



Bebauungsplan Nr. 182 „Wohngebiet Nördlich der Thüler Kirchstraße II“ der Stadt Friesoythe

**Gleichzeitige Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 125
„Nördlich Thüler Kirchstraße“ der Stadt Friesoythe**

Verfahrensstand:

**Abwägungsvorschläge nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
und 1. öffentlicher Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom 01.06.2004 bis 01.07.2004**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und um Rückäußerung gebeten.

Von den Trägern haben folgende Anregungen/Hinweise geäußert:

- | | | |
|-----|---|----------|
| 01. | Nds. Forstamt Ahlhorn vom 09.06.2004 | Anlage 1 |
| 02. | OOWV Brake vom 15.06.2004 | Anlage 2 |
| 03. | Straßenbauamt Lingen vom 23.06.2004 | Anlage 3 |
| 04. | EWE Cloppenburg vom 29.06.2004 | Anlage 4 |
| 05. | Deutsche Telekom AG vom 27.05.2004 | Anlage 5 |
| 06. | LWK, Forstamt Oldenburg, vom 01.07.2004 | Anlage 6 |
| 07. | Landkreis Cloppenburg vom 05.07.2004 | Anlage 7 |

Öffentliche Auslegung:

Während der öffentlichen Auslegung sind folgende Anregungen/Hinweise eingegangen:

- | | | |
|-----|--|-----------|
| 08. | Anlieger des Baugebietes B-Plan Nr. 125, vertreten durch die Herren Tiedeken und Laing, vom 25.05.2004 | Anlage 8 |
| 09. | Anliegergemeinschaft Habichtweg, vertreten durch Herrn Brockt, vom 14.06.2004 | Anlage 9 |
| 10. | NABU Ortsgruppe Friesoythe vom 02.08.2004 | Anlage 10 |
| 11. | RA Joachim Musch, Wildeshausen, vom 04.08.2004 | Anlage 11 |

Abwägungsvorschläge:

01.	Nds. Forstamt Ahlhorn vom 09.06.2004 (Anlage 1)	Einwendung: Es bestehen erhebliche Bedenken unter Bezugnahme auf das RROP. Hinweis auf die Lärmschutzbedeutung des vorh. Waldes für die bestehende Wohnbaufläche. Die Waldfunktionen lassen sich nicht kompensieren. Abwägung: Bereits mit Anpassung des Landschaftsschutzgebietes im Jahre 1992 und der im Jahre 2001 durchgeführten 10. FNP-Änderung wurde die grundlegende Entscheidung bzgl. der Siedlungsentwicklung im Ortsteil getroffen. Neben einer nordwestlich vom Siedlungsgefüge abgesetzten Wohnbaufläche
-----	--	--

