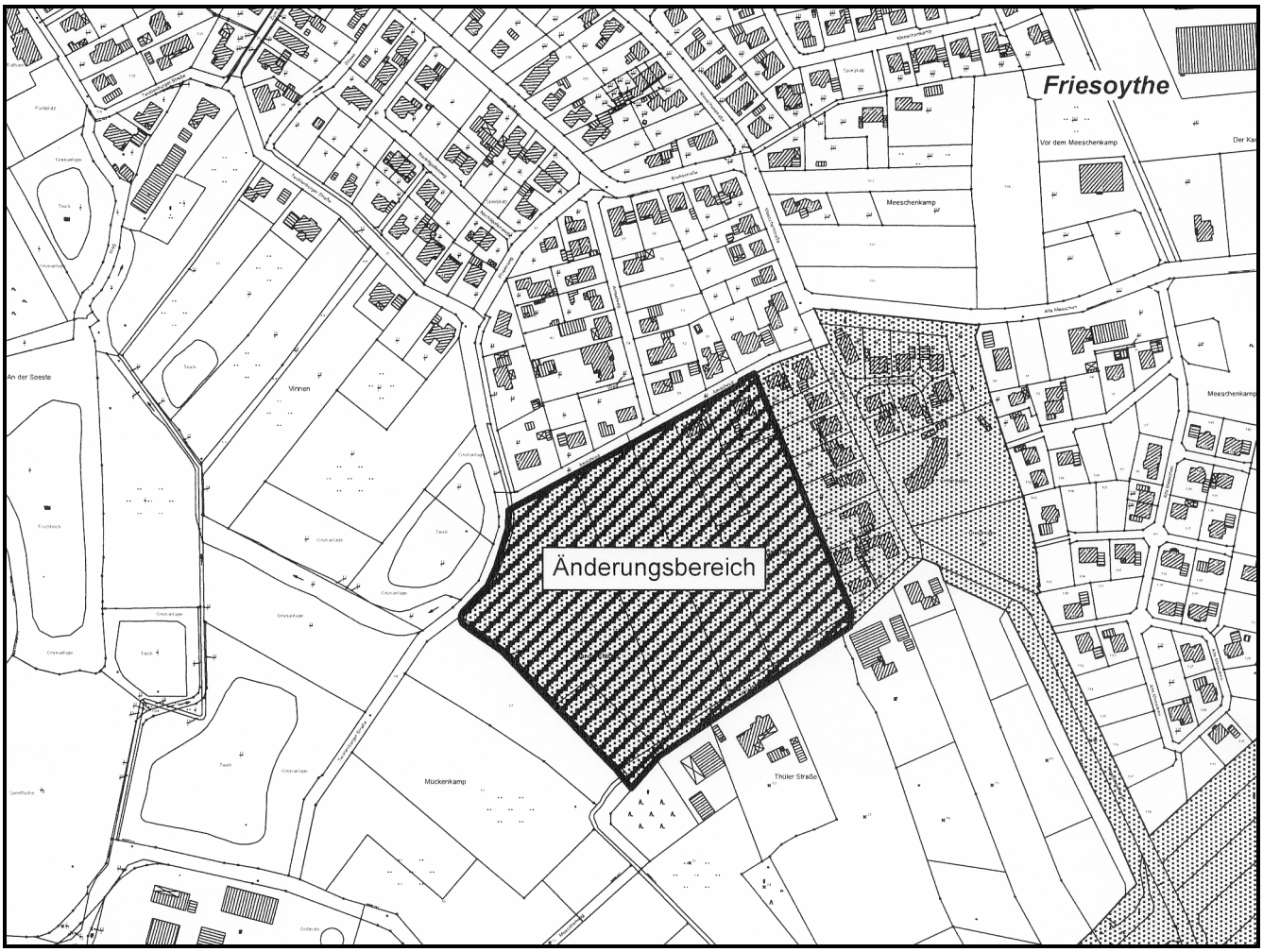
Landkreis Cloppenburg

Stadt Friesoythe

Begründung mit Umweltbericht
für die

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138

"Entlastungsstraße II / Meeschenstraße"



Planungsbüro Ludwig & Partner • Bremer Straße 31 • 26135 Oldenburg • Tel.: 04 41 - 3 40 45 55 • Fax: 04 41 - 3 40 45 56

