist die auf der Ems-Hunte-Geest entspringende Soeste der Korridorfluss. Ihre Flussaue, in der frü-

her Erlenbruchwälder vorherrschten, ist heute von Grünland bedeckt. Sie wird von mehr oder weniger ebenen, grundfeuchten Sandflächen und trockeneren Dünenfeldern begleitet, die alle ehemals Eichen-Birkenwälder in feuchten und trockenen Ausbildungen trugen, aber schon frühzeitig Acker- oder Heideland Platz machen mussten. Heute herrschen auf den trockeneren Standorten Äcker und Siedlungen vor. Die feuchten Sandplatten, die z.T. auch anmoorig sind, tragen heute z.T. noch Heideflächen, sonst aber Grünland und Nadelforste, seltener Ackerland und nur vereinzelt Siedlungen.

(Quelle: Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 54/55, Oldenburg / Emden, 1962)

5.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Die Plangebietsfläche befindet sich nördlich des Hauptortes im Ortsteil Kampe der Stadt Friesoythe. Nördlich verläuft der Küstenkanal und die parallel dazu verlaufende Bundesstraße 401. In einer Entfernung von ca. 400 m südwestlich verläuft die Barßeler Straße (L 832). Die Plangebietsfläche wird im Norden und Nordwesten durch die Industriestraße und im Südosten durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt.

Das Landschaftsbild des Planbereichs wird in erster Linie durch die beidseitig der Industriestraße vorhandenen Gehölzstrukturen und durch die Waldflächen der Plangebietsfläche selbst sowie der westlich angrenzenden Fläche geprägt. Die Industriestraße wird beidseitig von Gehölzstrukturen begleitet, die sich im Wesentlichen aus Robinie, Zitterpappel, Amerikanische Roteiche, Stieleiche und der Späten Traubenkirsche zusammensetzen.

Die Plangebietsfläche stellt sich als Waldfläche dar und gliedert sich grob in drei Teilbereiche. In der nordwestlichen Teilfläche dominieren die Zitterpappel und die Robinie als Baumarten. Es handelt sich hierbei um einen noch relativ jungen Bestand, dessen Strauchschicht überwiegend vom Jungwuchs des Bergahorn eingenommen wird. In der zentral gelegenen Teilfläche befindet sich ein Fichtenbestand der sich im Wesentlichen aus abgestorbenen Fichten zusammensetzt. Auch in diesem Bereich ist eine Strauchschicht aus Ahorn vorhanden. In der südöstlichen Teilfläche dominiert die Lärche in der Baumschicht. Vereinzelt sind hier auch noch junge Birken und der Bergahorn vertreten.

Am westlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs verläuft ein Fußweg, der von der Industriestraße bis auf Höhe des westlich vorhandenen Wohngebäudes bituminös befestigt ist. Der südliche Abschnitt bis zum Anschluss an den „Carolaweg“ stellt sich als unbefestigter Waldweg dar. Dieser Weg wird vor allem im nördlichen Bereich von einigen älteren Exemplaren der Stieleiche begleitet.

Das westlich der Plangebietsfläche vorhandene Wohngebäude ist ebenfalls von vielgestaltigen Gehölzstrukturen umgeben.

Die sich westlich der Plangebietsfläche anschließende Waldfläche setzt sich im Wesentlichen aus Fichten und Lärchen zusammen. In der Strauchschicht ist der Jungwuchs von Eberesche, Später Traubenkirsche und Ahorn vertreten.

Südlich der Plangebietsfläche schließen sich vorhandene Wohngebäude mit ihren umgebenden Gartenflächen an. Die Flächen östlich dieser Bebauung und der Plangebietsfläche werden landwirtschaftlich als Acker- und Weidefläche genutzt. Im Nordosten schließt sich vorhandene Wohnbebauung mit den umgebenden Frei- und Gartenflächen an.

Die vorhandenen Waldflächen sind als wertvolle Elemente des Landschaftsbildes zu bewerten.

5.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Gemäß § 2 BBodSchG übernimmt der Boden natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus erfüllt er Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie verschiedene Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und als Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Gemäß dem NIBIS Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000) ist im überwiegenden Bereich des Plangebietes als Bodentyp ein mittlerer Podsol vorhanden. Am nordwestlichen Rand der Plangebietsfläche ist ein tiefes Erdniedermoor als Bodentyp vorherrschend.

Der Podsol zeichnet sich aus durch ein geringes Ertragspotenzial, ein geringes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden. Er ist beregnungsbedürftig, auswaschungsgefährdet gegenüber Nähr- und Schadstoffen und besitzt eine geringe Pufferkapazität. Er ist weniger verdichtungsempfindlich aber winderosionsgefährdet.

Beim Erdniedermoor handelt es sich um einen Grünlandstandort mit hohem Ertragspotenzial. Bei Ackernutzung besitzt das Erdniedermoor ein mittleres bis geringes Ertragspotenzial. Es besitzt ein hohes Wasserspeichervermögen, eine hohe Wasserleitfähigkeit und eine hohe kapillare Wassernachlieferung aus dem Grundwasser. Das Erdniedermoor, als kalter Boden, ist nährstoffarm, verdichtungsempfindlich und auswaschungsgefährdet.

(Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS)

b) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine natürlich oder anthropogen entstandenen Oberflächengewässer.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 50.000) liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 150 – 250 mm im Jahr vor. Das Schutzpotenzial gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, als „gering“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

(Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS)

c) Altlasten

Der Stadt liegen zurzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes und der Umgebung Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

5.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch im Übergangsbereich der maritimen Flachlandregion mit der Zuordnung zur grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest zur Klimaregion der Talauen und Moore. Im Bereich der maritimen Flachlandregion sind mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 800 mm zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 83%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.5°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 15.8°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 300 - 400 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 225 Tagen ist relativ lang.

Im Bereich der Talauen und Moore ist das Klima abweichend von den umliegenden Klimaregionen stark von Grund- und Oberflächenwasser beeinflusst. Insbesondere Nebelbildung und eine Spätfrostgefährdung in Abhängigkeit von der Entwässerung und Luftbewegung prägen diese Klimaregion. Die Vegetationszeit mit durchschnittlich 210-230 Tagen/Jahr ist als mittel bis lang einzustufen.

(Quelle: Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)

5.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1:50.000) würde sich der überwiegende Bereich des Plangebietes bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes entwickeln.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rotbuche dominierten Schlussgesellschaften kämen Hängebirke, Zitterpappel, Traubeneiche, Stieleiche und Eberesche natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel.

Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 4.

Sonstiger Laubforst (WX)

In der nordwestlichen Teilfläche dominieren die Zitterpappel und die Robinie als Baumarten. Es handelt sich hierbei um einen noch relativ jungen Bestand, dessen Strauchschicht überwiegend vom Jungwuchs des Bergahorn eingenommen wird. In der Krautschicht sind im Wesentlichen Brombeere, Wurmfarne, Taubnessel und der Gehölzjungwuchs vertreten. Dieser Bestand wird gemäß Städtetagmodell dem **Wertfaktor 3 WF** zugeordnet.

Sonstiger Nadelforst (WZ)

Der übrige Bereich der Plangebietsfläche stellt sich als Nadelforstfläche dar. In der zentral gelegenen Teilfläche befindet sich ein Fichtenbestand, der sich im Wesentlichen aus abgestorbenen Fichten zusammensetzt. In der Strauchschicht dominiert der Jungwuchs vom Ahorn. In der südöstlichen Teilfläche sowie im Bereich der südwestlichen Randfläche des Geltungsbereichs wird die Baumschicht im Wesentlichen von der Lärche eingenommen. Vereinzelt vertreten sind hier noch Birke und Ahorn. Die Strauchschicht setzt sich auch hier im Wesentlichen aus Brombeere, Wurmfarne, Taubnessel und dem Gehölzjungwuchs zusammen. Gemäß Städtetagmodell wird dieser Bestand dem **Wertfaktor 2 WF** zugeordnet.

Fauna

Situation im Plangebiet

Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg eine Potenzialabschätzung der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse erarbeitet und eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt.