		<p>wurde diese hier in Rede stehende Siedlungserweiterung planerisch durch die 10. FNP-Änderung vorbereitet. Insofern ist zu unterstellen, dass diese Planung mit den Grundsätzen der Raumordnung im Einklang steht.</p> <p>Die angesprochene Wirkung für den Lärmschutz kann eine Waldfläche nicht leisten. Allenfalls der Abstand zu angrenzenden Siedlungen, würde sich im Falle eines Erhalts des Waldes positiv auswirken.</p> <p>Nach den Aussagen des Umweltberichtes und in Anbetracht der großzügigen Ersatzaufforstungen im Verhältnis 1: 1 geht die Stadt davon aus, dass die Waldfunktionen kompensiert werden können. Derzeit steht die Stadt mit der Forstverwaltung und diversen Grundeigentümern in Verhandlungen bzgl. der Auswahl einer geeigneten Ausgleichsfläche für die erforderliche Ersatzaufforstung.</p>
02.	OOWV Brake vom 15.06.2004 (Anlage 2)	<p>Einwendung: Hinweise zur Anlage der Versorgungsleitungen usw. bei Erschließung / Realisierung des Baugebiets.</p> <p>Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei Erschließung / Realisierung des Baugebiets berücksichtigt.</p>
03.	Straßenbauamt Lingen vom 23.06.2004 (Anlage 3)	<p>Einwendung: Es bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass kein Anspruch gegenüber dem Straßenbulasträger bzgl. Verkehrslärm im Gebiet geltend gemacht werden kann.</p> <p>Abwägung: Dieser Hinweis wurde in die Begründung sowie in den nun aktuellen Bebauungsplan für die 3. öffentliche Auslegung unter Nr. 8 der Hinweise aufgenommen.</p>
04.	EWE Cloppenburg vom 29.06.2004 (Anlage 4)	<p>Einwendung: Es bestehen keine generellen Bedenken. Lediglich Hinweise zur Anlage der Versorgungsleitungen bei Erschließung / Realisierung des Baugebiets werden vorgetragen.</p> <p>Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei Erschließung / Realisierung des Baugebiets beachtet.</p>
05.	Deutsche Telekom AG vom 27.05.2004 (Anlage 5)	<p>Einwendung: Es bestehen keine Bedenken. Lediglich Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Zuge der Durchführung der Erschließung / Realisierung des Baugebiets werden vorgetragen.</p> <p>Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei Erschließung / Realisierung des Baugebiets beachtet.</p>
06.	LWK, Forstamt OL, vom 01.07.2004 (Anlage 6)	<p>Einwendung: Zur Realisierung der Ersatzfläche Schwaneburg wird die Verwendung von standortgerechten Baum- und Straucharten mit nordwestdeutscher Saatgutherkunft gefordert.</p> <p>Eine langgezogene laubholzbestandene Düne im Plangebiet sollte erhalten bleiben.</p> <p>Die Abstände des Waldes zur gepl. Bebauung reichen nicht aus.</p> <p>Es werden Hinweise für die techn. Umsetzung des B-Plans sowie der Ersatzfläche aufgeführt.</p> <p>Abwägung: Die Kompensation des Waldes (Ersatzaufforstung) wird in enger Abstimmung mit der Forstbehörde und der UNB durchgeführt. Hierbei wird die Empfehlung zur Verwendung von Pflanzmaterial entsprechender Herkunft berücksichtigt.</p> <p>Die laubholzbestandene Düne im gepl. Nördlichen Pflanzstreifen kann erhalten bleiben. Mit einem Abstand von insgesamt 15 Metern der Bebauung zum künftigen Waldrand kann ein ausreichender Sicherheitsabstand (Windwurf und Waldbruch) eingehalten werden.</p>

