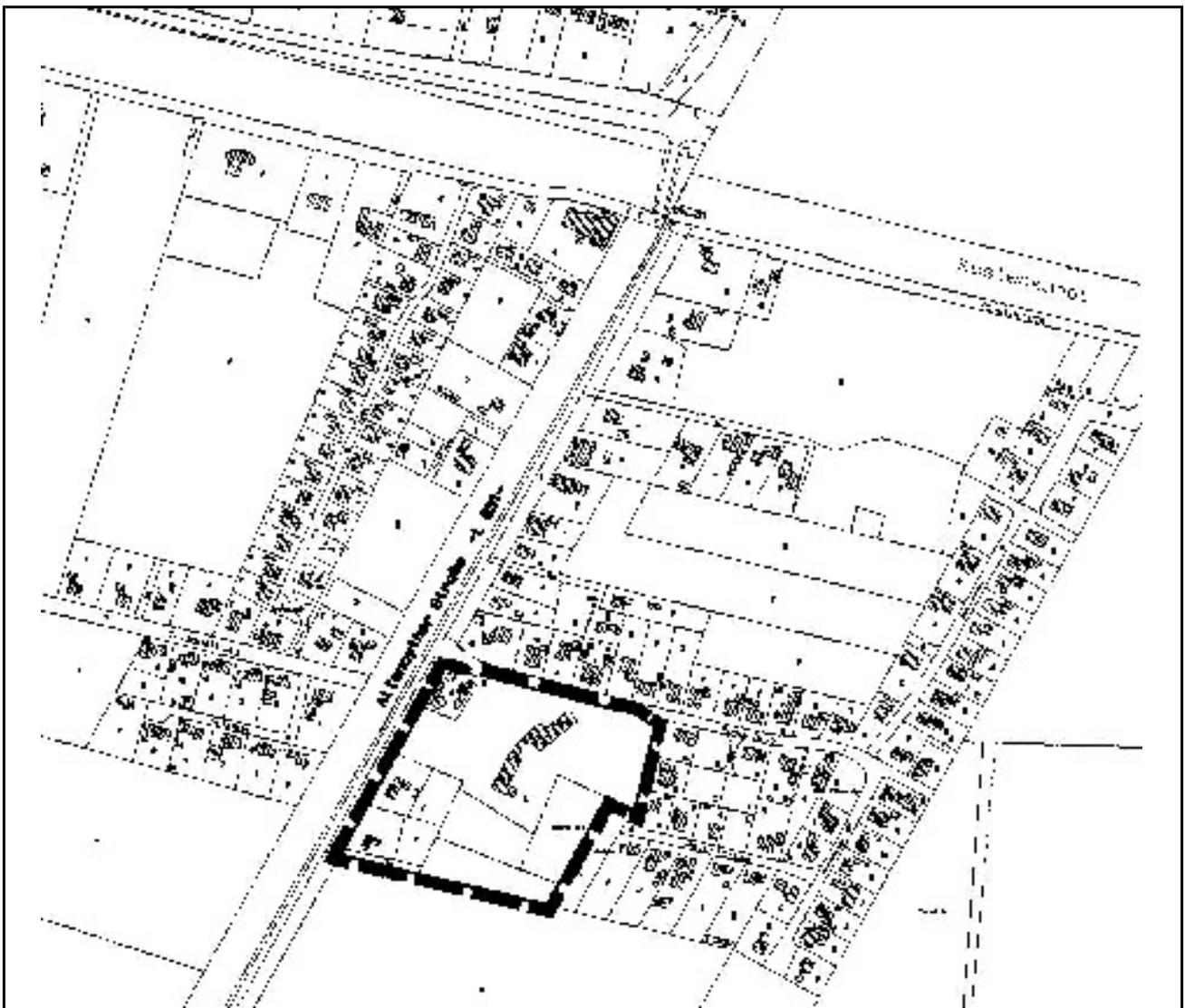


**46. Änderung
des
Flächennutzungsplanes der Stadt Friesoythe 1995
Edewechterdamm**

Begründung mit Umweltbericht

-Entwurf-



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.2	VERFAHRENSSTAND	3
1.3	GELTUNGSBEREICH	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	4
2.2	REGIONALPLANUNG	6
3	BESTANDSSTRUKTUREN	6
3.1	BESTAND	6
3.2	ERSCHLIEBUNG	6
3.3	VERKEHRSLÄRM	6
4	INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	8
4.1	GEMEINBEDARFSFLÄCHE	8
4.2	WOHNBAUFLÄCHEN	8
4.3	ERSCHLIEBUNG	8
5	UMWELTBERICHT	9
5.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG	9
5.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	9
5.2.1	<i>Aussagen des Landschaftsrahmenplans</i>	9
5.2.2	<i>Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Friesoythe</i>	9
5.3	UMWELTPRÜFUNG	10
5.3.1	<i>Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter</i>	10
5.3.2	<i>Erhaltungsziele und Schutzzweck</i>	11
5.3.3	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit</i>	12
5.3.4	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i>	12
5.3.5	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</i>	12
5.3.6	<i>Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie</i>	12
5.3.7	<i>Landschaftspläne sowie sonstige Pläne</i>	12
5.3.8	<i>Luftqualität</i>	12
5.3.9	<i>Wechselwirkungen</i>	12
5.3.10	<i>Bestandsaufnahme</i>	12
5.4	BILANZIERENDE GEGENÜBERSTELLUNG VON DERZEIT ZULÄSSIGEM BESTAND UND DEN GEPLANTEN MÖGLICHKEITEN	13
5.5	KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
5.6	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG	15
5.6.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</i>	15
5.6.2	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	15
5.7	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	15
5.8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	16
5.9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	16
6	VER- UND ENTSORGUNG	16
