

# **Stadt Friesoythe**

## **Bebauungsplan Nr. 182 „Nördlich der Thüler Kirchstraße II“**

**Gleichzeitige Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 125**

**„Nördlich Thüler Kirchstraße“**

**Ergebnis der 3. Öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs.2 BauGB**

**in der Zeit vom 08.03. – 08.04.2011**

**hier: Auswertung der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge**

**Planteam WMW GmbH & Co. KG**

**Bearbeitungsstand: 27.04.2011**

## OOWV, Stellungnahme vom 23.03.2011

Stellungnahme / Anregungen	Behandlung/Abwägungsvorschläge
<p>Sehr geehrter Herr Tholen,</p> <p>wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Stadt, die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung, rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger</p>	<p>Die angesprochene Versorgungsleitung führt lediglich innerhalb des Bussardweges bis an den Planungsbereich heran. Zur Versorgung der geplanten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 182 wird eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich.</p> <p>Die Hinweise zur Umsetzung der technischen Versorgungsanlagen werden im Zuge der Planung, Vorbereitung und Durchführung der Erschließungsarbeiten berücksichtigt.</p>

<p>Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten, um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Interesse des der Stadt obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. Für die Planung der Trinkwasseranlagen im Baugebiet, ist ein verbindlicher Deckenhöhenplan des Straßenendausbaus erforderlich! Evtl. Sicherungs- bzw. Umllegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Averbeck von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Tel: 04495/924111, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	
---	--

**Landkreis Cloppenburg, Stellungnahme vom 07.04.2011**

Stellungnahme / Anregungen	Behandlung/Abwägungsvorschläge
<p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><b>Aus naturschutzfachlicher Sicht</b> bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den v.g. Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Bei der evtl. Inanspruchnahme des Genossenschaftsweges als Baustellenzufahrt ist zur Schonung des festgesetzten Baumbestandes am westlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 125 ein möglichst breiter Puffer, der nicht überfahren und verdichtet wird, einzuhalten.</p> <p>Die erforderlichen Ausgleichs- und Waldersatzflächen sind bis zum Satzungsbeschluss mit Gemarkung, Flur und Flurstück zu benennen und in einer Karte darzustellen. Die durchzuführenden Maßnahmen sind zu beschreiben. Die Flächen sind z.B. durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.</p> <p><b>Untere Wasserbehörde</b></p> <p>Grundsätzlich bestehen keine wasserrechtlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan. Im Satzungsgebiet vorhandene Gewässer sind aus dem vorgelegten Kartenauszug nicht erkennbar. Soweit Gewässer im Sinne des Wasserrechts bei der weiteren Entwicklung des Plangebiets betroffen sind, sind die Vorgaben des WHG und des NWG zum Schutze der Gewässer zu beachten.</p> <p>Erforderliche wasserrechtliche Planfeststellungen, Plangenehmigungen, Genehmigungen oder Erlaubnisse werden durch die gemeindliche Bauleitplanung nicht ersetzt. Geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen (z.B. Bau von Regenrückhaltebecken, Verrohrungen, Gewässerverlegungen, Einleitungen, usw.) dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigungen und / oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz bzw. dem Nieders. Wassergesetz umgesetzt werden. Anträge sind an die zuständige Wasserbehörde zu stellen.</p>	<p>Diesen Hinweis wird die Stadt im Zuge der Vorbereitung der Erschließungsmaßnahme berücksichtigen und geeignete Maßnahmen zum Schutz des Gehölzstreifens östlich des Genossenschaftsweges ergreifen. Die Wegeparzelle des Genossenschaftsweges bietet mit einer Gesamtbreite von 11,0 Metern ausreichend Platz, um dort einen Puffer vorzusehen.</p> <p>Die Stadt führt derzeit mit verschiedenen Grundbesitzern (OOWV, Nds. Forsten und der NLG) Verhandlungen bzgl. der erforderlichen Ausgleichsflächen. Bis zum Satzungsbeschluss im Juli 2011 werden diese Verhandlungen zum Abschluss gebracht. Die Stadt stimmt diese Maßnahmen mit der UNB ab und wird in der Begründung zum Bebauungsplan die genaue Lage der Ausgleichsflächen darstellen sowie die Maßnahmen beschreiben</p> <p>Die Stadt wird die Hinweise der Wasserbehörde im Zuge der Vorbereitung der Erschließung berücksichtigen und entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen beantragen.</p>

Zu Ziffer 11.6:

1. Die Versickerungsfähigkeit ist nachzuweisen.
2. Die Versickerung auf den Baugrundstücken durch den Eigentümer/Bauherrn ist durch die Gemeinde/Stadt gemäß Wasserhaushaltsgesetz vorzugeben und zu überwachen.
3. Für die Versickerung des Oberflächenwassers von den Verkehrsflächen sind Flächen im Bebauungsplan vorzusehen und die ATV138, Tabelle 1 ist zu beachten.
4. Das in das Gewässer eingeleitete Niederschlagswasser darf keine für Tiere und Pflanzen schädliche Stoffe, insbesondere keine ölhaltigen und anderweitig wassergefährdenden Stoffe enthalten. Gegeben falls sind entsprechende Maßnahmen der Vorbehandlung des Niederschlagswassers vorzusehen.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches eV (DVGW) 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.

Diese Hinweise zur Versickerung oder Einleitung von Oberflächenwasser werden im Zuge der Durchführung der Erschließungsarbeiten berücksichtigt. Die privaten Bauherren werden im Kaufvertrag auf die Notwendigkeit der Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen und müssen die erforderlichen Einzelnachweise entsprechend erbringen.

Die Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen wird im Zuge der Planung der Erschließung im Detail nachgewiesen. Sollte der Wasserdruck in der Trinkwasserleitung (Hydranten) nicht ausreichen, so kann auch auf die Entnahme von Löschwasser aus der Soeste mittels Tanklöschfahrzeuge zurückgegriffen werden.