Der Geltungsbereich wurde am 01. März 2022 vollständig begangen. Innerhalb der Grenzen des Plangebietes erfolgte zunächst eine Erfassung aller im Rahmen des Begehungstermins unmittelbar festgestellten Vogelarten. Zudem wurde eine Suche nach geeigneten Höhlen für z.B. Spechte sowie nach Nestern durchgeführt. Ein weiteres Augenmerk lag auf der Erfassung von Hinweisen auf das Vorkommen von Greifvögeln und/oder Eulen. Im Hinblick auf das Potenzial der Fläche für Fledermäuse wurden Nischen, Kerben und Höhlen an den Gehölzen im Geltungsbereich gesucht.

Auf Basis der im Geltungsbereich erhobenen Daten sowie der angetroffenen Biotopstrukturen wurden im Anschluss an die Geländebegehung Rückschlüsse auf die potenziell im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten gezogen. Darüber hinaus erfolgte eine Beurteilung des Geltungsbereiches im Hinblick auf eine Nutzung durch Fledermäuse.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche (bis zu einem Abstand von 100 m) wurden ebenfalls Aussagen zu dem zu erwartenden Artenspektrum getroffen.

Brutvögel

Im Geltungsbereich wurden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten verschiedenen Typs festgestellt. Die im Geltungsbereich registrierten Baumhöhlen befinden sich überwiegend in dessen nördlicher Teilfläche. Es handelt sich um eine Spechthöhle, zwei Fäulnishöhlen sowie einen Spannungsriss. Bei den im Geltungsbereich erfassten Vogelnestern handelt es sich um alte, aber intakte Nester der Größenklasse Mäusebussard und Rabenkrähe. Sie befinden sich ausnahmslos im Bereich der Nadelgehölze. Im Zuge der Begehung ergaben sich keine Hinweise auf einen aktuellen Besatz der Nester. An der Nordostflanke des Geltungsbereichs ließ sich zudem eine Ringeltauben-Rupfung feststellen.

Das im Geltungsbereich angetroffene Höhlenpotenzial ist in der Gesamtschau als gering einzustufen. Lediglich die im nördlichen Geltungsbereich vorhandene Spechthöhle verfügt über ein eindeutig hohes Potenzial als Fortpflanzungs-/Ruhestätte für Vögel und Fledermäuse. Aufgrund der festgestellten Sekrete, die im Bereich der Höhlenöffnung festzustellen waren, ist ein ehemaliger, ggf. auch aktueller Besatz durch Fledermäuse potenziell möglich. Es muss dabei einschränkend erwähnt werden, dass eine Funktion als Fledermaus-Winterquartier aufgrund des nur geringen Bruthöhendurchmessers des Baumes nicht angenommen werden kann. Bei einigen der im Geltungsbereich festgestellten Vogelarten handelt es sich um Höhlenbrüter. Es ist demzufolge nicht gänzlich auszuschließen, dass einzelne, v.a. kleine Hohlräume an Bäumen im Zuge der Begehung übersehen wurden. Vor dem Hintergrund des Gesamteindrucks der Flä-

chen im Geltungsbereich ist jedoch vielmehr davon auszugehen, dass viele der festgestellten Vogelindividuen von außen in den Geltungsbereich eingeflogen sind und sich ihre Revierzentren im Bereich der Gärten und/oder Altholzbestände der westlich und östlich angrenzenden Flächen befinden.

Bei den meisten potenziellen Brutvögeln handelt es sich um sehr anpassungsfähige Arten, die neben ausschließlich von Gehölz dominierten Flächen auch die in Siedlungen und Siedlungsrändern gegebenen Habitatstrukturen annehmen. Aufgrund der im Gebiet angetroffenen Nester ist zusätzlich das Vorkommen von anpassungsfähigen Greif- und Eulenvögeln möglich. Trotz der im Geltungsbereich angetroffenen Ringeltauben-Rupfung wird eine bisher erfolgte Brut des Habichts im Geltungsbereich nicht angenommen, da die festgestellten Nester eine nicht ausreichende Größe aufweisen. Für den einmalig rufend registrierten Schwarzspecht wurden im Geltungsbereich keine geeigneten Habitatelemente angetroffen. Vor dem Hintergrund der o.g. Sachverhalte ist anzunehmen, dass das Plangebiet eine geringe bis allenfalls mittlere Bedeutung für Brutvögel aufweist.

Potenzial im Umfeld des Geltungsbereichs

Nadelforst: Für den westlich an das Plangebiet angrenzenden Nadelforst wird von einer dem südlichen Geltungsbereich sehr ähnlichen Habitatausstattung ausgegangen. Im Hinblick auf das Potenzial dieser Fläche für Brutvögel geht die vorliegende Potenzialabschätzung davon aus, dass die zuvor getroffenen Aussagen auf diese Fläche übertragen werden können.

Siedlungslage Kampe: In der Siedlungslage Kampe finden sich wohnbaulich genutzte Grundstücksflächen mit verhältnismäßig kleinen Hausgärten. Mit Blick auf die Artengruppe der Brutvögel ist das Vorkommen von ausgesprochenen Kulturfolgern anzunehmen. Je nach Höhlenangebot könnten an den in den Randbereichen gelegenen Wohngebäuden beispielsweise Stare brüten.

Kleinere Offenlandfläche: Die kleinere Offenlandfläche im westlichen Umfeld des geplanten Vorhabens kommt aufgrund der vorhandenen vertikalen Strukturen an ihren Rändern nicht für wertgebende Brutvögel des Offenlands in Frage. Es ist jedoch das Vorkommen von Brutvögeln denkbar, die ihre Bruthabitate in Übergangsbereichen von Gehölzflächen zu Offenlandarealen wählen.

Größere Offenlandfläche: Das östlich gelegene Umfeld schließt einen Teil einer größeren Offenlandfläche ein. Die Fläche in einer Gesamtgröße von ca. 6,6 ha wurde im Jahr der Begehung ackerbaulich genutzt. Während der Geländebegehung waren keine Offenlandarten auf der Fläche zu beobachten. Die Fläche verfügt an allen Grenzen über Vertikalstrukturen. An zwei Stellen ergibt sich ein Abstand von etwa 90 m zu den Elementen, die die Sicht beschränken. Das Vorkommen von Brutvögeln des Offenlandes wird vor diesem Hintergrund nicht angenommen. Eine Ansiedlung von z.B. einzelnen Feldlerchen kann jedoch auch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Küstenkanal: Das Umfeld des Plangebietes im Bereich des Küstenkanals ist als anthropogen stark geprägtes Fließgewässer mit den dazugehörigen Uferstrukturen zu charakterisieren. In den Uferbereichen ist das Vorkommen von ver-

gleichsweise anspruchslosen und störungstoleranten Brutvögeln der Gewässer möglich.

Wohnbauliche Nutzung im nördlich angrenzenden Umfeld: Die nordwestlich und nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen entlang der Industriestraße werden wohnbaulich genutzt. Es handelt sich dabei um relativ große Grundstücke. Der Bereich schließt zudem eine halboffene Fläche östlich des Geltungsbereiches ein, die mit einzelnen älteren Gehölzen bestanden ist. Es kann in diesem Bereich von einem Vorkommen von Brutvogelarten der Siedlungsrandlagen ausgegangen werden. Sofern in diesen Bereichen ein hinreichendes Höhlenangebot besteht, können neben Bachstelze, Garten-/Hausrotschwanz und Star potenziell auch anspruchsvollere Arten wie z.B. Grau- oder Trauerschnäpper vorkommen.

Flächen im Nahbereich der B 401: Für die Flächen im Nahbereich der B 401 ist lediglich das Vorkommen von störungstoleranten Brutvogelarten (z.B. Rabenkrähe und Elster aber auch Kohl- und Blaumeise sowie Buchfink und Zilpzalp) anzunehmen.

Fledermäuse

Aufgrund des im Plangebiet angetroffenen relativ dichten Gehölzbestandes und des überwiegenden Anteils von als Nadelforst genutzten Flächen ist grundsätzlich ein verhältnismäßig geringes Potenzial des Geltungsbereichs als etwa Nahrungshabitat für Fledermäuse anzunehmen. Der entlang der Westflanke des Plangebietes führende Weg sowie die einzelnen Schneisen in den Forstbeständen könnten potenziell eine Funktion als Leitlinie beispielsweise für strukturgebunden fliegende Fledermausarten einnehmen. Es wird dabei jedoch nicht von einer höheren Bedeutung ausgegangen. Auch das Höhlenpotenzial ist im gesamten Plangebiet als grundsätzlich niedrig einzustufen. Einzig die Spechthöhle im nördlichen Geltungsbereich verfügt über ein hohes Potenzial als Fledermausquartier. Aufgrund des Bruthöhendurchmessers des betreffenden Baumes ist dabei jedoch ausschließlich mit einer Funktion als Sommerquartier zu rechnen.

