

Stadt Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 164

„Sondergebiet Am Friesoyther Kanal II“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

mit

Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Vorentwurf



Bearbeitungsstand: 12.05.2009

INHALT

1	Grundlagen der Planung	4
1.1	Anlass und Ziel der Planänderung	4
1.2	Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich, Kartengrundlage	4
1.4	Planerische Grundlagen für den Bebauungsplan.....	5
2	Planerische Vorgaben	5
2.1	Landes- und Regionalplan.....	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Derzeitige planungsrechtliche Situation	7
3	Grundlagenermittlung	8
3.1	Nutzungen und Umfeld.....	8
3.2	Städtebauliches Konzept.....	8
4	Inhalte des Bebauungsplans	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.4	Verkehrsflächen.....	10
4.5	Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	11
4.6	Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	11
5	Umweltbericht und Eingriffsabhandlung.....	12
5.1	Kurzdarstellung des Inhalts der Planung.....	12
5.2	Fachgesetze und Fachpläne	13
5.2.1	Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Friesoythe	13
5.2.2	Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Cloppenburg	13
5.3	Umweltprüfung.....	13
5.3.1	Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter	13
5.3.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck.....	14
5.3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	14
5.3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	14
5.3.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	15
5.3.6	Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....	15
5.3.7	Landschaftspläne sowie sonstige Pläne	15
5.3.8	Luftqualität	15
5.3.9	Wechselwirkungen	15
5.3.10	Bestandsaufnahme.....	15
5.4	Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeitigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten.....	16
5.5	Kompensationsmaßnahmen.....	17
5.6	Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung.....	17
5.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	17
5.6.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	17
5.7	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	17
5.8	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	18
5.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	18
6	Auswirkungen der Planung.....	18

6.1	Oberflächenentwässerung.....	18
6.2	Ver- und Entsorgung	18
6.3	Verkehr	18
6.4	Müllentsorgung	18
6.5	Immissionsschutz	19
6.6	Bodenordnung	19
7	Verfahrensvermerke	19

1 Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planänderung

Der betroffene Bereich wurde mit erstmaliger Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 im Jahre 2001 überplant. Dieser seit 22.08.2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan sollte im Umfeld des ehemaligen Schleusenwärterhauses eine touristische Nutzung (Erholungsgaststätte, Wanderparkplatz und Festplatz) vorbereiten.

Dieses fremdenverkehrliche Konzept wurde jedoch nicht umgesetzt. Nun ist ein niederländischer Investor aufgetreten, der auf der ca. 1,5 ha großen Fläche eine dauerhafte touristische Nutzung, bestehend aus einem Ferienhausgebiet, einem Standplatz für Wohnmobile und einer Ausflugsgaststätte, realisieren möchte.

Ergänzend soll in der Wendebucht im Küstenkanal ein Angebot für Wassersport (Steganlagen) geschaffen werden.

Da sowohl die angestrebten Nutzungen als auch die Nutzungsintensität eine andere sein wird, als bislang durch den rechtskräftigen Bebauungsplan abgesichert, wird die Aufstellung (Neuaufstellung) des Bebauungsplanes Nr. 164 mit erneuter Eingriffsabhandlung und Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 164 im Jahre 2001 wirksam gewordene 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durch die 49. FNP-Änderung den neuen Planungszielen angepasst.

1.2 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf

Nachdem der niederländische Investor die Grundstückssicherung vornehmen konnte, hatte er der Stadt im Herbst 2008 ein erstes Grobkonzept zur künftigen Nutzung des Areals vorgestellt.

Im Februar 2009 wurde im zuständigen Fachausschuss beschlossen, dieses Planungsvorhaben zu unterstützen und die entsprechenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan-Neuaufstellung und 49. FNP-Änderung) durchzuführen.

Nach Vorlage der entsprechenden Vorentwürfe zu den Bauleitplanverfahren hat der Verwaltungsausschuss am 13.05.09 beschlossen, das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 und die frühzeitigen Beteiligungsschritte durchzuführen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich, Kartengrundlage

Der Planungsbereich liegt östlich des Friesoyther Kanals und grenzt im Norden an den Küstenkanal an. Mit einer Fläche von 1,5 ha wird sich der Bebauungsplan Nr. 164 (Neuaufstellung) auf genau die gleichen Bereiche wie der seit 2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 164 beschränken. Der Planungsbereich erfasst das Flurstück 64, Flur 6, in der Gemarkung Friesoythe.

Der Bebauungsplan wird auf einer Planunterlage im Maßstab 1:1.000 angefertigt. Diese Planunterlage wurde vom Vermessungsbüro Timmermann und Damm (öbVI) erstellt.

