Stadt Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

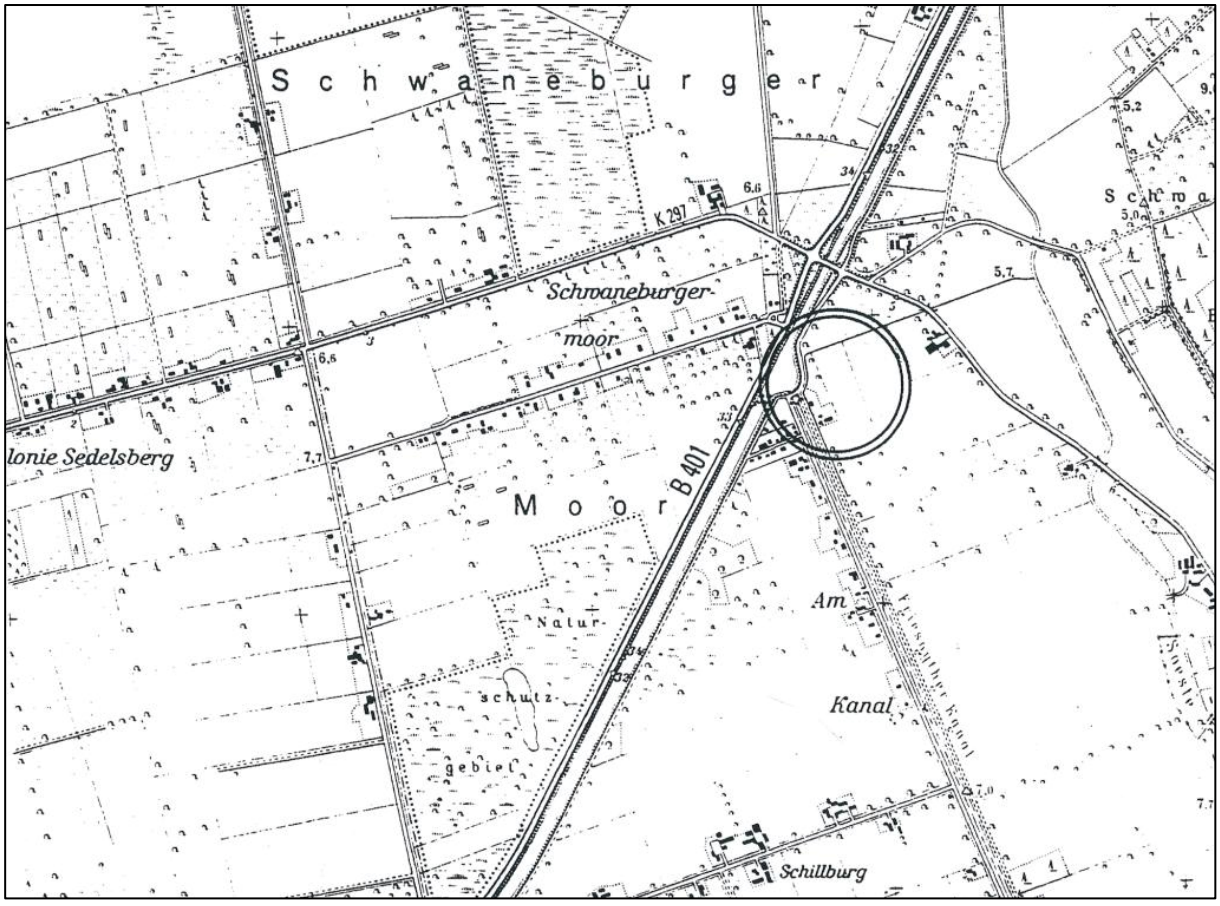
Bebauungsplan Nr. 164

„Sondergebiet Am Friesoyther Kanal II“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

mit

Umweltbericht gem. § 2a BauGB



Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss,

23.11.09

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 5
1.4 Planerische Grundlagen für den Bebauungsplan.... 5