Für die festgestellte Höhle ist von einer hohen Bedeutung für Fledermäuse auszugehen. Die Flächen des Geltungsbereichs selbst werden eine nur geringe Bedeutung als Fledermauslebensraum aufweisen. Die Vermutung fußt dabei auf der nur geringen anzunehmenden Insektenaktivität in den dichten und ganz überwiegend strukturarmen Beständen.

Potenzial im Umfeld des Geltungsbereichs

Nadelforst: Für den westlich an das Plangebiet angrenzenden Nadelforst wird von einer dem südlichen Geltungsbereich sehr ähnlichen Habitatausstattung ausgegangen. Im Hinblick auf das Potenzial dieser Fläche für Fledermäuse geht die vorliegende Potenzialabschätzung davon aus, dass die zuvor getroffenen Aussagen auf diese Fläche übertragen werden können.

Siedlungslage Kampe: In der Siedlungslage Kampe finden sich wohnbaulich genutzte Grundstücksflächen mit verhältnismäßig kleinen Hausgärten. Wohngebäude kommen grundsätzlich für z.B. Zwerg- und/oder Breitflügelfledermaus als

potenzielle Quartierstandorte in Frage. Ob Quartiere in diesem Bereich zu erwarten sind, hängt dabei v.a. vom Vorhandensein von Nischen, Spalten und ähnlichen Strukturen an z.B. den Hausfassaden oder Ziegeln ab.

Kleinere Offenlandfläche: Die dem Geltungsbereich zugewandten Randbereiche dieser Fläche werden entlang der Gehölze voraussichtlich von Fledermäusen für Transfer- und Nahrungssuchflüge genutzt.

Größere Offenlandfläche: Die dem Geltungsbereich zugewandten Randbereiche dieser Fläche werden entlang der Gehölze voraussichtlich von Fledermäusen für Transfer- und Nahrungssuchflüge genutzt.

Küstenkanal: der Küstenkanal wird vermutlich regelmäßig von Fledermäusen für Transfer- und Nahrungssuchflüge genutzt. Es ist insbesondere davon auszugehen, dass an offene Wasserflächen gebundene Arten wie bspw. Die Wasserfledermaus den Küstenkanal zur Nahrungssuche aufsuchen.

Wohnbauliche Nutzung im nördlich angrenzenden Umfeld: Die nordwestlich und nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen entlang der Industriestraße werden wohnbaulich genutzt. Es handelt sich dabei um relativ große Grundstücke. Der Bereich schließt zudem eine halboffene Fläche östlich des Geltungsbereiches ein, die mit einzelnen älteren Gehölzen bestanden ist. Etwaige Baumhöhlen in diesem Bereich können von Fledermausarten wie bspw. dem Abendsegler angenommen werden. Im Bereich der Gebäude ist überdies das Vorkommen von Quartieren von Zwerg- und/oder Breitflügelfledermaus möglich. Darüber hinaus werden die Gartengrundstücke sowie die halboffene Fläche vermutlich in einer gewissen Regelmäßigkeit als Nahrungshabitat aufgesucht.

Flächen im Nahbereich der B 401: Aufgrund der durch den Straßenverkehr entstehenden Lichtemissionen ist davon auszugehen, dass Fledermausflüge zwar durchaus entlang der die Straße begleitenden Gehölzreihe stattfinden, derartige Flugbewegungen vermutlich jedoch zu deutlich überwiegenden Anteilen auf der Seite des Küstenkanals erfolgen.

Die Potenzialabschätzung Brutvögel / Fledermäuse und spezielle Artenschutzprüfung ist als Anlage 5 der vorliegenden Begründung beigelegt.

5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Stadt sind innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen, bekannt. Es sind keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter vorhanden.

5.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die im Plangebiet vorhandene Waldfläche mit ihren positiven Auswirkungen auf das Klima und die Luft insgesamt erhalten bleiben und die bestehende forstwirtschaftliche Nutzung fortgeführt.

Das Orts- und Landschaftsbild und das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander blieben erhalten. Einzelne Bäume könnten jedoch jederzeit im Rahmen von Pflegemaßnahmen beseitigt werden.

Das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander bliebe erhalten.

Da besonders schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, sind veränderte Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

5.4 Prognose

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase)

5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen ist zu unterscheiden zwischen den Auswirkungen, die durch die geplante Bebauung in der Nachbarschaft, d.h. insbesondere an benachbarten Wohnnutzungen, zu erwarten sind und den Auswirkungen, die durch vorhandene Immissionen auf die geplanten Nutzungen einwirken. Von Belang sind dabei, bezogen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die Wohn- und Arbeits- sowie die Erholungsfunktionen.

5.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet

Verkehrslärmimmissionen (Anlage 2)

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation ergeben hat, werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber in der nördlichen Hälfte und nachts im gesamten Plangebiet überschritten (s. Kap. 5.2.1.2 und Anlage 2).

Durch die Entfernung des Plangebietes zur Bundesstraße 401 von ca. 75 m, den parallel verlaufenden Küstenkanal und die Industriestraße, kann im vorliegenden Fall nach gutachterlicher Auffassung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wände/Wälle) keine relevante Lärminderung erreicht werden.

Die Bundesstraße verläuft jedoch nördlich des Plangebietes. Dadurch können schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie Terrassen oder Balkone, sinnvoll auf den lärmabgewandten südlichen Gebäudeseiten im Schallschatten der Gebäude errichtet werden (architektonische Selbsthilfe). Das Lärmgutachten geht zudem von einer freien Schallausbreitung aus und lässt das nördlich höher gelegene Geländeniveau unberücksichtigt. Auch soll der nördliche Teil des Plangebietes als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden und die hier vorhandenen Gehölze im Wesentlichen erhalten bleiben. Dadurch hält eine mögliche Wohnbebauung bereits einen vergrößerten Abstand von über 100 m ein.

Passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109

Im Übrigen soll der Lärmschutz durch passive Maßnahmen entsprechend der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) sichergestellt werden. Diese ergeben sich unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist grundsätzlich der Tageswert der Geräuschemissionen maßgebend. Sofern die Differenz der Lärmimmissionen zwischen Tag- und Nachtwert jedoch weniger als 10 dB(A) beträgt, wird - neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum ermittelten Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB(A) gegeben und dieser Wert als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ (MALP – L_a) zugrunde gelegt. Damit wird in der DIN 4109-1 das größere Schutzbedürfnis für den Nachtzeitraum berücksichtigt.

Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln über 65 dB(A) bis max. 70 dB(A), wie im nördlichen Bereich des Plangebietes gegeben (entspricht dem Lärmpegelbereich IV nach früheren Fassungen der DIN 4109), sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen nach der DIN 4109-1 bewertete Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) von 40 dB und im übrigen Bereich des Plangebietes (Lärmpegelbereich III nach früheren Fassungen der DIN 4109) von 35 dB(A) einzuhalten. Für besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer sind diese Anforderungen auch bei Belüftung sicher zu stellen (z.B. durch schalldämpfende Lüftungssysteme oder Anordnung der Fenster auf den schallabgewandten Fassadenseiten). Für Büroräume und Ähnliches sind jeweils um 5 dB niedrigere Schalldämmmaße einzuhalten. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Geruchsimmissionen (Anlage 3)

Nach den Ermittlungen des TÜV Nord vom 21.06.2021 (s. Anlage 3 und Kap. 5.2.1.2) werden bei Berücksichtigung tierartspezifischer Belästigungspotenziale im überwiegenden Teil des Plangebietes Immissionswerte (IW) von 0,09 - 0,11 erreicht. Der für ein allgemeines Wohngebiet in der GIRL genannte Richtwert von 0,10 wird somit eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten. Im südlichen Bereich werden höhere Werte von 12 % der Jahresstunden erreicht (IW = 0,12).