INHALTSÜBERSICHT

Begründung

Teil I Inhalte der Bebauungsplanänderung

1. Planaufstellung
2. Planunterlage
3. Geltungsbereich
4. Lage im Raum / Anschlussplanungen
5. Ziele der Raumordnung
6. Stand der Vorbereitenden Bauleitplanung
7. Zweck der Bebauungsplanänderung
8. Getroffene Festsetzungen
9. Verkehrliche Erschliessung des Plangebietes
10. Ver- und Entsorgung
    - 10.1 Wasserversorgung
    - 10.2 Stromversorgung / Gasversorgung
    - 10.3 Telekommunikation
    - 10.4 Schmutzwasserentsorgung
    - 10.5 Oberflächenentwässerung
    - 10.6 Abfallentsorgung
11. Altlasten
12. Bodenordnung
13. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde
14. Feuerschutz / Löschwasserversorgung
15. Flächenübersicht

Teil II Umweltbericht

1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung
2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung
    - 2.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes
    - 2.2 Ermittlung des Kompensationswertes
    - 2.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
3. Zusammengefasste Umweltauswirkungen
4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

BEGRÜNDUNG

Teil I Inhalte der Bebauungsplanänderung

1. PLANAUFSTELLUNG

Der Rat der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am …… die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Entlastungsstraße II / Meeschenstraße" beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird von der Stadt Friesoythe unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2. PLANUNTERLAGE

Als Planunterlage für die Bebauungsplanänderung dient der vom Öffentlich bestellten Vermessungsbüro Timmermann-Damm erstellte Lageplan im Maßstab 1:1.000.

3. GELTUNGSBEREICH

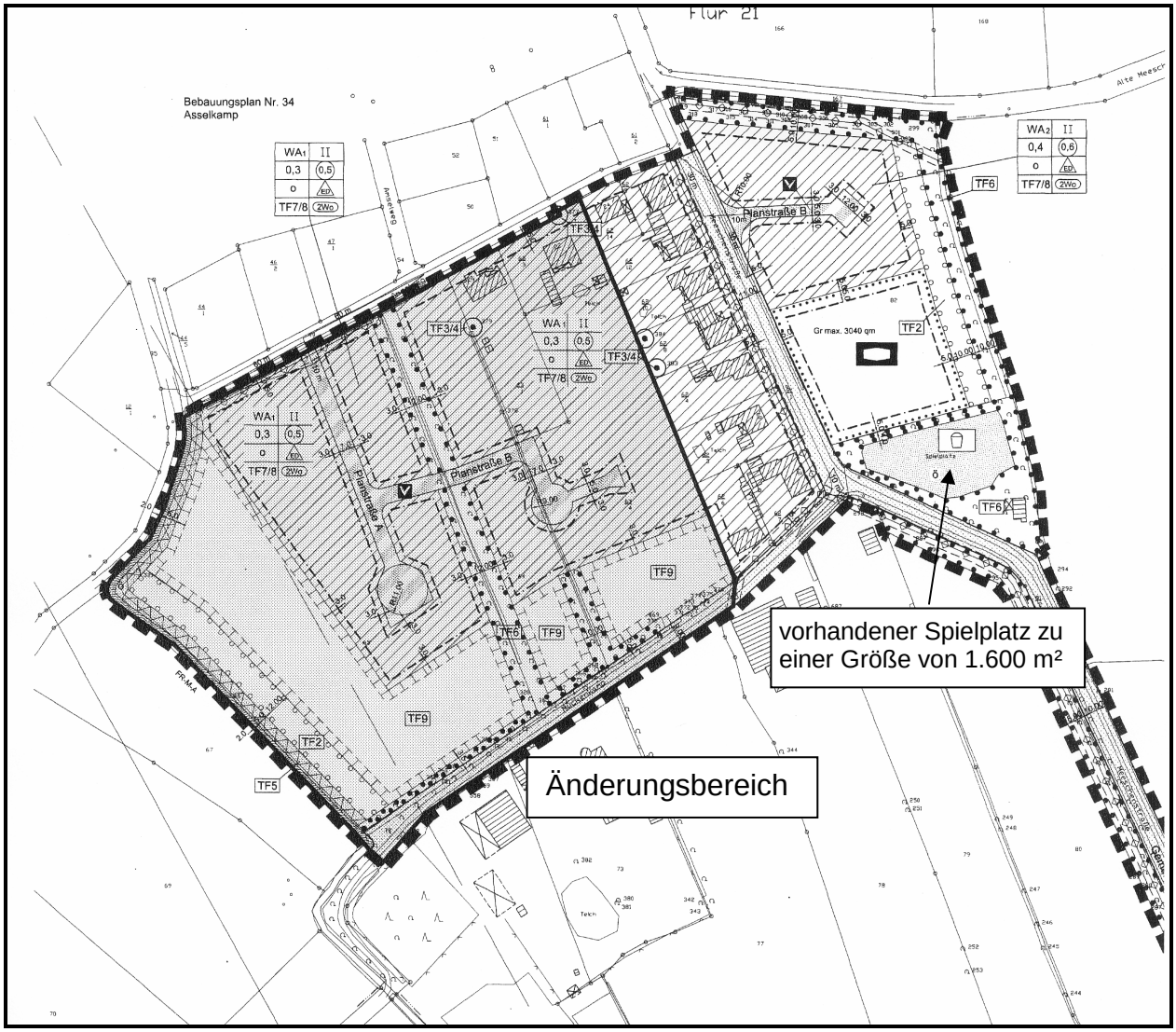
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 63/1, 63/3, 63/4, 64, 65, 66/2 (tlw.) und 72 (tlw.), Flur 24 in der Gemarkung Friesoythe. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,40 ha.

