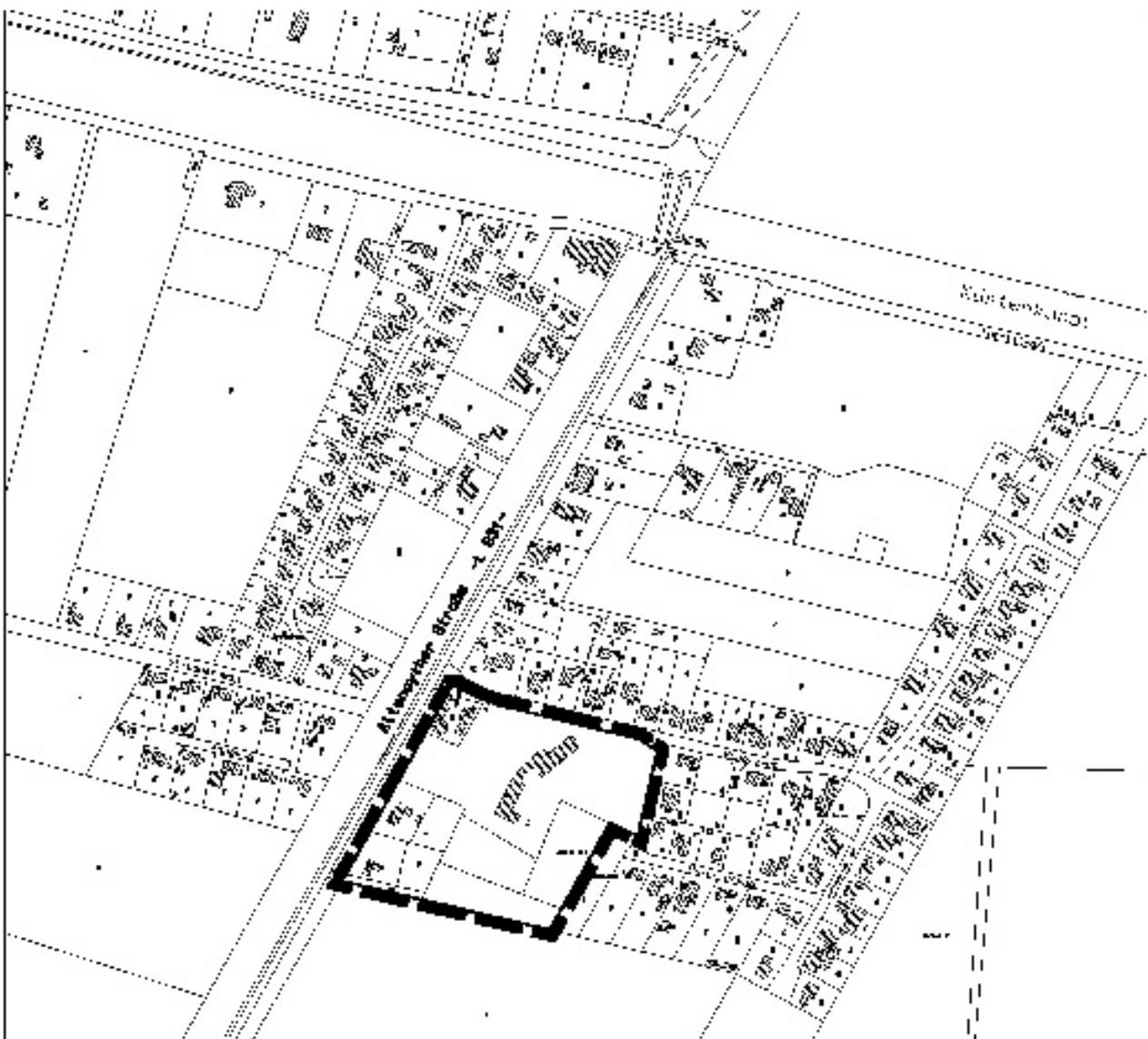


Bebauungsplan Nr. 197 „Edewechterdamm Schule“

Begründung mit Umweltbericht

-Entwurf-

- Teilaufhebung der Satzung Edewechterdamm -



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.2	VERFAHRENSSTAND	4
1.3	GELTUNGSBEREICH	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	5
2.2	REGIONALPLANUNG	7
2.3	PLANUNGSRECHT	7
3	BESTANDSSTRUKTUREN	8
3.1	BESTAND	8
3.2	ERSCHLIEBUNG	8
3.3	VERKEHRSLÄRM	9
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
4.1	GEMEINBEDARFSFLÄCHE	10
4.2	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	10
4.3	ERSCHLIEBUNG	10
4.4	BEGRÜNUNG	11
4.5	SPIELPLATZ	11
4.6	ABRISS VON GEBÄUDEN	12
4.7	SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN	12
4.8	FLÄCHENBILANZ	12
5	UMWELTBERICHT	13
5.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG	13
5.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	13
5.2.1	<i>Aussagen des Landschaftsrahmenplans</i>	13
5.2.2	<i>Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Friesoythe</i>	13
5.3	UMWELTPRÜFUNG	14
5.3.1	<i>Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter</i>	14
5.3.2	<i>Erhaltungsziele und Schutzzweck</i>	15
5.3.3	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit</i>	16
5.3.4	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i>	16
5.3.5	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</i>	16
5.3.6	<i>Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie</i>	16