Die GIRL ist jedoch kein rechtlich verbindliches Regelwerk. Sie bietet auf Grundlage von Erkenntnissen und Erfahrungen von Sachverständigen brauchbare Anhaltspunkte für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Geruchsimmissionen. In den Auslegungshinweisen zu Nr. 5 der GIRL 2008 wird - wie auch in der früheren Fassung - ausgeführt, dass im begründeten Einzelfall eine Abweichung von den Immissionswerten in gewissem Rahmen möglich ist. So werden in den Auslegungshinweisen zu Nr. 3.1 Übergangswerte genannt, wonach beispielsweise beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung nach Einzelfallbeurteilung Zwischenwerte bis max. 0,15 zur Beurteilung herangezogen werden können. Damit wird klargestellt, dass sich die Beurteilung von Geruchsimmissionen nicht in jedem Fall allein an den in der GIRL festgelegten Grenzwerten für die Geruchshäufigkeiten orientiert, sondern vielmehr eine um-

fassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu erfolgen hat (vgl. auch OVG NRW, Beschluss vom 24.06.2004 – 21 A 4130/01).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen solchen Übergangsbereich mit noch aktiven landwirtschaftlichen bzw. Tierhaltungsbetrieben sowie der TBA Kampe im unmittelbaren Umfeld des Siedlungsbereiches von Kampe. Nach Auffassung der Stadt sind daher im Plangebiet auch Belastungen, die mit 11-12 % nur geringfügig über dem Immissionswert für allgemeine Wohngebiete liegen, noch zumutbar. Eine erhebliche Überschreitung des Immissionswertes, die der geplanten Nutzung entgegenstehen könnte, ist nicht zu erwarten. Der südliche Teil des Plangebietes soll zudem für die Schaffung eines Regenwasserrückhaltebeckens herangezogen werden.

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Im vorliegenden Fall sind die Betriebe jedoch jeweils von näher gelegener Bebauung umgeben, an denen der zugehörige Immissionswert erreicht ist bzw. überschritten wird. Eine uneingeschränkte Ausweitung der Tierhaltung der Betriebe wird somit bereits durch die vorhandene Bebauung begrenzt. Durch die vorliegende Planung ergeben sich für die Betriebe somit keine zusätzlichen Einschränkungen.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Sonstige Immissionen

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 5.2.1.2 stellt sich das Plangebiet im Übrigen als nicht erheblich immissionsbelastet (z.B. Staub, Erschütterungen, Licht und Wärme) dar, sodass weitere Schutzmaßnahmen für das Plangebiet nicht erforderlich sind.

5.4.1.2 Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen

Bauphase

Während der Bauphase ist insbesondere mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubemissionen zu rechnen. Solche Immissionen sind regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung urbaner und gewerblicher Standorte. Sie sind jedoch während der Entstehungsphase (Bautätigkeit, Bauverkehr) unvermeidbar und nur zeitlich begrenzt zu erwarten. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen“ (August 1970) zu beachten.

Betriebsphase

Optisches Erscheinungsbild

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen auch optische Auswirkungen. Das Plangebiet ist jedoch in Teilen von Bebauung umgeben und insbesondere nach Westen durch vorhandene Gehölze eingegrünt.

Dem nordöstlich nächstgelegenen Wohnhaus ist ein Nebengebäude vorgelagert, wodurch das Wohnhaus zum Plangebiet bereits einen Abstand von ca. 30 m einhält. Zudem bleibt der Gehölzbestand im nördlichen Bereich des Plangebietes erhalten und wird durch weitere Anpflanzungen am nordöstlichen und nordwestlichen Rand des geplanten Wohngebietes ergänzt.

Im südlichen Bereich wird ein Regenwasserrückhaltebecken angeordnet, wodurch sich mit der geplanten Bebauung zum südlich gelegenen Wohngebiet Abstände von 50 m und mehr ergeben.

Aufgrund der zudem getroffenen Begrenzung der Geschosshöhe auf ein Vollgeschoss sind, zusammen mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder die Verschattung durch Baukörper nicht anzunehmen.

5.4.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Waldfläche mit einer Bedeutung für die Erholungsfunktion der umliegenden Bebauung dar. Der Stadt steht jedoch derzeit nur die vorliegende Fläche für eine bauliche Entwicklung im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich zur Verfügung.

Die am Westrand verlaufende Fußwegeverbindung soll jedoch mit ihren begleitenden Gehölzen, wie auch Teile des Gehölzbestandes im nördlichen Bereich sowie die westlich angrenzende Waldfläche, erhalten bleiben.

5.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

5.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

5.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Bauphase

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen bzw. Baugeräten, wie z.B. Baukränen oder auch Baugerüsten, zu rechnen. Auch durch die Lagerung verschiedener Baumaterialien kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Sie sind während der Entstehungsphase (Bautätigkeit) unvermeidbar und auch nur zeitlich begrenzt zu erwarten.

Betriebsphase

Das Landschaftsbild im Bereich der Plangebietsfläche wird durch die vorhandene Waldfläche geprägt. Diese Waldfläche übernimmt gleichzeitig auch Erholungsfunktionen für die umliegend vorhandene Bebauung.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die Rodung der Waldfläche und durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch die bestehende Wohnbebauung südwestlich und südlich der Plangebietsfläche städtebaulich sinnvoll erweitert bzw. ergänzt. Wie bereits ausgeführt, steht der Stadt derzeit nur die vorliegende Fläche für eine bauliche Entwicklung im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich zur Verfügung.

Durch den Erhalt von Teilen des Gehölzbestandes im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie des westlich angrenzend vorhandenen Waldbestandes und durch die Begrenzung der Bauhöhe, die sich der Bauhöhe der angrenzend vorhandenen Bebauung anpasst, werden weitere Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

Durch die vorhandene Waldfläche westlich der Plangebietsfläche und den in Teilen zum Erhalt festgesetzten Bestand am nördlichen Plangebietsrand sowie durch die vorhandene Wohnbebauung südwestlich und südlich der Plangebietsfläche ist die künftig entstehende Bebauung von Anfang an landschaftlich eingebunden. Im Bereich der am westlichen und östlichen Wohngebietsrand zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch die Anlage neu zu pflanzender Laubgehölze zu ergänzen. Diese Gehölzstreifen tragen damit ebenfalls zu einer Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Aufgrund der angrenzend bereits vorhandenen Bebauung und der geplanten Maßnahmen bzw. getroffenen Festsetzungen, wird somit an diesem Standort insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht.

5.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser

Fläche

Es wird eine Waldfläche in der Größe von ca. 2,5 ha in Anspruch genommen, da der Stadt derzeit nur die vorliegende Fläche für eine bauliche Entwicklung im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich zur Verfügung steht. Um den Mindestabstand von Gebäuden (einschließlich Nebengebäuden) von 20 m zum südwestlich vorhandenen Wald einzuhalten, wird jedoch am südwestlichen Plangebietsrand eine öffentliche Grünfläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auch im nördlichen Bereich des Plangebietes sollen Teile des Gehölzbestandes innerhalb einer öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben.

Boden / Wasser

Bauphase

Durch das Freimachen der Baufelder und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen können sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Die Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Die mit der vorliegenden Überplanung einer Waldfläche verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, werden durch entsprechende Ersatzaufforstungen bzw. externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen und kompensiert.

Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften der anstehenden Böden, soll im südlichen Bereich der Plangebietsfläche ein zentrales Regenwasserrückhaltebecken angelegt werden. Über dieses kann das anfallende Oberflächenwasser auf das natürliche Maß gedrosselt dem südlich verlaufenden Röbbkenberggraben zugeleitet werden. Ggf. von Norden vom Küstenkanal einsickerndes Wasser soll durch einen Graben im nördlichen Bereich des Plangebietes aufgefangen und ebenfalls über das Regenwasserrückhaltebecken schadlos abgeleitet werden.

Betriebsphase

Der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung der vorhandenen Waldfläche, gehen bestehende Bodenfunktionen wie z.B. Filter- und Pufferfunktionen verloren.

Im Bereich der abschnittsweise festgesetzten 3 m breiten Gehölzstreifen am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes, in denen die vorhandenen Laubgehölze erhalten und durch die Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölze ergänzt werden sowie im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Waldfläche im südwestlichen und nördlichen Plangebietsbereich und im Bereich der verbleibenden Freiflächen innerhalb der künftigen Wohngebietsflächen werden Beeinträchtigungen des Bodens ausgeglichen bzw. vermieden.

Da jedoch eine Waldfläche überplant wird, verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens innerhalb des Plangebietes. Zur vollständigen Kompensation dieser Beeinträchtigungen ist eine Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung durchzuführen.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus auch Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in den bebauten Bereichen generell verringert.

Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften der anstehenden Böden, soll im südlichen Bereich der Plangebietsfläche ein zentrales Regenwasserrückhaltebecken angelegt werden. Über dieses und den im nördlichen Bereich ergänzend geplanten Graben kann das anfallende Oberflächenwasser auf das natürliche Maß gedrosselt dem südlich verlaufenden Röbbkenberggraben zugeleitet werden.

Durch die Rückhaltung des Oberflächenwassers innerhalb der Plangebietsfläche und die Ableitung, die dem natürlichen Abfluss entspricht, werden Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes vermieden.

Dem besonderen Schutzbedarf des Schutzgutes Wasser wird durch die Rückhaltung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes und dem damit verbundenen weitgehenden Erhalt der Grundwasserneubildungsrate ausreichend Rechnung getragen.

Durch die Zuordnung externer Ersatzaufforstungsflächen werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben, sodass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

5.4.2.3 Klima / Luft

Bauphase

In der Bauphase wird sich kurzzeitig z.B. für die Anlieferungen von Baustoffen und für die notwendigen Bauarbeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen. Dieses kann sowohl den Treibhauseffekt als auch den Klimawandel negativ begünstigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind hier erhebliche Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Der durch das eigene Bestandsinnenklima des Waldes hervorgerufene Luftaustausch (Frischlufthausproduktion) wird mit der Beseitigung der Waldfläche reduziert. Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust an Vegetationsfläche kommt es kleinräumig zu einer größeren und schnelleren Erwärmung.

Die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Gehölze und Freiflächen leisten ihren, wenn auch nur kleinflächigen Beitrag zur Erhaltung der örtlichen und regionalen Klimaverhältnisse. Darüber hinaus erfolgt auf einer externen Kompensationsfläche eine Neuaufforstung. Diese Aufforstungsmaßnahmen, in erster Linie zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, führen auch zu

einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft. Insgesamt verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird im Wesentlichen durch den Verlust einer Waldfläche verursacht.

Artenschutzprüfung

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:
 - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
 - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) europäische Vogelarten,
 - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;
- streng geschützte Arten:
besonders geschützte Arten, die
 - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
 - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
 - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten

Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch die Rodungs- und Bodenarbeiten sowie den Baustellenverkehr und den damit verbundenen Störungen durch Verlärmung, Lichtemissionen und optische Störreize zu Beeinträchtigungen für die Fauna kommen und Individuen können verletzt oder getötet werden. Um diese Störungen bzw. Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu vermeiden, dürfen Rodungsarbeiten und die Bauflächenvorbereitung nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

Da bei keinem Baum im Plangebiet eine potenzielle Eignung für eine Nutzung als Fledermaus-Winterquartier gegeben ist, ist für die Artengruppe der Fledermäuse mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen; Prüfung der Verbotstatbestände

Betriebsphase

Brutvögel

Eine Tötung von Individuen im Rahmen von Fällarbeiten kann für Vögel dann ausgeschlossen werden, wenn die Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) umgesetzt werden. Auch im Winter werden einige Niststätten von Vögeln mindestens sporadisch zur Überdauerung der Nacht aufgesucht. In dieser Jahreszeit werden dann jedoch ausschließlich mobile Tiere dieser Artengruppe angetroffen. Diese können z.B. eine Höhle an einem zu fällenden Baum im Falle einsetzender Arbeiten verlassen.

Viele der im Gebiet potenziell brütenden Vogelarten bauen ihre Nester jedes Jahr neu. Insbesondere für die ubiquitären Arten ist anzunehmen, dass sie in den benachbarten Räumen Ausweichmöglichkeiten finden werden. Aufgrund der

Altersstruktur der angrenzenden Waldflächen wird davon ausgegangen, dass das Potenzial, neue Nester in den benachbarten Gehölzbeständen errichten zu können, groß ist. Demnach liegt ein hinreichendes Angebot an Ausweichmöglichkeiten vor.

Vorsorglich wird für zu fallende Bäume, an denen sich für Vögel potenziell geeignete Höhlungen befinden, eine Aufhängung von jeweils insgesamt 2 Nistkästen empfohlen. Für die im Plangebiet ermittelten vier Höhlen bzw. höhlenartige Strukturen wären demnach acht Nistkästen für Brutvögel entsprechend der Empfehlung der Potenzialabschätzung aufzuhängen.

Fledermäuse

Für Fledermäuse besteht während der kalten Jahreszeit durch ihren Winterschlaf und die damit verbundene Immobilität ein erhöhtes Risiko, dass sie während der o.g. Rodungsarbeiten verletzt oder getötet werden können, sofern sich in den betroffenen Bäumen besetzte Winterquartiere befinden sollten. Mit Blick auf die in Kapitel 5.2.2.5 dargestellten Ergebnisse ist bei keinem Baum im Plangebiet eine potenzielle Eignung für eine Nutzung als Fledermaus-Winterquartier gegeben. Während der Geländebegehung ergaben sich an einer Stelle im Plangebiet Hinweise auf einen potenziellen Besatz einer Spechthöhle durch Fledermäuse. Dieser Baum kann innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben. Für die weiteren beurteilten Höhlungen im Plangebiet beruhen die getroffenen Aussagen zur Eignung für Vögel und/oder Fledermäuse ausschließlich auf der physischen Beschaffenheit der Baumhöhlen. Es handelt sich damit um eine Potenzialanalyse mit Vorsorgecharakter. Selbst unter Vorsorgegesichtspunkten ist nicht anzunehmen, dass alle im Geltungsbereich angetroffenen Baumhöhlen tatsächlich als Fledermausquartier genutzt werden. Andererseits nutzen Fledermäuse häufig einen Verbund aus geeigneten Höhlen und wechseln diese mehrfach im Laufe der Saison. Es wird vorsorglich konstatiert, dass für Fledermäuse geeignete Strukturen, die durch Fällarbeiten entfernt werden, in einem angemessenen Umfang auszugleichen sind. Innerhalb des Geltungsbereichs war lediglich an einer Höhle eine Eignung als Fledermaus-Sommerquartier festzustellen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte wird empfohlen, insgesamt 3 neue Fledermausquartiere, entsprechend der Empfehlung der Potenzialabschätzung, an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang mit der zu rodenden Fläche auszuhängen.

Ergänzende Aussagen für das Umfeld des geplanten Vorhabens

Aufgrund der gegenwärtig im Geltungsbereich vorhandenen Habitatqualitäten und -elemente kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet für die im Umfeld (bis zu einem Abstand von 100 m) vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse keine relevante Funktion im Sinne eines essenziellen Nahrungshabitats einnimmt. Sollten im Bereich der größeren Wirtschaftsfläche (östliches Umfeld des Plangebietes) in einzelnen Jahren Brutvogelarten des Offenlands vorkommen, so hätte die nachfolgende wohnbauliche Nutzung keinen anderen Effekt als der im Bestand vorhandene Forst. In beiden Fällen handelt es sich um Vertikalstrukturen, zu denen Arten des Offenlandes in der Regel einen Abstand von mindestens etwa 100 m einhalten. Demzufolge sind keine Revierverlagerungen

etwaiger Offenlandarten durch das geplante Vorhaben zu erwarten. In dem an das Plangebiet angrenzenden Umfeld entstehen keine über die o.g. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinausgehenden naturschutzfachlichen Anforderungen.

Die Potenzialabschätzung ist als Anlage 5 der vorliegenden Begründung beige-fügt.

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Tötung/Verletzung von Individuen ist eine Bauzeitenregelung vorzusehen. Erforderliche Rodungsarbeiten und die Bauflächenvorbereitung dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

Außerdem müssen als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartierstätten an geeigneten Stellen in der direkten Umgebung 3 Fledermauskästen und 8 Nistkästen für Brutvögel (Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter) angebracht werden.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

5.4.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der vorliegenden Planung geht eine Waldfläche verloren. Das Landschaftsbild des Planungsraumes wird verändert und die derzeitige Waldfläche steht nicht mehr für die Fauna des Gebietes zur Verfügung. Im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes können jedoch Teile des Gehölzbestandes innerhalb öffentlicher Grünflächen erhalten bleiben.

Durch die künftige Versiegelung wird die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Mit der geplanten Schaffung eines Grabens im nördlichen und einer Regenwasserrückhalteanlage im südlichen Bereich des Plangebietes und der gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden die Auswirkungen jedoch minimiert.