2 Planerische Vorgaben 6

2.1 Landes- und Regionalplan.... 6
2.2 Flächennutzungsplan 6
2.3 Derzeitige planungsrechtliche Situation 7

3 Grundlagenermittlung 8

3.1 Nutzungen und Umfeld.... 8
3.2 Verkehrliche Erschließung; technische Infrastruktur.... 9
3.3 Immissionen.... 9
3.4 Städtebauliches Konzept.... 10

4 Inhalte des Bebauungsplans 12

4.1 Art der baulichen Nutzung.... 12
4.2 Maß der baulichen Nutzung 12
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.... 12
4.4 Verkehrsflächen.... 12
4.5 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 13
4.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz.... 13
4.7 Geh-/Fahr- und Leitungsrechte; Gewässerunterhaltung.... 13

5 Umweltbericht und Eingriffsabhandlung....14

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung.... 14
5.2 Fachgesetze und Fachpläne 15
5.2.1 Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Friesoythe 15
5.2.2 Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Cloppenburg 15
5.3 Umweltprüfung.... 15
5.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter 15
5.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck....16
5.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit....16
5.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 16
5.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 17
5.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie....17
5.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne 17
5.3.8 Luftqualität....17
5.3.9 Wechselwirkungen 17
5.3.10 Bestandsaufnahme....17

5.4 Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeitigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten ... 18
5.5 Kompensationsmaßnahmen ... 19
5.6 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung ... 19
5.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ... 19
5.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 20
5.7 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten ... 20
5.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen ... 20
5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 20

6 Auswirkungen der Planung ... 21

6.1 Oberflächenentwässerung ... 21
6.2 Ver- und Entsorgung ... 21
6.3 Verkehr ... 21
6.4 Müllentsorgung ... 21
6.5 Immissionsschutz ... 22
6.6 Bodenordnung ... 22

7 Verfahrensvermerke ... 23

Anlagen:

Ersatzflächen F 33 und M 17; Nachweis der externen Kompensation

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; diese ist jedoch nicht Gegenstand der hier vorliegenden Bauleitplanung

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.

Die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs.1 u. § 4 Abs.1 BauGB wurden in der Zeit vom 14.05/20.05.09 bis zum 19.06.09 durchgeführt. Anregungen und Hinweise wurden von den Behörden, den Trägern öffentlicher Belange und Bürgern zu folgenden Themenkomplexen abgegeben:

- Gewässerunterhaltung (Friesoyther Wasseracht, Lkr. CLP)
- Oberflächenwasserableitung (Friesoyther Wasseracht, Lkr. CLP)
- Trinkwasserversorgung (OOWV)
- Löschwasserbereitstellung (Lkr. CLP)
- Erhalt der Kulturlandschaft (Zweckverband Thülsfelder Talsperre; Lkr.CLP)
- Ortsbild (Zweckverband Thülsfelder Talsperre, Lkr. CLP)
- Landwirtschaftliche Immissionen (Lkr. CLP., drei Landwirte)

Nach Auswertung dieser Stellungnahmen ergaben sich im Bebauungsplan einige redaktionelle Änderungen und weitergehende Ausführungen zu den jeweiligen Sachverhalten in der Begründung. Am generellen Planungsziel konnte nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen festgehalten werden.

Der Entwurf zum Bebauungsplan nebst Begründung mit den vorgenommenen Ergänzungen wurde im Fachausschuss am 26.08.09 beraten.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.09.2009 die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag in der Zeit vom 16.09.2009 bis zum 16.09.2009 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich aus; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Zuge dieses Beteiligungsverfahrens wurden ausschließlich von Behörden zu folgenden Themen, z.T. gleichlautend wie im Zuge der frühzeitigen Beteiligung, vorgetragen:

- Orts-und Landschaftsbild
- Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen
- zu wasserwirtschaftlichen Aspekten
- zu redaktionellen Sachverhalten

Diese vorgetragenen Sachverhalte führen nach Auswertung und Abwägung durch die politischen Gremien zu keinen relevanten Planänderungen, so dass der Bebauungsplan mit Begründung nach Einarbeitung und Ergänzung einiger redaktioneller Punkte als Satzung beschlossen werden kann.

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.