4. LAGE IM RAUM / ANSCHLUSSPLANUNGEN

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am südöstlichen Ortsrand von Friesoythe und wird über den bereits ausgebauten „Amselweg“ bzw. über den „Mückenkamp“ erschlossen.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 138 „Entlastungsgebiet II / Meeschenstraße zur Größe von 4,40 ha überplant (siehe nachfolgenden Planausschnitt).

Mit der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die im v. g. Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Bereiche - unter teilweiser Aufgabe von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - großzügiger bemessen, sowie die festgesetzten Erschließungsstraßen (Planstraße A und B) entsprechend den Eigentumsverhältnissen neu beordnet werden.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 138 „Entlastungsstraße II / Meeschenstraße“

5. ZIELE DER RAUMORDNUNG

Die Ziele der Bebauungsplanänderung sind mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Der Stadt Friesoythe ist die Funktion eines Mittelzentrums zuerkannt worden, mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“.

6. STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

7. ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Aktueller Anlass für die Aufstellung der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung, ist die Absicht, die im Besitz von 3 Grundstückseigentümern im Änderungsbereich gelegenen Grundstücke unabhängig voneinander zu erschließen und zu bebauen. Daher ist es erforderlich, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen entsprechend den Eigentumsverhältnissen neu festzusetzen. Um die jeweiligen Grundstücke optimal ausnutzen zu können, sollen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen zugunsten von Wohnbauflächen aufgehoben und der Eingriff an anderer Stelle, außerhalb des Geltungsbereiches, ausgeglichen werden. Die Stadt Friesoythe unterstützt das Baubegehren der Grundstückseigentümer und hat daher die hier vorliegende Bebauungsplanänderung aufgestellt.

8. GETROFFENE FESTSETZUNGEN

Die Bebauungsplanänderung enthält Festsetzungen über:

a) Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen

b) Öffentliche und private Grünflächen

c) Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

d) Wasserflächen

e) Gewässerräum- und -schutzstreifen

f) Öffentliche Verkehrsflächen

g) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

h) Textliche Festsetzungen

Im Einzelnen wird auf die Festsetzung in der Planzeichnung verwiesen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzung bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung wurden uneingeschränkt übernommen und entsprechend planzeichnerisch festgesetzt. Mit Rücksicht auf Natur und Landschaft soll aber ergänzend zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Anteil der maximal versiegelten Fläche im Bereich der Wohnnutzung möglichst gering gehalten werden. Deshalb ist ein Überschreiten der GRZ gemäß §19(4) BauNVO durch die in Satz 1 des Paragrafen bezeichneten Anlagen nur um maximal 30 % (siehe textliche Festsetzung Nr. 1) zulässig.

Durch die genannten Festsetzungen werden u. a. die Möglichkeiten einer dem ländlichen Siedlungsraum entsprechenden Gartengestaltung verbessert und die Versiegelung auf das notwendige Minimum im Verhältnis zur Grundstücksgröße begrenzt. Die festgesetzten überbaubaren Bereiche wurden - wie im rechtsverbindlichen Bebauungs-

plan - großzügig bemessen und lassen somit den einzelnen Bauherren weiterhin ausreichende Möglichkeiten hinsichtlich der Lage und Anordnung der künftigen Wohnhäuser auf den Baugrundstücken.

9. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die Verkehrserschließung des Planbereichs erfolgt über die Planstraße A mit Anschluss an den bereits ausgebauten „Amselweg“ sowie über die Planstraße B mit Anschluss an den „Mückenkamp“, der ebenfalls bereits entsprechend seiner Funktion ausgebaut ist (3,5 m Schwarzdecke mit begleitendem Grün). Die Breite der im Geltungsbereich festgesetzten Verkehrsfläche beträgt 6,5 m. Am Ende der Planstraßen ist jeweils ein Wendehammer mit einem Wendekreisdurchmesser von 21 m vorgesehen, der das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges erlaubt. Darüber hinaus sollen im Bereich der Wendehämmer öffentliche Stellplätze sowie Stellplätze für Mülltonnen angelegt werden (siehe Planzeichnung).