Nach einer Überprüfung der Bestandssituation im April 2009 wurde festgestellt, dass für die Planung auf die ergänzenden topographischen Einmessungen aus dem Jahre 2001 zurückgegriffen werden kann, da sich seit dieser Zeit im Gelände keine Veränderungen ergeben haben.

1.4 Planerische Grundlagen für den Bebauungsplan

Bei der Neuaufstellung wird auf folgende vorliegende Unterlagen zurückgegriffen oder Bezug genommen:

- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 164 aus dem Jahre 2001 inkl. Eingriffsabhandlung
- Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 164 vom 03.05.2001, TÜV Nord
- Grobkonzept des Investors, Herbst 2008
- Geländebegehung und Feldvergleich, April 2009
- Aktualisiertes Konzept zum Bebauungsplan Nr. 164 (Neuaufstellung), 27.04.2009

2 Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplan

Nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahre 2008 wird die Stadt Friesoythe als Mittelzentrum eingestuft. Nach den zeichnerischen Darstellungen des RROP des Landkreises Cloppenburg 2005 liegt der Planungsbereich in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft.

Nach den Erläuterungen sind speziell die ländlichen Räume durch Entwicklung von geeigneten Flächen für Zwecke der Freizeit und Naherholung sowie durch den Ausbau touristischer Infrastruktur zu stärken.

Insofern entsprechen die nunmehr verfolgten Ziele den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung in vollem Umfang.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Zusammenhang mit der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 im Jahre 2001 wurde der Flächennutzungsplan (17. FNP-Änderung) parallel geändert.

Seit dieser Zeit stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe für den Bereich Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen Erholungsgaststätte, einen multifunktionalen Platz für fremdenverkehrliche Zwecke sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Aufgrund des vorliegenden Planungsansatzes soll zwar die grundsätzliche fremdenverkehrliche/touristische Entwicklung des Bereiches weiterverfolgt werden, jedoch mit veränderten Zweckbestimmungen und einer höheren Nutzungsintensität.

Insofern wird der Flächennutzungsplan erneut geändert und die bisher wirksamen Darstellungen der 17. Änderung werden künftig durch die Darstellungen der 49. FNP-Änderung ersetzt.