5.3.7	<i>Landschaftspläne sowie sonstige Pläne</i>	16
5.3.8	<i>Luftqualität</i>	16
5.3.9	<i>Wechselwirkungen</i>	16
5.3.10	<i>Bestandsaufnahme</i>	16
5.4	BILANZIERENDE GEGENÜBERSTELLUNG VON DERZEIT ZULÄSSIGEM BESTAND UND DEN GEPLANTEN MÖGLICHKEITEN	17
5.5	KOMPENSATIONSMABNAHMEN	19
5.6	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG	19
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	20
5.9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	20
6	VER- UND ENTSORGUNG	20
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	20
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION	20
6.3	ABFALLENTSORGUNG	20
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	21
6.5	STROM- UND GASVERSORGUNG	21
6.6	TELEKOMMUNIKATION	21
6.7	BRANDSCHUTZ	21

7	HINWEISE.....	21
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	21
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	21
7.3	ALTLASTEN.....	21
7.4	ABRISS VORHANDENER GEBÄUDE.....	22
7.5	TEILAUFBEBUNG EINER SATZUNG.....	22
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	22
8.1	ZU- UND ABFAHRVERBOT.....	22

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 des Bebauungsplanes Nr. 197 „Edewechterdamm Schule“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat 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

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der L 831 in Edewechterdamm.

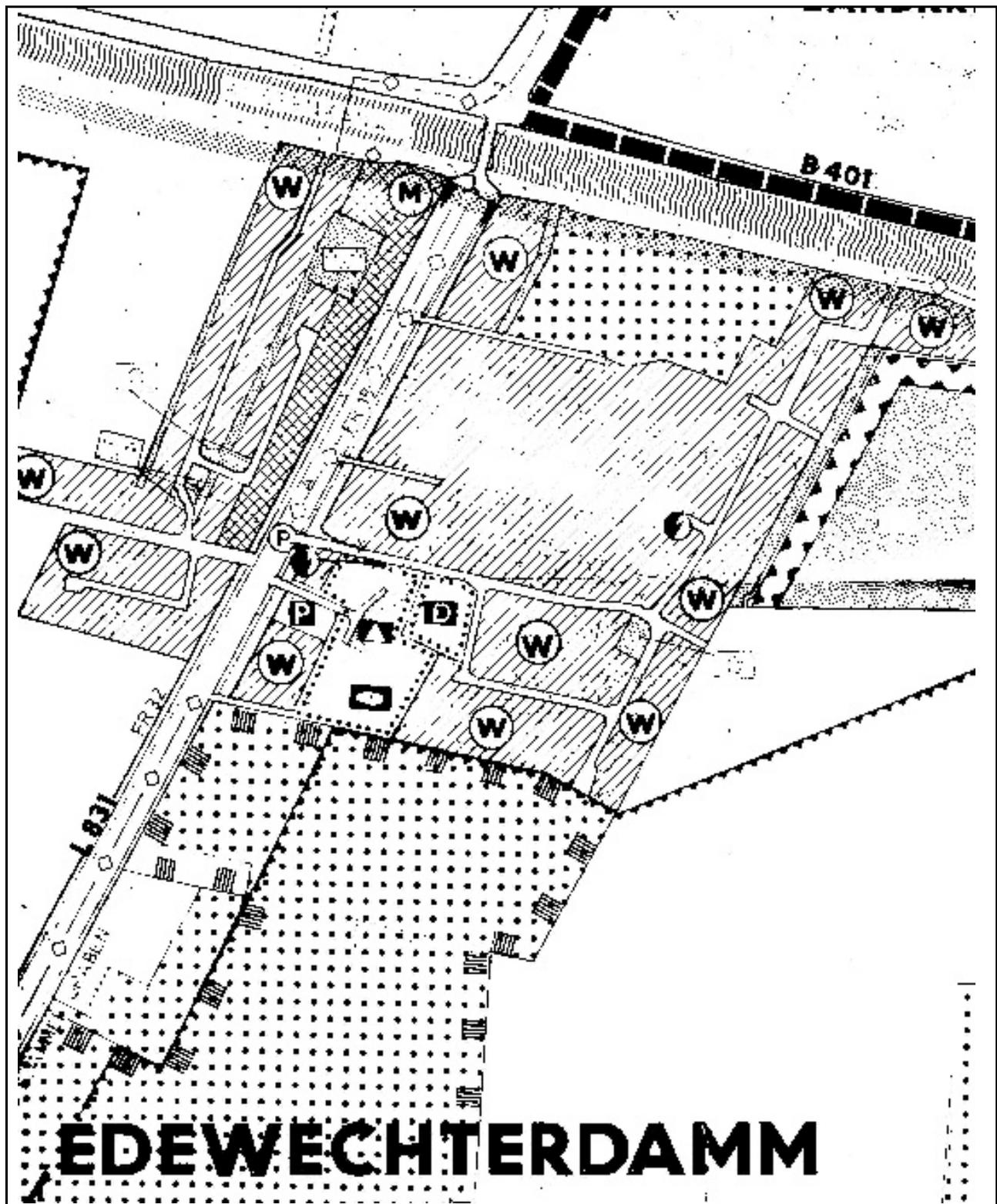
Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 2,7 ha.