		<p>Die weiteren Hinweise bzgl. des Abfuhrweges werden im Zuge der Umsetzung der Planung beachtet.</p> <p>Es wird allerdings an dieser Stelle nochmals ergänzend darauf hingewiesen, dass die Kompensation nicht mehr, wie ursprünglich beabsichtigt im Bereich Schwaneburger Moor umgesetzt werden soll, da dort keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. Vielmehr bemüht sich die Stadt derzeit in Abstimmung mit der Forstbehörde und diversen Grundeigentümer, eine für die Aufforstung geeignete Fläche andernorts zu finden. Bis zum Satzungsbeschluss werden die entsprechenden Ausgleichsflächen endgültig benannt und die Maßnahmen mit den zuständigen Behörden abgestimmt.</p>
07.	Landkreis Cloppenburg vom 05.07.2004 (<i>Anlage 7</i>)	<p>Einwendung: Die Festsetzung zur Zulässigkeit von zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte sollte in der textl. Festsetzung präzisiert werden. Es wird die Prüfung des vorgesehenen Querschnittes des Lärmschutzwalles angeregt.</p> <p>Es wird eine Überlagerung von ca. 560 m² Fläche des Landschaftsschutzgebietes Nr. 14 „Paarberg“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 182 festgestellt.</p> <p>Das Regenrückhaltebecken im B-Plan 125 liegt östlich des Siedlungsbereichs (landschaftspflegerischer Fachbeitrag).</p> <p>Zur Vermeidung von Gartenabfallablagerungen im angrenzenden Wald sollte ein Maschendrahtzaun vorgesehen werden.</p> <p>Die Eingriffsflächenbilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist rechnerisch nicht nachvollziehbar.</p> <p>Ein Teil der neu zu begründenden Waldflächen im Flächenpool Schwaneburg befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Soeste.</p> <p>Die Kompensationsflächen für die versch. Eingriffe sollen in einer Übersichtskarte des Flächenpools dargestellt sowie in tabellarischer Form aufgelistet werden. Ferner ist ein Teilbereich im Flächenpool bereits als Laubbaumbestand vorhanden und kann somit nicht als Ersatzfläche herangezogen werden.</p> <p>Die Wendehämmer im Osten und Westen des Plangebiets sind für Wendemanöver von Müllfahrzeugen nicht ausreichend groß dimensioniert.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.</p> <p>Abwägung: Die Zulässigkeit von 2 Wohnungen in einer Doppelhaushälfte soll auch nach Teilung eines Baugrundstückes gegeben sein. Die nunmehr im Plan enthaltene textl. Festsetzung Nr. 4 regelt diesen Sachverhalt eindeutig.</p> <p>Die Errichtung des Lärmschutzwalles in der geplanten Form ist technisch möglich; bei Bedarf kann eine Dammkrone durch Anlage eines steileren Böschungsverhältnisses geschaffen werden.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes angepasst.</p> <p>Der redaktionelle Fehler bzgl. des RRB im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde zwischenzeitlich korrigiert.</p> <p>Bei Anlage der öffentlichen Grünfläche wird ein Wildschutzaun errichtet und dauerhaft unterhalten.</p> <p>Die Eingriffsflächenbilanzierung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurde im Zuge der Überarbeitung der Unterlagen korrigiert.</p>

		<p>Die erforderliche Ersatzaufforstung wird nicht mehr im Bereich Schwaneburger Moor umgesetzt. Vielmehr steht die Stadt derzeit in Verhandlungen mit der Forstbehörde und diversen Grundeigentümer zur Sicherung einer entsprechenden Fläche andernorts. Die Ausgleichsfläche wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen und die Maßnahmen werden mit der Forstbehörde bzw. der UNB abgestimmt.</p> <p>Der östliche Wendehammer wurde hinsichtlich der Nutzbarkeit für Müllfahrzeuge zwischenzeitlich im B`Plan angepasst und auf 18 x 18m vergrößert.</p> <p>Die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser wird im Zuge der Erschließung nachgewiesen.</p>
08.	Anlieger des Baugebietes B-Plan Nr. 125, vertreten durch die Herren Tiedeken und Laing, Bussardweg 6 u. 7 vom 25.05.2004 (<i>Anlage 8</i>)	<p>Einwendung: Das ursprünglich im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgesehene Baugebiet hatte eine geringere Flächenausdehnung und sah lediglich 25 – 30 Bauplätze vor. Die Gesamterschließung des neuen Baugebiets über den verkehrsberuhigten Bussardweg wird nicht befürwortet. Durch Ausweisung des B-Plans wird die Beseitigung einer der Erholung dienenden ökologisch wertvollen Waldfläche vorbereitet. Auf das Vorhandensein von alternativen Flächen zur Ausweisung von Wohnbauland wird verwiesen.</p> <p>Es bestehen Einwände gegen die Teilaufhebung des B-Plans Nr. 125 und die Beseitigung der dort vorh. Waldfläche auch unter Bezugnahme auf mögliche Schadenersatzansprüche.</p> <p>Gespräche zwischen Ratsmitgliedern und Anliegern haben sich nicht in der Planung niedergeschlagen.</p> <p>Abwägung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 182 wurde analog zu den Darstellungen des rechtswirksamen F-Plans festgelegt. Ursprüngliche Vorentwürfe haben keinen rechtlichen Stand erlangt. Es kann an dieser Stelle unterstellt werden, dass den Anliegern die vorgesehene Erschließung der nun beabsichtigten Siedlungserweiterung über den Bussardweg bereits aufgrund des bis an die Waldfläche heran ragenden Bussardweges bekannt gewesen sein musste. Auch enthält die Begründung zum B`Plan Nr. 125 diverse Hinweise auf die nun geplante Erweiterung des Siedlungskörpers und die hierfür erforderliche verkehrliche Erschließung über den Bussardweg. Aber auch die Darstellungen des wirksamen FNP (10.Änderung aus dem Jahre 2001) erlauben die Einschätzung, dass die Anlieger mit einer Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches an dieser Stelle rechnen mussten.</p> <p>Die Standortbegründung und die speziellen Zwänge hierfür werden in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 182 hinreichend dargelegt. Die Stadt schätzt die zusätzliche verkehrliche Belastung des Bussardweges mit ca. 360 Fahrzeugbewegungen pro Tag als verträglich und hinnehmbar ein. Der Bussardweg wurde entgegen der Darstellung der Anlieger nicht als reine Anliegerstraße in seiner derzeitigen Form konzipiert, sondern lediglich als verkehrsberuhigte Erschließungsanlage ausgebaut. Ein Anschluss eines weiteren verkehrsberuhigten Siedlungsbereiches ist damit nicht ausgeschlossen. Im Ergebnis entsteht mit der Siedlungserweiterung ein für solche Lagen durchaus üblicher verkehrsberuhigter Siedlungsbereich.</p>

