



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
Zweiter öffentlicher Auslegung
gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom 28.09.2004 bis 29.10.2004**

Aktualisiert am 05.05.2011 u. 16.06.2011 durch Planteam WMW GmbH & Co. KG

Erneute öffentliche Auslegung

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen/Hinweise sind eingegangen:

01.	Nds. Forstamt Ahlhorn vom 30.09.2004	Anlage 1
02.	RA Joachim Musch, Wildeshausen, vom 21.10.2004	Anlage 2
03.	Ralf Tiedeken und Maria von Garrel-Tiedeken, Thüle, Bussardweg 6, vom 26.10.04	Anlage 3
04.	Heinrich und Barbara Lübbe, Thüle, Bussardweg 1, vom 26.10.2004	Anlage 4
05.	Helmut Knelangen, Thüle, Bussardweg 4, vom 26.10.2004	Anlage 5
06.	Hans-Gerd und Christa Golak, Thüle, Bussardweg 2, vom 26.10.2004	Anlage 6
07.	Heinz-Josef und Marianne Laing, Thüle, Bussardweg 7, vom 26.10.2004	Anlage 7
08.	Rainer Niemann, Thüle, Habichtweg 9, vom 26.10.2004	Anlage 8
09.	Heike und Martin Focke, Thüle, Sperberweg 6, vom 26.10.2004	Anlage 9
10.	Erwin und Doris Nienaber, Thüle, Sperberweg 11, vom 26.10.2004	Anlage 10
11.	Derek und Inga Schul, Thüle, Sperberweg 9, vom 26.10.2004	Anlage 11
12.	Dietmar und Anja Schulte, Bussardweg 3, vom 26.10.2004	Anlage 12
13.	Andrej und Oxana Bertram, Bussardweg 5, vom 26.10.2004	Anlage 13
14.	Landkreis Cloppenburg vom 27.10.2004	Anlage 14

Abwägungsvorschläge:

01.	Nds. Forstamt Ahlhorn vom 30.09.2004 (Anlage 1)	Es wird auf die gleichlautende Stellungnahme vom 09.06.2004 zur 1. öffentlichen Auslegung verwiesen. Abwägung: Vgl. hierzu Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme des Forstamtes im Zuge der 1. öffentl. Auslegung.
02.	RA Joachim Musch, Wildeshausen, vom 21.10.2004 (Anlage 2)	Zur Umsetzung des Baugebiets mit zeitgleich erf. Rodungs- Erd- und Straßenbauarbeiten usw. wird eine befristete Baustellenzufahrt über den westlichen Genossenschaftsweg und den geplanten Fußwegebereich unter Inanspruchnahme angrenzender Wohnbaulandbereiche geschaffen. Über diesen provisorischen Weg kann auch ein Großteil der Baustellenverkehre für die Wohnbebauung abgewickelt werden. Der Bussardweg wird somit in der Erschließungsphase nicht durch Baustellenverkehre belastet. Durch die Art und Weise des Ausbaues des Bussardweges in Verbindung mit der Beschilderung und der Straßenverkehrsordnung ist auch weiterhin die Nutzung als „Spielstraße“ gewährleistet. Die maximal geschätzte zusätzliche Verkehrsbelastung (ca. 360 KFZ-