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

Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995



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. Es handelt sich um die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.2 Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Cloppenburg legt Friesoythe als Mittelzentrum mit der „Schwerpunkt Aufgabe 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 Trinkwasserfernleitung dargestellt.

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

2.3 Planungsrecht

Satzung

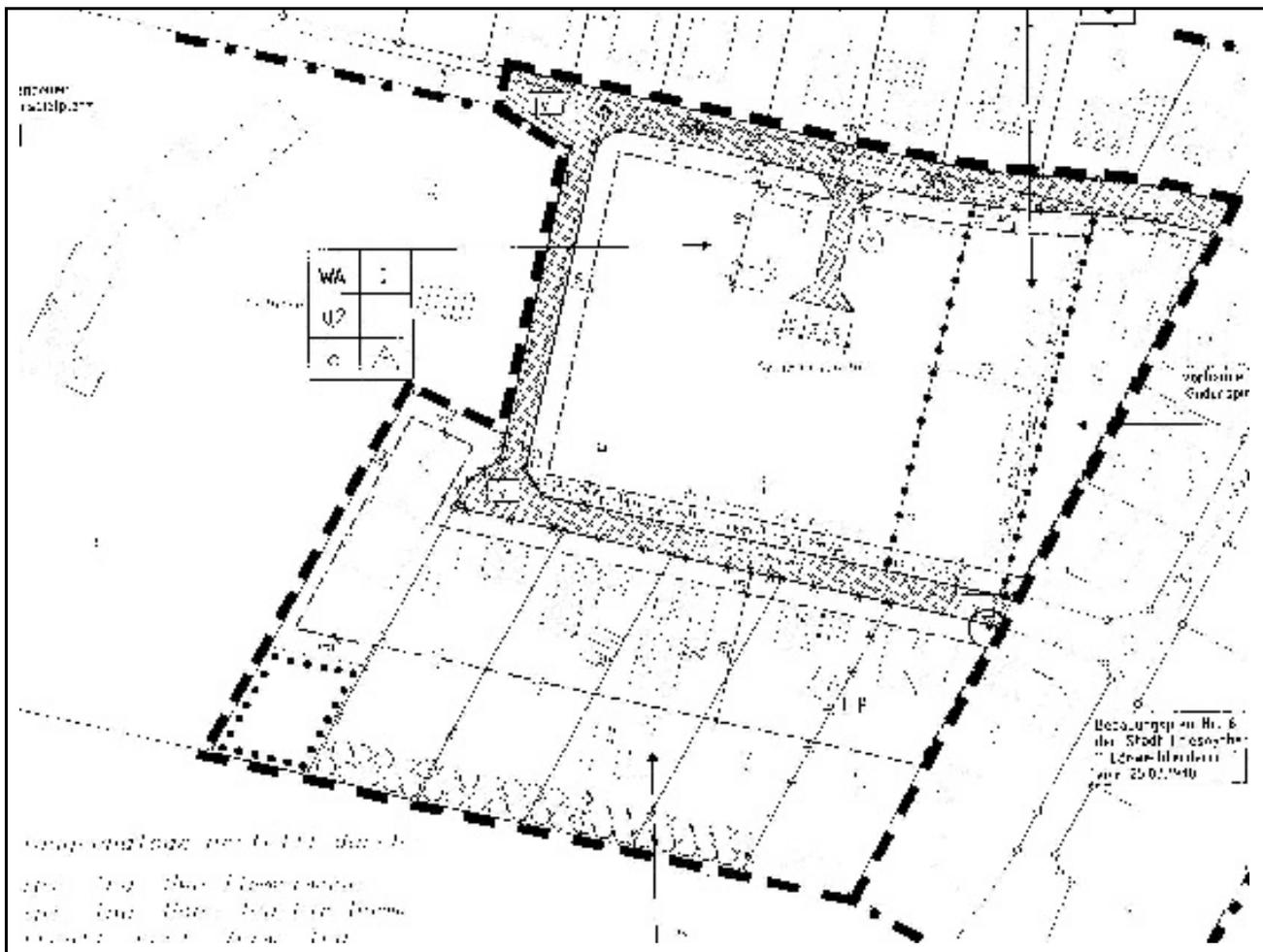
1978 trat die Satzung der Stadt Friesoythe über die „Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles EDEWECHTERDAMM“ in Kraft. Diese Satzung umfasst die Tiefe einer Bauzeile beidseitig der Landesstraße.