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	16
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION	16
6.3	SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG	16
7	HINWEISE	17
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	17
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE	17
7.3	ALTLASTEN	17

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Edewechterdamm. Im Norden und Osten schließt Wohnbebauung an. Richtung Süden grenzt die Ortslage unmittelbar an ein Landschaftsschutz - bzw. Naturschutzgebiet.

Das Plangebiet umfasst das Schulgelände der Schule " Edewechterdamm Schule ". Südöstlich befand sich der Sportplatz, dieser Standort ist bereits vor längerer Zeit aufgegeben worden, die Fläche liegt seitdem brach. Des Weiteren wird das südliche Gebäude, welches direkt an den Komplex des Schulgebäudes angebaut ist, nicht mehr für schulische Zwecke genutzt. Dieser Gebäudeabschnitt ist baufällig, daher beabsichtigt die Stadt Friesoythe das Gebäude abzureißen. Des Weiteren sollen die Stellplätze der Schule nach Norden an den Rudolfweg verlegt werden.

Im Ergebnis dieser Überlegungen sollen die Flächen südlich des Schulgeländes bzw. des Dorfplatzes insgesamt einer Wohnbebauung geführt werden. Dem Bürgerverein, sowie und anderen Vereinen und Bürgern, wie auch der Schule werden auch in Zukunft genügend Versammlungsräume in Edewechterdamm zur Verfügung stehen. Derzeit prüft die Stadt, ob es sinnvoll ist an die Schule einen neuen Mehrzweckraum anzubauen, der Bebauungsplan ließe einen solchen Anbau zu.

Die skizzierte Planungsabsicht erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes.

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 der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf und Umweltbericht 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 die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der L 831 in Edewechterdamm.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 2,7 ha.