		<p>In der Begründung zum Bebauungsplan bzw. den anliegenden Fachgutachten wird eingehend auf die Bedeutung der Waldfläche hingewiesen; die Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen wird höherwertig eingestuft. Des Weiteren stellen sich die im Norden und Westen angrenzenden Flächen ebenfalls als Wald dar und sind gleichfalls geeignet, das Ruhe- und Erholungsbedürfnis zu befriedigen.</p> <p>Die Gründe zur Standortwahl werden in der Begründung unter dem Kapitel Standortbegründung hinreichend dargelegt.</p> <p>Die Einbeziehung der Restwaldfläche aus dem B-Plan Nr. 125 ist eine logische Konsequenz der beabsichtigten Siedlungserweiterung und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.</p> <p>Die an die nach B-Plan Nr. 125 festgesetzte Restwaldfläche angrenzenden Grundstückseigentümer haben keinen dauerhaften Rechtsanspruch auf Erhaltung dieser Grünzone. Vielmehr ist die Stadt gehalten, eine in sich schlüssige Siedlungserweiterung unter Wahrung anerkannter Grundsätze des Städtebaus vorzubereiten.</p> <p>Ein Anspruch auf Schadenersatz entsteht aus der Aufhebung der Grün-/Waldfläche nach Einschätzung der Stadt nicht.</p> <p>Die Stadt möchte mit der vorliegenden Planung dringend benötigte Baugrundstücke für eine angemessene Eigenentwicklung der Ortschaft schaffen. Insofern ist ein Verkauf der Restwaldfläche an die Anlieger weder beabsichtigt, noch für die angestrebte Siedlungsentwicklung der Ortschaft zielführend.</p>
09.	Anliegergemeinschaft Habichtweg, vertreten durch Herrn Brockt, vom 14.06.2004 (Anlage 9)	<p>Einwendung: Die Planung soll in ihrer jetzigen Form beibehalten werden; eine von den Anliegern des Bussardweges vorgeschlagene alternative Erschließung über den Genossenschaftsweg sollte nicht erfolgen.</p> <p>Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Ausbau des Genossenschaftsweges zur dauerhaften Erschließung des B-Planes Nr. 182 wird von der Stadt nicht beabsichtigt. Neben Kostengründen für den Ausbau dieses Weges ist anzuführen, dass dieser Weg vordringlich landwirtschaftlichen Verkehren dienen soll. Lediglich im Zuge der Durchführung der Erschließungsarbeiten und während der Bauphase im Siedlungsgebiet, also zeitlich befristet, sollen über diesen Weg Baustellenverkehre geführt werden. Die Stadt wird den Genossenschaftsweg im Zuge der Erschließungsarbeiten entsprechend provisorisch herrichten.</p>
10.	NABU Ortsgruppe Friesoythe vom 02.08.2004 (Anlage 10)	<p>Einwendung: Die Ausweisung des Baugebiets wird aus Gründen des damit einhergehenden erheblichen Eingriffs abgelehnt. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind nicht ersichtlich. Es fehlen Kartierungen zum Arteninventar.</p> <p>Abwägung: Planungsziel, -anlass und die Kriterien der Standortauswahl sind hinreichend in der Begründung dargelegt worden. Die Standortentscheidung zu dieser Siedlungsentwicklung wurde bereits im Zuge der Neufassung des Landschaftsschutzgebietes im Jahre 1992 und der im Jahre 2001 durchgeführten 10. Änderung des FNP maßgeblich vorbestimmt. Die Inanspruchnahme dieses</p>

