



## Inhaltsübersicht

1	Planaufstellung .....	3
2	Planunterlage .....	3
3	Geltungsbereich .....	3
4	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	4
5	Bestand und gegenwärtige Nutzung; .....	4
6	Anschlussplanungen .....	4
7	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung; Standortbegründung .....	5
8	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	6
9	Inhalt der Planung, Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	6
9.1	Nutzungsart .....	6
9.2	Nutzungsmaß .....	6
9.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	6
9.4	Verkehrsflächen .....	7
9.5	Grünflächen; Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft .....	7
9.6	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes .....	8
9.7	Sonstige Festsetzungen bzw. Darstellungen des Bebauungsplanes .....	8
10	Flächenübersicht / städtebauliche Werte .....	8
11	Auswirkungen der Planung und Abwägung der unterschiedlichen Belange .....	9
11.1	Immissionen aus der Landwirtschaft .....	9
11.2	Immissionen Verkehrslärm / Ergebnisse des schalltechnischen Berichts Nr. LL2015.1/01 .....	9
11.3	Altlastenverdacht, Altablagerungen .....	10
11.4	Umweltprüfung und Umweltbericht; Standorteignung .....	10
11.5	Belange der Forstwirtschaft: .....	11
11.6	Ver- und Entsorgung .....	12
11.7	Anregungen von Bürgern aus der 1. und 2. öffentlichen Auslegung im Jahre 2004 .....	12
11.8	Ergebnisse der 3. öffentlichen Auslegung .....	13
12	Umsetzung und Kosten der Erschließung .....	15
13	Hinweis auf ergänzende Fachgutachten .....	15
14	Verfahrensvermerke .....	15

## 1 Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 182 „Nördlich der Thüler Kirchstraße II“ wurde auf Grundlage der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, aufgestellt.

Nachdem der Bebauungsplan im Jahre 2004 bereits zweimal öffentlich ausgelegen hatte, wurden Verdachtsmomente bzgl. Altablagerungen im Gebiet vorgetragen. Dementsprechend wurden diese Sachverhalte im Jahre 2005 gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Gebiet keine Altablagerungen anzutreffen sind und eine Entwicklung des Bereiches als Wohnbauland gefahrlos möglich sein wird.

Allerdings hatte die Stadt das Bauleitplanverfahren zu diesem Zeitpunkt nicht weiterverfolgt, da im Ortsteil noch andere erschlossene Bauplätze zur Verfügung standen. Nun, nachdem im Ortsteil kein Angebot an Baugrundstücken mehr vorhanden ist, hat die Stadt das Verfahren wieder aufgegriffen, um diese fortzuführen und zum Abschluss zu bringen.

Für die Fortführung des Bauleitplanverfahrens wurde auf folgende Ergebnisse bzw. Fachgutachten zurückgegriffen:

- Ergebnisse aus den beiden bereits durchgeführten Beteiligungsschritten im Jahre 2004 (1. und 2. öffentliche Auslegung)
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 182, Regionalplan & UVP, März 2004
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 182; Regionalplan & UVP, August 2004
- Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmsituation im Bereich des Plangebietes Nr. 182, Zech Ingenieurgesellschaft, April 2004
- Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 182, Phase 1 u. 2, Rubach und Partner, Mai/Juli 2005

Ferner basierte die Fortführung des Bauleitplanverfahrens auf den aktuell geltenden rechtlichen Grundlagen des BauGB und des NWaldLG.

## 2 Planunterlage

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der aktuellen automatisierten Liegenschaftskarte (ALK), herausgegeben vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Niedersachsen verwendet.

Die Überprüfung der Plangrundlage erfolgte durch das Vermessungsbüro der öffentlich-bestellten Vermessungsingenieure Timmermann und Damm, Friesoythe.

## 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182 umfasst die Flurstücke 16/3, 26/1 und 278 vollständig sowie teilweise die Flurstücke 23/1 und 260 in der Gemarkung Friesoythe, Flur 36, mit einer Gesamtgröße von ca. 4,08 ha.

#### **4 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes**

Die Ortschaft Mittelsten Thüle liegt im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Friesoythe.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt unmittelbar nördlich an den Siedlungsbereich der Ortschaft an. Dieser Bereich wurde seit 1996 auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 125 entwickelt und muss als abgeschlossen beurteilt werden; dort sind zwischenzeitlich alle Bauplätze entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 125 mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Im Übergangsbereich greift der Bebauungsplan Nr. 182 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein. Eine dort bislang als Waldfläche festgesetzte Fläche wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 182 aufgehoben. Gleichmaßen ist an dieser Stelle anzumerken, dass die Überplanung des gesamten Bereiches die Umwandlung von Waldflächen erfordert und der Wald in diesem Bereich durch die Siedlungsentwicklung zurückgedrängt wird.

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 182 bleiben die Waldflächen erhalten und werden künftig den erweiterten Siedlungsbereich einfassen. Innerhalb dieser Waldflächen verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes CLP 14 „Paarberg“.

Im Osten verläuft die Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von ca. 22 m parallel zur Parzellengrenze der Bundesstraße 72 als verkehrliche Verbindung der Mittelzentren Friesoythe und Cloppenburg.

#### **5 Bestand und gegenwärtige Nutzung;**

Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs stellt sich im Bestand als Kiefernforst und Eichen-Mischwald armer, trockener Standorte dar.

Teilflächen im Süden des Geltungsbereichs überlagern den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 125 (siehe hierzu auch Kap. 6 Anschlussplanungen). Dieser Bereich ist teilweise ebenfalls im Bestand als Wald einzustufen; diesen setzt der Bebauungsplan Nr. 125 als Fläche für Wald fest.

Die Waldflächen sind grundsätzlich als Nutzwald auf wenig ertragreichem Boden zu bewerten.

#### **6 Anschlussplanungen**

Im südlich an das Plangebiet anschließenden Bebauungsplan Nr. 125 sind Wohnbauflächen als Allgemeine Wohngebiete in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bei einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Ferner setzt der Bebauungsplan die Erschließungsstraßen sowie Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Kinderspielplatz bzw. Parkanlage und eine Teilfläche als Wald fest.

Die Baugrundstücke wurden von der Stadt Friesoythe vermarktet und sind zwischenzeitlich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Wohngebäuden bebaut.

Im Osten, zwischen der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 182 und der Wegeparzelle der B 72, befindet sich eine schmale Waldparzelle mit einer Tiefe von ca. 22 Metern. Dieser Zustand bleibt auch künftig erhalten.

Östlich der Bundesstraße 72 schließen weitläufige Waldareale an; weitere Planungen bestehen für diese Bereiche nicht.