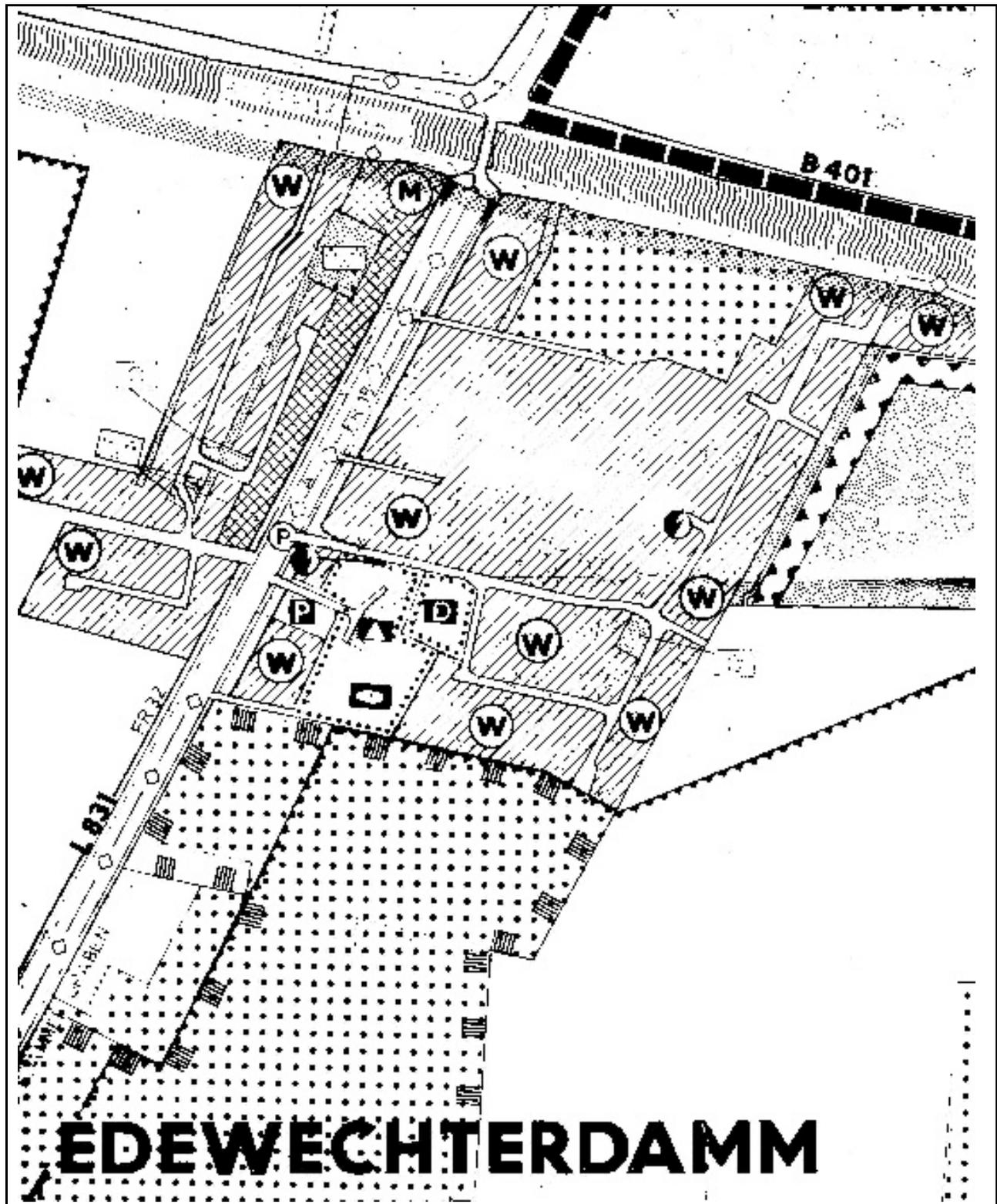
2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995 werden für den Änderungsbereich entlang der Landesstraße Wohnbauflächen sowie eine Fläche für Parkplätze und eine Verkehrsfläche dargestellt. Im verbleibenden Änderungsbereich ist eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule, Dorfplatz und " sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen " dargestellt. Des Weiteren ist hier eine Transformatorenstation dargestellt.

Die im Änderungsbereich dargestellten Nutzungen stimmen in ihren Abgrenzungen nicht mit dem Planungsziel überein hier ein Wohngebiet zu entwickeln, daher ist ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchzuführen. Der zugehörige Bebauungsplan Nr. 197 wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995



2.2 Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramms 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.

Der zeichnerischen Darstellung sind folgende Festlegungen zu entnehmen:

- Südlich des Plangebietes beginnt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft; östlich wird dieses von einem Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (T: Torf) überlagert.
- Unmittelbar westlich des Plangebietes ist die L 831 als regional bedeutsamer Hauptverkehrsstraße festgelegt.
- Parallel zur L 831 ist zudem eine Trinkwasserfemleitung dargestellt.