Der Verlust der Waldfläche und deren Funktionen vor allem für das Schutzgut Klima/Luft wird durch die Neuanlage von Wald auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen, dieses wirkt sich auch positiv auf alle übrigen Schutzgüter aus.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt.

5.4.2.6 Risiken für die Umwelt

Mit der Ausweisung von Wohngebietsflächen am vorliegenden Standort und der damit verbundenen Unterbringung von Wohnnutzungen ist kein besonderes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die geplanten Nutzungen verursachen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

5.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe

Im Plangebiet und angrenzend sind der Stadt keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

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

5.4.4 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegenden geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

5.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

In der näheren Umgebung bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind der Stadt keine weiteren Vorhaben oder andere Plangebiete bzw. Planungen vorgesehen oder bekannt, die durch Kumulierung mit der vorliegenden Planung zu größeren Umweltproblemen führen könnten.

5.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

5.4.6.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)

Für das Plangebiet selbst und das unmittelbare Umfeld des Plangebietes sind gemäß den Umweltkarten von Niedersachsen des Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz keine Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG dargestellt. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet.

5.4.6.2 Besonderer Artenschutz

Unter Berücksichtigung, dass Rodungsarbeiten und die Bauflächenvorbereitung nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. nicht vom 1. März bis 30. September, stattfinden dürfen, kann der Verbotstatbestand der Tötung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

Zudem sind als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartierstätten an geeigneten Stellen in der direkten Umgebung 3 Fledermauskästen und 8 Nistkästen für Brutvögel (Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter) anzubringen.

5.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Durch die Lage des Plangebietes ist eine verbesserte Auslastung der Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein. Hierzu wird auch auf das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwiesen, welches am 01.11.2020 in Kraft getreten ist. Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Durch das GEG werden das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Im GEG werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Festsetzung von Wohngebietsflächen sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. muss die geplante Bebauung entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz (z.B. GEG) errichtet werden.

5.5 Maßnahmen

Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen, mit denen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden sollen

5.5.1 Immissionsschutzregelungen

Das Plangebiet ist durch Geruchsimmissionen vorbelastet. Danach werden die Immissionswerte der GIRL für ein Wohngebiet im nördlichen Bereich des Plangebietes eingehalten, im übrigen Bereich dagegen geringfügig überschritten. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrandbereich und im Übergang zu landwirtschaftlich geprägten Flächen und der insgesamt noch dörflichen Prä-

gung des Ortsteils Kampe wird ein Immissionswert von bis zu 0,12 entsprechend den Auslegungshinweisen der GIRL als noch verträgliche Belastung angesehen.

Nach der Ermittlung der zu erwartenden Verkehrslärmsituation werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet tags in der nördlichen Hälfte und nachts im gesamten Plangebiet überschritten.

Durch die Entfernung der Bundesstraße 401 zum Plangebiet von ca. 75 m sind aktive Lärmschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht sinnvoll umsetzbar. Durch die im nördlichen Bereich vorgesehene Grünfläche hält das Wohngebiet einen nochmals um 30 m vergrößerten Abstand ein. Durch den hier verbleibenden Gehölzbestand und das nördlich höher gelegene Geländeniveau können sich z.T. günstigere Lärmwerte als im Gutachten berechnet ergeben.

Neben einer möglichst schalloptimierten Grundrissgestaltung und der Anordnung schutzwürdiger Außenwohnbereiche, wie Terrassen oder Balkone, auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten im Schallschatten der Gebäude (architektonische Selbsthilfe) werden für schutzwürdige Räume im Übrigen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Ansonsten stellt sich das Plangebiet als nicht erheblich immissionsbelastet (z.B. Staub, Erschütterungen, Licht und Wärme) dar, sodass weitere Schutzmaßnahmen für das Plangebiet nicht erforderlich sind.

5.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu minimieren, wird die Versiegelung auf das erforderliche Maß reduziert. Die verbleibenden Freiflächen innerhalb der festgesetzten Wohngebietsflächen tragen zusätzlich zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei.

Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch die Rückhaltung und die, dem natürlichen Abfluss entsprechende Ableitung des Oberflächenwassers im Plangebiet vermieden.

Um nicht gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG zu verstoßen, ist ein Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung, insbesondere für die Gehölzentfernung, einzuhalten. Die Baufeldräumung sowie Rodungs- und Fällungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit von gehölzbewohnenden Vogelarten sowie außerhalb der Aktivitätszeit potenziell möglicher Fledermausarten, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

5.5.3 Eingriffsregelung /Kompensationsmaßnahmen

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 15 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen.

Der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt das Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt in § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) die entsprechenden Vorschriften auf. Danach heißt es in § 1a Abs. 3 BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“ und „ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt nach diesen Vorschriften.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Wohnraumbeschaffung einen bedeutsamen öffentlichen Belang darstellt, sind nach Überzeugung der Stadt Friesoythe die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird bei der vorliegenden Planung u.a. durch die Überplanung und Beseitigung von Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) verursacht. Gemäß § 8 (4) NWaldLG soll eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden, die den in § 1 Nr. 1 NWaldLG genannten Waldfunktionen (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) entspricht, mindestens jedoch den gleichen Flächenumfang hat.

Werden Ersatzmaßnahmen nach Absatz 4 (Ersatzaufforstung) vorgenommen oder durch Maßnahmen nach Absatz 5 (Walderhaltungsabgabe) ersetzt, entfallen daneben Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht (§ 8 (6) NWaldLG).

Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung zusätzlich eine Bewertung des Waldbestandes entsprechend dem NWaldLG und eine Beschreibung der Ersatzaufforstung.

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotope aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden.

Diese Beeinträchtigungen setzen mit Beginn der Bauphase (Erschließungsmaßnahmen) ein. Im Rahmen der Bauphase werden die aufgeführten Biotope entsprechend ihrer künftigen Nutzung umgestaltet.

Die Biotope wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet. Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Sonstiger Laubforst (WX)	9.200 qm	3 WF	27.600 WE
Sonstiger Nadelforst (WZ)	16.419 qm	2 WF	32.838 WE
Gesamtfläche:	25.619 qm		
Eingriffsflächenwert:			60.438 WE

Bewertung des Waldbestandes

In der nordwestlichen Teilfläche dominieren die Zitterpappel und die Robinie als Baumarten. Es handelt sich hierbei um einen noch relativ jungen Bestand, dessen Strauchschicht überwiegend vom Jungwuchs des Bergahorn eingenommen wird. In der Krautschicht sind im Wesentlichen Brombeere, Wurmfarne, Taubnessel und der Gehölzjungwuchs vertreten. Dieser Bestand wird gemäß Städtetagmodell dem Wertfaktor 3 WF zugeordnet.

Der übrige Bereich der Plangebietsfläche stellt sich als Nadelforstfläche dar. In der zentral gelegenen Teilfläche befindet sich ein Fichtenbestand, der sich im Wesentlichen aus abgestorbenen Fichten zusammensetzt. In der Strauchschicht dominiert der Jungwuchs vom Ahorn. In der südöstlichen Teilfläche sowie im Bereich der südwestlichen Randfläche des Geltungsbereichs wird die Baumschicht im Wesentlichen von der Lärche eingenommen. Vereinzelt vertreten sind hier noch Birke und Ahorn. Die Strauchschicht setzt sich auch hier im Wesentlichen aus Brombeere, Wurmfarne, Taubnessel und dem Gehölzjungwuchs zusammen. Gemäß Städtetagmodell wird dieser Bestand dem Wertfaktor 2 WF zugeordnet.

Gemäß einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Landkreis Cloppenburg als Untere Waldbehörde ist der Waldbestand im Bereich der eigentlichen Plangebietsfläche im Verhältnis 1 : 1,4 zu ersetzen.

Der Waldbestand auf dem westlich angrenzenden Flurstück 61/12 wird aufgrund des einzuhaltenden Abstands von 20 m zwischen Baugrenze und vorhandenem Wald als öffentliche Grünfläche und als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auch für Teilflächen im nördlichen Bereich wird eine entsprechende Festsetzung vorgenommen. Für diese Bereiche erfolgt ein Waldersatz im Verhältnis 1 : 1, da die Gehölze in diesem Bereich erhalten bleiben.

Eine Waldumwandlung soll gem. § 8 NWaldLG nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden, die den in § 1 Nr. 1 genannten Waldfunktionen (Nutz-, Schutz-, und Erholungsfunktion) entspricht, mindestens jedoch den gleichen Flächenumfang hat.