**Anlieger Sperberweg Nr. 6 (Focke), Nr. 9 (Schul) und Nr. 11 (Zimmermeyer)**  
**Stellungnahme vom 21.02.2011**

Stellungnahme / Anregungen	Behandlung/Abwägungsvorschläge
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Information vom 16.02.2011 stellten Sie einen Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 182 "Nördlich der Thüler Kirchstraße II" auf. Wir setzen Sie hiermit in Kenntnis, dass wir uns gegen diesen Entwurf entschieden zur Wehr setzen werden und übersenden Ihnen hiermit den Widerspruch zu dem genannten Vorhaben.</p> <p>Begründung:</p> <p>I.</p> <p>Der o.g. Bebauungsplan enthält eine Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 125, welche eine Herausnahme der abgegrenzten Grünfläche zwischen Siedlungsgebiet und jetzigem Wald vorsieht. In Ihrer Begründung zum vorgelegten Bebauungsplan Nr. 182 erwähnen Sie in dem Zusammenhang, dass ein Anspruch auf Erhalt dieser Fläche nicht bestünde, da bereits aufgrund des Flächennutzungsplans und der Art des Aufbaus des Bussardswegs eine Erweiterung der Siedlungsfläche hätte vermutet werden können. Sie unterstellen gleichzeitig, dass aus diesen beiden Gründen den Anwohnern zum Zeitpunkt des Flächenerwerbs auch der Verlust der Grünfläche bereits bewusst gewesen sein muss.</p> <p>Diese Argumentation kann insbesondere für die Anlieger des Sperberwegs entschieden zurückgewiesen werden. So warben Sie in Ihrer Informationsmappe zum Verkauf von Baugrundstücken aus dem Bebauungsplan Nr. 125 zum damaligen Zeitpunkt u.a. damit, dass rückwärtig eine Grünfläche sowie die anschließenden Gehölze erhalten bleiben sollen, welche im Übrigen sogar in die Gesamtkosten der Grundstücke für die gesamte Baugebietsfläche errechnet worden waren. Insbesondere den Flurstücken 266 und 262 würde durch die Herausnahme dieses Pflanzstreifens ein erhebliches Maß an Wohnqualität verloren gehen.</p> <p>Das Vorhandensein eines solchen Grünstreifens war ein gewichtiges Kaufargument für die Grundstückserwerber in den Flurstücken 266 und 262 und war nicht umsonst Bestandteil Ihrer damaligen Verkaufsmappe. Ihr Argument, dass wir als Anwohner den Umstand aufgrund der Art des Ausbaus des Bussardswegs schon damals hätten erahnen können ist somit vollkommen haltlos. Dies kann vielleicht von Ihrer Seite als als mögliches Argument für die Anwohner des Bussardswegs für die angekündigte,</p>	<p>I.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 125 wurde im Jahre 1996 rechtskräftig, d. h. also vor 15 Jahren. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 stellte sich noch eine andere Situation bzgl. der Siedlungsentwicklung im Ortsteil dar und das Landschaftsschutzgebiet CLP 14 „Paarberg“ mit seinem Waldbestand reichte bis zum Jahre 1992 an das damals geplante Baugebiet heran. Insofern war es zum damaligen Zeitpunkt nur folgerichtig, das Siedlungsgebiet in der damaligen Größenordnung anzulegen. Die damals am nördlichen und östlichen Siedlungsrand festgesetzte Waldfläche diente als Puffer zwischen dem naturbelassenen Wald und der heranrückenden Siedlung.</p> <p>Auf Grund des gestiegenen Wohnbauflächenbedarfs in der Stadt Friesoythe und um künftigen Konflikten mit der Landwirtschaft zu begegnen, hatte die Stadt Friesoythe Ende der 90-er Jahre im Zusammenhang mit der angestrebten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Wohn- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung durchgeführt. Hierbei wurde auch für den Ortsteil Thüle ein Bedarf zur Eigenentwicklung erkannt. Mit Abschluss der 10. FNP – Änderung wurden entsprechend geeignete Flächen für den Bereich Thüle identifiziert und als Wohnbauflächen dargestellt. U. a. wurde die Siedlungserweiterungsfläche nördlich des Bebauungsplanes Nr. 125 entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt. Voraussetzung für diese Wohnbauflächendarstellung war die Neufassung des LSG CLP 14, welche im Jahre 1992 vom Landkreis vorgenommen und in den FNP 1995 übernommen worden war.</p> <p>Aufgrund der geänderten Sachverhalte, welche durch die 10. Änderung des FNP im Jahre 2001 dokumentiert werden, kann unterstellt werden, dass den Anwohnern die generellen Entwicklungsabsichten der Stadt bzgl. Siedlungserweiterung an dieser Stelle bekannt sein mussten. Dieses Argument wird auch durch Heranführung des Bussardweges im B`Plan Nr.</p>

nördliche Siedlungserweiterung geltend gemacht werden, jedoch sicherlich nicht den an die Grünfläche angrenzenden Bewohnern des Sperberwegs, welcher einerseits weiter östlich liegt und andererseits dort von der Größe her die umfangreichste Fläche des Grünstreifens beherbergt. Es ist im übrigen darauf hinzuweisen, dass die damaligen Ratsvorsitzenden Hildegard Kuhlen und Bernd Sieger nicht nur den Erhalt der Grünfläche zusagten, sondern sogar den Erwerb der Grünfläche zur Erweiterung der bestehenden Grundstücke in Aussicht stellten. Diesen Wunsch des Zukaufs mindestens der an den Flurstücken 266 und 262 angrenzenden Grünflächen bekräftigen wir hiermit nochmals und bitten um entsprechende Erwerbspreise zu nennen. Wir weisen daraufhin, dass es sich bei den Grünflächen hinter den genannten Flurstücken um eine tatsächliche Grünfläche und um keinen Waldbestand (mit Ausnahme einzelner Bäume) handelt.

## II.

Sie erwähnen in Ihrer Begründung für den Bebauungsplan, dass keine Alternativen zur Verfügung stehen würden bzw. die einzige Alternative nordwestlich liegen würde, diese jedoch vollkommen losgelöst vom Ort sei und somit eine isolierte Lage darstellen würde.

Auch diese Argumentation ist nicht nur wegen der unsinnigen Rodung eines für die Anwohner zur Erholung dienenden Waldgebietes haltlos. So könnte zumindest ein Teil des Waldes erhalten bleiben, wenn das Baugebiet sich nördlich ausgehend vom Bussardweg und anschließend westlich entwickeln würde (wie in Ihrer Zeichnung dargestellt) und die östlich aufgestellte Planung Richtung der B72 vollständig entfallen würde. Auch das Errichten eines Lärmschutzwalles sowie die Vorgabe von passiven Schallschutzmaßnahmen und zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in

125 bis an die Waldfläche gestärkt; hieraus lässt sich ebenfalls die nunmehr beabsichtigte Erweiterung des Siedlungsbereiches Richtung Norden erkennen.

Das Argument, dass die unmittelbar an den im B'Plan Nr. 125 festgesetzten Grünbereich angrenzenden Grundstücke maßgeblich an Wohnqualität verlieren ist aus Sicht der Stadt nicht stichhaltig. Anstatt des waldartigen Gehölbereiches werden sich dort künftig Hausgärten anschließen. Zudem setzt der Bebauungsplan die südliche Baugrenze in einem Abstand von mindestens 5,0 Meter in diesem Bereich fest, so dass nachbarschaftliche Interessen ausreichend Berücksichtigung finden.

Ein Erhalt dieses keilförmigen und sehr stark durch die angrenzende Siedlung beeinflussten waldartigen Bereiches ist weder unter ökonomischen Gesichtspunkten gerechtfertigt, noch aus ökologischen Gründen erforderlich.

Auch ist die Stadt gehalten i. S. der Vorgaben des § 1 a BauGB sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Insofern erscheint es nur folgerichtig den Grünbereich künftig aufzuheben und die Siedlungserweiterung im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlung vorzusehen.

Im Übrigen weist die Stadt darauf hin, dass geänderte Rahmenbedingungen wie Baulandnachfrage und die 10. FNP- Änderung die Grundlage für diese Konzeption bilden und somit einen in sich schlüssigen planerischen Ansatz darstellen; ggfs. sind konkurrierende private Belange in der Abwägung gegenüber diesen Überlegungen zurückzustellen.

Die vorgetragenen privaten Belange werden im Interesse einer ausgewogenen und städtebaulich verträglichen Ortsentwicklung zurückgestellt. Die Stadt hält an ihrer verfolgten Konzeption fest.

## II.

Wie oben dargestellt, hatte die Stadt im Zuge der 10. FNP-Änderung alle für Siedlungszwecke in Frage kommenden Flächen im Bereich der Ortschaft Thüle untersucht. Im Ergebnis wurden zwei Flächen als geeignete Wohnbauflächen identifiziert. Neben der hier in Rede stehenden Fläche stellt der FNP eine nordwestlich vom Siedlungsbereich komplett abgesetzte Wohnbaufläche dar.