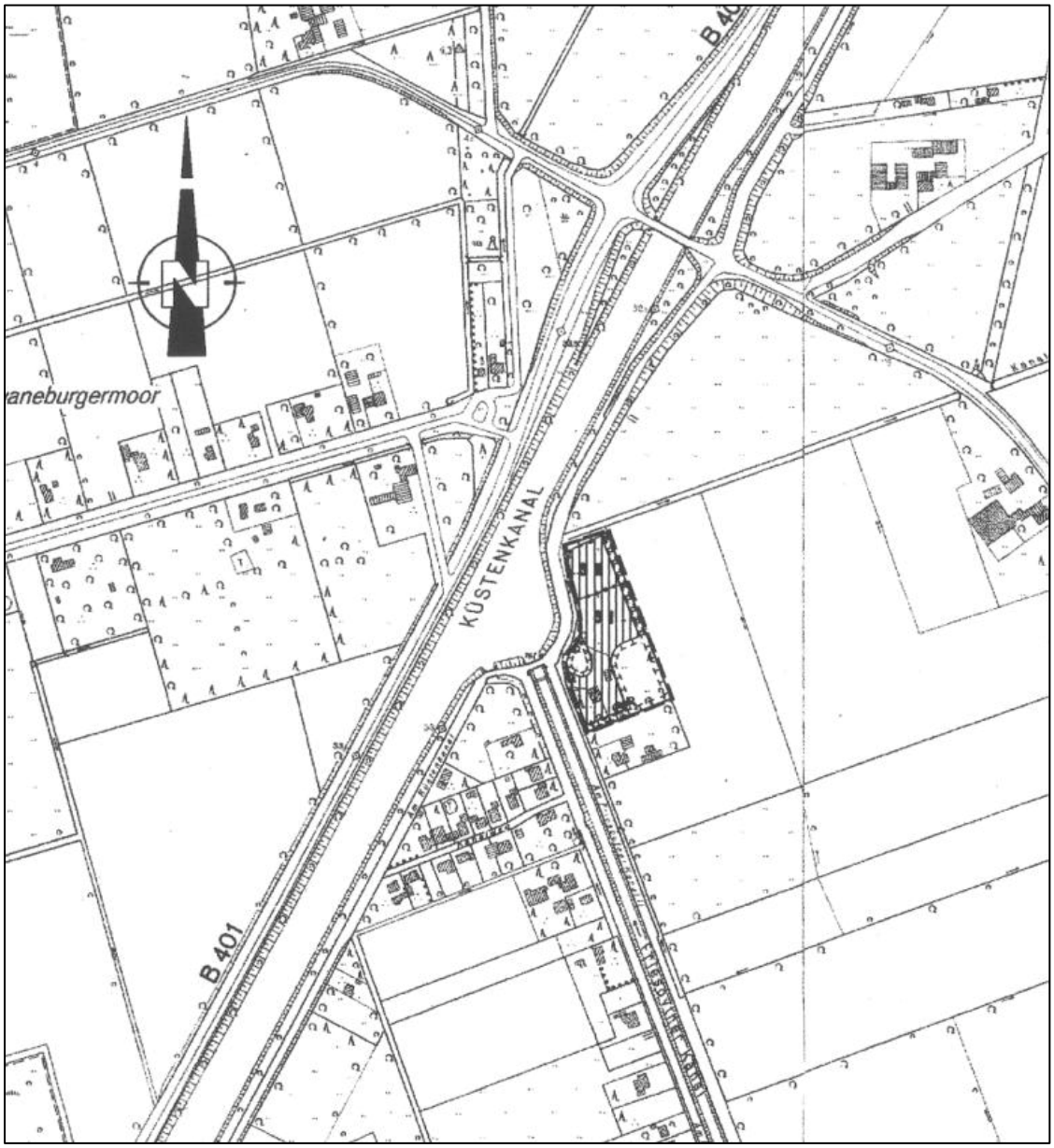


Abb. 1: Aktuell wirksame Darstellungen des FNP (17. Änderung)

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 erhal-

tenswert festgesetzt. Im Zuge des nachbarlichen Immissionsschutzes enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Lärmentwicklung.