Im straßenseitigen Bereich südlich des Rudolfstraße wird sie durch den Bebauungsplan überdeckt (vgl. auch Hinweis Nr. 5).

Bebauungspläne

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich rechtskräftige Bebauungspläne. Es handelt sich hier um den Bebauungsplan Nr. 6 Edewechterdamm und den Bebauungsplan Nr. 6.1 Edewechterdamm. Letzterer grenzt östlich an unser Plangebiet an und wurde 1999 rechtskräftig. Da er den Anschluss für unsere geplante Wohnsiedlung darstellt, orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an seinen Festsetzungen.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6.1 Edewechterdamm



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 eingegrünte 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.

Die Knotenpunkte auf die Landesstraße werden verkehrsgerecht ausgebaut. Die öffentliche Verkehrsflächen werden entsprechend beschildert. Die Verkehrsregelung wird mit der Polizeiinspektion Cloppenburg/Vechta abgestimmt.

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. Nach Überprüfung von aktuellen Verkehrsuntersuchungen ist seit einigen Jahren von relativ geringfügigen jährlichen Verkehrszunahme auszugehen. Für die schalltechnische Berechnung wurde eine Verkehrszunahme von 0,5 % pro Jahr zu Grunde gelegt, somit wurden 5.900 Fahrzeuge in die Berechnung eingestellt.

Beurteilungspegel

Für allgemeine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei Verkehrslärm 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Beurteilungspegel liegen an der straßenseitigen Baugrenze bei ca. 59 bis 61 dB(A) tags und 53 bis 55 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden hier somit deutlich überschritten, insbesondere bei den Nachtwerten sind erhebliche Überschreitungen zu verzeichnen.

Im rückwärtigen Bereich werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Eine Ausnahme bilden hier die zukünftigen straßenseitige Wohngrundstücke. Die Nachtwerte werden erst im östlichen Bereich des Wohngebietes eingehalten, die ersten 3 Wohngrundstücke (im Bereich des heutigen Schulparkplatzes) haben hier teils deutliche Überschreitungen zu verzeichnen.

Wegen der hohen Immissionsbelastung im straßenseitigen Bereich werden bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt (d.h. Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt, vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.6).

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind hier wegen der bereits vorhandenen Einfamilienhausbebauung, die zur Landesstraße orientiert ist, nicht realisierbar.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird grob in die 2 Bereiche, nämlich im Norden in die Gemeinbedarfsfläche und im Süden in ein allgemeines Wohngebiet 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. Des weiteren soll ein Teilbereich östlich der Schule teilweise der Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Fläche wird mit der Zweckbestimmung Schule und Spielanlage festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden die vorhandenen Nutzungen Schule mit Nebenanlagen und der vorhandene Dorfplatz im Nordosten des Plangebietes erfasst. Östlich der Schule soll ein Kinderspielplatz/Bolzplatz errichtet werden, daher die Festsetzung mit der Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Für den südlichen Teil des Plangebietes und an der Heinrichstraße ist eine Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern geplant. Es sind der Grundstücksgrößen von 700 bis 900 qm vorgesehen. Dementsprechend wird hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,2, bei offener Bauweise und bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 6.1, auf Grund der relativ großen Grundstücksgrößen ist eine Grundflächenzahl von 0,2 ausreichend. Damit wird auch das Ziel erreicht, hier relativ große Wohngrundstücke mit ländlichem Zuschnitt zu gewährleisten.