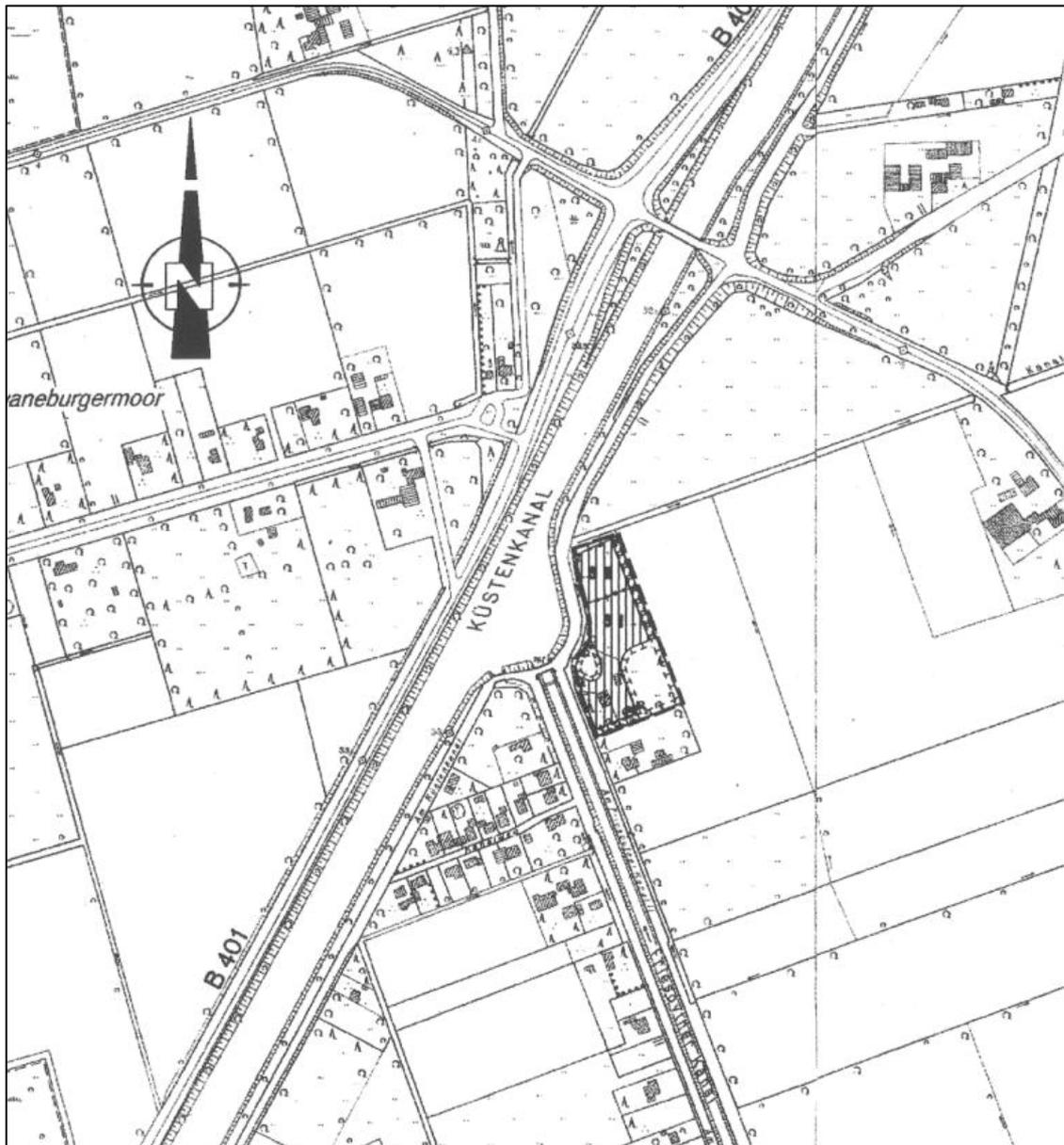


Abb. 1: Aktuell wirksame Darstellungen des FNP (17. Änderung)

2.3 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der seit 22.08.2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 164 „Sondergebiet Am Friesoyther Kanal II“ setzt für den Planungsbereich zwei Sondergebiete fest. Die bauliche Entwicklung beschränkt sich hierbei auf das Umfeld des ehemaligen Schleusenwärtergebäudes. Für die verbleibenden Freiflächen setzt der Bebauungsplan im Umfeld der geplanten Erholungsgaststätte Sondernutzungen in Form von Spielwiese, Grillplatz, Rastplatz bzw. einer Stellplatzanlage / Wanderparkplatz fest.

Die nördliche Teilfläche sollte als multifunktionaler Platz für fremdenverkehrliche Zwecke (Dorffeste etc.) genutzt werden.

Zur freien Landschaft hin setzt der Bebauungsplan Eingrünungsmaßnahmen fest. Der wertvolle Baumbestand nordwestlich des Schleusenwärtergebäudes wird als erhaltenswert festgesetzt. Im Zuge des nachbarlichen Immissionsschutzes enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Lärmentwicklung.