Da sich das Plangebiet nur auf Bereiche außerhalb der skizzierten Bereiche bezieht, ist die Planung mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Straßenseitig liegen drei Wohngrundstücke an der Landesstraße, die beiden südlichen Wohngrundstücke sind über diese direkt erschlossen. Das nördliche Wohngrundstück ist über die Parkplatzzufahrt zum Schulgelände erschlossen, hier befindet sich auch der eingegrünzte Parkplatz.

Mittig im Plangebiet liegt in Nord-Süd-Richtung der Komplex des Schulgebäudes. Das südliche (nicht mehr genutzte) Gebäude ist bereits baufällig. Der Schulhof und der Dorfplatz liegen direkt an dem Rudolfweg im Norden des Plangebietes. Der südliche Teil stellt sich als Gehölzbewuchs und als Grünlandfläche (hier ehemalige Sportplatz) dar.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Rudolfweg und über die Parkplatzzufahrt der Schule erschlossen, beide Zuwegungen münden auf die Landesstraße. Zwei der Wohngrundstücke an der Landesstraße sind über eine Grundstückszufahrt direkt über sie erschlossen.

3.3 Verkehrslärm

Westlich des Plangebietes verläuft die Altenoyther Straße (L 831) die mit einem Verkehrsaufkommen von 5.402 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden (DTV-Wert) belastet ist (Verkehrszählung aus dem Jahr 2000). Der LKW-Anteil liegt bei 9,1 % tags und 20 % nachts. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 70 km/h. Zur Ermittlung der Belastungszahlen wurde mit dem Prognosewert für einen Zeitraum von 15 Jahren (d.h. für das Jahr 2.023) eine schalltechnische Berechnung durchgeführt. Es werden 5.900 Fahrzeuge in die Berechnung eingestellt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden v.a. im straßenseitigen Bereich deutlich überschritten, insbesondere bei den Nachtwerten sind erhebliche Überschreitungen zu verzeichnen. Im rückwärtigen Bereich werden tags die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Das Plangebiet ist entlang der Landesstraße weitgehend bebaut, Einzelgrundstücke sind direkt über Grundstückszufahrten an die Landesstraße angeschlossen. Daher sind hier keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich, da beispielsweise ein Lärmschutzwall eine Erschließung des Plangebietes über die gegenüberliegende Grundstücksseite erfordern würde.

Wegen der hohen Immissionsbelastung im straßenseitigen Bereich werden im Bebauungsplan Nr. 197 bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

4 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet wird grob in 2 Bereiche, nämlich im Norden in eine Gemeinbedarfsfläche und im Süden eine Wohnbaufläche aufgeteilt.

4.1 Gemeinbedarfsfläche

Nach Neuorganisation des Schulgeländes werden die Stellplätze der Schule in Zukunft am Rudolfweg angelegt. Da die Fläche des baufälligen Gebäudeteiles dem Wohngebiet zugeschlagen wird, wird nur noch der nördliche Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die Fläche wird mit der Zweckbestimmung Schule und Spielanlage dargestellt. Mit dieser Darstellung werden die vorhandenen Nutzungen Schule mit Nebenanlagen erfasst. Östlich der Schule soll ein Kinderspielplatz/Bolzplatz errichtet werden, daher die Zweckbestimmung Spielanlage.

4.2 Wohnbauflächen

Für den südlichen Teil des Plangebietes ist eine Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern geplant, ebenfalls wird eine Wohnbaufläche neben der Heinrichstraße dargestellt. Es sind der Grundstücksgrößen von 700 bis 900 qm vorgesehen. Dementsprechend wird hier eine Wohnbaufläche dargestellt.

4.3 Erschließung

Die Schule und die Gemeinbedarfsfläche insgesamt werden über den Rudolfweg erschlossen, hier wird die vorhandene Einmündung des Rudolfweg auf die Landesstraße genutzt.

Die Wohnbauflächen werden im wesentlichen über eine neue Planstraße erschlossen.