Derzeit ist noch offen, ob der Bereich als Tempo 30-Zone oder als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird. Die Entscheidung wird im Rahmen der Straßenausbauplanung gefällt und durch entsprechende Gestaltung des Straßenraums berücksichtigt. Ebenso werden die eventuell noch zusätzlich benötigten öffentlichen Stellplätze im Rahmen des Endausbaus unter Berücksichtigung der Lage der Grundstückszufahrten erstellt.

Die rückwärtigen Bereiche des Flurstücks 64 sollen über zwei 3 m breite Privatwege erschlossen werden, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte planzeichnerisch abgesichert werden.

10. VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) sichergestellt, das vorhandene Versorgungsnetz wird entsprechend erweitert. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchzuführen ist, werden die Stadt Friesoythe und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

Hinweis: Für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen ist der Freiraum von Entsorgungsleitungen frei zu halten. Dieser darf wegen erforderlicher Wartung-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Die DIN 1998 und das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 sind zu beachten.

10.2 Stromversorgung / Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Eine Erweiterung der im „Amselweg“ und „Mückenkamp“ vorhandenen Netze ist erforderlich. Über Art und Umfang der neu zu errichtenden Versorgungsnetze kann der Versorgungsträger erst nach Festsetzung des Energiebedarfes genauere Angaben machen.

Es muss aber sichergestellt werden, dass die neu zu erstellenden Leitungstrassen, Stations- und Verteilerplätze usw. im Baugebiet untergebracht werden können, um eine ausreichende und sichere Energieversorgung zu gewährleisten.

10.3 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

Im Plangebiet befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des künftigen Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist daher die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

10.4 Schmutzwasserentsorgung

Für das im Planbereich anfallende Abwasser wird in den Planstraßen ein neuer Schmutzwasserkanal verlegt und an den im „Amselweg“ bzw. im Mückenkamp“ vorhandenen Kanal angeschlossen und über das Ortsnetz der ausreichend bemessenen zentralen Kläranlage der Stadt Friesoythe zugeführt.

10.5 Oberflächenentwässerung

Es soll angestrebt werden, den Versiegelungsgrad soweit wie möglich zu reduzieren und eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken je nach Grundwasserstand und anstehender Bodenart über Sickermulden bzw. Sickergräben durchzuführen. Dabei ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 zu berücksichtigen. Erste Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass in Teilbereichen des künftigen Baugebietes für eine Versickerung keine günstigen Untergrund- bzw. Bodenverhältnisse vorhanden sind. Es ist daher geplant, in Teilbereichen den anstehenden Oberboden abzutragen und durch versickerungsfähigen Boden zu ersetzen und zusätzlich aufzuhöhen, da der Planbereich im natürlichen Überschwemmungsgebiet des öff. Gew. II. O. „Streek“ liegt. Es ist davon auszugehen, dass bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis im Planbereich mit einem maximalen Aufstau von 8,48 müNN zu rechnen ist und zur Vermeidung von Überflutungen die bebauten Flächen

und die öffentlichen Verkehrsflächen somit auf eine Höhe von mindestens 8,50 m üNN aufzufüllen sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Derzeit liegen die Urgeländehöhen bei 7,97 müNN bis 8,15 müNN; der durch die Geländeaufhöhung resultierende geringer werdende Retentionsraum soll durch einen Abtrag von bis zu 30 cm Mächtigkeit in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche kompensiert werden.

Das auf den Planstraßen anfallende Oberflächenwasser soll über einen Regenwasserkanal dem im „Amselweg“ bzw. „Mückenkamp“ vorhandenen Kanal / Straßenseitengraben zugeführt werden.

Die erforderlichen hydrologischen und hydraulischen Nachweise werden rechtzeitig vor Baubeginn aufgestellt und mit den Fachbehörden abgestimmt.

Hinweis: Geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen (z. B. Bau von Regenrückhaltebecken, Verrohrungen, Gewässerverlegungen, Einleitungen etc.) dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigungen und / oder Erlaubnissen nach dem Nieders. Wassergesetz umgesetzt werden. Anträge sind an die zuständige Wasserbehörde zu richten.

