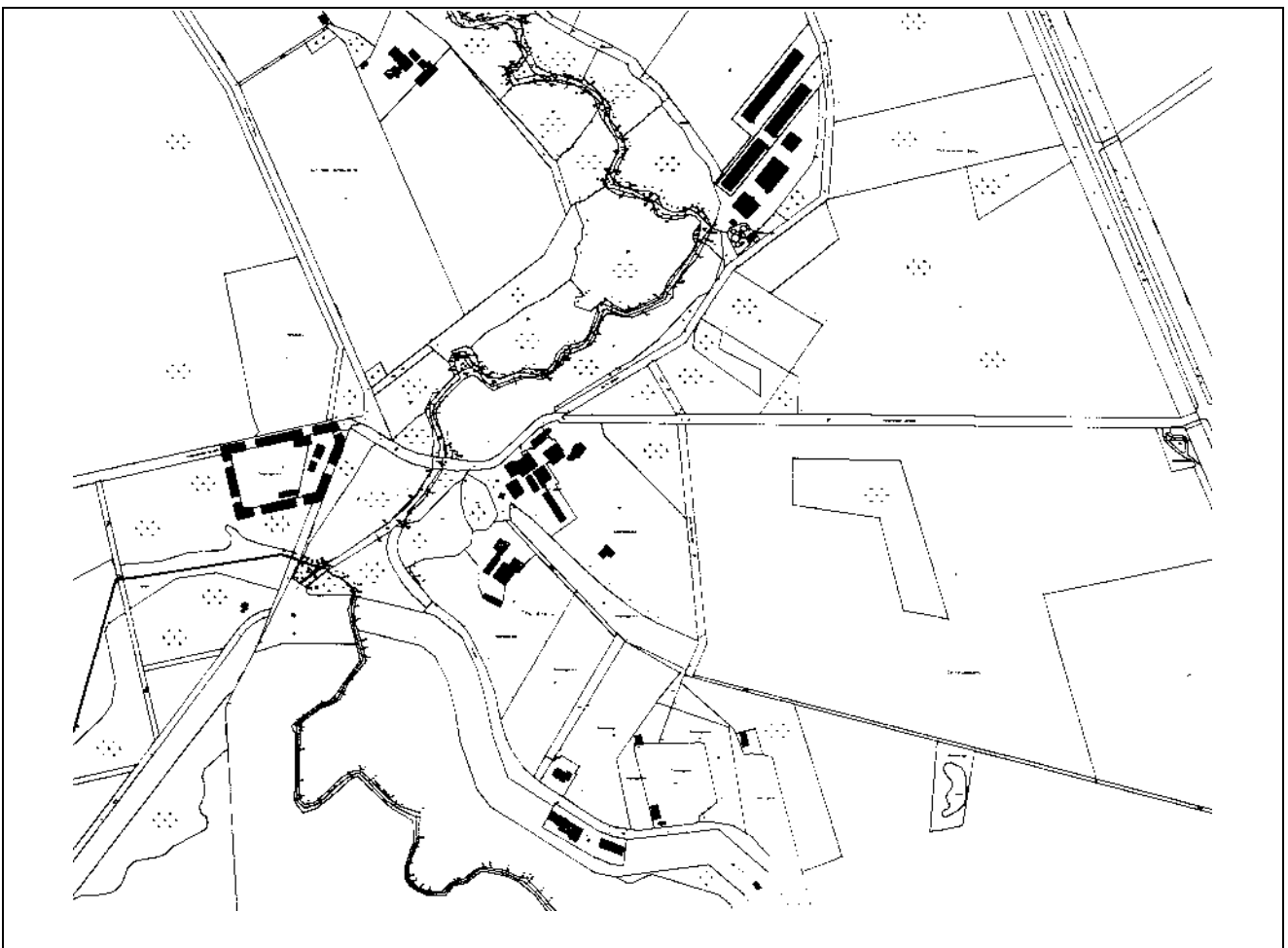


**Landkreis Cloppenburg**

**Stadt Friesoythe**

**Bebauungsplan Nr. 19.2  
„Ferienhausgebiet Thülsfelder Talsperre“**

**Begründung mit Umweltbericht**



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>4</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.2	VERFAHRENSSTAND	4
1.3	GELTUNGSBEREICH	4
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN</b>	<b>5</b>
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	5
2.2	REGIONALPLANUNG	6
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 19	6
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN</b>	<b>7</b>
3.1	BESTAND	7
3.2	ERSCHLIEBUNG	7
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
4.1	SONDERGEBIET „HOTEL/FERIENWOHNUNGEN“	8
4.2	SONDERGEBIET „FERIENHAUSGEBIET“	8
4.3	SONDERGEBIET „BETRIEBSLEITERWOHNHAUS“	9
4.4	ERSCHLIEBUNG	9
4.5	BEGRÜNUNG	9
4.6	ABRISS VON GEBÄUDEN	10
4.7	FLÄCHENBILANZ	10
4.8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>12</b>
5.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG	12
5.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	12
5.2.1	<i>Aussagen des Landschaftsrahmenplans</i>	12
5.2.2	<i>Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Friesoythe</i>	12
5.3	UMWELTPRÜFUNG	13
5.3.1	<i>Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter</i>	13
5.3.2	<i>Erhaltungsziele und Schutzzweck</i>	14
5.3.3	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit</i>	14
5.3.4	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i>	14
5.3.5	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</i>	14
5.3.6	<i>Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie</i>	15
5.3.7	<i>Landschaftspläne sowie sonstige Pläne</i>	15
5.3.8	<i>Luftqualität</i>	15
5.3.9	<i>Wechselwirkungen</i>	15
5.3.10	<i>Bestandsaufnahme</i>	15
5.4	GEGENÜBERSTELLUNG VON DERZEIT ZULÄSSIGEN UND GEPLANTEN VERSIEGELUNGSGRAD	16
5.5	KOMPENSATIONSMAßNAHME	16
5.6	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG	18
5.6.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</i>	19
5.6.2	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	19
5.7	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	19
5.8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	19
5.9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	19
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>20</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	20
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION	20
6.3	ABFALLENTSORGUNG	20
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	20
6.5	STROM- UND GASVERSORGUNG	20
6.6	TELEKOMMUNIKATION	20
6.7	BRANDSCHUTZ	20