Für die im Norden und Westen angrenzenden und im Landschaftsschutzgebiet „Paarberg“ befindlichen Waldflächen bestehen ebenfalls keine anderweitigen Planungsabsichten.

## **7 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung; Standortbegründung**

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB und basiert auf den wirksamen Darstellungen der 10. FNP-Änderung aus dem Jahre 2001.

Die 10. Änderung zum Flächennutzungsplan erlangte am 22.12.2001 die Rechtswirksamkeit. Anlass für das Verfahren zur 10. Änderung des FNP waren vorrangig zunehmend auftretende Konfliktsituationen zwischen landwirtschaftlichen Intensivnutzungen – speziell Tierhaltungsanlagen mit immissionsrelevanten Auswirkungen - und anderen städtebaulichen Entwicklungsabsichten (Bereitstellung von Wohnbauflächen im Sinne der Eigenentwicklung der Ortschaften). Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde unter anderem eine Bevölkerungsentwicklungsprognose und daraus abgeleitet eine Wohn- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung vorgenommen. Für den Bereich Mittelsten Thüle wurde trotz entgegenstehender Aspekte in Hinblick auf Natur und Landschaft der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 182 als Standort für die Entwicklung von Wohnbauflächen gewählt. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass für den Bereich Thüle aufgrund der umgebenden Nutzungen räumlich nur sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Der tourismusfördernde Tier-/Freizeitpark im Süden, landwirtschaftliche Betriebe im Südwesten und die Bundesstraße im Osten setzen enge Grenzen für eine ausgewogene und auf den Ort bezogene Siedlungsentwicklung. An die Siedlung heranreichende Waldbereiche schränken die Entwicklung Richtung Norden zusätzlich ein. Nach intensiver Abwägung aller Belange hat sich die Stadt Friesoythe daher zu dieser Wohnbauflächendarstellung im unmittelbaren nördlichen Anschluss an das vorhandene Wohngebiet (B-Plan Nr. 125) entschlossen. Mit dieser Siedlungserweiterung im Nordosten der Ortschaft kann nicht nur der Siedlungskörper harmonisch arrondiert, sondern auch ein zusammenhängendes Siedlungsgefüge erreicht werden.

Weiterhin wurde für die zukünftige Entwicklung der Ortschaft als einzige verbleibende Alternative eine weiter nordwestlich liegende Fläche als Wohnbaufläche in der 10. FNP-Änderung dargestellt. Diese Fläche liegt jedoch völlig vom Ort losgelöst, und stellt somit einen isolierten Siedlungsansatz dar, welcher ebenfalls komplett von Wald umgeben ist. Die isolierte Lage und die damit verbundenen erheblichen Aufwendungen für die Erschließung haben die Stadt dazu bewogen, zunächst für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 182 die verbindliche Bauleitplanung zu schaffen.

Für den durch den Bebauungsplan Nr. 182 überplanten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 ergeben sich geringe Abweichungen von den Darstellungen der 10. FNP-Änderung. Dieser Bereich mit knapp 0,5 ha wird im FNP als Wald dargestellt.

Unter dem Gesichtspunkt der Pflicht zum schonenden Umgang mit Grund und Boden (Minimierungsgebot) in Verbindung mit der örtlichen Lage und dem langgezogenen keilförmigen Zuschnitt der Waldfläche ist nach städtebaulicher, ökonomischer und ökologischer Betrachtungsweise und hinsichtlich der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht ein Erhalt dieses Waldbereiches künftig nicht vertretbar.

Eine Umnutzung des Waldbereichs steht hier im Einklang mit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung; durch den Beschluss der 10. Änderung des FNP ist eine eindeutige Zielsetzung für die Schaffung von Wohnbauflächen bis an die Grenzen zum Landschaftsschutzgebiet „Paarberg“, CLP 14, geschaffen worden. Insofern erachtet die Stadt eine Änderung der Darstellungen an dieser Stelle nicht für notwendig.

## 8 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Angebotes von Wohnbaugrundstücken für die Eigenentwicklung der Ortschaft Mittelsten Thüle. Aus städtebaulicher Sicht ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 182 auf Grund der Lage zum Ortszentrum besonders gut geeignet. Die geplanten Wohnbauflächen ergänzen die vorhandene Siedlungsstruktur und lassen ein harmonisches Ortsbild entstehen.

Mit Ausnahme einer weiteren Entwicklungsfläche (siehe oben) stehen im Bereich Mittelsten Thüle keine alternativen Flächen für die Entwicklung von Wohnbauland zur Verfügung.

Durch die kurzfristige Aufsiedlung des südlich angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 125 mit seinen 26 Bauplätzen kann der Bedarf nach Wohnbaugrundstücken für die Eigenentwicklung des Ortes eindrucksvoll belegt werden.

Auch ist anzumerken, dass durch das gewählte Erschließungssystem im Bebauungsplan Nr. 125 die nördliche Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches bereits aufgezeigt und vorbereitet wurde.

Vorhandene soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Grundschule, Kindergarten, Sportanlagen und Kirche, können durch die angestrebte Siedlungstätigkeit in ihrem Bestand gesichert und ausgelastet werden.

Desweiteren stellt die Schaffung von Wohnbauland eine Attraktivitätssteigerung insbesondere für Beschäftigte der Tourismusbranche im Umfeld Thülsfelder Talsperre sowie für ortsansässige Gewerbebetriebe dar.

## 9 Inhalt der Planung, Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 9.1 Nutzungsart

Der Bebauungsplan Nr.182 setzt als Nutzungsart ausschließlich „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO in den geplanten Baugebieten fest.

### 9.2 Nutzungsmaß

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen des südlich angrenzenden, bereits realisierten Bebauungsplan Nr. 125.

Die gewählte und relativ niedrige Grundflächenzahl von 0,3 und die Zulässigkeit von max. einem Vollgeschoss stellen eine lockere, dem Ortsrand angemessene Siedlungsstruktur sicher. Die zusätzliche Beschränkung der Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 25 % durch Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unterstützt dieses städtebauliche Ziel zusätzlich; vgl. TF 1.

### 9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der offenen Bauweise und die Vorgabe, dass im Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, korrespondieren mit den unter 9.2 dargelegten geringen Dichtewerten (GRZ; Z) und sollen eine durch freistehende Einzelhäuser geprägte Siedlungsform sicherstellen.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf max. zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. je Grundstück gem. TF 4 soll eine der Ortslage unangemessene Verdichtung durch vermietbaren Wohnraum zusätzlich verhindern. Das Gebiet wird dementsprechend von eigengenutzten, kleinteiligen Wohngebäuden geprägt werden.

Die Anordnung von Baugrenzen mit Abständen von 3,0 m bzw. 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den randlichen Grünbereichen erlaubt eine flexible Parzellierung von Grundstücken. Der Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen in den Vorgartenbereichen gem. TF Nr. 3 unterstützt die Ausbildung von gärtnerisch gestalteten Vorgärten.