Die vorgeschlagene andersartige Entwicklung in nordwestlicher Richtung scheidet aus mehreren Gründen aus. Eine Entwicklung westlich des Genossenschaftsweges würde nicht nur die Nutzung der Sportanlagen maßgeblich einschränken (Lärm), sondern eine erneute Reduzierung des Landschaftsschutzgebietes voraussetzen. Insofern ist der hier gewählte Ansatz für eine Siedlungserweiterung, trotz des nicht unerheblichen Eingriffs in den Wald der

Verbindung mit Fenstern als Bauvorgabe würden entfallen. Ebenso würden die Kosten der Waldrodung und der Ersatzaufforstungen deutlich gesenkt werden.

Die spätere, weitere Entwicklung des Gebietes in Richtung der Ackerflächen hinter dem Sportplatzgelände würde somit nichts entgegenstehen, sich nach und nach entwickeln und auch keine isolierte Lage mehr darstellen, welches Ihr Hauptargument gegen diese Fläche widerlegen würde. Gleichzeitig würde für die gesamte Siedlung ein kleiner Waldbereich mit Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet CLP 14 Paarberg bestehen bleiben und sich in das harmonische Gesamtbild des Ortes einfügen sowie eine standortnahe Erholung für die Thüler Bevölkerung bieten. Bedenken Sie, dass nach möglichem Verkauf aller Bauplätze doch ohnehin die genannte alternative Fläche für die Weiterentwicklung des Ortes genutzt werden müsste, da keine sonstigen Wohnbauflächen zur Weiterentwicklung nach Ihren eigenen Angaben zur Verfügung stehen würden.

### III.

Sie bezeichnen in der Begründung zum Bebauungsplan das Waldgebiet als ökologisch nicht wertvoll. Jedoch haben sich in diesem Gebiet mehrere, teils unter Naturschutz stehende Tiere angesiedelt, die ihren Lebensraum vollständig verlieren würden. Auch dies könnte größtenteils durch Umsetzung des unter Punkt 2 aufgeführten Vorschlags verhindert werden.

Möglicherweise wird hierbei auch das Abwägungsgebot verletzt, weil die Tierwelt im Planbereich nicht in dem gebotenen Umfang ermittelt worden ist.

derzeit einzig mögliche innerhalb der Ortschaft. Auch ist auf den bereits langwierigen Abwägungsprozess im Zusammenhang mit der 10. FNP- Änderung zu verweisen. Dort wurden alle relevanten Belange (Naturschutz, Immissionsschutz und Siedlungsstruktur) eingehend diskutiert und abgewogen.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass bei der geforderten Entwicklung Richtung Nordwesten ebenfalls Waldbestände gerodet werden müssten und somit der Bevölkerung als Naherholungsgebiet verloren gehen würde.

Die Stadt geht davon aus, dass die angebotenen 60 Bauplätze über die kommenden 10 Jahre für eine geordnete Eigenentwicklung ausreichen werden. Insofern wäre eine Entwicklung der isoliert gelegenen nordwestlichen Fläche derzeit siedlungsstrukturell nicht begründbar und würde zu einer ungewollten Zersiedlung des Bereichs führen. Über diese Entwicklung ist je nach Bedarf und in Abhängigkeit der künftigen Entwicklung der Ortschaft zu einem späteren Zeitpunkt erneut zu entscheiden.

### III.

In der Begründung wird an keiner Stelle die ökologische Wertigkeit der Waldfläche in Frage gestellt. Durch den ermittelten hohen Ausgleichsbedarf wird die besondere Wertigkeit im Gegenteil besonders dokumentiert. Allerdings ist auszuführen, dass die im B-Plan Nr. 125 festgesetzte keilförmige Waldfläche bereits heute in ihrer natürlichen Leistungsfähigkeit und ökologischen Wertigkeit durch die angrenzenden Siedlungsbereiche eingeschränkt wird. Bei einem Erhalt dieses Grünbereiches und einer sich nördlich anschließenden Bebauung würde sich die ökologische Wertigkeit des Bereichs dergestalt reduzieren, dass diese Restfläche allenfalls noch als siedlungsnaher Parkanlage einzustufen wäre. Im Umweltbericht werden unter Kapitel 3.6 die Auswirkungen auf die Fauna als erheblich eingestuft. Auf eine eigenständige faunistische Erhebung wurde im Hinblick auf die angrenzenden Ausweichräume und unter Beachtung der Ausgleichsverpflichtungen (Ersatzaufforstung) verzichtet. Im Zuge des bisherigen Planungsverfahrens wurden weder seitens der UNB noch der Jägerschaft Hinweise auf geschützte Artenvorkommen in diesem Bereich geliefert. Auch ist anzumerken, dass die Waldfläche bereits heute durch den angrenzenden Siedlungsbereich und die von der B72 ausgehenden Störungen in ihrer Leistungsfähigkeit für Artenvorkommen stark eingeschränkt wird. Desweiteren bieten die ausgedehnten angrenzenden Waldbereiche ausreichende Ausweichmöglichkeiten für Tiere. Eine Verletzung des Abwägungsgebotes kann an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

Generell sollte insgesamt von dem geplanten Baugebiet, auch im Hinblick auf die zu erwartende Klage der Anwohner des Bussardswegs aufgrund der dort geplanten Erweiterung, welche nicht mehr dem Sinne einer Spielstraße entsprechen würde sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge hätte, Abstand gehalten werden. Hierbei sollte auch bedacht werden, dass kein Investor für die Vermarktung der angestrebten Bauplätze gefunden worden ist und dieses Projekt sogar seitens der Spadaka Friesoythe als vollkommen unsinnig dargestellt worden ist. Dass die Position des geplanten Baugebietes falsch gewählt wurde, konnte auch Wilhelm Bohnstengel von der SPD bestätigen.

Mit der Annahme der o.g. Vorschläge würde jedoch das in den letzten Jahren zwischen Ihnen und den Anliegern des Baugebietes Nr. 125 verloren gegangene Vertrauen durch einen Kompromiss wieder gestärkt werden.

Nichtsdestotrotz sind wir bei ausbleibender Korrektur des Bebauungsplans auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verfahrenskosten fest entschlossen, sämtliche zur Verfügung stehenden Rechtsmittel einzusetzen.

Die Stadt verfolgt mit der vorliegenden Planung, in der Ortschaft dringend benötigte Bebauungsmöglichkeiten im Sinne der Eigenentwicklung vorzubereiten. Der Bedarf kann sowohl an der relativ zügigen Vermarktung aller Baugrundstücke im B-Plan Nr. 125 anschaulich dargelegt werden. Auch die Forderung von einer großen Mehrheit ortsansässiger Bürger und der im Ort tätigen Vereine stützt die Notwendigkeit zur Ausweisung von zusätzlichem Bauland, vgl. Pressemitteilungen vom 19.03.2011.

Desweiteren ist anzumerken, dass für die Stadt auch nach den Vorgaben des § 1 BauGB eine generelle Pflicht zur Weiterentwicklung der Ortschaft abzuleiten ist. Insofern hält die Stadt an ihrem Planungsziel fest und weist die Bedenken der Anlieger zurück. Die Stadt sieht in der vorliegenden Planung ein dem Gemeinwohl dienenden Ansatz und stellt diesen Belang vor die Interessen einiger weniger Anlieger.