Für die Überplanung der Waldfläche im vorliegenden Geltungsbereich ist somit eine Ersatzaufforstung in der Größe von insgesamt 34.605 qm anzulegen.

Kompensation des Waldbestandes nach NWaldLG (Anlage 6)

Für die Ersatzwaldaufforstung steht folgendes Flurstück zur Verfügung:

- Flurstück 6/1, Flur 28, Gemarkung Garrel (Anlage 6, Seite 1)

Dieses Flurstück befindet sich südöstlich der Ortslage Thülsfelde, östlich der Friesoyther Straße (B 72) und nördlich der Straße „Am Peterswald“. Das Flurstück schließt im Norden unmittelbar an den „Peterswald“ an und wird im Süden durch die Straße „Am Peterswald“ begrenzt. Die ehemalige Ackerfläche in einer Größe von 39.389 qm wurde im letzten Jahr mit standortgerechten Laubgehölzen aufgeforstet und geht zeitnah in das Eigentum der Stadt Friesoythe über. Der bestehende „Peterswald“ wird mit dieser Fläche in südliche Richtung erweitert

und ergänzt. Die ehemalige Ackerfläche wird gemäß dem Städtetagmodell dem Wertfaktor 1 WF zugeordnet. Nach der Herrichtung als naturnahe Laubwaldfläche kann sie mit dem Wertfaktor 3 WF bewertet werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan steht der Stadt im Bereich dieses Flurstücks für die Nutzung als Waldersatz eine Teilfläche in der Größe von 28.364 m² zur Verfügung.

28.364 qm x 1 WF = 28.364 WE (Bewertung im heutigen Zustand)

28.364 qm x 3 WF = 85.092 WE (Bewertung nach Herrichtung als Waldfläche)
56.728 WE (Kompensation)

Die Teilfläche in einer Größe von 28.364 qm / 56.728 WE wird vollständig dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

- Flurstück 48/2, Flur 11, Gemarkung Markhausen (Anlage 6, Seite 2)

Dieses Flurstück in einer Größe von 14.000 qm befindet sich südwestlich von Friesoythe, westlich der Ellerbrocker Straße (L 831) und nördlich des „Markhauser Moorgrabens“. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Friesoythe, wird zurzeit intensiv ackerbaulich genutzt und soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt und als Waldersatzfläche hergestellt werden.

Dabei ist entlang des Grabens ein Räumstreifen in einer Breite von 5 m zu berücksichtigen (1.160 qm). Am nordöstlichen Rand befindet sich zudem eine Maßnahmenfläche aus der Flurbereinigung (Gehölzanpflanzung, 565 qm), welche nicht als Kompensationsfläche angerechnet werden.

Die verbleibende Ackerfläche in einer Größe von 12.275 qm wird gemäß dem Städtetagmodell dem Wertfaktor 1 WF zugeordnet. Nach der Herrichtung als naturnahe Laubwaldfläche kann sie mit dem Wertfaktor 3 WF bewertet werden.

12.275 qm x 1 WF = 12.275 WE (Bewertung im heutigen Zustand)

12.275 qm x 3 WF = 36.825 WE (Bewertung nach Herrichtung als Waldfläche)
24.550 WE (Kompensation)

Im Bereich des Flurstücks steht somit eine Kompensation in Höhe von 24.550 WE zur Verfügung.

Von dieser zur Verfügung stehenden Fläche wird dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend dem noch verbliebenen Defizit eine Fläche in der Größe von 6.241 qm / 12.482 WE als Waldersatzfläche zugeordnet. Im Bereich des Flurstücks 48/2, Flur 11 steht somit noch eine Fläche von 6.034 qm / 12.068 WE als Waldersatzfläche zur Verfügung.

Mit der Bereitstellung und Zuordnung dieser aufgeführten Waldersatzflächen in einer Größe von insgesamt 34.605 qm ist der im Plangebiet vorhandene Wald gemäß Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Cloppenburg

im Verhältnis 1 : 1,4 und der vorhandene Wald im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie im Bereich des Flurstücks 61/12 im Verhältnis 1 : 1 ersetzt.

d) Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben. Zusammengefasst sind dieses die Anlage von Gehölzstreifen abschnittsweise am westlichen und östlichen Plangebietsrand, die Anlage von öffentlichen Grünflächen am südwestlichen, nördlichen und südlichen Rand der Plangebietsfläche sowie der Verbleib von Freiflächen innerhalb der festgesetzten Wohngebietsfläche.

Diesen Maßnahmen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohngebiet (GRZ 0,3)	15.274 qm	-	-
versiegelt (45 %)	6.873 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Freiflächen(55 %), davon	8.070 qm	1 WF	8.070 WE
Gehölzstreifen	331 qm	3 WF	993 WE
Straßenverkehrsfläche	3.530 qm	-	-
befestigt (80 %)	2.824 qm	0 WF	0 WE
unbefestigt (20 %)	706 qm	1 WF	706 WE
Öffentl. Grünfläche (Spielpl.u.RRA)	2.102 qm	1 WF	2.102 WE
Öffentl. Grünfläche (Walderhalt, Nadel)	1.238 qm	2 WF	2.476 WE
Öffentl. Grünfläche (Walderhalt, Laub)	1.916 qm	3 WF	5.748 WE
Öffentl. Grünanlage	1.298 qm	1 WF	1.298 WE
Neuanzulegender Graben	261 qm	3 WF	783 WE
Gesamtfläche:	25.619 qm		
Kompensationswert:			22.176 WE
<i>Waldersatzfläche für Fläche z. Erhalt (1 : 1)</i>	<i>3.154 qm</i>	<i>2 WF</i>	<i>6.308 WE</i>
<i>Waldersatzfläche (1 : 1,4)</i>	<i>31.451 qm</i>	<i>2 WF</i>	<i>62.902 WE</i>
Gesamtkompensationswert:			91.386 WE

Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden externen Waldersatzflächen in einer Größe von insgesamt 34.605 qm entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **91.386 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**60.438 WE**) ergibt sich somit ein Kompensations**überschuss** von **30.948 WE**. Dieser **Kompensationsüberschuss** steht der Stadt Friesoythe für die Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung.

e) Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- sowie der internen Kompensationsmaßnahmen und der bereitgestellten Ersatzaufforstungsflächen geht die Stadt Friesoythe davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 239 „Wohngebiet Industriestraße / Straße Röbbkenberg“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sowie dem Artenschutz gem. § 44 BNatSchG entsprochen ist.

5.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

5.5.4.1 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung strebt die Stadt die Ausweisung eines Wohngebietes im Ortsteil Kampe an. Für die Planung wird eine ca. 2,5 ha forstwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Die Stadt hat bereits in den 1990er Jahren versucht, im Ortsteil eine Wohnbaufläche zur Deckung des örtlichen Bedarfs zu entwickeln, konnte dies jedoch nicht umsetzen. Andere Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich stehen der Stadt nicht zur Verfügung.

Zur Kompensation wird die Waldfläche durch die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölze im Verhältnis 1:1,4 ersetzt und damit eine Aufwertung der Bodenfunktionen erreicht. Der Wald im nördlichen Bereich sowie im Bereich des Flurstücks 61/12 wird im Verhältnis 1 : 1 ersetzt, da die Gehölze in diesem Bereich erhalten bleiben.

Die Stadt Friesoythe ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung als auch im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen wurde.

5.6 Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j BauGB

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Im Plangebiet sind daher keine Auswirkungen, aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

5.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder Bishopink / Külpmann / Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 1243, VHW-Verlag, 5. Aufl., Juni 2021).

Wie bereits in Kapitel 1.2 und 3 beschrieben, besteht im Ortsteil Kampe der Stadt Friesoythe eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Diese kann im Rahmen der Innenentwicklung nicht gedeckt werden, da innerhalb der vorhandenen Siedlungsbereiche die Baugrundstücke vergeben sind.

Die daher für eine ergänzende Siedlungsentwicklung vorgesehene Fläche schließt im Süden und Südwesten an vorhandene Bebauung bzw. ausgewiesene Baugebiete an und erweitert diese städtebaulich sinnvoll nach Norden. Auch im nördlichen Bereich grenzt westlich und östlich Wohnbebauung an.