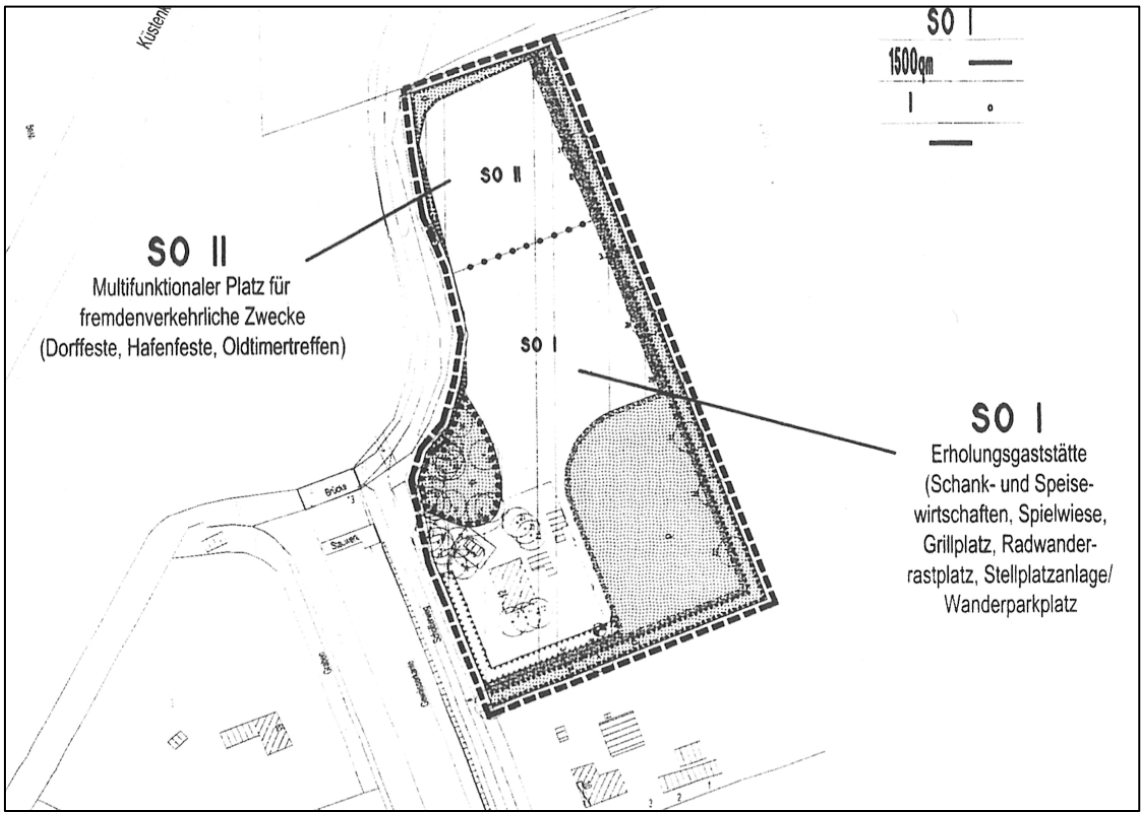


Abb. 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 164 vom 22.08.2001

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.

Westlich des Friesoyther Kanals, beidseitig des Kanalweges konnte sich in der Vergangenheit ein Siedlungsansatz mit ca. 20 Wohnbaugrundstücken entwickeln. Dieser Siedlungsansatz am Kanalweg stellt mit den ca. 25 – 30 bebauten Wohngrundstücken an der „Schwaneburger Wieke“, welche durch eine Außenbereichssatzung überplant sind, den Hauptsiedlungsbereich im Ortsteil „Schwaneburger Moor“ dar.

Landwirtschaftliche Betriebe, z.T. mit Biogasanlagen, befinden sich nördlich bzw. östlich des Planungsgebiets. Die Abstände zu diesen Hofstellen betragen 350 bis 600 m.

3.2 Verkehrliche Erschließung; technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die kommunalen Straßen „Am Friesoyther Kanal II“ und „Am Küstenkanal“ an die „Schwaneburger Straße“, die K 297 angebunden. Über diese klassifizierte Straße wird die Verbindung zur Stadt, aber auch an das überregionale Hauptverkehrsstraßennetz, die B 401, sichergestellt.