10.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Cloppenburg. Anfallende Sonderabfälle sind von den Verursachern auf dafür vorgesehene Anlagen zu entsorgen. Die Bestimmungen der „Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Cloppenburg“ sind zu beachten.

11. ALTLASTEN

<u>Altablagerungen, Altstandorte, militärische Altlasten und Rüstungsaltlasten</u>

Hinweise auf Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet und in einem Umkreis von 500 m liegen der Stadt Friesoythe nicht vor.

Diesbezüglich wird auf den Hinweis Nr. 2 in der Planzeichnung verwiesen.

12. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die betroffenen Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Bauwilligen.

13. UR- UND FRÜHGESCHICHTLICHE BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cloppenburg zu melden.

Diesbezüglich wird auf den Hinweis Nr. 1 in der Planzeichnung verwiesen.

Hinweis: Im Planbereich ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von: 48 cbm pro Stunde 800 i/min bei WA über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

14. FEUERSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung des Planbereiches ist durch die im „Amselweg“ bzw. „Mückenkamp“ vorhandenen Wasserversorgungsleitungen und durch die eingebauten Unterflurhydranten sichergestellt. Darüber hinaus steht zur zusätzlichen Löschwasserversorgung bei Bedarf das am westlichen Rand des Plangebietes verlaufende Gewässer II. Ordnung Streek 10-00 des Wasser- und Bodenverbandes Friesoyther Wasseracht zur Verfügung.

Ferner bestehe die Möglichkeit, auf den neu zu verlegenden Wasserversorgungsleitungen in den Planstraßen zusätzliche Unter- / Oberflurhydranten einzubauen.

15. FLÄCHENÜBERSICHT

1.	Gesamtgröße des Baugebietes		43.970 m²
2.	Grünflächen		
	a) Parkanlage öffentlich	9.550 m²	
	b) Grünanlage privat	1.460 m²	
	b) Gewässerräum- und -schutzstreifen	1.360 m²	
	c) gesamte Grünflächen		12.370 m²
3.	Pflanzgebot		950 m²
4.	Wasserfläche		1.050 m²
5.	Allgemeines Wohngebiet (WA)		25.610 m²
6.	Verkehrsfläche		
	a) Planung	2.190 m²	
	b) Bestand	1.800 m²	
	c) gesamte Verkehrsfläche		3.990 m²

Teil II Umweltbericht

1. KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am südöstlichen Ortsrand von Friesoythe und wird über die Straßen „Amselweg“ und „Mückenkamp“ erschlossen. Der zur Änderung anstehende Bereich hat eine Größe von ca. 4,40 ha

Aktueller Anlass für die Aufstellung der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Absicht, die im Besitz von drei Eigentümern im Änderungsbereich gelegenen Grundstücke - unter teilweiser Aufgabe von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - unabhängig voneinander zu erschließen und zu bebauten. Daher ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 138 erforderlich. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

2. UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des §1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 21.12.2006) i. V. m. § 21 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i. d. F. vom 25.03. 2002, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006) zu beachten.

Danach sind im Rahmen der Bauleitplanung Maßgaben der Eingriffsregelung zu prüfen. Gemäß §1a Absatz 3 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, wenn diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren.

Die Realisierung der Bebauungsplanänderung stellt in Teilbereichen im Vergleich zu den getroffenen Festsetzungen des v. g. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einen zusätzlichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Den Anforderungen von Natur und Landschaft muss im Abwägungsprozess entsprechend ihrer landschaftsökologischen Wertigkeit Rechnung getragen werden. Gemäß §8 BNatSchG und §§ 7ff NNatG müssen diese Eingriffe soweit wie möglich minimiert bzw. durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Nachfolgend werden die im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 138 getroffenen Festsetzungen denen der im Rahmen der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages 2006“ gegenübergestellt und bewertet.