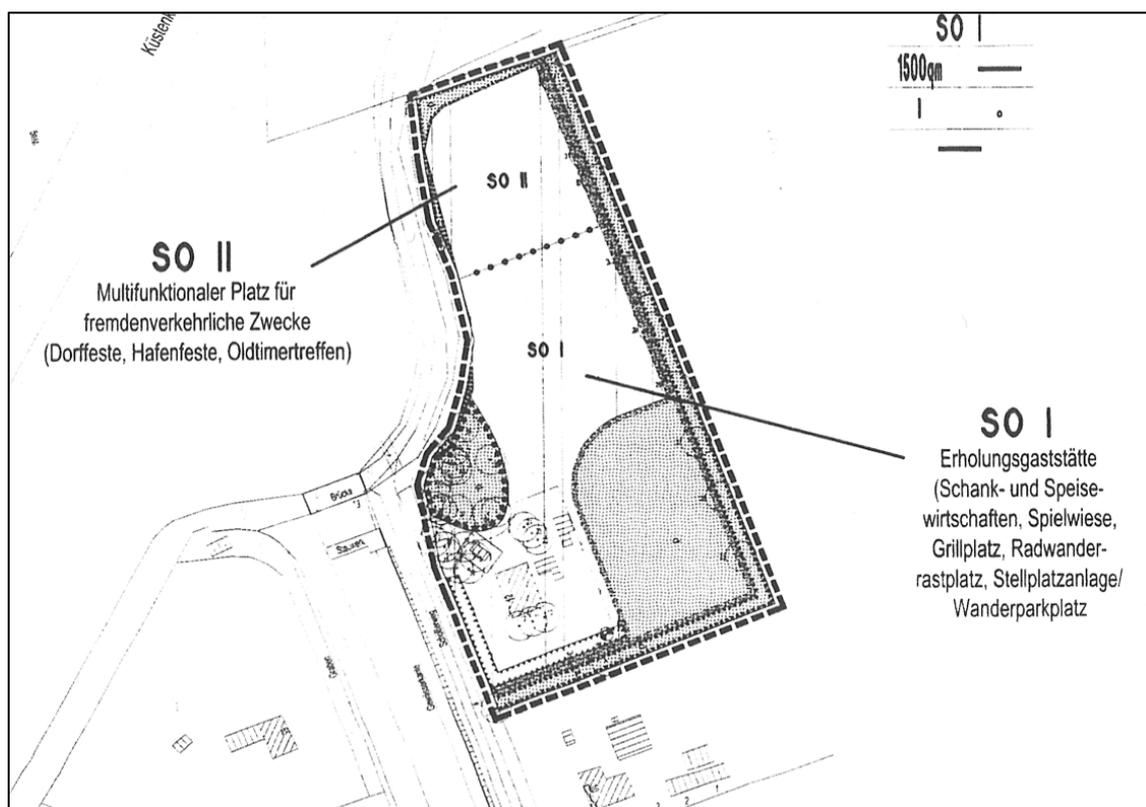


Abb. 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 164 vom 22.08.2001

3 Grundlagenermittlung

3.1 Nutzungen und Umfeld

Trotz Überplanung des ca. 1,5 ha großen Bereiches hat auf dem Areal keine Veränderung gegenüber 2001 stattgefunden. Das Schleusenwärterhaus mit seinem verwilderten Garten, die Gehölzstrukturen und eine Grünlandfläche prägen den Bereich.

Südlich des Planungsbereiches befindet sich ein Wohngrundstück im Außenbereich. Ansonsten schließen sich im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das derzeit zur Diskussion stehende Konzept sieht im Wesentlichen drei Nutzungskomponenten vor. Das ehemalige Schleusenwärtergebäude soll eine Gastronomie aufnehmen und die Rezeption/Verwaltung für das Ferienhausgebiet bzw. die geplante Wohnmobilstellplatzanlage.

Innerhalb des Ferienhausgebietes sollen ca. 20-25 Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 85 m² auf ca. 300 – 400 m² großen Parzellen entstehen.

Abgerundet wird die Freizeitanlage durch 10-12 Wohnmobilstellplätze mit den entsprechenden Versorgungseinrichtungen.

Die verkehrliche Anbindung der gesamten Anlage erfolgt über eine private Straße südlich der geplanten Gaststätte. Dort werden auch ca. 25-30 Pkw-Stellplätze für die Gaststätte bzw. für das Ferienhausgebiet vorgesehen.

Die Ferienhausgrundstücke, die voraussichtlich nicht grundbuchmäßig parzelliert werden, stellen sich zum privaten Weg, welcher in einer Breite von 3,50 – 5,50 m ausgebildet werden soll, als offene Bereiche dar.

Die vorhandenen randlichen Eingrünungen sowie der üppige Großbaumbestand nordwestlich des Schleusenwärtergebäudes wird auch künftig erhalten und stellt eine optimale Einbindung der Anlage in das gewohnte Landschaftsbild dar.

Am Wendebecken im Küstenkanal beabsichtigt der Ferienhausbetreiber die Anlage von Bootstegen, so dass den Nutzern der Ferienhauseanlage neben den ruhigen Erholungsformen, wie Rad- und Fußwandern, auch Wassersport angeboten werden kann. Für diese Steganlagen wird bei der zuständigen Wasser- und Schifffahrtsdirektion ein gesonderter wasserrechtlicher Antrag gestellt.