Das Plangebiet stellt mit einer Fläche von ca. 2,5 ha eine kleinere Erweiterung dieser vorhandenen Bebauung bzw. Baugebiete dar. Eine Zersiedelung der Landschaft ist durch die Planung nicht zu befürchten. Auf Teilflächen im nördlichen und westlichen Bereich soll zudem der vorhandene Gehölzbestand innerhalb öffentlicher Grünflächen verbleiben.

Alternativ wäre eine Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereichs an anderer Stelle in den Außenbereich hinein möglich. Der Stadt stehen jedoch andere Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich derzeit nicht zur Verfügung oder es stehen andere Faktoren (Geruch, Lärm) einer Wohngebietsentwicklung entgegen. Eine zügige Umsetzung, welche den aktuellen Ansiedlungsbedürfnissen der Bevölkerung kurzfristig Rechnung tragen kann, kann somit nur mit der vorliegenden Planung gewährleistet werden.

Im Ergebnis erscheint die gewählte Fläche daher als sinnvolle Lösung zur Siedlungsentwicklung im Ortsteil Kampe.

5.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

5.8.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages“ (2013) ermittelt.

Die Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wurde auf Grundlage einer Potenzialabschätzung vorgenommen.

Die Immissionsbelastung durch Gewerbelärm wurde durch den TÜV Nord anhand der DIN 18005-1 unter Zuhilfenahme der Technischen Anleitung für Lärm (TA Lärm) bewertet.

Die zu erwartende Verkehrslärmsituation wurde durch den TÜV Nord auf Grundlage der RLS-19 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (2019) und die zu erwartende Lärmbelastung durch den Küstenkanal auf Grundlage der ABSAW „Anleitung zur Berechnung der Luftschallausbreitung an Bundeswasserstraßen“ (Juni 1996) ermittelt und bewertet.

Die Ermittlung der Geruchsbelastung durch Tierhaltungsanlagen und die TBA Kampe wurde ebenfalls durch den TÜV Nord nach der GIRL 2008 durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

5.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und geplanten Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Durchführung der Ersatzaufforstung erfolgt auf externen Flächen, die der Stadt für diesen Zweck dauerhaft zur Verfügung steht. Die Stadt wird nach Anfangskontrollen im ersten und dritten Jahr nach der Durchführung der Ersatzaufforstung regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

5.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Durch die geplante Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am vorliegenden Standort kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft.

Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht eine Waldfläche verloren. Ebenfalls wird bisher belebter Oberboden durch die Bebauung versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche

reduziert und die Grundwasserneubildungsrate bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses verringert. Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser werden jedoch durch die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und eine gedrosselte Ableitung entsprechend dem natürlichen Abfluss soweit wie möglich vermieden.

Aufgrund der Lage des Gebietes mit umliegend vorhandener Bebauung und der vorgesehenen Beschränkung der Geschosszahl auf ein Vollgeschoss ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Durch den Erhalt der im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen werden Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft teilweise vermieden. Im Übrigen werden die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Überplanung der vorhandenen Waldfläche durch Ersatzaufforstungen ausgeglichen. Damit kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (z.B. Bindung von CO₂).

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Um den Verbotstatbestand der Tötung sicher ausschließen zu können, dürfen Rodungsarbeiten und die Bauflächenvorbereitung nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Außerdem müssen als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartierstätten an geeigneten Stellen in der direkten Umgebung 3 Fledermauskästen und 8 Nistkästen für Brutvögel (Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter) angebracht werden.

In Bezug auf den Menschen sind in Teilen des Plangebietes Geruchsbelastungen durch Tierhaltungs- und gewerbliche Anlagen zu erwarten, die über dem für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Immissionswert von 0,10 (entspricht wahrnehmbaren Gerüchen an 10 % der Jahresstunden) liegen. Im Siedlungsrandbereich, d.h. im Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung, ist eine Abweichung von den Immissionswerten der GIRL jedoch möglich, da es sich bei der GIRL nicht um ein rechtlich verbindliches Regelwerk handelt. Aufgrund der noch dörflichen Struktur des Ortsteils Kampe wird im vorliegenden Fall ein Immissionswert von bis zu 0,12 (12% der Jahresstunden) für vertretbar gehalten. Nach Auffassung der Stadt bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet grundsätzlich gewahrt. Die höheren Belastungswerte im Plangebiet sollen auch für die Landwirte bei Entwicklungsveränderungen herangezogen werden. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Durch den Verkehrslärm der B 401 werden die maßgeblichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Durch die Entfernung der Bundesstraße 401 zum Plangebiet von ca. 75 m sind aktive Lärmschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall jedoch nicht sinnvoll umsetzbar. Neben einer möglichst schalloptimierten Grundrissgestaltung und der Anordnung schutzwürdiger Außenwohnbereiche, wie Terrassen oder Balkone, auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten im Schallschatten der Gebäude (architektonische Selbsthilfe) werden für schutzwürdige Räume daher passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm oder durch Lärmimmissionen vom Küstenkanal (Wasserstraße) sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Da wertvolle Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sofern ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden sind.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

5.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- Schalltechnische Untersuchung (Nr. 8000678063/321SST019-R1), TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG, Bielefeld, 31.08.2021
- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002)
- Bleiblatt 1 zur DIN 18005 -1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Mai 1987
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Ausgabe August 1998
- ABSAW „Anleitung zur Berechnung der Luftschallausbreitung an Bundeswasserstraßen“, (Juni 1996)
- Geruchsgutachten (Nr. 8000677408/121IPG065), TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG, Hamburg, 21.06.2021
- Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL 2008)
- Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 54/55, Oldenburg / Emden, 1962)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998)
- Landschaftsplan der Stadt Friesoythe (1993)
- Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)
- NIBIS® KARTENSERVEN, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021)

- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

6 Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 5 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch die Überplanung einer Waldfläche verursacht werden, werden durch die Anlage von Ersatzaufforstungen auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen bzw. kompensiert. Damit kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (z.B. Bindung von CO₂).

Artenschutzrechtliche Belange stehen den geplanten Nutzungen, unter Berücksichtigung der angegebenen Zeitfenster für die Gehölzrodungen und Bauflächenvorbereitungen nicht entgegen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und die gedrosselte Ableitung vermieden werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der vorgesehenen Beschränkung der geplanten Bebauung auf ein Vollgeschoss nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Bundesstraße 401 belastet. Soweit ein ausreichender Lärmschutz nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung sichergestellt werden kann, werden für schutzwürdige Wohn- und Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen, entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1, festgesetzt. Schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie Terrassen der Balkone, können sinnvoll auf den lärmabgewandten südlichen Gebäudeseiten im Schallschatten der Gebäude errichtet werden.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Auch vom Küstenkanal gehen keine erheblichen Immissionsbelastungen aus.

Im Plangebiet sind Belastungen durch Gerüche zu erwarten, die mit Immissionswerten von IW 0,10-0,12 den Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet in Teilen geringfügig überschreiten. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrandbereich im Übergang zu landwirtschaftlich geprägten Flächen und dem noch

ländlich strukturierten Ortsteil mit noch wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieben und der Tierkörperbeseitigungsanlage im unmittelbaren Umfeld des Siedlungsbereichs wird im vorliegenden Fall ein Immissionswert von 0,12 jedoch für vertretbar gehalten. Städtebaulich gleichwertige Standortalternativen mit weniger belasteten Flächen stehen der Stadt nicht zur Verfügung.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung entsprochen.

Die damit nur geringe zusätzliche Belastung der Schutzgüter erscheint insbesondere im Verhältnis zur Schaffung von Flächen für neuen Wohnraum als vertretbar.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung somit durchgeführt werden.

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet, davon • Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	15.274 qm (331 qm)	59,6 %
Straßenverkehrsfläche, davon • Fuß- und Radweg	3.530 qm (265 qm)	13,8 %
Öffentliche Grünflächen, davon • Grünanlage • Regenwasserrückhalteanlage	6.554 qm (4.452 qm) (2.102 qm)	25,6 %
Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben)	261 qm	1,0
Plangebiet	25.619 qm	100 %

8 Verfahren

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Stadt Friesoythe hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Stadt hat die Stellungnahmen der Behörden zum Planentwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht vom bis öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur
2. Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG, Bielefeld, 31.08.2021
3. Geruchsgutachten, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG, Hamburg, 21.06.2021
4. Plangebiet – Biotoptypen
5. Potenzialabschätzung Brutvögel und Fledermäuse
6. Waldersatzflächen
7. Oberflächenentwässerungskonzept