Durch die gewählte Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen durch private Grünflächen eingefasste Baugrundstücke und somit ein harmonisches Ortsbild.

#### **9.4 Verkehrsflächen**

Die Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 182 sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Ausbau“ sowie als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ in ausreichenden Breiten festgesetzt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Verlängerung des Bussardweges. Diese Fortführung des Bussardweges in nördliche Richtung mündet in einem Wendehammer, von dem in westlicher und östlicher Richtung Planstraßen abzweigen. Von diesen Planstraßen zweigen weitere schmale Stichstraßen zur Erschließung von jeweils 2 Hinterliegergrundstücken ab.

Die westliche und östliche Planstraße weisen am Ende jeweils Wendemöglichkeiten auf, wobei die östliche aufgrund ihrer Ausmaße (18 m x 18 m) als Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ausreichend bemessen ist.

Von der westlichen Planstraße führt ein Geh- und Radweg zum vorhandenen Genossenschaftsweg an der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Somit ist die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer gegeben.

Öffentliche Stellplätze werden in erforderlichem Umfang im Rahmen der Straßenausbauplanung vorgesehen. Die Breite des Straßenareals (7,0 m) bietet hierfür hinreichend Raum. Des Weiteren sind innerhalb der Verkehrsfläche Standorte zur vorübergehenden Aufstellung von Mülltonnen dargestellt. Die Nutzung dieser Mülltonnenstellplätze ist zeitlich auf den jeweiligen Abfuhrtag des Restmülls oder der Wertstoffbehälter begrenzt.

#### **9.5 Grünflächen; Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze soll in 5,00 m Breite und entlang der nördlichen Grenze in 10,0 m Breite ein Pflanzstreifen entstehen. Diese Grünflächen sind gem. TF 2 mit dem Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt. Sie dienen zum einen der optischen Abgrenzung des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft und zum anderen als Pufferzone zu angrenzenden Waldflächen. Diese Bereiche wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung als Verlust an Waldfläche bilanziert. Soweit in diesen Bereichen jedoch gesunde und erhaltenswerte Laubbaumbestände vorhanden sind, sollen diese zum Schutz des nördlich angrenzenden Waldes und zur Verhinderung des Funkenfluges erhalten werden.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche zur Anlage eines mit Pflanzgebot versehenen Lärmschutzwalles fest. Dieser Lärmschutzwall setzt sich im Norden, nach Westen verlaufend, auf ca. 55,0 m Länge fort; an der südlichen Fortsetzung in Richtung Westen beträgt die Länge ca. 45,0 m. Die Profilierung / Bepflanzung des Walles wird nach landschaftspflegerischen Gesichtspunkten erfolgen; gemäß TF 2 werden standortgerechte heimische Gehölze und Pflanzenarten eingebracht.

Außer den bereits genannten Grünflächen setzt der Bebauungsplan Nr. 182 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz fest. Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage des Bebauungs-

plangebiets im Anschlussbereich an die freie Landschaft wird der Spielplatz mit einem großzügigen Flächenanteil dimensioniert. Der hohe Flächenanteil soll eine attraktive Ausgestaltung des Spielplatzes gewährleisten; hierdurch soll verhindert werden, dass Kinder in den angrenzenden Waldflächen spielen. Ferner ergibt sich hieraus die Möglichkeit, Teilbereiche des Spielplatzes mit großzügigen Pflanzbereichen zu versehen, ohne die erforderliche Netto-Spielplatzfläche zu berühren. Räumlich ist der Spielplatz so angeordnet, dass ein Anschluss an den im Bebauungsplan Nr. 125 bestehenden Spielplatz hergestellt wird.

### **9.6 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Zur Bundesstraße setzt der Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Errichtung eines Lärmschutzwalles fest. Diese Wallanlage mit einer Höhe von 5,0 Metern ist das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zur Wirkung des Verkehrslärms im Plangebiet.

Mit Festsetzung dieser Maßnahme kann die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen gem. DIN 18005 im Allgemeinen Wohngebiet weitgehend sichergestellt werden. Lediglich in den Ober-/Dachgeschossen der künftigen Wohngebäude können die Orientierungswerte in der Nachtzeit um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan entsprechende Lärmpegelbereiche fest und verweist auf die Erforderlichkeit zusätzlicher Schalldämmung gem. DIN 4109. Die textliche Festsetzung Nr. 6 regelt diese vorgesehenen Maßnahmen. Ferner wird auf den schalltechnischen Bericht Nr. LL2015.1/01, welcher bei der Stadt eingesehen werden kann, und die Ausführungen unter Nr. 11.2 dieser Begründung verwiesen.

### **9.7 Sonstige Festsetzungen bzw. Darstellungen des Bebauungsplanes**

Neben der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 182 stellt der Bebauungsplan die Überdeckung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 125 dar. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 182 werden die dort bislang geltenden Festsetzungen durch die nunmehr nach dem Bebauungsplan Nr. 182 vorgesehenen Festsetzungen ersetzt.

Nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches, stellt der Bebauungsplan die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes CLP 14 „Paarberg“ dar. Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um eine informative Darstellung ohne festsetzende Norm im Bebauungsplan Nr. 182.

## **10 Flächenübersicht / städtebauliche Werte**

<b>Gesamtgröße des Baugebiets</b>	<b>40.758 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsflächen</b>	
Verkehrsberuhigter Ausbau	3.689 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Geh- und Radweg	65 m <sup>2</sup>
gesamte Verkehrsfläche	<b>3.754 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsfläche in % des Gesamtgebietes	9,21 %
<b>Netto Bauland</b>	
Allgemeines Wohngebiet WA	<b>30.761 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächen</b>	
Pflanzstreifen	2.902 m <sup>2</sup>
Lärmschutzwall	2.243 m <sup>2</sup>
Kinderspielplatz	1.098 m <sup>2</sup>
gesamte Grünfläche	<b>6.243 m<sup>2</sup></b>

## 11 Auswirkungen der Planung und Abwägung der unterschiedlichen Belange

### 11.1 Immissionen aus der Landwirtschaft

Die Abstände zu den nächstgelegenen landwirtschaftlichen, emissionsrelevanten Betrieben sind so hoch bemessen dass keine zu berücksichtigenden Auswirkungen im Plangebiet erwartet werden.

### 11.2 Immissionen Verkehrslärm / Ergebnisse des schalltechnischen Berichts Nr. LL2015.1/01

Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 72 als Verbindung der Mittelzentren Cloppenburg und Friesoythe erfordert eine eingehende Untersuchung der Verkehrslärmsituation. Vor diesem Hintergrund wurde der schalltechnische Bericht Nr. LL2015.1/01 durch die Ingenieurgesellschaft ZECH (Messstelle nach § 26 BImSchG für Geräusche, Gerüche und Erschütterungen) erstellt.