**Anlieger Sperberweg Nr. 6 (Focke), und Nr.11 (Zimmermeyer)  
Stellungnahme vom 23.03.2011**

Stellungnahme / Anregungen	Behandlung/Abwägungsvorschläge
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit legen wir Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan ein.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>I.</p> <p>Der o.g. Bebauungsplan enthält eine Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 125, welche eine Herausnahme der abgegrenzten Grünfläche auch hinter den Grundstücken des Sperberwegs zwischen Siedlungsgebiet und jetzigem Wald vorsieht. Wie im persönlichen Gespräch mit Herrn Wimberg und Herrn Vorlauf bereits erwähnt, wurde dieser Bereich hinter unseren Grundstücken in Ihrer Informationsmappe (siehe Anlage) zum Verkauf von Baugrundstücken aus dem Bebauungsplan Nr. 125 als dauerhaft zu erhaltene Grünfläche ausgewiesen. Dieser ca. 30 Meter breite Streifen hinter den Flurstücken 266 und 262 war zum damaligen Zeitpunkt ein gewichtiges Kaufargument, da diese eine anderweitige Nutzung oder gar Bebauung direkt hinter unseren Grundstücken ausschloss. Wir sehen in den von Ihnen nun vorgelegten Planungen daher eine erhebliche Verletzung des Vertrauensschutzes.</p> <p>Wir weisen zudem daraufhin, dass die damaligen Ratsvorsitzenden Hildegard Kuhlen und Bernd Sieger nicht nur den Erhalt der Grünfläche zusagten, sondern auch den Erwerb der Grünfläche zur Erweiterung der bestehenden Grundstücke in Aussicht stellten.</p> <p>Diesen Wunsch des Zukaufs der an den Flurstücken 266 und 262 angrenzenden Grünflächen zur weiteren Erhaltung als Grünstreifen bekräftigen wir hiermit nochmals und bitten uns entsprechende Erwerbspreise zu nennen.</p> <p>II.</p> <p>Sie erwähnen in Ihrer Begründung für den Bebauungsplan, dass keine Alternativen zur Verfügung stehen würden bzw., die einzige Alternative nordwestlich liegen würde, diese jedoch vollkommen losgelöst vom Ort sei und somit eine isolierte Lage darstellen würde, Auch diese Argumentation ist nicht nur wegen der unsinnigen Rodung eines für die Anwohner zur Erholung dienenden Waldgebietes nicht</p>	<p><b>Da diese Stellungnahme inhaltlich mit den Der Stellungnahme vom 21.02.2011 identisch ist wird bzgl. der Abwägungsvorschläge auf die oben ausgeführten Vorschläge zu Punkt I und II verwiesen.</b></p>

nachvollziehbar.

So könnte zumindest ein Teil des Waldes erhalten bleiben, wenn das Baugebiet sich nördlich ausgehend vom Bussardweg und anschließend westlich entwickeln würde (wie in Ihrer Zeichnung dargestellt) und die östlich aufgestellte Planung Richtung der B72 weitestgehend entfallen würde. Auch das Errichten eines Lärmschutzwalles sowie die Vorgabe von passiven Schallschutzmaßnahmen und zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Verbindung mit Fenstern als Bauvorgabe aufgrund der unmittelbaren Nähe zur B72 würden in dem Fall entfallen. Ebenso würden die Kosten der Waldrodung und der Ersatzaufforstungen gesenkt werden.

Die spätere, weitere Entwicklung des Gebietes in Richtung der Ackerflächen hinter dem Sportplatzgelände würde somit nichts entgegenstehen, sich nach und nach entwickeln und auch keine isolierte Lage mehr darstellen, welches Ihr Hauptargument gegen diese Fläche widerlegen würde. Gleichzeitig würde für die gesamte Siedlung ein kleiner Waldbereich mit Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet CLP 14 Paarberg bestehen bleiben und sich in das harmonische Gesamtbild des Ortes einfügen sowie eine standortnahe Erholung für die Thüler Bevölkerung bieten. Auch im Hinblick auf Ihr selbst genanntes Vorhaben, die Grundstücke einzeln zu erschließen und nicht direkt das gesamte Baugebiet würde für diesen Alternativvorschlag sprechen.

Bedenken Sie, dass nach möglichem Verkauf aller Bauplätze doch ohnehin die genannte alternative Fläche auf dem Ackergelände für die Weiterentwicklung des Ortes genutzt werden müsste, da keine sonstigen Wohnbauflächen zur Weiterentwicklung nach Ihren eigenen Angaben zur Verfügung stehen würden.

Auch wir sind selbstverständlich für die Weiterentwicklung unseres Ortsteils und sträuben uns nicht generell gegen ein Baugebiet. Dennoch sind wir der Meinung, dass hinsichtlich der oben genannten Tatsachen doch Kompromissbereitschaft gezeigt werden sollte und die Wünsche der direkten Anlieger an das geplante Baugebiet nicht vollends ignoriert werden sollten.

Nichtsdestotrotz sind wir bei ausbleibender Korrektur des Bebauungsplans auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verfahrenskosten fest entschlossen, sämtliche zur Verfügung stehenden Rechtsmittel zur Wahrung unserer Interessen einzusetzen.

**Rechtsanwalt Musch u. Delank, Stellungnahme vom 08.04.2011**

Stellungnahme / Anregungen	Behandlung/Abwägungsvorschläge
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>von mir wird die Interessengemeinschaft Bussardweg in dem oben genannten Bauleitverfahren - Bebauungsplan Nr. 182 anwaltlich vertreten.</p> <p>Im Einzelnen umfasst diese Vertretung nachfolgende Personen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ralf Tiedeken, Bussardweg 6</li> <li>2. Michael Brüntjen, Bussardweg 2</li> <li>3. Heinrich Lübbe, Bussardweg 1</li> <li>4. Eckhard Bergmann, Bussardweg 4</li> <li>5. Michael Pennicke, Bussardweg 5</li> <li>6. Heinz-Joseph Laing, Bussardweg 7</li> <li>7. Inga Schul, Sperberweg 9</li> <li>8. Stefan Zimmermeyer, Sperberweg 11</li> <li>9. Martin Pocke, Sperberweg 6</li> <li>10. Rainer Niemann, Habichtweg</li> </ol> <p>Eine auf uns ausgestellte schriftliche Vollmacht für 7 Einwender füge ich anliegend bei.</p> <p>Für alle genannten Anwohner werden die nachfolgenden Einwendungen fristgemäß erhoben.</p> <p>Es wird Bezug genommen auf die Bekanntmachung in der Presse vom 25.02.2011 wonach die erneute 3. öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 182 mit Begründung und dem Umweltbericht in der Zeit vom 08.03.2011 bis 08.04.2011 erfolgt ist. Mit dieser Einwendung wahren sich die Anwohner das Recht für den Fall, dass es zu einer Verabschiedung durch den Rat der Stadt Friesoythe des Bebauungsplans Nr. 182 kommen sollte, einen Antrag nach § 47 VwGO – Normenkontrollklage - vor dem Obergericht Lüneburg zu stellen.</p> <p>Für alle betroffenen Anwohner sei vorab erklärt, dass ein Unverständnis besteht, dass eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 182 "nördlich der Thüler Kirchstraße II" der Stadt Friesoythe gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 a Abs. 3 BauGB vorgenommen worden ist.</p> <p>In dieser Angelegenheit sind wir bereits im Jahre 2004 für einen Teil der Anwohner</p>	<p>Die Stadt ist nachdem im Ortsteil keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen gehalten, das Planungsverfahren im Sinne einer verträglichen Eigenentwicklung des Ortsteils fortzusetzen. Das Planverfahren wurde im Jahre 2004 nach Durchführung der zweiten öffentlichen Auslegung (28.09.- 29.10.2004) aus unterschiedlichen Gründen abgebrochen. Einerseits waren ergänzende Untersuchungen bzgl. eines anonym geäußerten Altlastenverdachts erforderlich und andererseits, zog sich zum damaligen Zeitpunkt ein Erschließungsträger ob des lang andauernden Verfahrens zurück.</p>