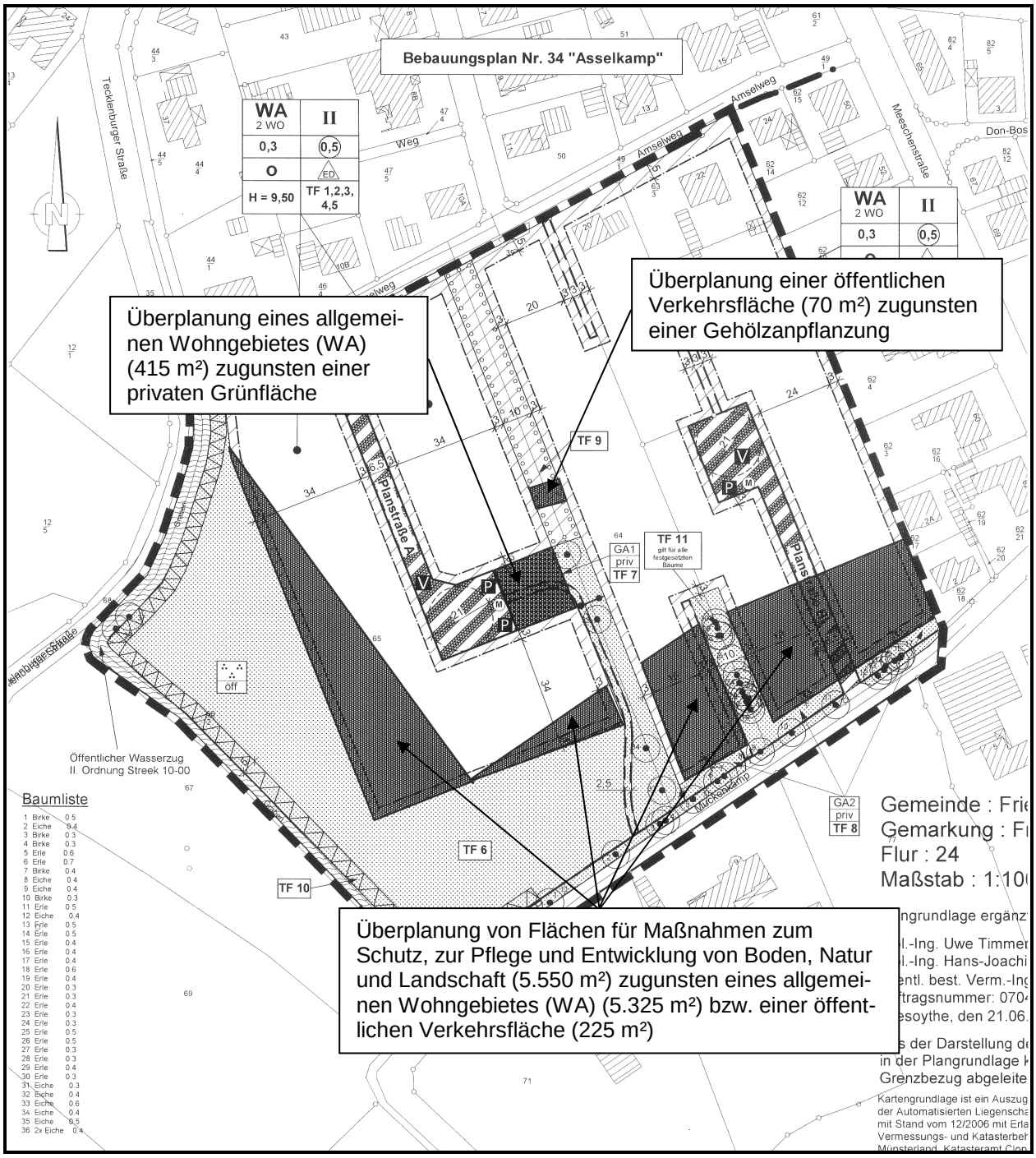
2.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Auf der Basis der getroffenen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 138, des ermittelten Wertfaktors nach der v. g. „Arbeitshilfe“ und des jeweiligen Flächenanteils ergibt sich der Eingriffsflächenwert (Multiplikation der Fläche mit dem entsprechenden Wertfaktor), der anschließend dem Kompensationswert gegenüberzustellen ist, um die ggf. erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für diese hier vorliegende Bebauungsplanänderung bestimmen zu können.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 138			
Nutzungsart /Biotoptyp (siehe nachfolgenden Plan)	**Fläche m²**	**Wertfaktor WE/m²**	**Werteinheit WE**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5.550	3,0	16.650
Allgemeines Wohngebiet (WA) 415 m² überbaubarer Bereich 415 m² x 0,3 = 124,50 m² zuzügl. 50 % Überschreitung 124,50 m² x 0,5 = 62,25 m² 186,75 m²	187	0,0	0
Gartenanteil 415 m² - 187 m² =	228	1,0	228
Öffentliche Verkehrsfläche	70	0,0	0
Eingriffsfläche	**6.035**		
Eingriffsflächenwert			**16.878**

Der **Eingriffsflächenwert** beträgt **16.878** Werteinheiten (WE).

Anmerkung: Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A u. B) haben eine Flächengröße von zusammen 2.180 m². Die im Rahmen der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A u. B) haben eine Flächengröße von zusammen 2.190 m², so dass auf eine Bilanzierung bezüglich der festgesetzten Verkehrsflächen verzichtet wird.