		<p>Bewegungen /24 Std.) kann der Bussardweg in seinem derzeitigem Ausbaustandard als verkehrsberuhigter Bereich aufnehmen. Unzumutbare Belastungen auf die Anlieger (Lärm, Staub, Gerüche) sind aufgrund der relativ niedrigen Verkehrsbelastung nicht zu erwarten.</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass für spielende Kinder in den B-Plänen Nr. 125 und Nr. 182 großzügig bemessene Kinderspielplätze festgesetzt werden.</p> <p>Die im B-Plan Nr. 125 befindliche Waldfläche ist in die Eingriffsbilanzierung zum B-Plan Nr. 182 entsprechend ihrer Ausprägung mit einer entsprechend hohen Wertigkeit eingestellt worden. Die Aufgabe, bzw. Überplanung dieser Grünzone wird dementsprechend im Zusammenhang mit dem für den B-Plan Nr. 182 erforderlichen Ausgleich kompensiert.</p> <p>Auch ist anzumerken, dass diese Fläche im B-Plan Nr. 125 vorwiegend aus Gründen der Einhaltung eines Abstandes zum Nutzwald festgesetzt wurde. Mit der angedachten Siedlungserweiterung entfällt diese Notwendigkeit eines Abstandes.</p> <p>Bei Erhalt der im Bebauungsplan Nr. 125 festgesetzten Waldfläche würde diese künftig lediglich nur noch eine parkähnliche Restwaldfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs darstellen. Weder eine besondere ökologische Funktion noch Erholungsfunktionen könnten hiervon ausgehen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes durch die Wohnsiedlung wird nicht befürchtet; Schadstoff- oder Lärmmissionen in bedeutsamen Umfang sind nicht zu erwarten. Lediglich rechts- oder ordnungswidrige Tätigkeiten von Besuchern des LSG können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Diese sind aber nicht primär dem Siedlungsbereich des B-Plan Nr. 182 zu zuordnen. Im Übrigen wird die Zulässigkeit von Handlungen im LSG durch die Schutzgebietsverordnung sowie durch das Bundes- und Landeswaldgesetz geregelt. Bei Beachtung dieser Vorschriften kann eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Stadt Friesoythe geht davon aus, dass die Verfahrensvorschriften zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 im Sinne der Forderungen des Gesetzes erfüllt sind (sh. auch Übergangsfristregelung). Ein Umweltbericht mit Umweltprüfung sowie das resümierende Ergebnis waren bereits zum Zeitpunkt der ersten öffentlichen Auslegung sowie während der Trägerbeteiligung Bestandteil der Begründung. Die Öffentlichkeit einschließlich der Träger der öffentlichen Belange sind mit Vorlage der o. g. Unterlagen im erforderlichen Umfang und ausreichend über die Umweltbelange sowie die Auswirkungen der Planung auf diese informiert worden.</p>
03.	Ralf Tiedeken und Maria von Garrel-Tiedeken, Thüle, Bussardweg 6, vom 26.10.04 (Anlage 3)	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 182 wurde analog zu den Darstellungen des rechtswirksamen F-Plans festgelegt. Ursprüngliche Vorentwürfe zum B-Plan (Konzepte) haben keinen rechtlichen Stand erlangt. Vielmehr stellten diese lediglich erste Überlegungen zur Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 182 dar. Durch die Art und Weise des Ausbaues des „Bussardweg“ in Verbindung mit der Beschilderung und der Straßenverkehrsordnung ist die Nutzung als Spielstraße auch künftig gewährleistet. Des</p>

		<p>Weiteren befinden sich in den B-Plänen Nr. 125 und Nr. 182 großzügig bemessene Kinderspielplätze.</p> <p>Für die Baustellenverkehre wird die Stadt den westlich angrenzenden Genossenschaftsweg provisorisch ausbauen, so dass hiervon keine Belastung der Anlieger im Bussardweg zu erwarten ist.</p> <p>Die verkehrliche Anbindung des geplanten Siedlungsbereiches mit seinen max. 60 Baugrundstücken an die Thüler Kirchstraße ist über den „Bussardweg“ mit seinem derzeitigem Ausbaustandard verkehrstechnisch verträglich. Diese Straße ist als Spielstraße dem öffentlichen Verkehr gewidmet und nicht wie dargestellt eine private Anliegerstraße.</p> <p>Ein zusätzlicher Ausbau ist weder vorgesehen noch erforderlich. Die zu erwartende höhere Verkehrsbelastung (ca. 360 KFZ- Bewegungen /Tag) steht der Nutzung als Spielstraße nicht generell entgegen.</p> <p>Die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für Rettungs- und Notfallfahrzeuge ist in ausreichendem Maße gewährleistet.</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 der Bewohner zu befriedigen.</p> <p>Die Argumente zur Standortwahl werden in der Begründung ausreichend dargelegt und basieren maßgeblich auf den Abwägungsergebnissen der 10. FNP-Änderung aus dem Jahre 2001.</p> <p>Zur Beseitigung der Restwaldfläche im B-Plan Nr. 125 wird auf die Ausführungen in der Begründung und die siedlungsstrukturellen Aspekte verwiesen.</p> <p>Die Grundstückseigentümer im Bebauungsplan Nr. 125 haben durch Kauf ihrer Baugrundstücke weder Miteigentum an der besagten Waldfläche erlangt, noch einen begründeten Anspruch auf dauerhaften Erhalt dieser Restwaldfläche. Die Stadt ist vielmehr gehalten, die Planung des Ortsteils (Siedlungserweiterung) unter Berücksichtigung anerkannter städtebaulicher Aspekte, wie Schaffung eines kompakten Siedlungszusammenhangs oder aber einer flächenschonenden Entwicklung, durchzuführen. Ein Erhalt der künftig isoliert liegenden Restwaldfläche würde diesen Grundsätzen entgegenstehen.</p> <p>Eine angesprochene alternative Siedlungsentwicklung nördlich des Sportplatzes scheidet nicht nur wegen des dort einwirkenden Sportlärms aus, sondern ist auch wegen des dort festgesetzten Landschaftsschutzgebietes nicht möglich. Ferner würde eine Siedlungserweiterung in diesen Bereichen gleichermaßen die Beseitigung von Waldflächen nach sich ziehen. Insofern verweist die Stadt nochmals auf die Abwägungsprozesse zur Neufassung der Abgrenzung des LSG im Jahre 1992 und die seit dem Jahre 2001 wirksame 10. FNP-Änderung.</p>
--	--	--