<p>anwaltschaftlich tätig gewesen. Es erfolgten bereits zwei öffentliche Auslegungen im Jahr 2004.</p> <p>Bereits damals wurden bezüglich der bestehenden Probleme für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 182 wichtige Argumente vorgetragen.</p> <p>Zum damaligen Zeitpunkt befand sich ein Teil des geplanten Bebauungsplangebietes noch in dem Landschaftsschutzgebiet "Paarberg", Zwischenzeitlich ist eine Teil-löschung durch den Landkreis Cloppenburg für dieses Landschaftsschutzgebiet erfolgt. Geblieben ist allerdings die tatsächliche Nutzung des Plangebietes als Wald. Dieses Waldgebiet in einer Größenordnung von 4 ha müsste abgeholzt werden. Bei dem Wald handelt es sich um einen Kiefern- und Eichen- Mischwald mit armen, trockenen Sandböden.</p> <p>Aus dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass die Planfläche eine wichtige Funktion für die Luftreinhaltung und Frischluftversorgung besitzt. Außerdem wird der Bereich als wertvoll für das Landschaftsbild beurteilt.</p> <p>Es besteht ein hohes Konfliktpotenzial in den planerischen Bereichen Raumordnung, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan der Stadt Friesoythe. Aus dem Umweltbericht werden die Konfliktsituationen sehr deutlich und auch überzeugend dargestellt</p> <p>Für alle Mandanten gilt gleichermaßen, dass ein Anspruch auf eine Abwägung der unterschiedlichen Interessenlagen überhaupt aber dann auch unter dem Gesichtspunkt der gerechten Abwägung der verschiedenen Belange vorzunehmen ist.</p> <p>Nach diesseitiger Ansicht hätte die bereits im Vorfeld aufgrund der bekannten Interessenlagen vorzunehmende Abwägung bereits dazu führen müssen, an den Verwaltungsausschuss den Hinweis zu geben, dass einer Überplanung erhebliche planungsrechtliche Hindernisse bzw. konfliktrträgliche Tatsachen entgegenstehen. Insofern war es nur folgerichtig, dass im Jahre 2004 die Planung vorläufig eingestellt worden ist. Umso unverständlicher ist es, dass nun nach sieben Jahren die Planung fortgesetzt wird.</p> <p>Nachfolgend werden folgende Bedenken für die einzelnen Anwohner erhoben:</p> <p><b><u>1. Heinrich Lübbe, Bussardweg 1:</u></b></p> <p>Dieser Einwohner bewohnt ein Eckgrundstück, welches an die Thüler Kirchstraße grenzt. Über den Bussardweg soll das neue Baugebiet erschlossen werden. Mit der geplanten Zuwegung entsteht für den Einwohner ein nicht tragbarer Kreuzungspunkt. Durch die vermehrten An- und Abfahrten der zunehmenden Kraftfahrzeuge wird eine erhebliche Staub- und Lärmbelastung befürchtet. Die Abgase der wartenden bzw.</p>	<p>An dieser Stelle ist ergänzend anzumerken, dass das Landschaftsschutzgebiet „Paarberg“ bereits im Jahre 1992 in seinen heute wirksamen Grenzen neu festgestellt wurde und nicht erst im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182. Diese seit 1992 festgestellte Abgrenzung des LSG war bereits im FNP 1995 enthalten.</p> <p>Nachdem im Zuge der Altlastenuntersuchungen im Jahre 2005 die Unbedenklichkeit zur Entwicklung eines Wohngebietes festgestellt werden konnte und nach einer immer stärkeren Nachfrage nach Baugrundstücken von jungen Familien der Ortschaft, hatte sich die Stadt Friesoythe zu Beginn des Jahres 2011 entschlossen das Bauleitplanverfahren fortzusetzen. In Anbetracht der Dauer der Aussetzung des Verfahrens hatte die Stadt entschieden, den Entwurf zum Bebauungsplan nebst ergänzenden Fachgutachten (Umweltbericht, Landschaftsplanerischen Fachbeitrag, Altlastenuntersuchung und schalltechnische Untersuchung) erneut öffentlich auszulegen.</p> <p>Unter Würdigung der Ergebnisse aus der 10. FNP- Änderung, der Unbedenklichkeit der Altlastenuntersuchung und in Anbetracht des aktuellen Bedarfes nach Bauland ist dieses Verfahren nur folgerichtig. Auch die bereits im Zuge der bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren geäußerten Anregungen von Anliegern (private Belange) oder aber der erhebliche Eingriff in den Naturhaushalt mit einem daraus resultierendem hohen Ausgleichserfordernis führten in der Stadt Friesoythe nicht zu einem generellen Verzicht auf Weiterführung des Verfahrens. Insofern kann unterstellt werden, dass alle bisher vorgetragenen Belange und bekannten Konflikte im Zuge der weiteren Beratung des Bebauungsplanes zur Vorbereitung der 3. Öffentlichen Auslegung erneut überprüft und in die Abwägung eingestellt wurden.</p> <p>Aufgrund der topographischen Gegebenheiten, der Nutzungen mit Störfaktoren (Landwirtschaft, Sportgelände) im Umfeld der Ortschaft ist festzustellen, dass es für die Ortsentwicklung keine alternativen Entwicklungsbereiche gibt und eine sinnvolle Ortsentwicklung derzeit nur an diesem durch die 10. FNP Änderung vorbereiteten Standort in Betracht kommen kann.</p> <p>Durch das neue Baugebiet mit seinen ca. 60 Baugrundstücken entsteht nach endgültiger Bebauung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 360 Fahrzeugbewegungen/24 h auf dem Bussardweg, das entspricht einer Belastung von ca. 36 KFZ- Bewegungen in der Spitzenstunde. Dieser errechnete Wert basiert auf der Annahme einer durchschnittlichen Motorisierung von 2 KFZ/Grundstück und durchschnittlich 3 Fahrzeugbewegungen/24 h.</p>
--	---

anfahrenden Kraftfahrzeuge werden besonders in der milderen Jahreszeit tagtäglich direkt in die geöffneten Fenster gelangen. Der Anwohner hält dieses gesundheitlich für bedenklich.

Herr Lübbe ist im Schichtdienst tätig, Das Schlafzimmer mündet an den Bussardweg. Durch die häufigen Bremsungen, Ein- und Ausfahrten, das Anfahren und andere Verkehrsgereusche würde der Anwohner erheblich gestört werden.