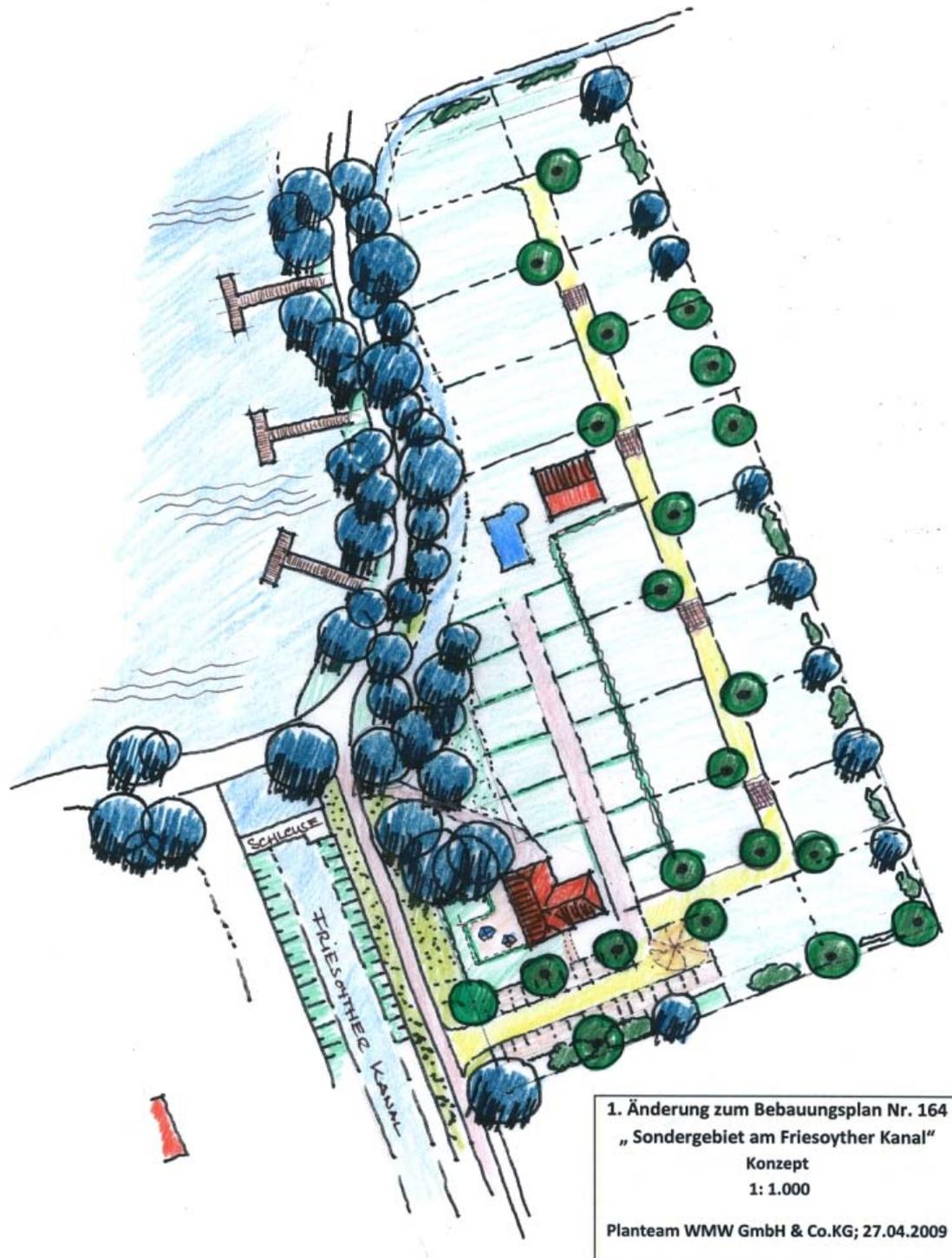


Abb. 3: Städtebauliches Konzept

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht für die o.g. Nutzungskomponenten drei Sondergebiete gem. § 11 Abs. 1 BauNVO mit den jeweils spezifischen Zweckbestimmungen vor. Dies sind SO1 Ferienhausgebiet, SO2 Campingplatz/Wohnmobilstellplatz und SO3 Erholungsgaststätte.

Durch die textlichen Festsetzungen 1-3 werden die Nutzungen in den jeweils festgesetzten Gebieten abschließend festgeschrieben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet SO1 Ferienhausgebiet und SO3 Erholungsgaststätte wird das Maß über die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Allerdings ist anzumerken, dass im weiteren Verfahren evtl. auch für das Sondergebiet SO1 Ferienhausgebiet auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl zugunsten einer Festsetzung der Anzahl der zulässigen Ferienhäuser (max. 25 FH) und einer maximalen Grundfläche von 85 m² verzichtet wird. Dieser Punkt wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Im Sondergebiet SO2 Campingplatz/Wohnmobilstellplatz kann aufgrund der angedachten Nutzung auf die Festsetzung des Nutzungsmaßes komplett verzichtet werden.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet SO1 wird die abweichende Bauweise mit maximal zulässigen Gebäudelängen von 15,0 m festgesetzt; hierdurch soll eine offene und lockere bauliche Struktur mit nicht zu großvolumigen Ferienhäusern sichergestellt werden.

Die überbaubaren Bereiche orientieren sich beidseitig der privaten Erschließungsstraße und stellen mit einem Abstand von 3,0 m zu dieser die Ausbildung einer offenen Vorgartenzone sicher.

Für das Sondergebiet SO3 Erholungsgaststätte wird für den baulichen Bestand mit Erweiterungsmöglichkeiten Richtung Westen die Festsetzung eines Bauteppichs und die offene Bauweise gewählt, so dass dort die angestrebte Nutzung untergebracht werden kann.