<b>7</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>20</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	20
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	20
7.3	ATTLASTEN .....	21
7.4	WASSERSCHUTZGEBIET .....	21
7.5	ABRISS VORHANDENER GEBÄUDE .....	21
7.6	STRASSE „AM STAU“.....	21
<b>8</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG</b> .....	<b>21</b>

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Es ist beabsichtigt im Bereich zwischen Thülsfelder Straße und Am Stau ein Ferienhausgebiet zu entwickeln. Die beiden bestehenden Gebäude an der Straße Am Stau werden einbezogen.

Planungsrechtlich wird das Gebiet von dem Bebauungsplan Nr. 19 überdeckt, welcher hier ein Sondergebiet Hotel, sowie ein Sondergebiet Campingplatz festsetzt. Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sind entsprechend.

Auf dieser Fläche fand sich bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 ein Campingplatz. Dieser wurde dann im Zuge der Sanierung der Talsperre abgeräumt, um hier den Bauhof des früheren NLWK einzurichten. Zu diesem Zweck sollte 2004 bereits der Bebauungsplan geändert werden.

Nun beabsichtigt ein Investor hier ein Ferienhausgebiet zu errichten. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **1.2 Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19.2 „Ferienhausgebiet Thülsfelder Talsperre“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am ..... die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

### **1.3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich zwischen Thülsfelder Talsperre und der Straße Am Stau.

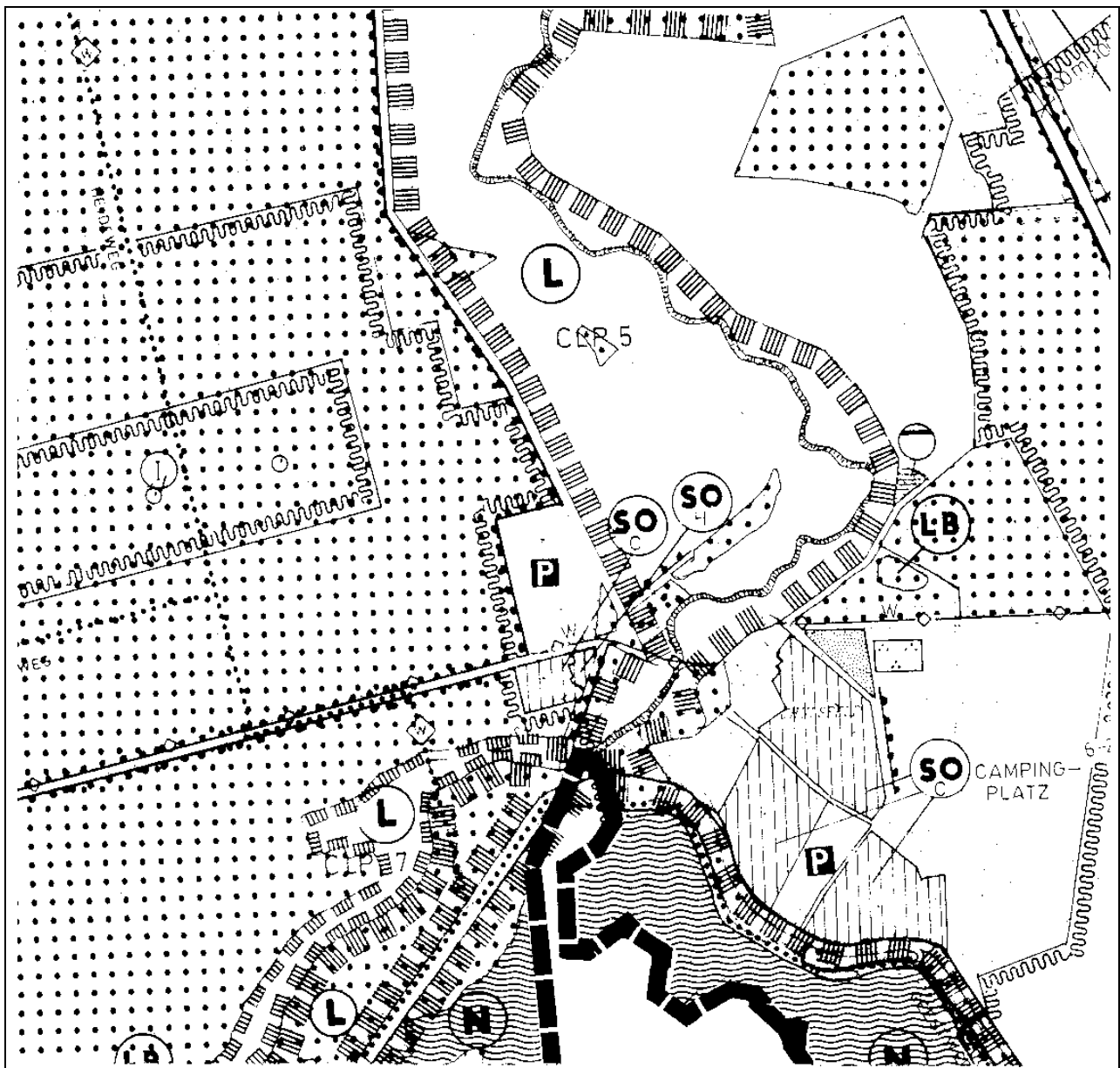
Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1 ha.