Das Wohngebiet ist ursprünglich konzipiert worden als ein in sich geschlossenes Wohngebiet. Es war nicht damit zu rechnen, dass der Bussardweg als Erschließungsanlage für ein weiteres Wohngebiet genutzt werden soll. Die Thüler Kirchstraße ist eine Hauptzufahrtsstraße zu dem Kindergarten und der Schule. Darüber hinaus ist es auch eine beliebte Zuwegung zu dem Thüler Tierpark.

Die Ein- und Ausfahrtsituation des Bussardweges wird aus diesem Grunde schwierig sein. Es wird somit leicht ein Rückstau der wartenden Fahrzeuge auf dem Bussardweg entstehen, die in die Thüler Kirchstraße hineinfahren wollen.

In der Familie; des Einwenders leben kleine Kinder. Diese konnten bisher vor dem Haus und dem angrenzenden Straßengrundstück spielen. Die Verkehrsbelastung war außerordentlich gering. Dieses würde sich erheblich ändern, wenn der Bussardweg als Erschließungsstraße für das neue Baugebiet genutzt würde. Es handelt sich nach der bisherigen Planung um die einzige Erschließung, sodass der gesamte Verkehr an dem Hausgrundstück des Einwenders vorbeifließen muss.

Die damit verbundene Straßenverkehrsgefährdung für die Kinder wird als weiterer Einwand vorgebracht.

## **2. Michael Brüntjen, Bussardweg 2**

Auch dieser Einwender befürchtet, dass die Wohn- und Lebensqualität erheblich durch die Erschließung über den Bussardweg beeinträchtigt wird.

Auch eine gesundheitliche Beeinträchtigung durch Lärm- und Abgase sei möglich bzw. sogar wahrscheinlich. Auch dieser Einwender befürchtet, dass es durch einen Rückstau in den Bussardweg hinein zu einem regelmäßigem An- und Abfahren mit dem entsprechenden Lärm und Abgasen kommen kann.

Der Einwender hat sein Haus im Jahre 2008 gekauft. Zu diesem Zeitpunkt war ihm nicht bekannt, dass das Baugebiet noch einmal im Wege der Fortsetzung der Planung durch den Rat der Stadt Friesoythe aufgegriffen werden könnte. Er ist - wie auch die anderen Anwohner - davon ausgegangen, dass mit der Beendigung des Verfahrens im Jahre 2004 die Planungen endgültig aufgegeben worden sind.

Der als verkehrsberuhigt angelegte Bussardweg mit seinem Einmündungsbereich auf die Wohnsammelstraße „Thüler Kirchstraße“ kann diese Verkehrsbelastung sowohl in der Spitzenstunde als auch bzgl. der Gesamtbelastung über den Tag verteilt problemlos aufnehmen.

Unzumutbare Belastungen (Lärm, Staub, Gerüche) für die Anlieger des Bussardweges können ob der verhältnismäßig geringen Verkehrsbelastung ebenso wie eine Gefährdung von sonstigen Verkehrsteilnehmern ausgeschlossen werden.

Die angeführten Gefährdungen und Belastungen des Anliegers werden von der Stadt in Anbetracht der überschaubaren zusätzlichen Verkehrsbelastung, welche für solche Straßentypen durchaus üblich ist, als verträglich und hinnehmbar eingeschätzt.

Der Behauptung, dass das Wohngebiet am Bussardweg ursprünglich als eine in sich geschlossene Siedlung konzipiert wurde, muss schon alleine wegen der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche, nach dem B`Plan Nr. 125 bis an die nördlich anschließende Waldfläche heranreichend, widersprochen werden. Aber auch die Darstellung eines Wohngebietes nach der 10. Änderung des FNP entkräftet diese Behauptung.

Aufgrund gleichlautender Anregungen zum Thema Verkehr wird hier auf die obige Abwägung zu 1. Heinrich Lübbe verwiesen.

Alleine ein ruhendes Verfahren erlaubt noch nicht den Rückschluss, dass das Verfahren endgültig eingestellt wurde. Weder wurde ein entsprechender Beschluss durch die politischen Gremien gefasst, noch wurde die wirksame Darstellung der 10. FNP-Änderung zurückgenommen; somit musste also beim Erwerb des Grundstückes dem Käufer klar sein, dass diese Siedlungserweiterung durchaus noch aktuell war.

Der Einwender hält die Breite des Bussardweges für nicht ausreichend, um die Erschließung zu gewährleisten. Dafür ist die Straße nicht ausgelegt.

Das Eigentum des Einwenders würde bei einem Ausbau angegriffen werden. Es müssten erhebliche Umstrukturierungsmaßnahmen im Gartenbereich vor dem Haus bis zur Straße vorgenommen werden. Der Aufbau einer Zaunanlage wäre unerlässlich, damit die Kinder bei einem erhöhten Verkehrsaufkommen geschützt wären.

Des Weiteren wird ein Wertverlust des Hauses befürchtet, da das Haus dann an einer Erschließungsanlage mit Durchfahrcharakter liegen würde. Der Einwender wehrt sich auch dagegen, dass durch die Planung eine Kostenbeteiligung für einen Straßenausbau entstehen könnte. Die Anwohner haben bereits ihre Erschließungskosten gezahlt.

Zurzeit befindet sich der Bussardweg in einem tadellosen Zustand und reicht für die Bedürfnisse der Anwohner als Anwohnerstraße völlig aus.

### **3. Eckhard Bergmann, Bussardweg 4**

Herr Bergmann ist Mieter des Hauses Bussardweg 4. Er vertritt mit seiner Einwendung als Bevollmächtigter auch den Grundstückseigentümer Helmut Knelangen, Am Friesoyther Kanal 13.

Herr Bergmann wendet ein, dass bei der vorgesehenen Planung der Bussardweg zur Erschließung für das neue Baugebiet würde. Eine Straßenverbreiterung zu Lasten der Grundstücke (Vorgärten und Eingangsbereiche) wäre erforderlich.

Wenn der Bussardweg als Durchgangsstraße zum geplanten Baugebiet genutzt werden soll, müsse zwangsläufig die Straße erweitert werden. Nach jetziger Einschätzung um ca. 3,6 m insgesamt, was für jeden Anlieger eine erhebliche Verkleinerung seines Grundstücks bedeuten würde und damit einen Wertverlust der Grundstücke zur Folge hätte.

Für Herrn Bergmann als Grundstücksnutzer würde das bedeuten, dass ihm nur noch eine kleinere Fläche an Vorgarten zur Verfügung stehen würde.

Unter den Anwohnern des Bussardweges sind mehrere kleine Kinder. Für diese würde sich die Situation erheblich verändern. Bisher sind die Grundstücke nicht eingefriedet.

Es gibt für die Kinder keine größere Gefahr durch den Straßenverkehr, da dieser gering ist. Dieses würde sich ändern, wenn tatsächlich der Bussardweg als Erschließungsstraße dienen müsste. Für diesen Fall müssten die Anwohner auf eine feste Einfriedung zurückgreifen.

Ein Ausbau des Bussardweges ist weder von der Stadt geplant noch aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens erforderlich. Der Bussardweg mit einer Fahrgasse von 4,75 m und seinen Einengungen auf 3,50 m in einigen Bereichen entspricht dem üblichen Ausbaustandard vergleichbarer verkehrsberuhigter Bereiche. Auch innerhalb des geplanten Neubaugebietes wird auf solch einen Ausbaustandard zurückgegriffen und somit für den gesamten Siedlungsbereich nördlich der Thüler Kirchstraße ein verkehrsberuhigter Siedlungsbereich umgesetzt.