Als schalltechnischer Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 in dB(A) bei Verkehrseinwirkungen gilt in Allgemeinen Wohngebieten ein zulässiger Schalleistungspegel von 55 dB(A) tags (von 06:00 Uhr – 22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (von 22:00 Uhr – 06:00 Uhr).

Die Ermittlungen im Plangebiet ergaben überhöhte Schalleistungspegel. Auf Grund dieser Tatsache wird an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein 5 m hoher, begrünter Lärmschutzwall mit einer Sohlbreite von 10,0 m errichtet. Bei Zugrundelegung einer Fahrgeschwindigkeit von 100 km/h für PKW und 80 km/h für LKW auf der B 72 ergeben sich nach Anlage des Lärmschutzwalles tags Lärmpegelwerte in Freibereichen (Berechnungshöhe 2,0 m über Gelände), die den Orientierungswerten genügen. Lediglich in kleinen Teilbereichen (siehe farbige Lärmkarte) ergeben sich Überschreitungen von max. 1 dB(A) die jedoch als nicht relevant zu bewerten sind.

Bei Berechnung der Verkehrslärmsituation im Bereich der Obergeschosse (Berechnungshöhe 5,80 m über Gelände) ergibt sich für den maßgeblichen Beurteilungszeitraum (nachts) in Teilen des Plangebietes eine Orientierungswertüberschreitung. In diesen Bereichen werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenfassaden der Gebäude erforderlich.

Im Lärmpegelbereich III ( $L_r > 50$  dB(A)) sind zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Verbindung mit Fenstern von Schlafräumen vorzusehen (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 6.2) des Bebauungsplanes.

Die erforderlichen Schalldämmmaße (Anforderungen an die Bauteile gem. DIN 4109) sind in der Textlichen Festsetzung Nr. 6.1 des Bebauungsplanes sowie im schalltechnischen Bericht, Seite 17, benannt.

Im Lärmpegelbereich II (siehe Planzeichnung) wird der erforderliche bauliche Schallschutz bereits deutlich durch Fassaden erfüllt, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung entsprechen. Insofern ist diesen Anforderungen bei Bauvorhaben Genüge zu tragen. Die erforderlichen Schalldämmmaße (Anforderungen an die Bauteile) sind in der Textlichen Festsetzung Nr. 6.2 des Bebauungsplanes sowie im schalltechnischen Bericht, Seite 17, benannt.

Im Lärmpegelbereich I wird der zulässige Schalleistungspegel von 45 dB (A) nachts in den Obergeschossen (Berechnungshöhe 5,80 m über Gelände) bereits unterschritten. Auf zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen kann hier somit verzichtet werden. Dementsprechend wird dieser Lärmpegelbereich nicht in der Planzeichnung festgesetzt.

Mit Umsetzung der festgesetzten aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan kann den gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnissen entsprochen werden.

Dennoch wird ergänzend im Bebauungsplan unter Hinweis Nr. 8 darauf hingewiesen, dass gegen den jeweiligen Träger der Straßenbaulast für die östlich angrenzende B 72 kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden kann.

### **11.3 Altlastenverdacht, Altablagerungen**

Die im Laufe des Verfahrens anonym vorgetragenen Hinweise auf Altlastenverdachtsmomente haben sich nicht bestätigt. Der gesamte Planungsbereich wurde in einem zweistufigen Verfahren gutachterlich auf etwaige Altablagerungen durch das Sachverständigenbüro Rubach und Partner untersucht.

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. Von einer erforderlichen Sanierung des Baugebietes in Bezug auf Altlasten ist grundsätzlich nicht auszugehen.

### **11.4 Umweltprüfung und Umweltbericht; Standorteignung**

Bereits im Zuge der Durchführung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2001 wurden die Standorteignung und die Zwänge für erforderliche Siedlungsentwicklungen im Bereich Mittelsten Thüle eingehend diskutiert und abgewogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der örtlichen Situation keine anderen Flächen in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Ortslage für Siedlungsentwicklungen zur Verfügung stehen, als dieser nun in Rede stehende Standort.

Der Stadt waren die Anforderungen an diese Standortentwicklung ob des Eingriffs in einen sensiblen Waldbereich bewusst. Allerdings ergab sich aus der damals durchgeführten Abwägung auch die zwingende Notwendigkeit, für die Ortschaft Mittelsten Thüle einen gewissen Spielraum für eine angemessene Eigenentwicklung einzuräumen. Insofern wurde der Belang der Ortsentwicklung (Eigenentwicklung) den sich entgegenstellenden Belangen (Forstwirtschaft, Natur und Landschaft) vorangestellt. Die Notwendigkeit zur Eigenentwicklung wird aktuell auch durch die komplette Vermarktung und Bebauung der 26 Bauplätze im Bebauungsplan Nr. 125 belegt.

Insofern kommt dem Belang der Eigenentwicklung im Abwägungsprozess ein nicht unerhebliches Gewicht zu.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 wurde bereits im Jahre 2004, nach eingehenden Untersuchungen der umweltrelevanten Belange eingeleitet und die Beteiligungsschritte gem. BauGB wurden durchgeführt. Neben einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 durch das Fachbüro Regionalplan & UVP erarbeitet. In diesen Fachgutachten werden die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf alle Schutzgüter und sonstige Umweltbelange geprüft.

Nachfolgend werden die zusammengefassten Ergebnisse dieser Fachbeiträge zur Bauleitplanung dargestellt:

#### **Umweltbericht gem. Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme zum Bebauungsplan Nr. 182; Regionalplan & UVP, 22.03.2004**

*„Der Umweltbericht stellt heraus, dass es sich bei dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 182 „Nördlich der Thüler Kirchstraße II“ um einen sensiblen Naturraum handelt, dessen Überplanung nur durch einen massiven Ersatzflächenumfang kompensiert werden kann. Es wird ein wertvoller Biotopkomplex, hier Eichen-Mischwälder armer, trockener Sandböden, überplant. Dieser Eingriff ist am Eingriffsort nicht aus-*

*gleichbar. Ein ähnlich wertvolles Waldbiotop wird hingegen im bereitgestellten Flächenpool langfristig geschaffen, so dass der Eingriff komplett kompensiert werden kann. Zeitliche und gewachsene Lebensraumfunktionen werden durch den hohen Kompensationsflächenbedarf und die Bereitstellung von ca. 8,86 ha zur naturschutzfachlichen Entwicklung ersetzt. Nach Realisierung der vorgesehenen Ersatzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die herausgestellten Funktionsverluste kompensiert sind“*

Es ist an dieser Stelle festzustellen, dass der im Jahre 2004 gefertigte Umweltbericht in allen Belangen den Anforderungen an einen Umweltbericht i. S. des § 2 a BauGB entspricht. Sowohl formal als auch inhaltlich werden dort alle umweltrelevanten Sachverhalte ermittelt und dargestellt. Die durch die Bauleitplanung zu erwartenden Auswirkungen wurden geprüft und ins Verhältnis zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gesetzt.