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. 197 „Edewechterdamm Schule“ möchte die Stadt Friesoythe auf umzunutzenden Schulflächen, dem ehemaligen Sportplatz und Umfeld eine Wohnsiedlung entwickeln.

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:

Südlich des Plangebietes liegt ein Landschafts- bzw. ein Naturschutzgebiet. Es handelt sich um das Naturschutzgebiet (NSG) WE 207 " Vehnemoor - West ", welches mit Verordnung vom 31.7.91 von der Bezirksregierung Weser-Ems unter Schutz gestellt wurde.

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:

Karte 1 Biotop: Im Süden des Plangebietes ist eine Fläche mit Stangenholz und daneben ist mesophiles Grünland dargestellt, des weiteren ein Spielplatz und im Bereich des Schulgeländes einzelne Gehölze.

Karte 2 Boden: -

Karte 3 Grundwasser: geringe Belastung durch Nitratauswaschung

Karte 4 Fließgewässer: -

Karte 5 Arten und Biotop: im Süden ragt ein flächenhaft bedeutendes Biotop bis in das Plangebiet hinein.

Karte 6 Landschaftsbild: -

Karte 7 Landschaftseinheiten: Naturräumlich gehört das Plangebiet zur " Hunte-Leda-Niederung ", einem Teilbereich in der naturräumlichen Region " Ostfriesisch-Oldenburgische Geest. In der näheren Differenzierung ist es dem Siedlungsbereich S 5 (Ortslage Edewechterdamm) zugeordnet.

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 Frühjahr 2008 nicht festgestellt. Potentiell ist auf der brachliegenden Grünlandfläche aufgrund der Nutzungsaufgabe und der unmittelbaren Nähe zu Biotoptypen wertvollerer Ausprägung (angrenzender Binsen-sumpf und Landschafts-bzw. Naturschutzgebiet) mit dem Vorkommen u.a. von Insekten (Heuschrecken, Schmetterlinge, Laufkäfer usw.), Spinnen, Amphibien und Vögeln, die die Fläche zur Nahrungssuche nutzen, zu rechnen.

Pflanzen

Im Plangebiet befinden sich neben den versiegelten Bereichen des Schulhofes und Parkplatzes insbesondere verschiedene Gehölzbestände und eine Grünlandfläche, die zuvor als Sportplatz genutzt wurde.

Die Gehölzbestände (**HSE** – Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten) durchziehen als lineare Strukturen das Plangebiet und setzen sich vor allem aus Erlen, Birken, Hasel und Weiden, vereinzelt auch aus Zitterpappel und Nadelgehölzen zusammen. Sie gehen über in einen flächigen Bestand zwischen den Einzelhäusern an der Altenoyther Straße und dem ehemaligen Sportplatz. Eine kleine Gehölzgruppe aus Erlen und Birken befindet sich im südöstlichen Zipfel des Dorfplatzes.

Der o.g. zusammenhängende Gehölzbestand ist bereits in den Flurstücksnachweisen als Laub- und Nadelwald ausgewiesen. Jede mit Waldbäumen bestandene Fläche, die ein Waldinnenklima ausbildet und eine Größe von über 2.000 qm besitzt ist als Wald zu beurteilen. Der Gehölzbestand ist aufgrund der Größe von 5.600 qm als Wald zu beurteilen.

Das Grünland des ehemaligen Sportplatzes setzt sich aus einem schmalen Saum überwiegend aus Brennesseln zusammen (**UHM** – Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte). Außerhalb des Einflusses der Gehölze hat es sich aufgrund der Nutzungsaufgabe zu mesophilem Grünland artenärmerer Ausprägung (**GMZb**) entwickelt. Als dominante Pflanzenarten sind Wolliges Honiggras, Ausdauerndes Weidelgras, Rotschwengel, Knäuelgras, Kriechender Hahnenfuß, Gewöhnliches Homkraut, Gewöhnlicher Löwenzahn, Weißklee, Flatterbinse

und vermutlich weitere Arten als Begleiter, was zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der Vegetationsperiode nicht zu belegen ist.