Versorgungseinrichtungen (Trinkwasser, Strom und Gas) sind in diesem Bereich zwar vorhanden, aber im Zuge der Nutzungserweiterung (Ferienhausanlage) müssen neben der Netzerweiterung auch die Kapazitäten erhöht werden.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt bislang durch Versickerung auf dem Gelände, bzw. durch Einleitung in das angrenzende Grabensystem.

Da in näherer Umgebung keine Anschlussmöglichkeit an einen Schmutzwasserkanal existiert, werden die Abwässer bislang durch dezentrale Kleinkläranlagen behandelt.

3.3 Immissionen

Verkehrslärm:

Weder von der Bundesstraße, B 401, welche in einem Abstand von ca. 100 Metern nordwestlich des Plangebietes verläuft noch von der östlich verlaufenden Landesstraße, L 831, mit einen Abstand von ca. 350 Metern zum Plangebiet wirken Immissionen im Plangebiet, welche die geplanten Nutzungen beeinträchtigen würden.

Vor allem die Topographie und der 40 Meter breite Kanal (Wasserfläche) mit seinen üppigen randlichen Vegetationsstrukturen halten den im Gebiet wahrnehmbaren Verkehrslärm auf einem verträglichen Niveau.

Landwirtschaftliche Immissionen

Auf das Plangebiet mit Umfeld wirken landwirtschaftliche Immissionen. Diese Immissionen resultieren aus dem Betrieb der drei in der Nachbarschaft vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe.

Die anzutreffende Immissionssituation (Vorbelastung) wird jedoch von der Stadt nicht so hoch eingeschätzt, dass die angestrebten Nutzungen über das übliche und verträgliche Maß hinaus eingeschränkt werden.

So muss an der Stelle darauf hingewiesen werden, dass einerseits die vorherrschende Hauptwindrichtung, der Abstand zu den landwirtschaftlichen Betrieben und der bereits heute vorhandenen Schutzanspruch der Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie der Schutzanspruch gegenüber den nach dem urprünglichen B-Plan Nr. 164 planungsrechtlich zulässigen Nutzungen (Sondergebiet für die Erholung mit Erholungsgaststätte) das Emissionsverhalten der Betriebe bereits heute und in Zukunft einschränkt.

Im Zusammenhang mit einem aktuellen Bauantrag für eine Betriebserweiterung der Hofstelle Brand, Schwaneburger Straße 64, wird ein Geruchsgutachten erstellt; Ergebnisse hierzu sollten eigentlich bis zum Herbst 2009 vorliegen.

Insofern verzichtete die Stadt zum jetzigen Zeitpunkt auf die Erstellung eines Geruchsgutachtens, wird aber im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag den Investor darauf hinweisen, dass dieser keine Ansprüche gegenüber der Stadt geltend machen kann, sofern die Nutzung der Ferienhausanlage beeinträchtigt werden sollte. Gesund-

heitliche Schäden für die Nutzer der Anlage schließt die Stadt aus, da hiervon auch die in den Streusiedlungen lebende Bevölkerung betroffen wäre. Solche Belastungen sind der Stadt bislang nicht bekannt und können bei ordnungsgemäßem Betrieb der Hofstellen auch für die Zukunft ausgeschlossen werden.

3.4 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 - 22 Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 110 m² zzgl. 40 m² für Wege, Terrassen etc. 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 m ausgebildet werden soll, als offene Bereiche dar.

Die vorhandenen randlichen Eingrünungen sowie der üppige Großbaumbestand nordwestlich des Schleusenwärtergebäudes werden auch künftig erhalten und stellen 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 Ferienhausanlage neben den ruhigen Erholungsformen, wie Rad- und Fußwandern, auch Wassersport angeboten werden kann. Für diese Steganlagen wird bei der zuständigen Wasser- und Schifffahrtsdirektion zu gegebener Zeit ein gesonderter wasserrechtlicher Antrag gestellt.