2.2 Ermittlung des Kompensationswertes

Unter Zugrundelegung der geplanten Nutzungen und Wertfaktoren ergeben sich die in der folgenden Tabelle wiedergegebenen Kompensationswerte im Planbereich, die in der Bilanz dem Eingriffsflächenwert gegenüberzustellen sind.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 138			
Nutzungsart /Biotoptyp (siehe vorherigen Plan)	**Fläche m²**	**Wertfaktor WE/m²**	**Werteinheit WE**
Allgemeines Wohngebiet (WA) 5.325 m² überbaubarer Bereich 5.325 m² x 0,3 = 1.597,50 m² zuzügl. 30 % Überschreitung 1.597,50 m² x 0,3 = 479,25 m² 2.076,75 m²	2.077	0,0	0
Gartenanteil 5.325 m² - 2.077 m² = 3.248,00 m²	3.248	1,0	3.248
Öffentliche Verkehrsfläche	225	0,0	0
Private Grünfläche	415	1,0	415
Gehölzanpflanzung	70	3,0	210
Eingriffsfläche	**6.035**		
Eingriffsflächenwert			**3.873**

Der **Eingriffsflächenwert** beträgt **3.873** Werteinheiten (WE).

Eine Gegenüberstellung des rechnerisch ermittelten Eingriffsflächenwertes des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 138 und des Kompensationswertes der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ergibt folgende Bilanz:

BILANZ	Werteinheit
Eingriffsflächenwert	16.878
- Kompensationswert	-3.873
Kompensationsdefizit	**13.005**

Es verbleibt somit ein Kompensationsdefizit von **13.005** Werteinheiten (WE).

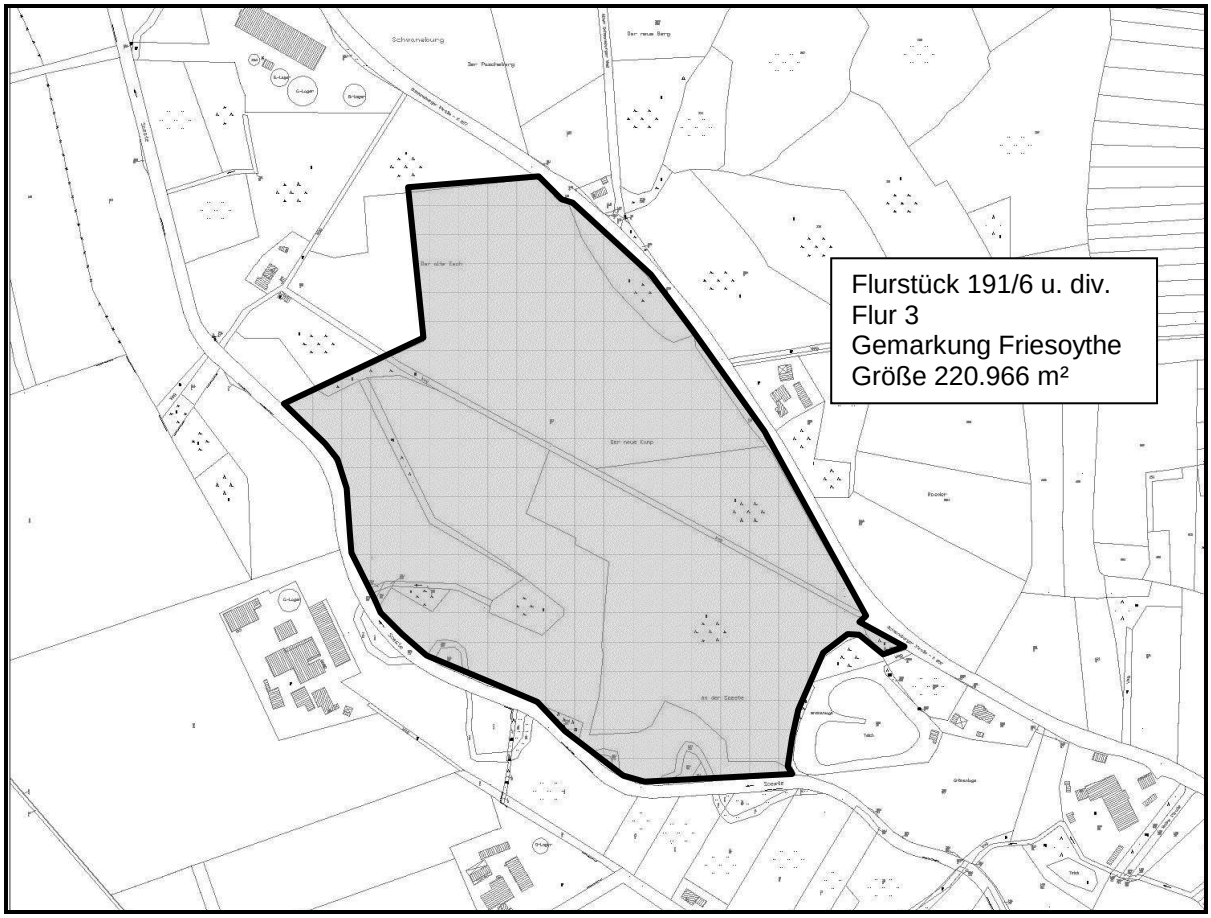
Die Bilanz macht deutlich, dass im Rahmen der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Eingriffsfläche rein rechnerisch nicht kompensiert werden. Deshalb ist auf einer Ersatzfläche, außerhalb des Geltungsbereiches, durch geeignete Maßnahmen eine Aufwertung vorzunehmen, durch die das Kompensationsdefizit von 13.005 WE ausgeglichen wird.