In gleicher Absicht sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Ebenfalls wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt, es sind je Einzel- und Doppelhaus und je Grundstück höchstens 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig festgesetzt, sodass die jeweiligen Wohngrundstücke optimal bebaubar sind.

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.

Das allgemeine Wohngebiet wird weitgehend über eine neue Planstraße erschlossen. Hierfür wird die Trasse und Einmündung der vorhandene Zufahrt zu den Stellplätzen der Schule genutzt. Verkehrlich ergibt sich somit hinsichtlich der Landesstraße nur eine geringfügige Änderung.

Die neue Planstraße erhält eine Breite von 6,50 m, im Süden des Plangebietes endet sie mit einer Kfz-Wendeanlage. Die rückwärtigen Wohnbauflächen werden über einen schmalen Stichweg erschlossen.

Anschließend wird die Planstraße über einen 5 m breiten Geh- und Radweg Richtung Landesstraße ringförmig weitergeführt. Für diese Weiterführung wird eine vorhandene Parzelle in Gemeindeeigentum genutzt. Dieser Abschnitt darf von Schulbussen und den Müllfahrzeugen als Umfahrt bzw. Ausfahrt auf die Landesstraße genutzt werden.

Die beiden südlichen Wohngrundstücke an der Landesstraße werden über vorhandene Zufahrten direkt über die L 831 erschlossen. Sie werden mit einem Zufahrtbereich gekennzeichnet. Ansonsten wird entlang der Landesstraße ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt, um dem überörtlichen Charakter der Landesstraße gerecht zu werden.

4.4 Begrünung

Das Plangebiet grenzt im Süden an ein Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet. Zur Abgrenzung von dem neuen Wohngebiet wird hier in Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 ein 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist vollflächig mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Des Weiteren wird zur Abgrenzung des allgemeinen Wohngebiets zur Gemeinbedarfsfläche, insbesondere zum Spiel- und Bolzplatz ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist ebenfalls vollflächig zu bepflanzen.

Bei den Bäumen im Plangebiet handelt es sich zumeist um Erlen und Birken und einige Eichen. Letztere werden nicht gesondert festgesetzt, da sie sich im wesentlichen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche befinden. Somit ist ihr Erhalt grundsätzlich gesichert.

4.5 Spielplatz

Im Plangebiet werden Gemeinbedarfsflächen und allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Nach den allgemeinen Anforderungen des Nds. Spielplatzgesetzes sind 2 % der Geschossfläche des allgemeinen Wohngebietes an Netto-Spielplatzfläche zur Verfügung zu stellen.

	Fläche gesamt qm	Geschossfläche (GFZ 0,35) qm	Spielplatzbedarf 0,02 % der GF
WA	16.600	5.040	116 qm

Der sich ergebende Bedarf an Spielplatzfläche von ca. 116 qm Netto-Spielplatzfläche wird über den anliegenden Spiel- und Bolzplatz auf der Gemeinbedarfsfläche, mit einer Nettofläche von ca. 800 qm, gedeckt.

Somit wird den Anforderungen des Nds. Spielplatzgesetzes genüge getan.

4.6 **Abriss von Gebäuden**

Das in der Planzeichnung gekennzeichnete Gebäude südlich der Schule befindet sich baulich in einem schlechten Zustand und ist baulich abgängig, es ist daher abzureißen.

4.7 **Schallschutzmaßnahmen**

Wie bereits unter Kap. 3.3 ausgeführt, werden die Orientierungswerte im straßenseitigen Bereich teils erheblich überschritten.

Im Bereich des neuen allgemeinen Wohngebietes werden die Orientierungswerte (weitgehend) 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.

Es werden daher bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz für den straßenseitigen Bereich festgesetzt. „Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 genügen.“

Die Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es werden die Lärmpegelbereiche IV und III gemäß DIN 4109 in der Planzeichnung festgesetzt.