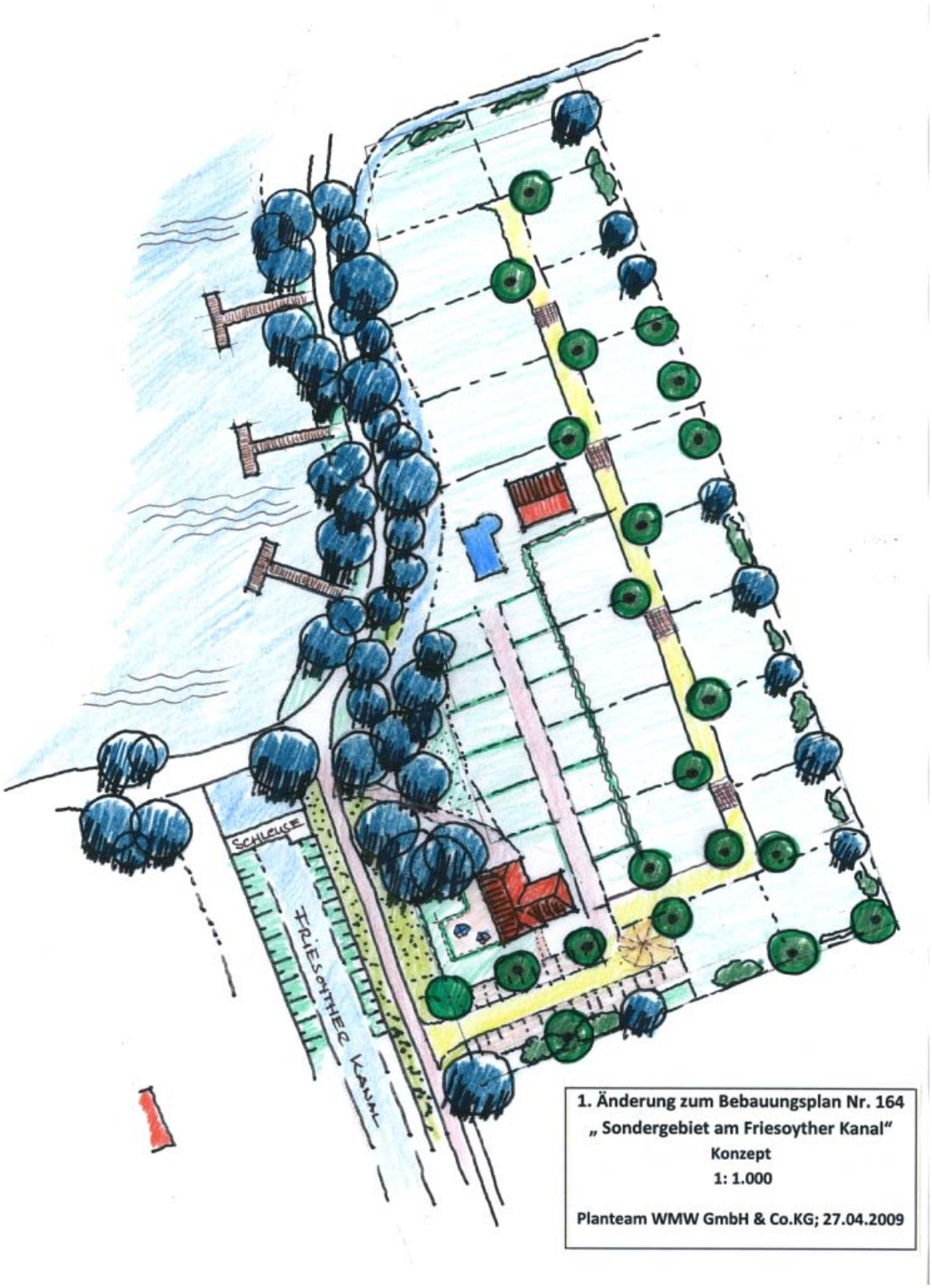


Abb. 3: Städtebauliches Konzept (unverbindlicher Vorschlag)

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 1.1- 1.3 werden die Nutzungen in den jeweils festgesetzten Gebieten abschließend festgeschrieben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet SO1 Ferienhausgebiet wird das Maß über die Grundfläche und die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Ferienhäuser können eine Grundfläche von 110 m² zzgl. 40 m² für Terrassen, Wege und Zufahrten erreichen. Die Anzahl der Ferienhäuser wird auf max. 22 festgeschrieben.