Die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung sind im genannten Umweltbericht niedergelegt. Da sich der naturräumliche Zustand des Planungsbereichs nicht verändert hat, wird dieser Umweltbericht auch für die Fortführung des Bauleitplanverfahrens verwendet.

#### **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 182 „Nördlich der Thüler Kirchstraße“, Regionalplan & UVP, 13.08.2004**

Der landschaftspflegerische Begleitplan ermittelt einen Kompensationsbedarf von ca. 150.000 Werteinheiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes. Dieser hohe Wert resultiert aus der Tatsache, dass es sich bei dem Planungsbereich um einen sensiblen Landschaftsraum mit Waldbestand handelt. Dieser Ersatz ist durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle unter Würdigung der speziellen Anforderungen nach dem Landeswaldgesetz zu erbringen.

Da die bislang hierfür vorgesehene Fläche im Ersatzflächen-Pool Schwaneburger Moor nicht mehr zur Verfügung steht, musste die Stadt nun eine anderweitige Ersatzfläche für die Erfüllung dieser Kompensation nach dem Landeswaldgesetz besorgen.

Die Stadt konnte eine ca. 4,3 ha große Fläche in der Gemarkung Barßel, Flurstück 40/8 in der Flur 15 von der NLG zum Zwecke der Ersatzaufforstung erwerben. Dort wird in Abstimmung mit der Forstbehörde und der UNB eine Ersatzaufforstung vorgenommen. Für den Bebauungsplan Nr. 182 wird eine Ersatzaufforstung auf 40.758 m<sup>2</sup> in diesem Bereich erforderlich. Die darüberhinausgehende Aufforstungsfläche von ca. 2.050 m<sup>2</sup> soll für künftig erforderliche Bauleitplanungen als Reserve dienen.

Mit dieser Maßnahme können ca. 80.000 WE des Gesamtkompensationsbedarfs ausgeglichen werden. Der noch verbleibende Kompensationsbedarf von 70.000 WE wird innerhalb des Flächenpools Vehnemoor der NLG ausgeglichen. Diesbezüglich hat die Stadt eine entsprechende Ablösevereinbarung mit der NLG abgeschlossen. Die Extensivierungsmaßnahmen mit einer Erhöhung des Flächenwertes um 1,7 je m<sup>2</sup> erfordern eine Fläche von 41.176 m<sup>2</sup>. Diese Maßnahmen werden im Detail noch mit der UNB abgestimmt. Übersichtskarten im Anhang zu dieser Begründung stellen die Flächen dar.

#### **11.5 Belange der Forstwirtschaft:**

Die Wertigkeit und die Bedeutung der zu überplanenden Fläche für die Forstwirtschaft sind der Stadt Friesoythe aus den bisherigen Planungen und den umfangreichen Begutachtungen bekannt. Hinsichtlich der Standortwahl wird auf die Ausführungen zu Kapitel 7 u.11.4 dieser Begründung verwiesen. Wie dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden kann, erfolgt eine Waldbeseitigung auf einer Fläche von ca. 4,0 ha.

Diese Waldbeseitigung bzw. Waldumwandlung erfordert gem. § 8 Abs.4 NWaldLG in seiner Fassung vom 26.03.2009 eine Ersatzaufforstung. Diese Ersatzaufforstung muss gem. § 4 Abs. 4 NWaldLG geeignet

sein, die unter § 1 Nr. 1 aufgeführten Funktionen zu erfüllen und mindestens vom Flächenumfang der beseitigten Fläche entsprechen.

Da diese Waldflächen in der Eingriffsberechnung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit den entsprechenden Wertfaktoren für diese Biotoptypen eingestellt wurden, ist dieser Eingriff bereits dort erfasst.

In der Konsequenz bedeutet dies, dass die Stadt mindestens eine Fläche von 4,0 ha für Erstaufforstung nach dem Waldgesetz zur Verfügung stellen muss. Bei einem Aufwertungsfaktor von 2 WE/m<sup>2</sup> Erstaufforstung könnten somit 80.000 WE erbracht werden. Die verbleibenden 70.000 WE können auch durch anderweitige Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. durch Entwicklung von extensiven Grünland oder Sukzessionsflächen, nachgewiesen werden; vgl. Stellungnahme des Lkr. CLP vom 27.19.2004.

Wie unter Kapitel 11.4 dargelegt konnte die Stadt die erforderlichen Flächen für die Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen von der NLG erwerben (Erstaufforstung in der Gemarkung Barßel, Flur 15, Flurst. 40/8) bzw. im Flächenpool Vehnemoor die Durchführung der restlichen Kompensation (70.000 WE) durch eine entsprechende Ablösevereinbarung sichern.

### **11.6 Ver- und Entsorgung**

Die Strom- und Gasversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der EWE AG erfolgen.

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz des OOWV – Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband - erfolgen.

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

Mit den Versorgungsträgern wird im Rahmen der Erstellung der Ausbauplanung eine frühzeitige Abstimmung erfolgen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über zu installierende Hydranten aus dem Wasserversorgungsnetz des OOWV. Unterstützend kann auf offene Entnahmestellen mittels Tanklöschfahrzeugen zurückgegriffen werden; die Entfernung zur Entnahmestelle Soeste beträgt ca. 1.000 m. Anzahl und Standorte der zu errichtenden Hydranten werden mit den Brandschutzbeauftragten sowie dem Stadtbrandmeister abgestimmt. Innerhalb des Baugebiets soll das anfallende Oberflächenwasser auch auf den Baugrundstücken versickert werden. Insbesondere das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen soll gemäß Ausbauplanung über Rohrleitungen einer dezentralen Versickerungsanlage zugeführt werden. Die vorherrschenden Bodenverhältnisse sind für diese Zwecke bestens geeignet.

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird über dort noch herzustellende Schmutzwasserleitungen dem vorhandenen Kanalnetz zugeführt. Über Pumpwerke sowie Druckleitungen gelangt das Schmutzwasser zur Abwasserreinigungsanlage Friesoythe.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abfalls erfolgt zentral über den Landkreis Cloppenburg. Die Abfälle werden auf den Deponien Sedelsberg und Stapelfeld entsorgt oder weiterverarbeitet.