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 das Schulgelände mit Stellplatzanlage und Dorfplatz, eine ehemalige Sportplatzfläche, einen Gehölzbereich und Ziergartenbereiche um die drei Wohngrundstücke an der Landesstraße.

Boden

Im Plangebiet herrschten ursprünglich feuchte bis nasse, nährstoffarme Hochmoorböden vor. Sie sind jedoch heute flächendeckend durch Entwässerung, Bodenverdichtung und zum großen Teil durch Überbauung anthropogen überformt.

Die Planung führt in weiten Teilen zu keiner Veränderung gegenüber der heutigen Nutzung. Im südöstlichen Teilbereich führt die Planung zu einer höheren Versiegelung des Bodens gegenüber der heutigen Nutzung durch die geplante Wohnbebauung.

Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches kommen keine relevanten Oberflächengewässer vor.

Luft

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

Klima

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk des niedersächsischen Flachlandes mit vorwiegend maritimen Einflüssen bei hohem Niederschlagsüberschuss über die Verdunstung. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Plangebietes für das örtliche Klima und das Umweltmediums Luft ist demnach in die Kategorie sehr gering bis gering einzustufen.

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

Landschaftsbild

Die vorgesehene Planung führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der heutigen Situation mit umliegender Wohnbebauung und Schulgelände.

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

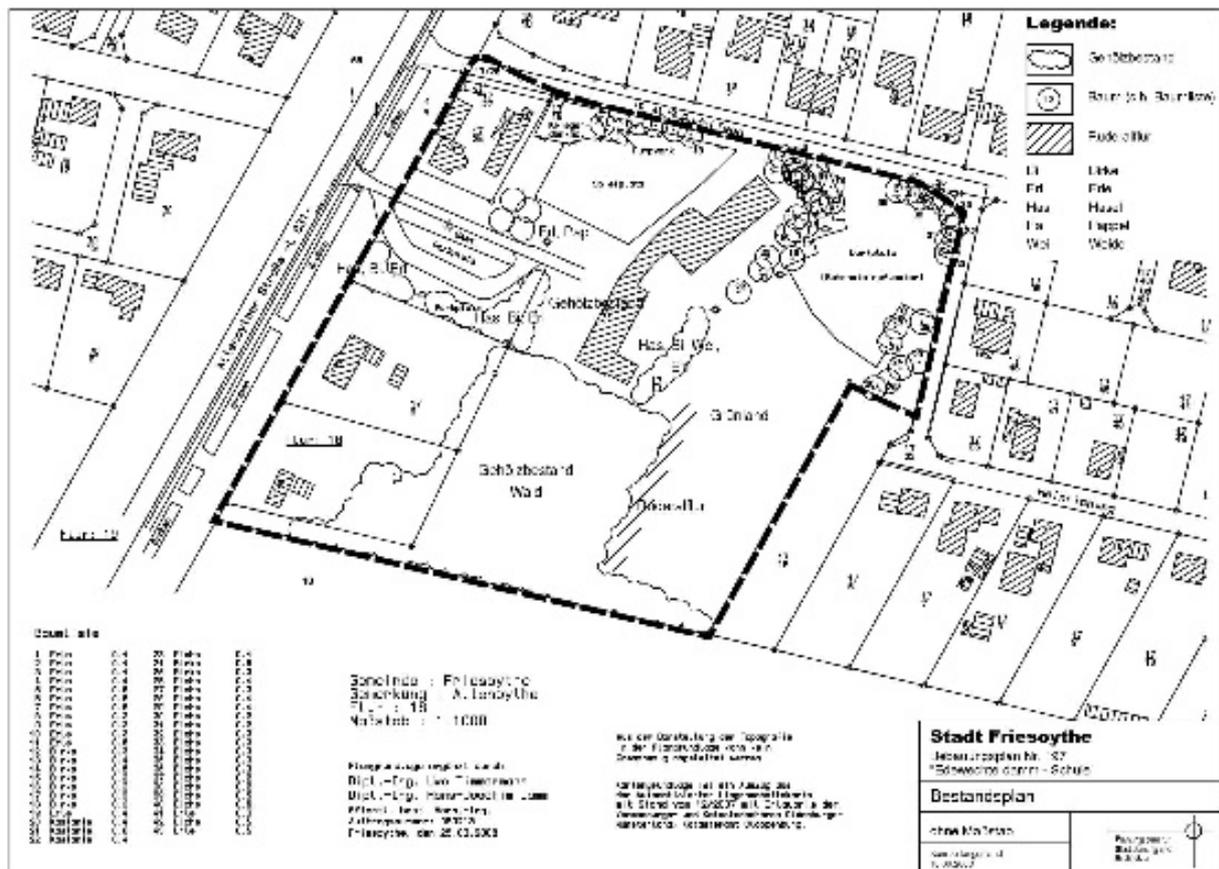
Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