4.4 Verkehrsflächen

Im Planungsbereich werden aufgrund des Gebietscharakters (Ferienhausanlage) ausschließlich private Verkehrsflächen festgesetzt.

Südlich der geplanten Gaststätte dient eine 6,0 m breite Fahrgasse als Zufahrt zum Wohnmobilstellplatz und zur Ferienhausanlage. Ferner werden dort beidseitig Pkw-Stellplätze durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt.

Im Ferienhausgebiet stellt der Bebauungsplan (Vorentwurf) zurzeit eine Fahrbahn von 5,5 m Breite dar. Allerdings wäre hier auch eine Breite von 3,50 m vorstellbar, sofern auf den angrenzenden Ferienhausgrundstücken entsprechende Ausweichmöglichkeiten angeboten werden. Für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge wäre eine Fahrbahnbreite von 3,50 Metern ausreichend.

Müllfahrzeuge werden ohnehin nicht in das Gebiet hineinfahren, da die zentrale Müllabholung für die gesamte Anlage im Bereich der Stellplätze südlich der Gaststätte geplant ist.

4.5 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden private naturnahe Grünflächen festgesetzt. Hierdurch sollen vorhandene Gehölzstrukturen und das gewohnte Landschaftsbild erhalten bleiben. Den gleich Zweck verfolgt die Festsetzung einer 5 m breiten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen an der Ost- bzw. Südseite des Ferienhausgebietes. Gem. textlicher Festsetzung 5.3 sollen dort vorhandene Strukturen erhalten und weiterentwickelt werden, um das Gebiet zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abzugrenzen.

4.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Um Störungen auf die Wohnnutzungen im Umfeld (Wohnen im Außenbereich) auszuschließen, werden für die Erholungsgaststätte Maßnahmen zum Schallschutz (Wall bzw. Nutzungseinschränkungen in den Nachtstunden) vorgesehen. Mit diesen Regelungen, die auf den Ergebnissen des Gutachtens des TÜV aus dem Jahre 2001 basieren, kann dem Schutzbedürfnis der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft entsprochen werden.

5 Umweltbericht und Eingriffsabhandlung

Der Umweltbericht 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

Die Stadt Friesoythe möchte entsprechend der Ziele des RROP und der verstärkten Nachfrage nach Freizeit-/Erholungseinrichtungen neben dem Schwerpunktbereich an der Thülsfelder Talsperre das Angebot an Infrastruktur für den Fremdenverkehr im Stadtgebiet an hierfür geeigneten Stellen weiter ausbauen.

Mit dem vorliegenden Standort in der Nähe des Küstenkanals, der dort kreuzenden Radwege und der Prägung dieses Bereiches ergibt sich für solch eine Entwicklung ein hervorragendes Entwicklungspotential.

Gerade mit dezentralen Angeboten an dafür geeigneten Standorten mit einer gewissen Vorprägung für die Erholungsfunktion kann die Stadt einen wichtigen Beitrag zur touristischen Erschließung des Stadtgebietes ohne allzu starke Eingriffe in den Naturhaushalt oder überzogene Aufwendungen für Infrastruktureinrichtungen tätigen zu müssen, vervollständigen.

Insofern ist es in der Konsequenz logisch und städtebaulich begründbar, diesen Standort entsprechend planungsrechtlich aufzubereiten.

Mit Auftreten des Investors entsteht für die Stadt die Chance, die bereits im Jahr 2001 gehegte Vorstellung zur touristischen Aufwertung dieses Bereiches kurzfristig umsetzen zu können.

Dabei ist auch hervorzuheben, dass keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, sondern lediglich die Planungsziele (Nutzungsarten) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.164 durch die Neuaufstellung modifiziert werden. Im Planungsbereich sind derzeit folgende Biotopstrukturen vorzufinden:

Gebäude und versiegelte Flächen	550 m ²
Hausgarten (verwildert)	770 m ²
Zierhecke (nicht-heimische Arten)	950 m ²
Baumbestand, Gehölze	1.680 m ²
Artenarmes Intensivgrünland	<u>11.350 m²</u>
	15.300 m ²

Das Planungsgebiet muss aufgrund der anzutreffenden Biotopstrukturen als mehrfach anthropogen überformt eingestuft werden und könnte bereits heute nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.164 wesentlich stärker im Sinne eines touristischen Angebotes (Erholungsgaststätte, Festplatz etc.) genutzt werden.

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 Landschaftsplans der Stadt Friesoythe

Der Landschaftsplan (LP) aus dem Jahre 1992 trifft für das Planungsgebiet selbst keine planungsrelevanten Aussagen.