04.	Heinrich und Barbara Lübbe, Thüle, Bussardweg 1, vom 26.10.2004 <i>(Anlage 4)</i>	Die Einwendungen entsprechen inhaltlich denen der Nr. 03 (Tiedeken). Die Abwägungen dieser Einwendungen sind gleichlautend.
05.	Helmut Knelangen, Thüle, Bussardweg 4, vom 26.10.2004 <i>(Anlage 5)</i>	Die Einwendungen entsprechen inhaltlich denen der Nr. 03 (Tiedeken). Die Abwägungen dieser Einwendungen sind gleichlautend.
06.	Hans-Gerd und Christa Golak, Thüle, Bussardweg 2, vom 26.10.2004 <i>(Anlage 6)</i>	Die Einwendungen entsprechen inhaltlich denen der Nr. 03 (Tiedeken). Die Abwägungen dieser Einwendungen sind gleichlautend.
07.	Heinz-Josef und Marianne Laing, Thüle, Bussardweg 7, vom 26.10.2004 <i>(Anlage 7)</i>	Die Einwendungen entsprechen inhaltlich denen der Nr. 03 (Tiedeken). Die Abwägungen dieser Einwendungen sind gleichlautend.
08.	Rainer Niemann, Thüle, Habichtweg 9, vom 26.10.2004 <i>(Anlage 8)</i>	Die Einwendungen entsprechen inhaltlich denen der Nr. 03 (Tiedeken). Die Abwägungen dieser Einwendungen sind gleichlautend.
09.	Heike und Martin Focke, Thüle, Sperberweg 6, vom 26.10.2004 <i>(Anlage 9)</i>	Die Einwendungen entsprechen inhaltlich denen der Nr. 03 (Tiedeken). Die Abwägungen dieser Einwendungen sind gleichlautend.
10.	Erwin und Doris Nienaber, Thüle, Sperberweg 11, vom 26.10.2004 <i>(Anlage 10)</i>	Die Einwendungen entsprechen inhaltlich denen der Nr. 03 (Tiedeken). Die Abwägungen dieser Einwendungen sind gleichlautend.
11.	Derek und Inga Schul, Thüle, Sperberweg 9, vom 26.10.2004 <i>(Anlage 11)</i>	Die Einwendungen entsprechen inhaltlich denen der Nr. 03 (Tiedeken). Die Abwägungen dieser Einwendungen sind gleichlautend.