### **11.7 Anregungen von Bürgern aus der 1 und 2. öffentlichen Auslegung im Jahre 2004**

Nachfolgend werden die im Zuge der durchgeführten Beteiligungen vorgetragenen Anregungen, welche als private Belange in die Abwägung einzustellen sind, sachbezogen abgehandelt:

#### **Anbindung des Gebietes über den Bussardweg**

Dem vorgetragenen Wunsch von Bewohnern des Bebauungsplanes Nr. 125 einer alternative Erschließung des neuen Bebauungsplangebietes (nicht oder nur teilweise über den Bussardweg) kann nicht statt-

gegeben werden. Bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 wurde durch die festgesetzte Verkehrsfläche verdeutlicht, dass eine Erschließung der geplanten nördlichen Erweiterung des Wohngebietes über den Bussardweg erfolgen sollte. Die angesprochene alternative Erschließung über den bisher nicht befestigten Genossenschaftsweg westlich des Baugebietes ist kostenmäßig nicht zu vertreten, da alle Ver- und Entsorgungsleitungen über den Bussardweg bereits bis in das Plangebiet hinein vorhanden sind. Der verkehrsgerechte Ausbau des westlich verlaufenden Genossenschaftsweges würde zusätzliche Kosten verursachen. Auch vertritt die Stadt die Auffassung, dass die zu erwartenden Verkehre von max. 60 Baugrundstücken problemlos über den Bussardweg abgewickelt werden können. Für Baustellenfahrzeuge hingegen ist eine zeitlich befristete Zufahrt über den Genossenschaftsweg durchaus vorstellbar; diesen Aspekt wird die Stadt im Zuge der Vorbereitung und Durchführung der Erschließungsarbeiten erneut aufgreifen und prüfen.

### **Erhalt der Grünfläche und des Siedlungsrandes im B`Plan Nr.125**

Ein Anspruch auf dauerhaften Erhalt eines freien Siedlungsrandes kann schon wegen der im Flächennutzungsplan dargestellten nördlich anschließenden Siedlungsfläche nicht geltend gemacht werden. Aber auch die Art des Ausbaus im Bussardweg lässt eine Erweiterung der Siedlungsfläche vermuten. Insofern kann unterstellt werden, dass die nun beabsichtigte Entwicklung den Anwohnern zum Zeitpunkt des Flächenerwerbs bewusst sein musste.

Die Beseitigung der derzeit noch vorhandenen Waldfläche ist nicht nur unter ökonomischen Gesichtspunkten, sondern vielmehr noch unter siedlungsstrukturellen Gründen eine logische Folge der Siedlungserweiterung Richtung Norden. Aber auch der ungünstige keilförmige Zuschnitt und die Lage der angesprochenen Waldfläche inmitten eines Siedlungsbereiches erlauben weder eine forstwirtschaftliche Nutzung der Fläche noch entfaltet diese Fläche aufgrund ihrer isolierten Lage eine wesentliche Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Ein Erhalt hätte auch zur Folge, dass das geplante Baugebiet in der vorliegenden Form nicht umsetzbar wäre und weniger Bauplätze geschaffen werden könnten. In Anbetracht des Grundsatzes eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, aber auch im Interesse einer wirtschaftlichen Erschließung ist der Aufgabe der Grünfläche der Vorrang gegenüber einem dauerhaften Erhalt einzuräumen.

## **11.8 Ergebnisse der 3. öffentlichen Auslegung**

### Behörden und sonstig Träger öffentlicher Belange:

Im Ergebnis ist festzustellen, dass seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorliegenden Entwurf keine Bedenken gegen die Planungsabsicht der Stadt bzw. zu den Inhalten des Bebauungsplanes vorgetragen wurden.

Lediglich Hinweise zu erschließungstechnischen Details, welche die nachfolgende konkrete bauliche Umsetzung betreffen, wurden vom OOWV und der unteren Wasserbehörde vorgetragen.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg setzt voraus, dass die für den Ausgleich erforderlichen Flächen bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen und die durchzuführenden Maßnahmen benannt werden. Dies konnte zwischenzeitlich durch Flächenerwerb bzw. durch Abschluss einer Ablösevereinbarung mit der NLG (vgl. Kapitel 11.4 und 11.5) geleistet werden. Übersichtskarten im Anhang stellen die Lage der Ausgleichsflächen dar.

Anregungen von Bürgern:

Hier haben sich Anlieger vom Sperberweg bzw. vom Bussardweg mit ähnlichen Anregungen wie in den vorangegangenen Beteiligungsschritten zu Wort gemeldet.

Im Einzelnen wurden folgende Sachverhalte vorgetragen:

- Durch die Aufgabe der nach dem B`Plan Nr. 125 festgesetzten nördlichen Grünfläche entsteht nicht nur ein Vertrauensverlust in die bisherige Planung der Stadt, sondern die dort belegenen Grundstücke büßen enorm an Wohnqualität ein.
- Durch eine alternative Entwicklung des Siedlungsbereiches, ausgehend vom Bussardweg in nordwestlicher Richtung könnte der Grünbereich im B`Plan Nr. 125 weitgehend geschont und der für die Naherholung wichtige angrenzende Wald zum Großteil erhalten werden.
- Mit Aufgabe des Waldes wird wichtiger Lebensraum für z. T. geschützte Arten (Tiere) vernichtet. Auch wird angezweifelt, ob das Artenvorkommen in ausreichendem Maße untersucht wurde; ggfs. wird hierdurch das Abwägungsgebot verletzt.
- Aufgrund des erheblichen Konfliktpotentials (Naturschutz, Landschaftsbild, Überplanung eines wertvollen Waldbestandes und der Beeinträchtigung bestehender Siedlungsteile) ist es unverständlich, wieso diese seit 2004 ruhende Planung erneut aufgegriffen wird.
- Die verkehrliche Anbindung des geplanten Siedlungsgebietes mit ca. 60 Grundstücken über den verkehrsberuhigt ausgebauten Bussardweg wird als unzureichend angesehen. Des Weiteren verursachen die zusätzlichen Verkehre erhebliche Belastungen (Lärm, Staub, Geruch) auf die unmittelbar am Bussardweg belegenen Grundstücke.
- Der im Jahre 2004 bekannt gewordene Altlastenverdacht konnte nicht ausgeräumt werden, da die Ergebnisse der beiden Untersuchungen den Anliegern nicht bekannt sind.
- Die Begründung zur Notwendigkeit des Bebauungsplanes wird als nicht ausreichend eingeschätzt, da weder wird im Ortsteil ein dringender Wohnraumbedarf nachgewiesen wurde. Auch wurden keine alternativen Entwicklungsmöglichkeiten zur Realisierung eines Siedlungsgebietes im Stadtgebiet oder im Ortsteil untersucht.