Das geplante Verwaltungsgebäude darf eine Grundfläche von 120 m² zzgl. 60 m² für Wege, Terrassen und Zufahrten nicht übersteigen.

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

Für das Sondergebiet, SO 3 Erholungsgaststätte wird das Maß durch eine GRZ von 0,4 und einer Gebäudehöhe von 11,0 Metern geregelt. Diese Werte tragen dem Bestandgebäude sowie zusätzlichen Erweiterungen Rechnung

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 selbst, setzt der Bebauungsplan eine Fahrbahn von 3,5 m Breite fest, welche in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 12,0 m endet. Im Begegnungsfall können PKWs über die offenen Vorgartenzonen ausweichen. Ebenso können diese Bereiche für die Ein-/Ausfahrten auf die Ferienhausgrundstücke genutzt werden.

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; somit muss diese Form der privaten Erschließung innerhalb des Gebietes auch für Einsatzfahrzeuge als ausreichend eingeschätzt werden.

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 gleichen Zweck verfolgt die Festsetzung einer 3-4 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.

Diese Festsetzungen grenzen die Ferienhausanlage zur freien Feldflur ab und tragen zur Erhaltung des gewohnten Landschaftsbildes dieser Kulturlandschaft bei.

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.

4.7 Geh-/Fahr- und Leitungsrechte; Gewässerunterhaltung

Um die Unterhaltung der nördlich angrenzenden Gewässer 2. Und 3. Ordnung auf Dauer sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan ein 5,0m breites Geh-und Fahrrecht zugunsten der Friesoyther Wasseracht fest. Im Zusammenhang mit den hiervon abgesetzten Baugrenzen kann der erforderliche Räumuferstreifen in einer Breite von 10,0 Metern zur Unterhaltung des Gewässers 2. Ordnung sichergestellt 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 m²
Hausgarten (verwildert)	770 m²
Zierhecke (nicht-heimische Arten)	950 m²
Baumbestand, Gehölze	1.680 m²
Artenarmes Intensivgrünland	11.350 m²
	15.300 m²

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:

<u>Tiere</u>
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.

<u>Pflanzen</u>
Das Plangebiet ist bis auf die Randbereiche hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften als beeinträchtigt und vorbelastet anzusehen.

<u>Boden</u>
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 SO_1 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 Entwässerungsgraben (Gewässer 3. Ordnung) das Gebiet. Bei dem nördlichen strukturarmen Graben (Gewässer 2.Ordnung) handelt es sich um ein entwässerungstechnisches Bauwerk.

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	m²/Wertfaktor	Wert (Werteinheiten)	Strukturen	m²/Wertfaktor	Wert (Werteinheiten)
Gebäude- und Hofflächen	550 m²/0	0	Sondergebiete versiegelt	3.200m² / 0	0
Hausgarten	770 m² / 1	770	Sondergebiet unversiegelt	8.800 m² / 1	8.800
Zierhecke	950 m² / 1	950	Pflanzbindung im SO	710 m² / 2	1.420
Feldgehölze, Laubbaum-bestand	1.680 m² / 3	5.040	Maßnahmenfläche / Grünfläche	1.000 m² / 3	3.000
Artenarmes Intensivgrünland	11.350 m² / 2	22.700	Verkehrsflächen	1.600 m² / 0	0
Summen	15.300m²	29.460		15.300 m²	13.220
Differenz					**16.240**

Es sind insgesamt 16.240 WE als Kompensationsdefizit extern auszugleichen.