4.8 **Flächenbilanz**

Gesamtes Plangebiet	2,71 ha
Gemeinbedarfsfläche (ohne Pflanzflächen)	0,68 ha
Allgemeines Wohngebiet	1,66 ha
Verkehrsflächen	0,22 ha
Pflanzflächen	0,14 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,01 ha

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 Edewechedamm) 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

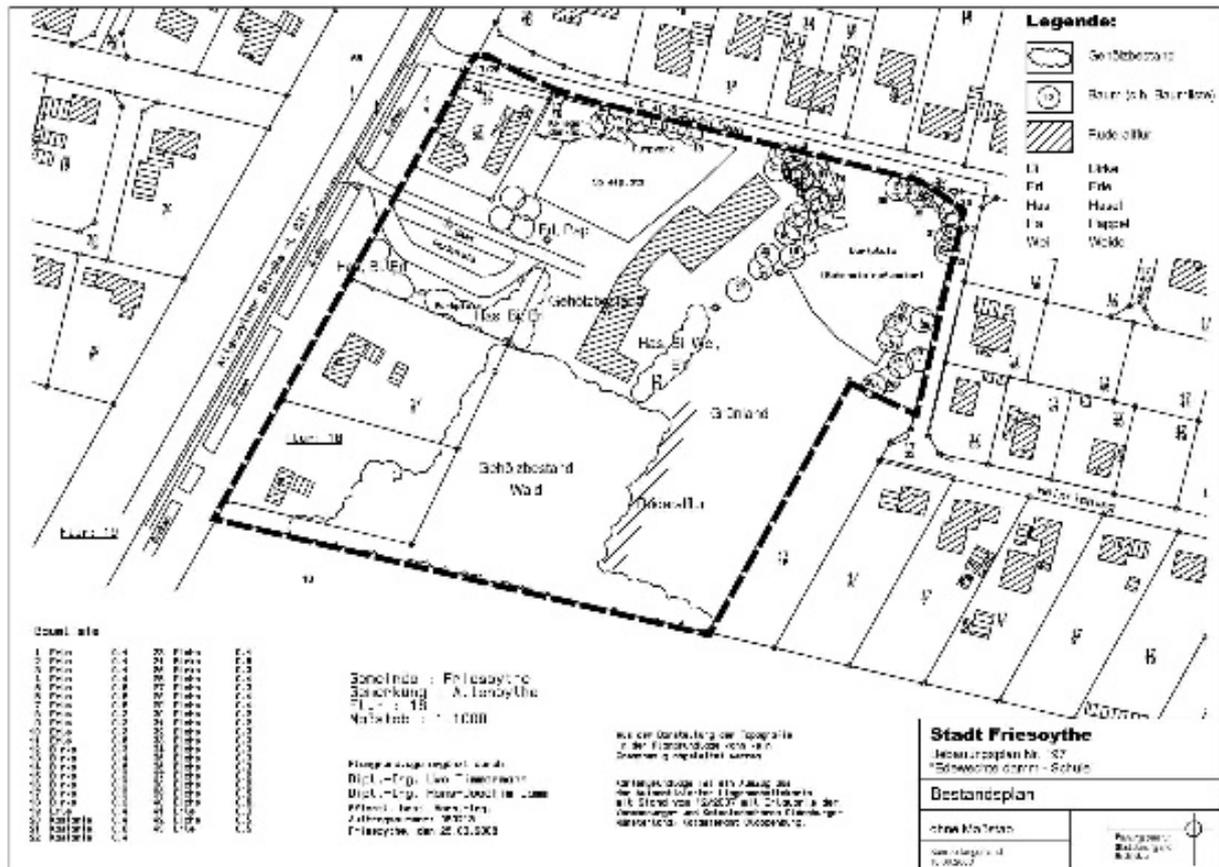
Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

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 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Cloppenburg.

Ein Stellplatz für Abfallbehälter ist an dem mit Müllfahrzeugen nicht befahrbaren Stichweg in der Planzeichnung gekennzeichnet.

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 Abriss vorhandener Gebäude

Das gekennzeichnete Gebäude ist vor Erschließungsbeginn zu beseitigen.

7.5 Teilaufhebung einer Satzung

Ein Teilbereich der Satzung Edewechterdamm wird von dem Bebauungsplan Nr. 197 " Edewechterdamm Schule " überdeckt. Es handelt sich um die straßenseitigen Grundstücke südlich des Rudolfweges.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 197 wird der überdeckte Teilbereich der Satzung aufgehoben.

8 Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Zu- und Abfahrverbot

Entlang der Landesstraße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die vorhandenen Grundstückszufahrten auf die Landesstraße werden mit einem Einfahrtbereich gekennzeichnet.

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“