Insofern werden auf die Anlieger keine zusätzlichen Erschließungskosten zukommen. Auch der angesprochene Wertverlust der Immobilie ist nicht nachvollziehbar und wird als unbegründet zurückgewiesen.

Wie bereits oben ausgeführt wird ein nachträglicher Ausbau des Bussardweges weder erforderlich noch ist solch eine Maßnahme von der Stadt beabsichtigt. Insofern kommen weder zusätzliche Kosten auf die Anlieger zu noch sind Vorgartenflächen zur Verfügung zu stellen

Die zusätzlichen Verkehre erfordern nicht zwangsläufig die Einfriedung der Vorgärten.

<p>Der Ausbauzustand der Straße lässt es auch nicht zu, dass die Straßennebenanlagen so bleiben wie sie sind. So müssten z.B. bei einer Verbreiterung der Fahrbahn die Straßenlampen verändert werden. Damit wäre ein Straßenausbau notwendig, der zu einer finanziellen Belastung der Anwohner führt.</p> <p><b><u>5. Michael Pennicke, Bussardweg 5</u></b>  Die bisher für die' Anwohner des Bussardweges vorgetragenen Einwendungen treffen auch für Herrn Michael Pennicke zu. Insoweit wird hierauf Bezug genommen und erklärt, dass sich Herr Michael Pennicke diese Einwendungen zu eigen macht.</p> <p><b><u>6. Ralf Tiedeken, Bussardweg 6</u></b>  Für Ralf Tiedeken gilt, dass die Einwendungen, die von den Anwohnern des Bussardweges geltend gemacht worden sind, auch auf ihn zutreffen und er sich diese zu eigen macht.  Gerade bei der Grundstückssituation des Herrn Tiedeken würde sich die verkehrliche Situation völlig verändern. Sein Grundstück befindet sich zurzeit am Ende des Bussardweges. Durchgangsverkehr gibt es nicht. Ein solcher Durchgangsverkehr würde allerdings entstehen, wenn der Bussardweg die Erschließungsfunktion für das geplante Baugebiet hätte.   Herr Tiedeken ist darüber hinaus davon betroffen, dass nach dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 125 für sein Wohngebiet im hinteren Bereich eine Fläche für Wald ausgewiesen ist. Damit ist durch den Bebauungsplan eine Pufferzone entstanden, wodurch den Eigentümern in diesem Plangebiet planerisch vorgegeben worden ist, dass ihre Grundstücke durch diese Nutzungsausweisung von einer weiteren Wohnnutzung abgegrenzt werden. Diese Fläche soll nun überplant und mit einbezogen werden in den Bebauungsplan Nr.182.  Dadurch entsteht eine unmittelbare Wohnbaufläche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Dadurch wird das Grundstück erheblich entwertet, Dieses gilt sowohl bezüglich der Wohn- und Lebensqualität als auch bezüglich des materiellen Wertes der Grundstücke.  Es wird sich ausdrücklich gegen diese Überplanung zur Wehr gesetzt.</p> <p><b><u>7. Heinz-Josef Laing, Bussardweg 7</u></b>  Auch für Herrn Laing werden die bereits für die anderen Anwohner des Bussardweges vorgetragenen Einwendungen erhoben. Auch Herr Laing macht sich diese zu eigen und bezieht sich ausdrücklich darauf.</p>	<p>Ein Ausbau der Straße ist weder geplant noch erforderlich, insofern werden diese Bedenken zurückgewiesen.</p> <p>Vgl. hierzu Abwägungsvorschläge zu 1-4.</p> <p>Grundsätzlich wird hier bzgl. der Sachverhalte zum Verkehr auf die Abwägungsvorschläge zu den Punkten 1 – 4 verwiesen.</p> <p>Schon die Art der Festsetzung der Verkehrsfläche des Bussardweges nach dem B`Plan Nr. 125, nämlich in gleicher Breite bis an das heutige Waldstück heran wie auf der gesamte Länge des verkehrsberuhigten Bereiches, belegt, eine evtl. spätere Fortführung dieses Weges. Dieser Sachverhalt hätte dem Eigentümer bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstückes bewusst sein müssen.</p> <p>Die Tatsache, dass die dort vorhandene Waldparzelle mit einer Tiefe von ca. 10 Metern aufgegeben wird und dort künftig ein Wohnbaugrundstück entstehen soll begründet weder einen unangemessenen Verlust der Wohnqualität noch einen Wertverlust für die Immobile.</p> <p>Hier wird auf die vorgenannten Abwägungsvorschläge verwiesen.</p>
---	---

### **8. Stefan Zimmermeyer, Sperberweg 11, Friesoythe**

Der geplante Bebauungsplan enthält eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.125. Dadurch wird der jetzt bestehende Wald überplant. Der Bereich hinter dem Grundstück des Einwenders wurde beim Verkauf des Baugrundstückes als Fläche für den Wald ausgewiesen. Dieser ca. 30 m breite Streifen hinter den Flurstücken 266 und 262 war zum damaligen Zeitpunkt ein wichtiges Kaufargument. da durch diese Ausweisung eine anderweitige Nutzung oder gar Bebauung direkt hinter dem Grundstück des Einwenders ausgeschlossen gewesen ist. Durch die neue Planung sieht sich der Einwender in dem ihm damals gegebenen Vertrauensschutz verletzt.

Bei den damaligen Verhandlungen haben die Ratsvorsitzenden Hildegard Kuhlen und Bernd Sieger nicht nur den Erhalt der Waldfläche zugesagt, sondern sie haben auch den Erwerb der Fläche zur Erweiterung der bestehenden Grundstücke in Aussicht gestellt.

Der Einwender ist heute noch bereit, diesen Streifen zu erwerben. Allerdings wird sich eine Wertsteigerung ergeben, wenn durch den Bebauungsplan diese Waldstreifen zuerst in ein Baugrundstück aufgewertet worden ist und dann dem Einwender zum Verkauf angeboten wird. Eine solche Vorgehensweise würde den Grundsätzen des Vertrauensschutzes widersprechen.

Offensichtlich ist die Interessenlage des Einwenders bei der Überplanung nicht berücksichtigt worden. Insofern wird darum gebeten, den Entwurf aufzuheben, hilfsweise unter Berücksichtigung der Interessenlage des Einwenders neu zu bearbeiten.

Die Einwender **Inga Schul, Sperberweg 9, Martin Pocke, Sperberweg 6 und Rainer Niemann, Habichtweg**, schließen sich den vorgebrachten Einwendungen an. Auch sie befürchten eine Beeinträchtigung ihrer Wohn- und Lebensqualität. Auch sie finden es unverständlich, dass die hinter den Grundstücken liegende Waldfläche überplant werden soll. Die Beseitigung des Waldes ist unverhältnismäßig. Sie widerspricht den Vorgaben der Landschaftsplanung der Stadt Friesoythe.

Hier wird ergänzend auch auf die Abwägungsvorschläge zur Einwendung des Herrn Zimmermeyer vom 21.02 und 23.03.2011 verwiesen.