		<p>sensiblen Landschaftsraumes wurde aufgrund unterschiedlicher Restriktionen im Umfeld der Ortschaft (Landwirtschaft, Lärmimmissionen und der topographischen Gegebenheiten) erforderlich. Der Eingriff wurde im Zuge des landschaftspflegerischen Fachbeitrags nach den hierfür anerkannten Regeln ermittelt und der hieraus abzuleitende Ausgleich errechnet. Insgesamt sind 150.000 Werteinheiten auszugleichen. Hierbei sind mindestens 4,0 ha Fläche für Ersatzaufforstung (80.000 WE) vorzusehen. Die restlichen 70.000 WE können durch andere geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Stadt steht derzeit mit der Forstverwaltung und div. Grundeigentümern in Verhandlungen bzgl. einer geeigneten Fläche. Die Ausgleichsflächen werden bis zum Satzungsbeschluss verbindlich nachgewiesen und die dort durchzuführenden Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Forstbehörde bzw. der UNB verbindlich festgelegt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird bis zum Satzungsbeschluss entsprechend ergänzt.</p> <p>Eine Biotopkartierung wurde im Zuge der Bearbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags im Jahre 2004 erstellt. Ferner wurde der Bereich bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 125 eingehend bzgl. Artenvorkommen untersucht (Ing. Gem. agwa Mai 1995), somit ist die hohe Wertigkeit des Gebietes hinreichend bekannt und es ergibt sich ein hohes Maß an Ausgleichserfordernissen. Mit Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen, vor allem durch die Ersatzaufforstung kann den Eingriffen - auch auf den Lebensraum von Arten (Fauna) - ausreichend begegnet werden.</p>
11.	RA Joachim Musch, Wildeshausen, vom 04.08.2004 (Anlage 11)	<p>Einwendung: Ca. 560 m² des Geltungsbereichs befinden sich im Landschaftsschutzgebiet.</p> <p>Die Ausweisung des Baugebiets wird grundsätzlich wegen des Waldverlustes in Frage gestellt.</p> <p>Die Umwandlung des Waldbereichs im überplanten Abschnitt des B-Plans Nr 125 ist gem. § 8, Abs. 5 Nds. Waldgesetz nicht statthaft.</p> <p>Die Waldfläche im B-Plan Nr. 125 ist eine Ausgleichsfläche.</p> <p>Der „Wohnwertcharakter“ der vorh. Siedlung wird beeinträchtigt.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung ist nicht gewährleistet; die Straße kann aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung nicht mehr als Spielstraße genutzt werden; es wird aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung ein Ausbau des Bussardweges erforderlich.</p> <p>Es sollte eine alternative Wohnbaufläche in Anspruch genommen werden.</p> <p>Abwägung: Der Bebauungsplan wurde bereits im Zuge der Überarbeitung zur 2. öffentlichen Auslegung um die in Rede stehende Fläche reduziert und die Grenze an die Abgrenzung des LSG angepasst.</p> <p>Das Planungsziel, der Planungsanlass und die Standortentscheidung sind in der Begründung hinreichend begründet. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass diese städtebauliche Entwicklung bereits im Jahre 1992 im Zuge der Neufassung des LSG Berücksichtigung fand. Im Jahre 2001 wurde mit der 10. FNP-Änderung der Aspekt der künftigen Siedlungsentwicklung der Ortschaft (Eigenentwicklung) ausführlich behandelt und aufgrund örtlicher Restriktionen (Landwirtschaft, Lärm, Topographie) wurde diese Standortentscheidung</p>