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 eine Geländebegehung durchgeführt (Ergebnisse siehe unter 5.3.1).



5.4 Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeit zulässigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten

Für die folgende Bewertung und Bilanzierung wird das Städtetag Modell angewandt.

Die Gehölzfläche ist zusätzlich zu dieser Bilanzierung im Verhältnis eins zu eins als neue Waldfläche zu ersetzen.

Die einzelnen Biototypen werden wie folgt bewertet:

Bestand

Mesophiles Grünland artenärmerer Ausprägung (ehem. Sportplatz)	Wertfaktor 3
Siedlungsgehölz - Ansatz als Acker (das sich hier befindende Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten wird über den Waldausgleich 1:1 ersetzt)	Wertfaktor 1
Schulgelände mit Dorfplatz	Wertfaktor 1
Schulstellplatzanlage, Abrissgebäude und Umfeld	Wertfaktor 1
Vorhandene Wohngrundstücke an der L 831	Wertfaktor 1

Brachliegende Parzelle (zukünftiger Radweg)

Wertfaktor 3

Planung

Gemeinbedarfsfläche Schule, Dorf- und Spielplatz

Wertfaktor 1

Vorhandene Wohngrundstücke an der L 831 /WA

Wertfaktor 1

Pflanzflächen WA und Gemeinbedarf

Wertfaktor 2

Allgemeines Wohngebiet neu versiegelt

Wertfaktor 0

Allgemeines Wohngebiet neu Hausgärten

Wertfaktor 1

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

Bestand			Planung		
Biotope	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Schulgelände mit Dorfplatz (ohne Stellplatz, Abrißgebäude und Umfeld)	8.300 / 1,0	8.300	Gemeinbedarfsfläche (Schule mit Dorf und Spielplatz)	6.800 / 1,0	6.800
3 Wohngrundstücke an der L 831	5.000 / 1,0	5.000	3 Wohngrundstücke an der L 831 (WA)	5.600 / 1,0	5.600
Kfz-Stellplatz mit Zufahrt und Bäumen, Abrißgebäude und Umfeld	3.600 / 1,0	3.600	WA neu versiegelt (0,3 Versiegelungsgrad)	3.400 / 0	0
Acker (Gehölzbestand über Waldausgleich)	5.600 / 1	5.600	WA neu (Hausgärten unversiegelt)	7.700 / 1,0	7.700
Grünland (ehem. Sportplatz)	4200 / 3	12.600	Planstraße	2.000 / 0,5	1.000
Brachliegende Wegeparzelle	200 / 3	600	Pflanzflächen WA und Gemeinbedarf	1.400 / 2	2.800
Verkehrsfläche Rudolfweg	200 / 0,5	100	Verkehrsfläche Rudolfweg	200 / 0,5	100
Summe	27.100	35.800	Summe	27.100	24.000
Kompensationsdefizit:					11.800 WE

Es sind insgesamt 11.800 WE als Kompensationsdefizit extern auszugleichen.

5.5 Kompensationsmaßnahmen

Eingriffsausgleich

Die erforderliche Ersatzmaßnahmen zur Größe von 11.800 Werteinheiten sollen auf der Ersatzfläche F 33 "Schwarzer Berg" verbucht werden. Die Flächen im Pool F 33 sind bereits hergerichtet (vgl. Karte „Ersatzfläche F 33 „Schwarzer Berg“ im Anhang).