Diese vorgetragenen Sachverhalte wurden bereits in den Jahren 2004 intensiv diskutiert und man kam zu dem Ergebnis, dass sich im Ortsteil zeitnah keine alternativ zu realisierende Fläche für eine Siedlungserweiterung anbietet. Die Standortdiskussion und der damit einhergehende Verlust der angesprochenen Waldfläche wurden darüber hinaus auch bereits im Zuge der 10. FNP Änderung eingehend erörtert. Auch wurde im Zusammenhang mit der 10. Änderung des FNP eine Wohn- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung vorgenommen. Insofern ist festzustellen, dass dieser Planungsabsicht ein umfassender Abwägungsprozess vorausgegangen ist und der gewählte Standort den Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB entspricht.

Unter anderem wird der Bedarf an zusätzlichen Baugrundstücken im Ortsteil auch durch die relativ zügige Vermarktung der 26 Bauplätze im B`Plan Nr. 125 dokumentiert.

Das naturschutzrechtliche Konfliktpotential ist der Stadt durchaus bekannt und wurde entsprechend in die Abwägung eingestellt. So wurde der Eingriffsumfang im landschaftsplanerischen Fachbeitrag dargestellt. Mit den hieraus resultierendem Ausgleichsverpflichtungen kann dieser Eingriff jedoch i. S. des Naturschutz- und des Planungsrechtes kompensiert werden. Mit Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen kann diesem scheinbaren Konfliktpunkt begegnet werden.

Die vorgetragenen Bedenken zu der Beeinträchtigung der Wohnqualität und zum erhöhten Verkehrsaufkommen im Bussardweg können zwar nicht ausgeräumt werden, halten sich aber auf einem für ländlich geprägte Siedlungen verträglichem Maß und sind von den Anliegern hinnehmbar.

## **12 Umsetzung und Kosten der Erschließung**

Da die Stadt Eigentümer der Flächen im Planungsgebiet ist, kann das Gebiet zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erschlossen werden.

Finanzieller Aufwand entsteht der Stadt durch Bereitstellung der Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von ca. 8,0 ha und für die Durchführung der Erschließung.

Die Stadt wird nach Abschluss des Verfahrens entsprechende technische Detailplanungen erarbeiten und auf diesen Grundlagen die Kosten zur Erschließung des Gebietes berechnen.

Da die Umsetzung des Baugebietes in mehreren Stufen und über mehrere Jahre erfolgen wird, wird die Stadt die jeweils erforderlichen Kosten in die jeweiligen kommunalen Haushalte einstellen.

Durch den sukzessiven Verkauf von Bauplätzen kann jedoch eine zeitnahe Refinanzierung des Aufwandes erzielt werden.

## **13 Hinweis auf ergänzende Fachgutachten**

Die eingangs unter Punkt 1 dieser Begründung aufgeführten Fachgutachten liefern die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes und können bei der Stadt eingesehen bzw. angefordert werden.

Da sich weder die Rahmenbedingungen noch die örtliche Situation seit Erstellung dieser Fachbeiträge im Jahre 2004 geändert haben, sind die dort dargestellten Ergebnisse auch noch heute Grundlage für eine sach- und fachgerechte Abwägung der jeweiligen Belange.

Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass der damals gefertigte Umweltbericht in allen formalen und inhaltlichen Punkten den Anforderungen des § 2 a BauGB entspricht und somit auch in das nun fortzuführende Bauleitplanverfahren eingestellt wird.

## **14 Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am 05.05.2004 den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 182 „Nördlich der Thüler Kirchstraße II“ beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung lag in der Zeit vom 01.06.2004 bis zum 01.07.2004 öffentlich aus.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am 08.09.2004 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 182 „Nördlich der Thüler Kirchstraße II“ und der geänderten Begründung zugestimmt und die 2. öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16./17.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.09.2004 bis zum 29.10.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Nach Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens und Überarbeitung des Entwurfes sowie der Begründung hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 23.02.2011 dem geänderten Entwurf mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte

Entwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 08.03.2011 bis 08.04.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich aus.

Nach Prüfung und Beratung der Anregungen hat der Rat der Stadt Friesoythe den Bebauungsplan Nr. 182 „Nördlich der Thüler Straße II“ in seiner Sitzung am 07.07.2011 als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den.....

.....

Bürgermeister

Die Begründung sowie der zugehörige Bebauungsplan für die 1. und 2. öffentliche Auslegung wurden ausgearbeitet von der

Stadt Friesoythe

Fachbereich 3 –Stadtentwicklung-

Bereich 61 –Stadtplanung- Fabian / Macke / Tholen

Friesoythe, den 20.04.2004 / 10.08.2004 / 29.08.2005

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes und der Begründung für die Durchführung der 3. öffentlichen Auslegung wurde im Auftrag der Stadt Friesoythe ausgearbeitet von

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer

Oldenburg, den 03.02.2011/26.04.2011/20.06.2011

**Anlagen:**

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Darstellung der Kompensationsmaßnahmen

**Anhang:****Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Die **Durchführung der Umweltprüfung** hat ergeben, dass durch das Planverfahren ein erheblicher Eingriff in einen sensiblen Landschaftsraum erfolgt. Dementsprechend hoch fällt auch der errechnete Kompensationsbedarf (ca. 150.000 WE) aus.

Ein von **Anwohnern** geforderter kompletter Verzicht auf diese Planung oder aber die Forderung nach einer Siedlungsentwicklung an anderer Stelle des Ortes scheidet in Anbetracht des tatsächlichen Bedarfs an Bauplätzen für junge Familien aus der Ortschaft aus. Siedlungsstrukturelle und natürliche Gegebenheiten im Umfeld der Ortschaft (Wald) sowie bestehende Restriktionen (landwirtschaftliche Immissionen, Sportlärm, unzureichende Erschließung etc.) erlauben derzeit keine alternative Standortentwicklung.

Insofern hat sich die Stadt nach einem **langwierigen Abwägungsprozess** und nach längerer Aussetzung der Planung entschlossen, an dieser Stelle die notwendigen Bauflächen zur Siedlungserweiterung vorzusehen. Mit dieser Maßnahme möchte die Stadt das dörfliche Leben durch Bindung junger Familien an ihren Heimatort fördern und eine dauerhafte Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen für die Zukunft sichern.

Im **Zuge der Beteiligungen der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB** (1. 2. und 3. öffentliche Auslegung) wurde vor allem der Erhalt eines nach dem Bebauungsplan Nr. 125 festgesetzten keilförmigen Waldstückes gefordert und auf die unzureichende verkehrliche Anbindung des geplanten Siedlungsbereiches über den Bussardweg verwiesen.