## 2 Planerische Vorgaben

### 2.1 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995 werden für den Änderungsbereich zwei Sondergebiete dargestellt, die östliche Spitze des Änderungsbereiches ist als Sondergebiet „Hotel“ und der übrige Bereich als Sondergebiet „Campingplatz“ dargestellt.

Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995



Die im Änderungsbereich dargestellten Sondergebiete „Hotel“ und „Campingplatz“ stimmen nicht mit dem Planungsziel überein hier ein Ferienhausgebiet zu entwickeln,

daher ist ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchzuführen. Es handelt sich um die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## **2.2 Regionalplanung**

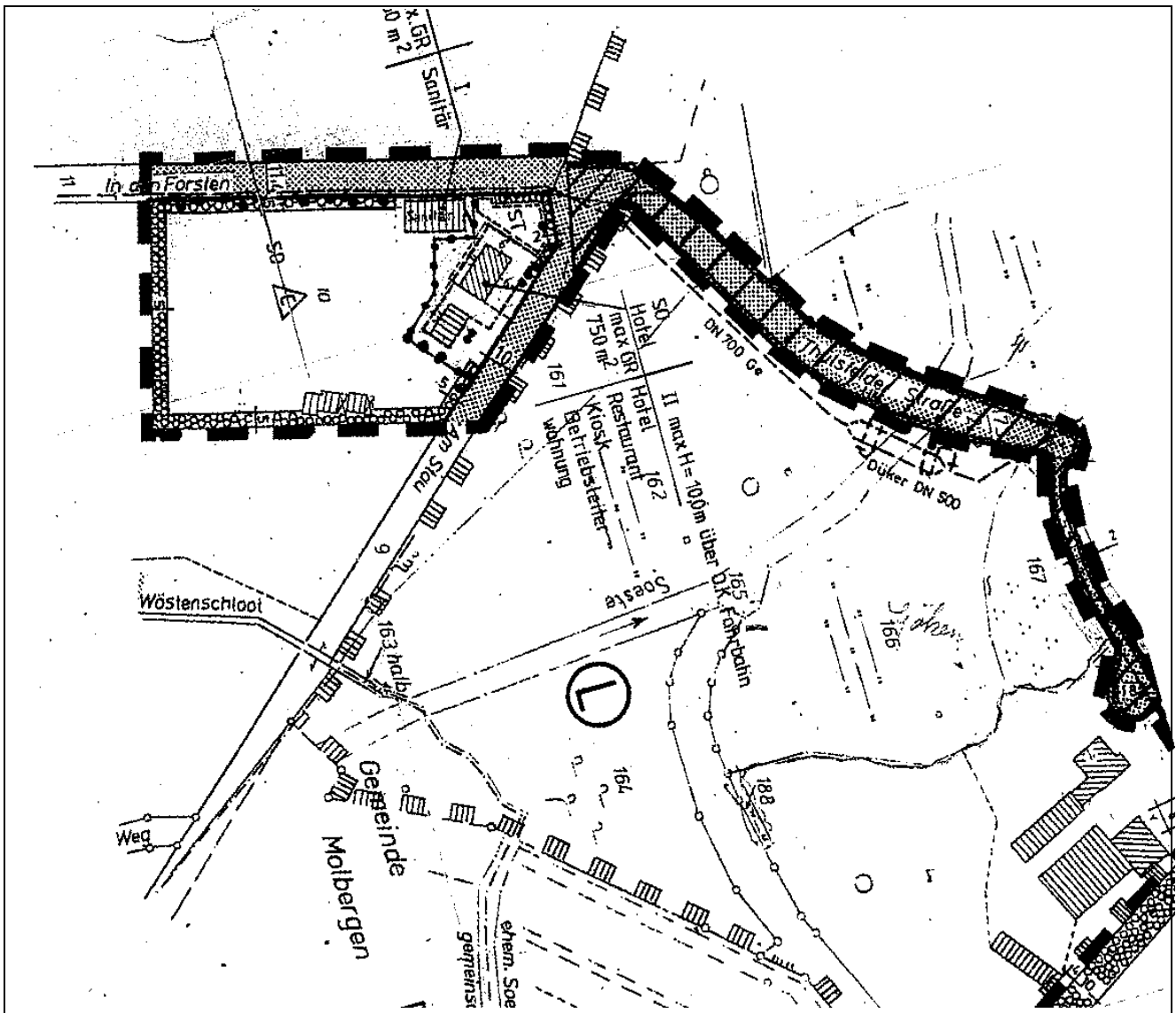
Das regionale Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Cloppenburg legt Friesoythe als Mittelzentrum mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest.

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft sowie eines Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft.
- Unmittelbar an das Plangebiet grenzt ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung.
- Auf beiden am Plangebiet verlaufenden Straßen ist regional jeweils ein bedeutender Fernwanderweg festgelegt.
- Die Planung ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

## **2.3 Bebauungsplan Nr. 19**

Im Änderungsbereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 ein Sondergebiet Hotel, eine Fläche für Stellplätze und ein Sondergebiet Camping fest. Teilweise wird das Gebiet von einer 5 m breiten Pflanzfläche eingerahmt.