Waldausgleich

Der im Gebiet vorhandene Gehölzbestand ist aufgrund seiner Größe von 5.600 qm als Wald zu beurteilen. Eine Waldfläche die überplant wird, ist im Verhältnis 1 zu 1 zu ersetzen. Es wird von der Stadt Friesoythe eine geeignete Ersatzfläche in einem Flächenpool zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um die Ersatzfläche F 32 der Stadt Friesoythe, auf dieser Fläche soll der erforderliche Waldersatz zu B 197 mit einem Flächenanteil von 5.600 m² kompensiert werden (vgl. Karte „Ersatzflächenpool F 32 „Schwaneburger Moor“, Duen“ im Anhang).

5.6 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht die Änderung der baulichen Nutzungen gegenüber der heutigen Nutzung vor. Es soll hier eine kleine Wohnsiedlung südlich des Schulgeländes entstehen.

Als Auswirkung der Planung ist der potentielle Versiegelungsgrad anzusehen, der sich im südlichen Teilbereich ergibt. In weiten Teilen des Plangebietes ergibt sich keine Veränderung gegenüber dem heutigen Zustand.

Bei Nichtverwirklichung der Planung ist zunächst davon auszugehen, dass die Fläche wie bisher weiter genutzt wird.

5.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das Plangebiet ist teilweise bebaut, hier sind keine Ausgleichsmaßnahmen umsetzbar. Zur Abgrenzung des Wohngebietes zum südlich angrenzenden Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebiet wurde eine 10 m breite Pflanzfläche festgesetzt.

5.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ziele des Bebauungsplanes an diesem Standort die Wohnbebauung Edewechterdamms abzurunden ist städtebaulich sinnvoll. Grundsätzlich ließe sich ein derartiges Vorhaben zwar an anderer Stelle umsetzen, aber hier sind bereits weitgehend erschlossene Flächen vorhanden.

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

An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg“ in einer Breite von 6 m festgesetzt worden und für Schulbusverkehr und Müllfahrzeuge freigegeben. Von diesem Weg wirken keine Beeinträchtigungen auf das Naturschutzgebiet ein. Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob Beeinträchtigungen wie z.B. Ablagern von Grünschnitt aus Hausgärten von dem neuen Baugebiet auf das Naturschutzgebiet ausgehen. Es wären dann entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Friesoythe möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 Flächen südlich der Edewechterdamm Schule einer Wohnbebauung zuführen. Es handelt sich um Bereiche wie den ehemaligen Sportplatz, eine Gehölzfläche, sowie um Nutzungen im Zusammenhang mit der Schule (Gebäude, Schulstellplatz). Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Schule und Dorfplatz) sowie bei den drei Wohnhäusern an der Landesstraße ergeben sich durch die Planung keine bedeutsamen Veränderungen für Natur und Landschaft.

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 zurückgegriffen. Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planänderung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

Durch die Planung entsteht ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, dieser Eingriff wird extern ausgeglichen. Zudem wird der Ausgleich nach Waldgesetz ebenfalls extern kompensiert.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung für die öffentlichen Verkehrsflächen wird über Ableitung in die umliegenden Vorfluter erfolgen. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll dort gesammelt und genutzt bzw. versickert werden.

6.2 Schmutzwasserkanalisation

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Friesoythe sowie der Erweiterung. Das Schmutzwasser wird auf Grund einer Vereinbarung zwischen der Stadt Friesoythe und der Gemeinde Edeweicht mittels einer Druckrohrleitung zur Kläranlage der Gemeinde Edeweicht (Betreiber: EWE AG) geleitet und dort gereinigt.

6.3 Sonstige Ver- und Entsorgung

Die sonstige Ver- und Entsorgung ist gesichert.

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.

Friesoythe, den

.....

Bürgermeister
(Johann Wimberg)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Friesoythe

Oldenburg, den 18.06.2008

Lux – Planungsbüro
Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg

M. Lux - Dipl.-Ing. –
P. Wahrenburg - Dipl. Biol. – (Umweltbericht)

Anhang

1. Karte „Ersatzfläche F 33 „Schwarzer Berg“
2. Karte „Ersatzflächenpool F 32 „Schwaneburger Moor“, Duen“