5.2.2 Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Cloppenburg

Der Landschaftsplan des Landkreises Cloppenburg stellt für das Plangebiet keine wertvollen Areale dar. Der Bereich wird mit den Wertstufen 3 und 4 bewertet. Diese Einstufung resultiert aus den dort bislang durchgeführten Nutzungen und stellt auf eine stark eingeschränkte ökologische Bedeutung ab.

5.3 Umweltprüfung

Bei der im Rahmen des Umweltberichtes zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 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

Tiervorkommen, mit Ausnahme von Vögeln, wurden während der Bestandserhebung im Frühjahr 2009 nicht festgestellt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass mit Ausnahme des Großbaumbestandes und der randlichen Gehölzstrukturen nur wenig geeignete Lebensraumbedingungen für Tierarten vorliegen.

Pflanzen

Das Plangebiet ist bis auf die Randbereiche hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften als beeinträchtigt und vorbelastet anzusehen.

Boden

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als brachgefallenes Ackerland bzw. Grünland mit aperiodischen Nutzungen (Dorffeste, Osterfeuer etc.) dar.

Die Planung führt zu einer Veränderung gegenüber der heutigen Nutzung. So führt die Planung durch Ausweisung des SO₁ Ferienhausgebiet zu einer höheren Versiegelung des Bodens gegenüber der heutigen Nutzung bzw. der zurzeit zulässigen Nutzung.

Wasser

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden. Im Nordwesten begrenzt ein strukturarmer Entwässerungsgraben das Gebiet.

Luft

Die Luftqualität wird durch das Planungsvorhaben nicht über das bereits heute mögliche Maß hinaus beeinträchtigt.

Klima

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

Landschaftbild

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

Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch die randlichen Gehölzbestände geprägt. Diese werden als zu erhaltend festgesetzt und insofern sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Es ist nicht davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt wird. Wesentliche Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind aufgrund der Entwicklung 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 findet 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

Der Bebauungsplan trifft hierzu aufgrund der geringen baulichen Dichte keine konkreten Aussagen.

5.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes (LR) des Landkreises Cloppenburg bzw. des Landschaftsplanes (LP) der Stadt Friesoythe sind oben bereits im einzelnen aufgeführt.

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 Gemeinschaft 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 § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, c und d BauGB 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. Das Plangebiet wird von den randlichen Gehölzstrukturen und von dem ehemaligen Schleusenwärtergebäude geprägt.

Die randlichen Gehölzstrukturen und der waldartige Baumbestand im Nordwesten (Eichen und Kastanien) stellen eine gewisse Qualität im ökologischen Sinne dar. So bieten diese ihrerseits den Vogelarten einen Lebensraum und lassen andererseits ein harmonisches Landschaftsbild entstehen.

5.4 Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeitigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten

Für die folgende Bewertung wird das Städtetag-Modell angewandt.

Die einzelnen Biotoptypen werden wie folgt bewertet:

Bestand

Gebäude und versiegelte Flächen	Wertfaktor 0
Hausgarten	Wertfaktor 1
Zierhecke	Wertfaktor 2
Baumbestand und Gehölze	Wertfaktor 3
Artenarmes Intensivgrünland	Wertfaktor 2

Planung

Sondergebiet SO 1 und SO 3 versiegelbarer Bereich	Wertfaktor 0
Sondergebiet SO 1 und SO 2 unversiegelt	Wertfaktor 1
Sondergebiet SO 3 Campingplatz/Wohnmobilstellplatz	Wertfaktor 1
Verkehrsflächen	Wertfaktor 0
Erhaltungs-/Maßnahmenflächen	Wertfaktor 3

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt:

Bestand			Planung		
Biotope	m ² /Wertfaktor	Wert (Werteinheiten)	Strukturen	m ² /Wertfaktor	Wert (Werteinheiten)
Gebäude- und Hofflächen	550 m ² /0	0	Sondergebiete versiegelt	2.549 m ² / 0	0
Hausgarten	770 m ² / 1	770	Sondergebiet unversiegelt	8.641 m ² / 1	8.641
Zierhecke	950 m ² / 1	950	Pflanzbindung im SO	1.200 m ² / 2	2.400
Feldgehölze, Laubbaumbestand	1.680 m ² / 3	5.040	Maßnahmenfläche / Grünfläche	1.000 m ² / 3	3.000
Artenarmes Intensivgrünland	11.350 m ² / 2	22.700	Verkehrsflächen	1.910 m ² / 0	0
Summen	15.300m ²	29.460		15.300 m ²	14.041
Differenz					15.419 WE

Es sind insgesamt 15.419 WE als Kompensationsdefizit extern auszugleichen.