Bebauungsplan Nr. 19.2 - Auszug -



### 3 Bestandsstrukturen

#### 3.1 Bestand

Im Plangebiet befinden sich im östlichen Teilbereich ein zweigeschossiges Gebäude und ein Wohngebäude. Das zweigeschossige Gebäude im Erdgeschoss als Gaststätte und als Kiosk genutzt. Der verbleibende größere westliche Teilbereich wird als Acker genutzt. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an Waldflächen.

An der Thülsfelder Straße befindet sich noch ein Nebengebäude und im südlichen Plangebiet noch eine Bauruine.

#### 3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Thülsfelder Straße verkehrlich erschlossen.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet wird in drei Sondergebiete gegliedert. Für den -teilweise- bebauten östlichen Teilbereich wird ein Sondergebiet „Hotel/Ferienwohnungen“ festgesetzt. Für den unbebauten größeren Teilbereich wird im wesentlichen ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ festgesetzt, für den südwestlichen Teilbereich zudem ein Grundstück als Sondergebiet „Betriebsleiterwohnung“.

Alle Sondergebiete dienen der Erholung im Bereich der Thülsfelder Talsperre.

### **4.1 Sondergebiet „Hotel/Ferienwohnungen“**

Für den mit 2 Gebäuden bereits bebauten Ostteil des Plangebietes, mit Erweiterungsmöglichkeit nach Westen, wird das Sondergebiet „Hotel/Ferienwohnungen“ mit folgenden zulässigen Nutzungen festgesetzt:

- Schank- und Speisewirtschaft, Bier- und Cafégarten,
- Hotel
- Verkaufsräume für den täglichen Bedarf, Kiosk
- Ferienwohnungen
- Betriebsinhaber-/leiterwohnen

Als Nutzungskennziffern werden für diesen Teilbereich eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Bei offener Bauweise sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig. Die überbaubaren Bereiche werden großzügig festgesetzt.

Dieser bereits intensiv genutzte Bereich soll nach Westen Erweiterungsflächen erhalten, um je nach Bedarf diese Nutzungen erweitern zu können.

### **4.2 Sondergebiet „Ferienhausgebiet“**

Für die sich westlich anschließende Ackerfläche wird ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Innerhalb dieses Gebietes sind nur Ferienwohnungen und –häuser zulässig. "In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen." (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Für das Ferienhausgebiet wird ein Grundfläche (GR) von höchstens 80 qm festgesetzt, d.h. jedes Ferienhaus darf max. eine Grundfläche von 80 qm Wohn- bzw. Nutzfläche nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Grundfläche sind Garagen bzw. Carports und Nebenanlagen, diese können die angegebene Grundfläche um bis 50 % überschreiten.



Hier ist höchstens 1 Vollgeschoss bei offener Bauweise zulässig. Die Gebäudehöhe wird auf 8,0 m begrenzt, um eine Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Für die Bebauung werden durch großzügige überbaubare Bereiche festgesetzt. Zum Wald nach Westen und Süden halten die Baugrenzen einen Abstand von 5 m ein.

Hier werden die Nutzungskennziffern – auch im Vergleich zum Sondergebiet „Hotel/Ferienwohnen“ – bewusst gering gehalten, um hier Dauerwohnen auszuschließen und eine Eingliederung in die Erholungslandschaft zu gewährleisten.

#### **4.3 Sondergebiet „Betriebsleiterwohnhaus“**

Im Südwesten des Plangebietes wird für ein Grundstück ein Sondergebiet „Betriebsleiterwohnhaus“ festgesetzt. Innerhalb dieses Gebietes ist nur ein Betriebsleiterwohnhaus zulässig.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Hier ist höchstens 1 Vollgeschoss bei offener Bauweise zulässig. Die Gebäudehöhe wird auf 10,0 m begrenzt.

Für die Bebauung werden durch großzügige überbaubare Bereiche festgesetzt.

#### **4.4 Erschließung**

Der mit 2 Gebäuden bereits bebaute Ostteil des Plangebietes mit Erweiterungsmöglichkeit nach Westen bzw. das Sondergebiet „Hotel/Ferienwohnungen“ ist über die Thülsfelder Straße bereits erschlossen.

Das geplante neue Ferienhausgebiet, d.h. die Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ und „Betriebsleiterwohnhaus“ werden über eine 5 bis 6 m breite öffentliche Straße mit Abzweigen intern erschlossen, der verkehrliche Anschluss erfolgt über die Thülsfelder Straße. Zur privaten Straße „Am Stau“ ist eine fußläufige Anbindung vorgesehen.

Da die interne Erschließung ohne größere Wendeanlagen auskommt, wird im Bereich zur Einmündung auf die Thülsfelder Talsperre ein Stellplatz für Abfallbehälter festgesetzt.

#### **4.5 Begrünung**

Die Wallhecke entlang der Thülsfelder Straße wird als zu erhalten festgesetzt, der Wallkörper liegt mittig auf der Grenze und reicht 2 m ins Plangebiet. Standortfremde Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Zur Erschließung der Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ und „Betriebsleiterwohnhaus“ darf die Wallhecke in einer Breite bis 6 m durchbrochen werden. Dieser „Durchbruch“ wird durch die Anlage eines neuen Wallheckenstückes an die vorhandene Wallhecke kompensiert.

Zwischen der Straße Am Stau und den beiden vorhandenen Häusern befinden sich 6 Eichen bzw. Kastanien. Sie werden als zu erhalten festgesetzt, da sie die vorhandenen Gebäude gut in die Landschaft einbinden. Zu ihrem Schutz sind in einem Abstand von 3 m zum Stammfuß Versiegelungen, Abgrabungen oder sonstige Beeinträchtigungen unzulässig.

Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden an Waldflächen. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes kann ein größerer Abstand, als die vorgesehenen 5 m, zwischen Waldrand und Baugrenzen nicht umgesetzt werden. Durch die Begrenzung der Ferienhäuser auf eine kleine Grundfläche je Grundstück, dürften in der Praxis die Versiegelungen in diesem Bereich relativ gering ausfallen.

#### **4.6 Abriss von Gebäuden**

An der südlichen Plangebietsgrenze liegt eine Bauruine, an der Thülsfelder Straße ein Nebengebäude, welches teilweise abgängig ist. Die Bauruine und der entsprechend abgängige Teil des Nebengebäudes sind in der Planzeichnung mit der Kennzeichnung „Abriss“ versehen, sie sind zu Beginn der Erschließung des Plangebietes zu beseitigen.

#### **4.7 Flächenbilanz**

Gesamtes Plangebiet	1,01 ha
Sondergebiet Hotel	0,37 ha
Sondergebiet Ferienhausgebiet	0,48 ha
Sondergebiet Betriebsleiterwohnhaus	0,04 ha
Wallhecke/Pflanzfläche	0,03 ha
Verkehrsflächen	0,09 ha

#### **4.8 Örtliche Bauvorschriften**

Wegen der Lage in einem Erholungsgebiet werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

##### **1. Dachformen**

Es sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 55 Grad zulässig. Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser sind hiervon ausgenommen.

## 2. Dacheindeckung

Für das Farbspektrum wurde neben den roten bis rotbraunen Farbtönen auch anthrazit gewählt, da sich diese Farbtöne ebenfalls in das Landschaftsbild einfügen.

Für die Dacheindeckung sind zulässig:

- a) Tonziegel oder Betondachsteine in den RAL-Farbtönen anthrazit, rotorange bis kastanienbraun Nr. 2001, 2002, 3002, 3011, 3013, 3016, 7015, 7016, 7021, 8004, 8012 und 8015, geringfügige Farbabweichungen sind zulässig.
- b) In die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie.

Nicht zulässig sind glasierte Dachziegel oder Dacheindeckungen mit ungewellter Oberfläche.

Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser sind von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften ausgenommen.

## 5 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist seit der Änderung des Baugesetzbuches im Juli 2004 Bestandteil der Bauleitplanung. Er ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Stadt Friesoythe im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat. Aufgrund der formalen Anforderungen an den Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) kann es zu inhaltlichen Überschneidungen mit anderen Kapiteln dieser Begründung kommen.

### 5.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19.2 „Ferienhausgebiet Thülsfelder Tal Sperre“ möchte die Stadt Friesoythe hier Flächen für touristische Nutzungen ausweisen. Die Absicht wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan gestützt, der hier bereits ein Sondergebiet „Hotel“ und ein Sondergebiet „Camping“ ausweist.

Da hier bis heute kein Campingplatz angesiedelt werden konnte, soll hier nun ein Ferienhausgebiet entstehen. Das Plangebiet ist insgesamt etwa 1 ha groß. Im Plangebiet liegt im Osten ein bebauter Bereich mit 2 Häusern, im Westen schließt sich eine Ackerfläche an.

### 5.2 Fachgesetze und Fachpläne

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

#### 5.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplans

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreis Cloppenburg aus dem Jahre 1998 macht zu dem Plangebiet folgende Aussagen:

Im Umfeld des Plangebietes liegt ein Landschaftsschutzgebiet.

#### 5.2.2 Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Friesoythe

Der Landschaftsplan (LP) stammt aus dem Jahre 1992; seine Inhalte lassen sich anhand der Karten zusammenfassen. Für das Plangebiet werden folgende Aussagen getroffen:

**Karte1 Biotop:** Lichter Baumbestand über Campingplatz

**Karte 2 Boden:** -

**Karte 3 Grundwasser:** Bedeutung für die Grundwasserneubildung sehr hoch; Nitratbelastung gering

**Karte 4 Fließgewässer:** -

**Karte 5 Arten und Biotope:** geringe Bedeutung als Biotoptyp

**Karte 6 Vielfalt, Eigenart und Schönheit:** am Rande eines erlebniswirksamen Raumes und Strukturen mit hoher Bedeutung

**Karte 7 Landschaftseinheiten:** Teil eines großflächigen Waldgebietes

**Karte 8 Maßnahmen:** -

### 5.3 Umweltprüfung

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen:

#### 5.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im folgenden skizziert.

##### **Tiere**

Konkrete Tiervorkommen wurden während der Bestandserhebung im Sommer 2006 nicht festgestellt.

##### **Pflanzen**

Im Plangebiet befinden sich im östlichen Teilbereich ein zweigeschossiges Gebäude und ein Wohngebäude. Der verbleibende größere westliche Teilbereich wird als Acker genutzt. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an Waldflächen.

Innerhalb des Plangebietes wurden keine Vegetations- und Biotopstrukturen gefunden, die als besonders geschützt einzustufen oder von besonderer Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt wären. Es handelt sich in erster Linie um eine Ackerfläche und Ziergartenbereiche um die beiden Häuser an der Straße Am Stau.

##### **Boden**

Die Planung führt zu einer höheren Versiegelung des Bodens gegenüber des bisherigen Planungsrechtes, welches hier die Ansiedlung eines Campingplatzes für den noch nicht bebauten Bereich vorsieht.

##### **Wasser**

Innerhalb des Änderungsbereiches kommen keine relevanten Oberflächengewässer vor. Östlich des Plangebietes verläuft die Soeste, südlich des Plangebietes liegt die Thülsfelder Talsperre.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Wasserschutzzone III A.