12.	Dietmar und Anja Schulte, Bussardweg 3, vom 26.10.2004 <i>(Anlage 12)</i>	Die Einwendungen entsprechen inhaltlich denen der Nr. 03 (Tiedeken).
13.	Andrej und Oxana Bertram, Bussardweg 5, vom 26.10.2004 <i>(Anlage 13)</i>	Die Einwendungen entsprechen inhaltlich denen der Nr. 03 (Tiedeken).
14.	Landkreis Cloppenburg vom 27.10.2004 <i>(Anlage 14)</i>	<p>Der Forderung des Landkreises, eine textliche Festsetzung bezüglich der Fachgutachten in den B-Plan aufzunehmen wurde gefolgt. Unter Hinweis Nr. 6 auf dem Bebauungsplan und in der Begründung wird auf die entsprechend verwendeten Fachgutachten verwiesen.</p> <p>Der Pflanzstreifen im Südwesten zur Größe von 320 m² wurde gem. der Anregung als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.</p> <p>Zum Schutz der festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden im Zuge der Anlage dieser Flächen die angeregten Zäune errichtet.</p> <p>Die Ersatzaufforstungen werden nicht mehr wie ursprünglich beabsichtigt im Bereich des Flächenpools Schwaneburger Moor umgesetzt, da dort entsprechende Flächen nicht mehr zur Verfügung stehen.</p> <p>Stattdessen konnte die Stadt aktuell von der NLG eine für die Ersatzaufforstung erforderliche Fläche in einer Größe von ca. 4,3 ha in der Gemarkung Barbel (Flurst. 40/8 in der Flur 15) erwerben. Die dort überschüssige Fläche von ca. 0,3 ha wird die Stadt in Absprache mit der UNB für anderweitige Ersatzmaßnahmen vorhalten.</p> <p>Desweiteren werden innerhalb des Flächenpools Vehnemoor Extensivierungsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 4,1 ha zur Kompensation der erforderlichen 70.000 WE umgesetzt. Eine entsprechende Ablösevereinbarung wurde aktuell mit der NLG getroffen.</p> <p>Insofern kann der Kompensationsbedarf aus dem B-Plan Nr. 182 in vollem Umfang zeitnah erbracht werden.</p> <p>Die Stadt wird diese Maßnahmen mit den zuständigen Fachbehörden und der UNB abstimmen und in der Begründung zum Bebauungsplan darlegen.</p> <p>Der Hinweis zur Parzellenbezeichnung 191/5 wird zur Kenntnis genommen; durch den redaktionellen Fehler ist der Inhalt der Planung nicht betroffen.</p> <p>Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Vorbereitung bzw. der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zu den Vermutungen über das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Grund der erhärteten Verdachtsmomente in Form von Zeitzeugenaussagen sowie eines anonymen Hinweises erfolgten eingehende Untersuchungen hinsichtlich vorhandener Altlasten im Plangebiet. Im Auftrag des damaligen Grundstückseigentümerin, der NLG Oldenburg, erstellte das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner in den Monaten Mai und Juli 2005 den „Bericht / Dokumentation zur nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung im</p>

		<p>Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 182 –Nördlich der Thüler Kirchstraße II- in Bezug auf eine im Planungsbereich gelegene Altablagerungsverdachtsfläche“. Das aus 2 Teilen (Phase 1 und 2) bestehende Gutachten kommt auf Seite 24, Phase 2 zu dem Ergebnis: „Die ausgeführten Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen haben keine Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung im Bereich des Bebauungsplangebietes „Nördlich der Thüler Kirchstraße II“ in Mittelsten Thüle ergeben.“</p> <p>Der Anregung des Landkreises Cloppenburg wurde somit Folge geleistet; von einer erforderlichen Sanierung des Baugebiets in Bezug auf Altlasten ist grundsätzlich nicht auszugehen.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p>
15.	Anonymer Hinweis Vom 22.09.2004 (Posteingang) (Anlage 15)	<p>Die Hinweise zu den Vermutungen über das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Grund der erhärteten Verdachtsmomente in Form von Zeitzeugenaussagen sowie des anonymen Hinweises erfolgten eingehende Untersuchungen hinsichtlich vorhandener Altlasten im Plangebiet. Im Auftrag der Grundstückseigentümerin, der NLG Oldenburg, erstellte das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner im Mai/Juni 2005 den „Bericht / Dokumentation zur Nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 182 –Nördlich der Thüler Kirchstraße II- in Bezug auf eine im Planungsbereich gelegene Altablagerungsverdachtsfläche“. Das aus 2 Teilen (Phase 1 und 2) bestehende Gutachten kommt auf Seite 24, Phase 2 zu dem Ergebnis: „Die ausgeführten Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen haben keine Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung im Bereich des Bebauungsplangebietes „Nördlich der Thüler Kirchstraße II“ in Mittelsten Thüle ergeben.“</p> <p>Die inhaltlichen Aussagen des anonymen Hinweises konnten nicht bestätigt werden. Von einer erforderlichen Sanierung des Baugebiets in Bezug auf Altlasten ist grundsätzlich nicht auszugehen.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p>