2.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Um die mit der Bauleitplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren, soll das für die hier vorliegende Bebauungsplanänderung ermittelte Kompensationsdefizit in dem 220.966 m² großen städtischen Ersatzflächepool F32 „Schwaneburger Moor“ ausgeglichen werden. Dort besteht z.Zt. noch ein verwendbarer Flächenanteil (Flächenüberhang) von 13.039 m².

Die noch freie Fläche wird z. Zt. als Intensivacker genutzt; Entwicklungsziel ist Laubwald. Dadurch kann eine Aufwertung um 2 WE (von 1 auf 3) zugrunde gelegt werden. Für die ca. erforderlichen 13.005 WE wird somit eine Fläche von **6.503 m²** benötigt.

Vor Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung werden die anteiligen Kosten für die Herrichtung der Poolfläche über einen entsprechenden Vertrag gemäß §1a(3) BauGB in Verbindung mit §11 zwischen der Stadt Friesoythe und den Eigentümern der betroffenen Grundstücke geregelt.



Ersatzflächenpool F32 „Schwaneburger Moor“

3. ZUSAMMENGEFASSTE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Umweltwirkungen liegen in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit in einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer vermutlich geringfügig verringerten Grundwasserneubildungsrate. Für die Tier- und Pflanzenwelt ergibt sich ein Verlust von Teillebensraum.

Die mit der Bebauungsplanänderung zu erwartenden Umweltauswirkungen werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit			
		sehr erheblich	erheblich	weniger erheblich	nicht erheblich
Mensch	Keine zusätzlichen Beeinträchtigung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	-	-	-	-
Tiere u. Pflanzen	Verlust von Lebensraum in den Grünlandflächen	-	x	-	-
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	-	x	-	-
Wasser	Verlust der Oberflächenwasserrückhaltung	-	x	-	-
Luft u. Klima	Keine zusätzlichen Beeinträchtigung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	-	-	-	-
Landschaft	Keine zusätzlichen Beeinträchtigung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	-	-	-	-
Kultur u. Sachgüter	Keine zusätzlichen Beeinträchtigung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	-	-	-	-

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser treten erhebliche Umweltauswirkungen ein. Auf Grundlage der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen auf der v. g. Ersatzfläche können die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

4. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

5.550 m² Grünlandbrache und die Durchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit des Boden würde in diesem Bereich erhalten bleiben und somit auch der Lebensraum für Pflanzen und Bodenlebewesen. Für das Landschaftsbild bliebe der Eindruck einer gewissen Naturnähe erhalten. Da Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, ergeben sich für diese Schutzgüter auch bei Nichtdurchführung der Planung keine Auswirkungen.

5. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Die Ausführung von Kompensationsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Stadt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt, zwei Jahre nach Realisierung der Baumaßnahmen eine Überwachung zur Einhaltung der vorgeschlagenen Bepflanzung vorzunehmen. Die Stadt behält sich vor, von dem §178 BauGB Gebrauch zu machen.

6. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dieser Bebauungsplanänderung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine Veränderung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe für die Bebauungsplanänderung reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Unter anderem sind dies das Herrichten einer Ersatzfläche außerhalb des Planbereiches, die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der vollständige Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes.

Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschaftsteile sind im Planbereich nicht bekannt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung erhebliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten sind.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am …… zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Friesoythe, den ……

.....
(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Ludwig & Partner - Bremer Straße 31 - 26135 Oldenburg
Tel. 0441-3404555 - Fax 0441-3404556 - E-Mail planungsbüro.ludwig@t-online.de