### **Luft**

Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind aufgrund der Lage und der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

### **Klima**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

### **Landschaftsbild**

Jeder Baukörper, der neu errichtet wird, stellt eine Veränderung des Landschaftsbildes dar. Die vorgesehene Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplans führt zu einer nicht wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes gegenüber dem bisherigen Planungsrecht.

### **Biologische Vielfalt**

Es ist nicht davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt wird. Wesentliche Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **5.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck**

Der Punkt Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

#### **5.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine derartigen Auswirkungen zu erwarten sind.

#### **5.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

#### **5.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist.

### **5.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Innerhalb der Planänderung werden allerdings keine Möglichkeiten gesehen, konkrete Maßnahmen im Bebauungsplan vorzuschreiben.

### **5.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne**

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreis Cloppenburg bzw. des Landschaftsplans (LP) der Stadt Friesoythe sind oben bereits im einzelnen aufgeführt; weiterführende Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht explizit vor.

### **5.3.8 Luftqualität**

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

### **5.3.9 Wechselwirkungen**

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d festzustellen sind.

### **5.3.10 Bestandsaufnahme**

Zwecks einer umfassenden Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wurde im Sommer 2006 eine Geländebegehung durchgeführt.

Auf die Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes kann hier verzichtet werden, da es sich hier um einen Bereich nach § 30 BauGB handelt. Die aktuelle Ausweisung sieht für den nicht bebauten Bereich einen Campingplatz vor, für den verbleibenden Teilbereich ein Sondergebiet Hotel.

Daher wird der potentielle Versiegelungsgrad des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Planänderung gegenüber gestellt.

#### 5.4 Gegenüberstellung von derzeit zulässigen und geplanten Versiegelungsgrad

Bestand			Planung		
Nutzungen	Max. Versiegelungsgrad / m <sup>2</sup>	unversiegelte Fläche / m <sup>2</sup>	Nutzungen	Max. Versiegelungsgrad / m <sup>2</sup>	Unversiegelte Fläche in m <sup>2</sup>
SO Hotel / Stellplatzfläche	0,5 / 1.600	800	SO Hotel	0,8 / 3.700	740
Campingplatz	0,2 / 7200	5.760			
			SO Ferienhausgebiet (m. Erschließungsstraßen)	0,6 / 4.780	1.912
			SO Betriebsleiterwohnen (m. Erschließungsstraßen)	0,6 / 400	160
Grünflächen	0 / 1.300	1.300	Wallhecke	- / 300	280
			Wallhecke neu	0 / 20	20
			Verkehrsflächen	900	-
Summe	10.100 m <sup>2</sup>	8.160	Summe	10.100 m <sup>2</sup>	3.112
<b>Defizit:</b>					<b>5.048 m<sup>2</sup></b>

#### 5.5 Kompensationsmaßnahme

Der „Durchbruch“ der für die Erschließungsstraße durch die Wallhecke erfolgt, wird durch die Anlage eines neuen Abschnittes Wallhecke flächengleich im Plangebiet kompensiert.

Die Kompensationsfläche liegt im Ahrensdorfer Moor innerhalb der Gemarkung Altenoythe und umfasst das Flurstück 29 der Flur 17. Es weist eine Gesamtgröße von 91.523 qm auf. Für die Bebauungspläne Nr. 162 und Nr. 175 der Stadt Friesoythe sind hier bereits Kompensationsmaßnahmen erfolgt.

Die Fläche liegt innerhalb des Naturschutzgebietes "Ahrensdorfer Moor", dessen Schutzzwecke u.a. die langzeitige Erhaltung des vorhandenen natürlichen Bodenschichtenaufbaus des gewachsenen Hochmoores sowie die Sicherung und Entwicklung von wertvollen Lebensräumen und -gemeinschaften (z.B. Hochmoorgrünland, Wollgras-torfmoorsrasen, Weidengebüsche) ist. Weiterhin befindet sich die Kompensationsfläche in einem Gebiet mit landes- bzw. bundesweiter Bedeutung als Brut- und Rastgebiet von hochgradig gefährdeten Vogelarten.

Die Kompensationsfläche ist eine Ackerfläche, die zur Zeit im Rahmen des konjunkturellen Stilllegungsprogramms brach liegt. Sie ist von einer lückigen Ruderalflur aus z.B. Weißklee, Ackerkratzdistel, Brennessel, Vogelstermiere, Raps, Huflattich sowie einigen Gräsern (Neidelgras, Honiggras u.a.) bewachsen. Die Fläche ist abgetorft.



Der Acker wird allseits durch Gräben entwässert. Im Osten wurden die vorhandene Gehölzreihe (Faulbaum, Birken, Erlen und Weiden) auf dem Stock gesetzt. Westen und nördlich der Fläche verläuft eine Baumreihe aus Birken sowie einigen Weiden und Erlen.

Angrenzend befindet sich im Westen eine weitere Ackerfläche, während östlich Grünlandnutzung vorherrscht, Im Norden liegen Rieselfelder für Klärschlamm. Südlich der Fläche befindet sich ein Weg, der parallel zum Lahe - Ableiter verläuft.