Diese vorgetragenen Gründe stellen überwiegend subjektive Einzelinteressen der Anwohner dar und lösen andererseits auch keine Konfliktsituationen (Lärm, Verkehrssicherheit) auf das bestehende Siedlungsgebiet aus, welche in solchen Lagen (Ortsrand) nicht hinnehmbar sind.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der Bedarf nach Baugrundstücken nicht nur durch aktuelle Nachfragen aus der Bevölkerung nachweisbar ist, sondern auch aufgrund der relativ zügigen Vermarktung der Bauplätze im Bebauungsplan Nr. 125 belegt werden kann.

**Alternative Entwicklungsflächen** bieten sich im Umfeld der Ortschaft nicht. Auch die Standortauswahl im Zuge der im Jahre 2001 durchgeführten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes bekräftigt diese Entscheidung. Den Anwohnern musste schon alleine aufgrund dieser Tatsache die perspektivische Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches an dieser Stelle bewusst gewesen sein.

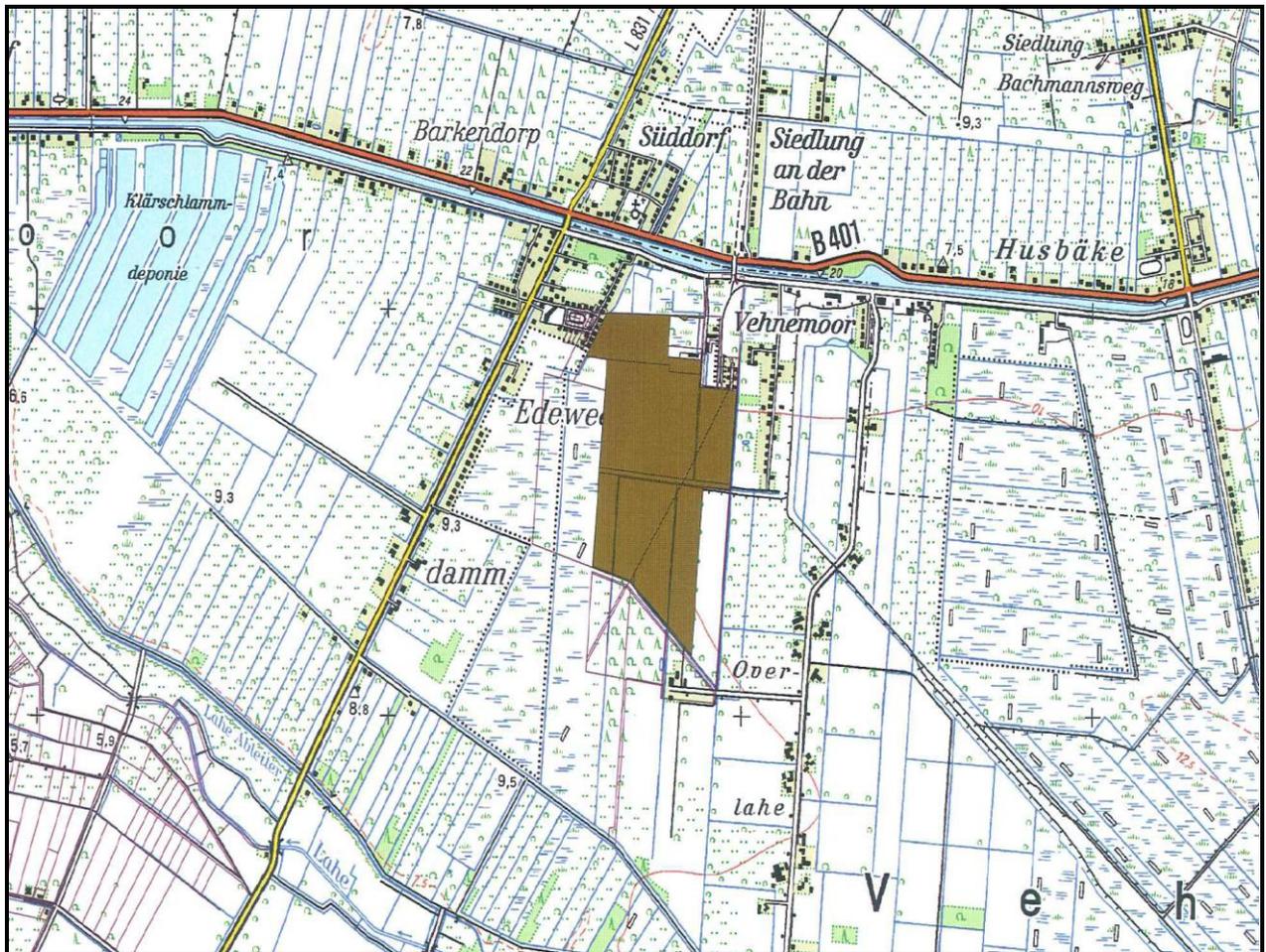
Vorgetragene **Altlastenverdachtsmomente** wurden nach eingehenden gutachterlichen Untersuchungen nicht bestätigt.

Von der Bundesstraße, der B 72, einwirkende **Verkehrslärmimmissionen** im Baugebiet können durch die Anlage eines Walles auf ein verträgliches Maß reduziert werden, so dass lediglich in einem Teilbereich eine ergänzende Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in den Obergeschossen erforderlich wird.

Insofern vertritt die Stadt die Auffassung, dass der Bereich für die angestrebte und notwendige Siedlungserweiterung geeignet ist, und die Ortschaft städtebaulich verträglich arrondiert werden kann.

Aus den vorgenannten Gründen konnte den meist subjektiv geprägten Anregungen der Bürger im Planverfahren nicht entsprochen werden.



**Darstellung der Kompensation im Bereich Vehnemoor****Kompensationsmaßnahme:**

Für den Bebauungsplan Nr. 182 „Nördlich der Thüler Kirchstraße II“ wurde gem. landschaftspflegerischen Begleitplan vom 18.08.2004 ein Kompensationsbedarf von insgesamt 150.000 WE ermittelt. Hiervon sind nach den gesetzlichen Bestimmungen des Waldgesetzes 80.000 WE durch Ersatzaufforstung auszugleichen. Das verbleibende Kompensationserfordernis von 70.000 WE wird innerhalb des Flächenpools Vehnemoor der NLG umgesetzt. Hierfür wird eine zur Zeit noch intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche in einer Größe von 41.176 m<sup>2</sup> (70.000 WE : 1,7) im Sinne der geplanten und mit der UNB abgestimmten Gesamtmaßnahme extensiviert. Durch diese Maßnahme wird die Leistungsfähigkeit der Ackerflächen als Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten erhöht.

Die konkrete Umsetzung der Maßnahme wird mit der UNB abgestimmt und in die Bilanz des Flächenpools eingestellt.