	<p>trotz des damit verbundenen hohen Ausgleichsbedarfs getroffen. Die im Bebauungsplan Nr. 125 festgesetzte Waldfläche dient nicht zwangsläufig der Sicherung der Erholungsfunktion. Insbesondere der Flächenzuschnitt und die Flächengröße widersprechen dem grundsätzlichen Bild von Waldflächen. Die dann zwischen zwei Siedlungsabschnitten liegende schmale keilförmige Waldparzelle würde eher einem Bereich gem. § 2, Abs. 7 Nr. 2 (Hofgehölze) Nds. Waldgesetz entsprechen. Schon alleine wegen der geringen Flächengröße kann diese keilförmige Restwaldfläche weder klassische ökologische Waldfunktionen entfalten noch kommt dieser Restfläche eine besondere Bedeutung für die Erholung zu. Die im B-Plan Nr. 125 befindliche Waldfläche ist in der für den B-Plan Nr. 182 durchgeführten Eingriffsbilanz mit der entsprechenden Wertigkeit eingestellt worden und ist deshalb im Zuge des gesamten Ausgleichserfordernisses berücksichtig. Ein Anspruch seitens der Anlieger im B-Plan Nr. 125 auf einen unverbauten Siedlungsrand wird nicht gesehen; grundsätzlich muss durch die neue Bebauung mit deren Bewohnern keine Verschlechterung des Wohnumfeldes einhergehen. Insbesondere wird die Anlage von üblichen Hausgärten ein attraktives Gesamtbild erzeugen. Die Erschließung über den Bussardweg im jetzigen Ausbauzustand ist ausreichend. Die Straße ist als Spielstraße dem öffentlichen Verkehr gewidmet und keine private Anliegerstraße. Ein zusätzlicher Ausbau ist weder vorgesehen noch erforderlich. Insgesamt entsteht künftig mit dem nach dem B-Plan Nr. 182 vorgesehenen verkehrsberuhigten Ausbau der neuen Erschließungsanlagen im Erweiterungsgebiet ein in sich geschlossener Siedlungsbereich mit verkehrsberuhigt ausgebauten Wohnstraßen. Es wird an dieser Stelle ergänzend darauf hingewiesen, dass Baustellenfahrzeuge während Durchführung der Erschließungsarbeiten im geplanten Gebiet über den Genossenschaftsweg geleitet werden. Insofern kann eine unzumutbare Belastung der Anlieger am Bussardweg vermieden werden. Ein Verzicht auf das Baugebiet kommt aufgrund der im Ort vorhandenen Nachfrage nicht in Betracht. Auch die Inanspruchnahme einer alternativen Fläche für die angestrebte Siedlungserweiterung scheidet aufgrund der im Umfeld der Ortschaft anzutreffenden Restriktionen aus. Die Gründe für diese Standortentscheidung werden in der Begründung hinreichend dargelegt und basieren auf einem umfangreichen Abwägungsprozess im Zusammenhang mit der im Jahre 2001 durchgeführten 10. FNP- Änderung.</p>
--	--