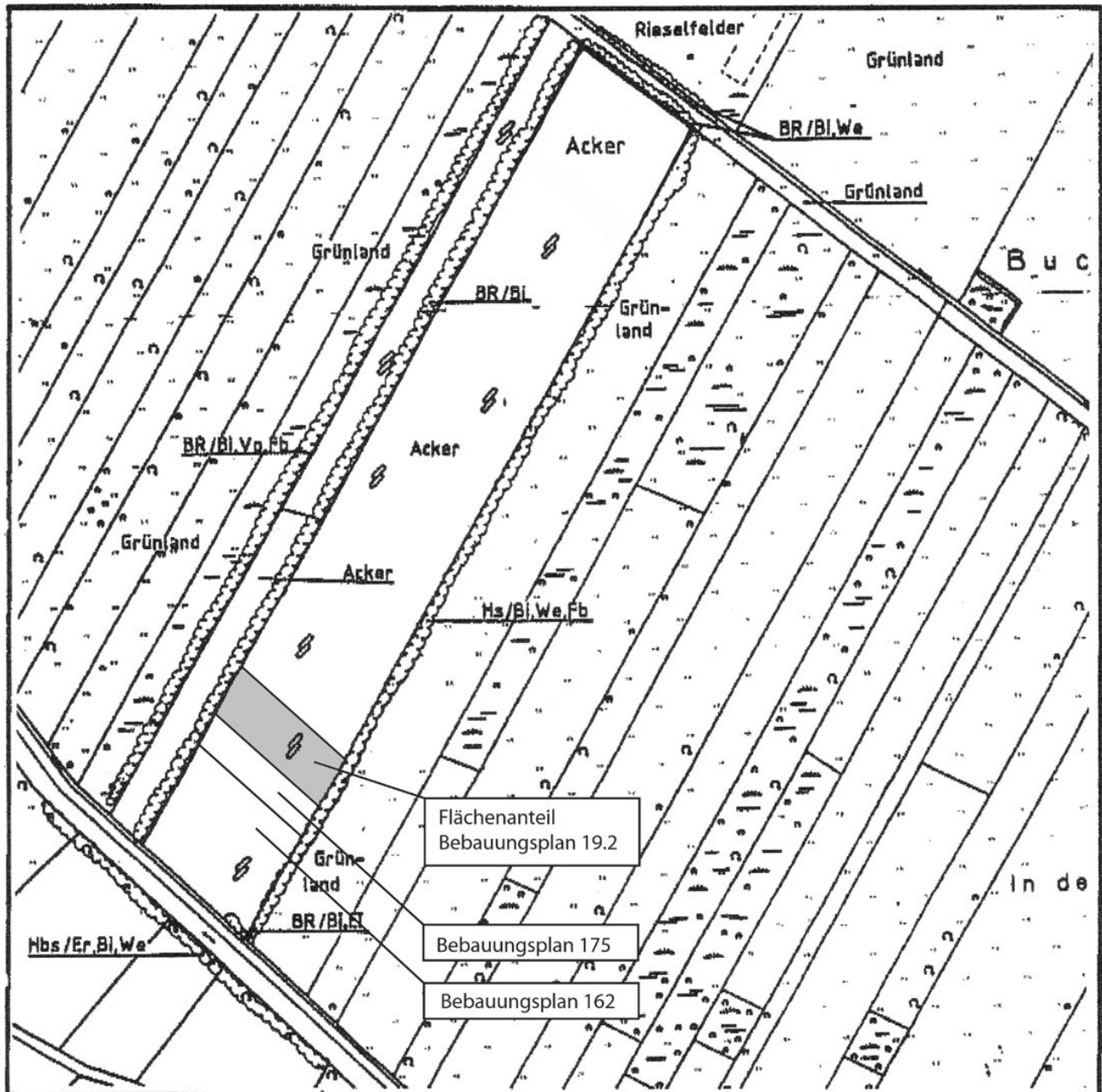
Dafür sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- keine Bodenbearbeitung vom 15.03 - 30.11;
- keine Düngung mit Mineraldüngern;
- Verbot des Einsatzes von Herbiziden und Pestiziden;
- keine Mahd vor dem 01.07;
- keine Entwässerung der Fläche, bestehende Drainagen sind unverzüglich zu verschließen;
- keine Veränderung des Bodenreliefs;
- keine Anlage von Erdsilos oder Feldmieten;
- Verbot eines Umbruchs, einer Umwandlung in Acker oder einer ackerbaulichen Zwischennutzung
- eine Beweidung kann vom 01.05 bis 15.11 mit max. 1,5 Großvieheinheiten pro ha erfolgen

Für die Umwandlung der Ackerfläche ist eine Ansaat mit einer kräuterreichen Saatgutmischung feuchter Grünlandstandorte vorzunehmen.

Die Ackerfläche wird als Acker (AM) mit dem Bestandwert von 1 Wertfaktor beurteilt. Sie liegt derzeit brach, aber kann jederzeit wieder ackerbaulich genutzt werden. Durch die geplanten Maßnahmen wird ein mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) entstehen, das mit 3 Wertfaktoren beurteilt wird.

Für das Kompensationsdefizit sind nach Rücksprache mit der Naturschutzbehörde – unter Berücksichtigung des möglichen Aufwertungsfaktors durch die Lage in einem Naturschutzgebiet - hier 4.441 m<sup>2</sup> zur Verfügung zu stellen. Dem folgenden Übersichtsplan ist die Lage des Kompensationsanteils für den Bebauungsplan Nr. 19.2 von 4.441 m<sup>2</sup> zu entnehmen.



### 5.6 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht die Änderung der baulichen Nutzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vor, statt eines Campingplatzes soll hier nun ein Ferienhausgebiet entstehen.

Als Auswirkung der Planung ist der potentielle Versiegelungsgrad anzusehen, der sich durch die Bebauungsplanänderung erhöht. Nach Abzug der potentiell zulässigen Versiegelung des rechtskräftigen Bebauungsplanes führt die Planung zu einer Erhöhung der potentiellen Versiegelung, die ist – wie oben beschrieben - extern zu kompensieren.

Bei Nichtverwirklichung der Planung ist zunächst davon auszugehen, dass die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplan umgesetzt wird.