Die Überplanung des bisher nach dem B`Plan Nr. 125 festgesetzte keilförmige Waldfläche ist im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bebauungsplanes nicht nur siedlungsstrukturell logisch, sondern entspricht auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die ökologische Wertigkeit des keilförmigen Restwaldes wird bereits heute schon durch die heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt. Im Falle einer Erhaltung dieser keilförmigen Grünfläche nach Realisierung der nördlichen Siedlungserweiterung würde diese Wertigkeit noch weiter eingeschränkt werden und es verbliebe lediglich eine zwischen zwei Siedlungsteilen belegene parkähnliche Grünfläche.

Insofern räumt die Stadt dem Belang eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden hier den Vorrang gegenüber dem Erhalt einer für die Anwohner sicherlich erstrebenswerten grünen Abstandsfläche ein.

Eine ernsthafte Verletzung des Vertrauensschutzes kann im vorliegenden Falle seitens der Stadt nicht erkannt werden. Ein Verzicht auf die Anschlussplanung oder der zwingende Erhalt der bisherigen Grünfläche kann aus der bisherigen Festsetzung des Bereiches als Wald aufgrund geänderter Rahmenbedingungen seit Aufstellung des B`Planes Nr. 125 in den Jahren 1995/96 nicht geltend gemacht werden. Im Umkehrschluss müsste die Stadt künftig generell auf Anschlussplanungen am Siedlungsrand im Interesse der Erhaltung des Status Quo verzichten. Solch ein Vorgehen würde die planerische Freiheit der Stadt über das übliche und hinnehmbare Maß hinaus einschränken und jegliche Erweiterungsplanungen von Anfang an vereiteln.

Der Bebauungsplan nimmt auf evtl. beabsichtigte Grunderwerbsabsichten keinen Einfluss. Diese sind gesondert mit der Stadt unabhängig vom aktuellen Bauleitplanverfahren zu verhandeln.

Hier wird auf die vorgenannten Abwägungsvorschläge zu Herrn Zimmermeyer verwiesen. Ergänzend wird ausgeführt, dass diese Planungsabsicht aus den wirksamen Darstellungen des FNP entwickelt wurde und somit auch im Einklang mit den Zielen der Landschaftsplanung der Stadt Friesoythe steht.

Unklar ist zurzeit noch, was mit der Altablagerung geschehen ist. Die Untersuchungsergebnisse sind den Anwohnern nicht bekannt Insofern ist eine weitere Aufklärung notwendig, bevor hierzu im Einzelnen detailliert Stellung bezogen werden kann.

Abschließend sei für alle Anwohner betont, dass eine ausreichende Begründung für den Bebauungsplan nicht vorliegt. Insbesondere ist nicht dargestellt worden, dass ein dringender Wohnbedarf gegeben ist. Andere Flächen in Friesoythe aber auch im Ortsteil Thüle stehen noch zur Verfügung, um eine Wohnbebauung zu realisieren. Die 4 ha große Waldfläche braucht dazu nicht angegriffen zu werden.

Die Altlastenproblematik wurde eingehend im Jahr 2005 durch einen Gutachter untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass sich der anonym vorgetragene Altlastenverdacht nicht bestätigt hat. Vielmehr ist das Areal uneingeschränkt zur Entwicklung eines Wohngebietes geeignet. Die Altlastenuntersuchung (Phase 1 u. 2) waren im Übrigen Gegenstand der 3. öffentlichen Auslegung. Diese Unterlagen können aber auch nach Abschluss der 3. öffentlichen Auslegung bei der Stadt, FD Stadtplanung, eingesehen werden.

Die Begründung und die ergänzenden Fachgutachten (Umweltbericht, landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Altlastenuntersuchung und schalltechnisches Gutachten) behandeln alle relevanten Belange zu diesem Bebauungsplanverfahren umfassend. In der Begründung zum Bebauungsplan sind alle für die Planung relevanten Aspekte zusammenfassend dargelegt. So wird unter Kapitel 7 auf die Standortbegründung ausführlich eingegangen und die Hintergründe hierfür werden aufgezeigt. Dort wird auch auf die im Zuge der 10. FNP- Änderung durchgeführte Wohn- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung verwiesen.

Des Weiteren lässt sich der Bedarf nach zusätzlichen Baugrundstücken in der Ortschaft aufgrund der aktuellen Nachfragen sowie den Forderungen einer Vielzahl von Bürgern im Ort ablesen. Diese Forderung wird auch vom Orts und Heimatverein maßgeblich unterstützt bzw. vorgetragen, denn dörfliches Leben erfordert eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur. Können junge Familien am Ort ihre Wohnwünsche in Ermangelung von Baumöglichkeiten nicht realisieren, so verlassen diese den Ort. Die Folge hieraus ist eine Beschleunigung des Überalterungsprozesses und damit einhergehend der Verlust eines aktiven dörflichen Gemeinwesens. Weitere negative Begleiterscheinungen, wie mangelnde Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen oder eine Einschränkung des Vereinslebens folgen und führen zu einer Verödung des dörflichen Lebens.

Insofern hält die Stadt an ihren bisherigen Planungszielen fest und räumt diesen Belangen des Gemeinwohls (ausgewogene Versorgung mit Wohnraum, Förderung der Eigentumsbildung und Stärkung des dörflichen Lebens) den Vorrang gegenüber den vorgetragenen privaten Belangen ein. Auch ist sich die Stadt der Tatsache bewusst, dass mit der Umsetzung des Planungszieles ein Eingriff in den Landschaft- und Naturhaushalt verbunden sein wird. Dem hieraus resultierendem Ausgleichserfordernis wird die Stadt durch Bereitstellung entsprechender Flächen und Umsetzung von Maßnahmen nachkommen

## Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge (Thematisch geordnet)

1. Die erforderlichen **Ausgleichsflächen** werden bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen; derzeit laufen noch Verhandlungen mit verschiedenen Grundeigentümern und Fachbehörden.
2. Die Bedenken der Anlieger des Sperberweges bzgl. **Integration und Aufhebung des keilförmigen Waldgebietes** werden im Hinblick auf die Schaffung eines zusammenhängenden Siedlungskörpers und unter Beachtung des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zurückgestellt.
3. Die Bedenken gegen die **verkehrliche Anbindung über den Bussardweg** werden aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommen (ca. 360 KFZ- Bewegungen/Tag) zurückgewiesen. Insgesamt entsteht durch die Ausbildung der Verkehrsflächen im B`Plan Nr. 182 ein **Quartier mit flächendeckenden verkehrsberuhigten Verkehrsanlagen**.
4. Die **Altlastenproblematik** konnte durch die Ergebnisse der hierzu durchgeführten Untersuchungen abschließend geklärt werden. Das Areal eignet sich **ohne Einschränkungen zur Entwicklung eines Wohngebietes**. Der anonym vorgetragene **Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt**.
5. Der von den Anliegern vorgetragene Verlust in den **Vertrauensschutz** auf die Festsetzungen des B`Planes Nr. 125 ist nicht erkennbar. Einerseits ist der B`Plan bereits seit ca. 15 Jahren rechtskräftig und andererseits muss die Stadt in der Lage sein, auf veränderte Situationen (Wohnbaulandbedarf, Umsetzung von wirksamen FNP- Darstellungen) planerisch entsprechend reagieren zu können. Im vorliegenden Fall handelt es sich um rein private Anliegen der Anwohner am bisherigen Siedlungsrand.

Aufgestellt: Oldenburg, den 28.04.2011

Planteam WMW GmbH & Co.KG

Herbert Weydringer