5.5 **Kompensationsmaßnahmen**

Eingriffsausgleich

Die erforderliche Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich von 15.419 Werteinheiten werden im Zuge des weiteren Verfahrens festgelegt.

Als Kompensationsmaßnahme geeignet ist die Aufwertung einer Ersatzfläche in der städtischen Poolfläche. So kann ein wertvoller Beitrag geleistet werden, um den an diese Standorte gebundenen, z.T. seltenen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum zu bieten.

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

Die Planung sieht für derzeit ungenutzten Bereich eine intensivere Nachnutzung vor. Hierdurch wird eine höhere Versiegelung von Flächen ermöglicht, als dies nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich wäre; zudem verändert sich das Landschaftsbild geringfügig.

Bei Nichtverwirklichung der Planung ist zunächst davon auszugehen, dass die Flächen voraussichtlich in die Sukzession gelangen oder aber wieder intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

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

Soweit die angestrebte Nutzung dies erlaubt, werden Maßnahmen zur Erhaltung des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Form von Erhaltungsbindungen festgesetzt. Die Versiegelung mit einer GRZ von 0,2 im SO1 trägt dem Aspekt „Erhaltung der Bodenfunktion“ Rechnung.

Weitere Maßnahmen sind im Planungsbereich nicht möglich bzw. sinnvoll. Insofern ist ein externer Ausgleich durchzuführen.

5.6.2 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Ziele des Bebauungsplanes, an diesem Standort eine fremdenverkehrliche Nutzung vorzubereiten, sind städtebaulich sinnvoll, da der Standort über das nötige Entwicklungspotential verfügt. Mit der Entwicklung dieses Standortes im Sinne des Fremdenverkehrs kann ein weiterer Trittstein zur touristischen Entwicklung des Gemeindegebietes umgesetzt werden.

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

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Begrünungsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt werden und die Gehölze anwachsen.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Friesoythe möchte mit Aufstellung des Bebauungsplanes die Weiterentwicklung des Standortes als touristischen Trittstein sichern.

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 der ursprünglichen Planung (2001) und auf eine eigene Geländeaufnahme zurückgegriffen. Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planungsaufstellung 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.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Gebietes wird auch weiterhin durch Versickerung bzw. durch Abfluss in die umgebenden Gräben sichergestellt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Da die Ver- und Entsorgungsleitungen / -kanäle im Straßenzug „Am Friesoyther Kanal“ vorhanden sind, kann das Gebiet dort problemlos angeschlossen werden. Innerhalb der Fläche wird das Netz entsprechend den Anforderungen in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen erweitert.

6.3 Verkehr

Der Ausbaustandard der öffentlichen Straßen ist für die vorgesehene Nutzung ausreichend; nach derzeitiger Einschätzung sind keine weiteren Aufwendungen im öffentlichen Straßennetz notwendig.

6.4 Müllentsorgung

Auf dem Gelände bzw. innerhalb der Ferienhausanlage wird die Müllsammlung durch den Betreiber der Anlage sichergestellt.

Im Bereich der öffentlichen Straße „Am Friesoyther Kanal“ werden Aufstellflächen für Sammelmüllcontainer vorgesehen, so dass diese dort zu den üblichen Abfahrzeiten geleert werden können.

6.5 Immissionsschutz

Vom Plangebiet gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld aus. Weder der Ziel- und Quellverkehr noch die Nutzung der Ferienhausanlage führen zu unzumutbaren Lärmentwicklungen.

Der Betrieb der Erholungsgaststätte (Außenbereich) wird durch Auflagen eingeschränkt, so dass auch hiervon keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Auf das Gebiet selbst wirken die in der Landwirtschaft üblichen Geruchsbelästigungen, ausgelöst durch die Bestellung der Felder. Der Abstand zu Hofstellen mit Tierzucht bzw. zu einer Biogasanlage östlich der geplanten Ferienhausanlage beträgt 350 – 450 Meter. Aufgrund der Hauptwindrichtung (südwest) sind unzumutbare Beeinträchtigungen überwiegend auszuschließen.

6.6 Bodenordnung

Der Investor konnte die Flächensicherung durchführen, so dass die Planungen zeitnah umgesetzt werden können.

7 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.05.2009 die Durchführung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Sondergebiet Am Friesoyther Kanal“ beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB findet in der Zeit vom bis ...statt.

Friesoythe, den

.....

Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Bearbeitet im Auftrage der



Oldenburg, den 12.05.2009