### **5.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Maßnahmen zur Vermeidung sind auf der kleinen Fläche nicht umsetzbar, nicht zuletzt da der rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine bauliche Nutzung vorsah.

### **5.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Ziele des Bebauungsplanes an diesem Standort Sondergebiete für Erholung auszuweisen, sind vor dem Hintergrund der Lage in der Nähe der Thülsfelder Talsperre und anderer vorhandener touristischer Einrichtungen als sinnvoll einzustufen.

Grundsätzlich ließe sich ein derartiges Vorhaben zwar an anderer Stelle umsetzen, aber vorbelastete Standorte sind an der Thülsfelder Talsperre nicht verfügbar.

### **5.7 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

### **5.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

keine

### **5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Friesoythe möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19.2 die seit langem bestehende Absicht hier Einrichtungen für den Tourismus zu schaffen, nunmehr mit einem neuen Konzept umsetzen. Es soll hier ein Ferienhausgebiet entstehen.

Im Rahmen der im Zuge der Bauleitplanung durchzuführenden Umweltprüfung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Um das Plangebiet in planungsrelevantem Umfang beschreiben und bewerten zu können, wurde auf die Ergebnisse einer eigenen Geländeaufnahme im Sommer 2006 zurück gegriffen.

Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planänderung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der planungsrechtlich gemäß § 30 Baugesetzbuch zu beurteilen ist.

Durch die Bebauungsplanänderung entsteht ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, dieser Eingriff wird extern ausgeglichen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser ist durch offene Mulde auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an dem Wasserschutzgebiet III A.

### **6.2 Schmutzwasserkanalisation**

Das Gebiet ist an das Netz der Schmutzwasserkanalisation der Stadt Friesoythe angeschlossen.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Cloppenburg.

### **6.4 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

### **6.5 Strom- und Gasversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG.

### **6.6 Telekommunikation**

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

### **6.7 Brandschutz**

Entsprechend den Anforderungen zum Brandschutz werden Unterflurhydranten angebracht, die Standorte werden mit dem Stadtbrandmeister und dem OOWV abgestimmt.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

### **7.2 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie

auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

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

### **7.3 Altlasten**

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden.

Bei konkreten Hinweisen auf Altablagerungen im weiteren Planungsverfahren wird die Untere Abfallbehörde informiert.

### **7.4 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Wasserschutzgebiet III A. Im Plangebiet ist die Schutzverordnung zu beachten.

### **7.5 Abriss vorhandener Gebäude**

Die gekennzeichneten Gebäude bzw. Gebäudeteile sind vor Erschließungsbeginn zu beseitigen.

### **7.6 Straße „Am Stau“**

Die östlich am Plangebiet angrenzende Straße " Am Stau " ist eine für den öffentlichen Verkehr gesperrte Bau - und Betriebszuwegung zur Talsperre Thülsfelde.

Von der angrenzenden Talsperrenbau- und Betriebszuwegung können gelegentlich Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen und dann die erwartete Erholungsruhe stören wird.

## **8 Zusammenfassende Erklärung**

Planungsrechtlich wird das Gebiet von dem Bebauungsplan Nr. 19 überdeckt, welcher hier ein Sondergebiet Hotel, sowie ein Sondergebiet Campingplatz festsetzt. Auf dieser Fläche fand sich bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 ein Campingplatz. Dieser wurde dann im Zuge der Sanierung der Talsperre abgeräumt, um hier den Bauhof des früheren NLWK einzurichten.

Im Plangebiet werden 3 Sondergebiete die der Erholung dienen festgesetzt. Um dem Dauerwohnen wirksam zu begegnen wird in dem zentralen Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ die Grundfläche je Ferienhaus auf 80 qm begrenzt.

Die genannte Begrenzung der Grundfläche darf durch Nebenanlagen bis maximal 50 Prozent überschritten werden. Durch diese Begrenzung wird erreicht, dass das einzelne Ferienhausgrundstück nicht unnötig mit Nebenanlagen bestanden bzw. versiegelt wird. Daher und wegen der vorgesehen relativ engen Bebauung kann auf eine gesonderte Freihaltung der 5 m-Zone von Nebenanlagen zum Waldrand verzichtet werden. Ansonsten wird das Ferienhausgebiet, wie zuvor schon der Campingplatz, direkt am Wald liegen. Auch hinsichtlich von möglichen Schäden durch Waldbruch ergibt sich, nicht zuletzt wegen der heute bereits zulässigen Campingplatznutzung, durch die Planung keine grundsätzlich neue Situation.

Auf Anregung des Investors wurde nach der frühzeitigen Beteiligung das Erschließungssystem als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Des Weiteren wurden örtliche Bauvorschriften für die Dachformen und –neigung sowie für die Dach-  
eindeckungen aufgenommen.

Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planänderung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist. Im Plangebiet wurde die Wallhecke und die vorhandenen größeren Laubbäume als zu erhalten festgesetzt und gesichert. Der Kompensationsbedarf erhöhte sich im Verfahren durch Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan. Der zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber der Planung sollte ursprünglich im Flächenpool Schwaneburger Weg der Stadt Friesoythe ausgeglichen werden, die Kompensation wird nunmehr im Naturschutzgebiet Ahrensdorfer Moor erfolgen.

Friesoythe, den .. .. .

.....  
Bürgermeister  
(Johann Wimberg)

**Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**  
Bearbeitet im Auftrag der Stadt Friesoythe

**PSA**  
Marie-Curie-Straße 1  
26129 Oldenburg

Oldenburg, den 03.04.2007  
M. Lux - Dipl.-Ing. –  
P. Wahrenburg - Dipl. Biol. – (Umweltbericht)