5.5 Kompensationsmaßnahmen

Eingriffsausgleich

Der Ausgleich von 16.240 Werteinheiten wird auf städtischen Poolflächen erbracht. Es handelt sich hierbei um zwei mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Flächen, F33 „Schwarzer Berg“ und der Ersatzfläche M 17 (Gemarkung Markhausen, Flur 15; Flst 18); vgl. hierzu Lagepläne und tabellarische Übersicht im Anhang zur Begründung.
In der **Poolfläche F 33 „Schwarzer Berg**“ werden 6.834 WE nachgewiesen. Diese Flächen wurden bereits in Abstimmung mit dem Landkreis entsprechend aufgewertet. Mit dieser Inanspruchnahme ist der bisherige Überhang an Werteinheiten (Aufwertung) in der Ersatzfläche F 33 aufgebraucht.
Der noch verbleibende Kompensationsbedarf von 9.406 Werteinheiten wird in der Fläche **M 17 auf dem Flurst. 18** ausgeglichen. Es werden auf einer Teilfläche von 4.703 m² Aufwertungen um 2 WE/m² durchgeführt. Es handelt sich hierbei um die Entwicklung eines „Laubwaldes mit standortgerechten Arten“ (Initialpflanzung). Diese Ersatzfläche war ursprünglich zur Aufnahme der Kompensation aus dem Bebauungsplan Nr. 157 vorgesehen. Zu diesem Zweck wurden die dort durchzuführenden Maßnahmen mit dem Landkreis in den Jahren 2000/2001 abgestimmt. Da der Bebauungsplan Nr. 157 nicht zur Rechtskraft gebracht wurde, steht diese Ersatzfläche für andere Bebauungspläne zur Verfügung.
Somit kann der durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 verursachte Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes komplett auf den beiden benannten Ersatzflächen ausgeglichen werden.

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 Beschränkung der Versiegelung je Parzelle 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 auf den **Ersatzflächen F33 und M17** 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. Wobei durch geeignete Maßnahmen, wie Schaffung von Rückhaltevolumen im Kanal, Ableitung in Versickerungsmulden etc. gewährleistet wird, dass den Grabensystemen nicht mehr Wasser zugeführt wird als dies heute der Fall ist; entsprechende Details werden im Zuge des wasserrechtlichen Antrages vor Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen entwickelt und mit der Wasserbehörde abgestimmt. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes, der relativ niedrigen Versiegelung von insgesamt ca. 4.000 – 4.500 m² und den Rückhaltemöglichkeiten innerhalb der umgebenden Pflanz-/Grünflächen ist eine akzeptable Lösung im Sinne der Wasserwirtschaft umsetzbar.

6.2 Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen (Wasser, Strom und Gas) sind zwar im Straßenzug „Am Friesoyther Kanal“ vorhanden, müssen aber für die angestrebte Nutzung bezgl. Netz und Kapazitäten erweiter werden.

So soll künftig die Frischwasserversorgung durch einen zusätzlichen Anschluss an die östlich des Gebietes verlaufende Hauptwasserleitung erfolgen; hierdurch kann auch für die angrenzenden Siedlungsbereiche westlich des Friesoyther Kanals die Versorgungssicherheit gesteigert werden.

Vor Planung der Erschließungsmaßnahmen werden die Versorgungsunternehmen eingebunden und die erforderlichen Maßnahmen im Detail geplant.

Die Entsorgung der häuslichen Abwässer wird durch den Neubau einer entsprechenden Kleinkläranlage auf dem Grundstück der Anlage sichergestellt. Auch diese Maßnahme wird vor Durchführung der Erschließungsmaßnahme rechtzeitig mit der Wasserbehörde besprochen und beantragt.

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 Abfahrtzeiten 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.

Wie bereits unter Kap. 3.3 ausgeführt, erwartet die Stadt Friesoythe durch die hier beabsichtigte Nutzungserweiterung im Bebauungsplan Nr. 164 keine weitergehende Konfliktsituationen im Gebiet selbst und für Nutzungen in der Umgebung. Auch wird die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Plangebietes durch die Nutzungserweiterung entgegen den Befürchtungen der betroffenen Landwirte nicht mehr eingeschränkt als dies bereits heute der Fall aufgrund der vorhandenen Schutzansprüche (Wohnen, Erholungsgaststätte) ist.

Diese Annahme wird auch durch die positive Stellungnahme der Landwirtschaftskammer zur Planaufstellung vom 26.05.2009 gestützt.

Aus den vorgenannten Gründen geht die Stadt davon aus, dass durch die beabsichtige Nutzungserweiterung im Planungsbereich für beide Nutzergruppen (Landwirtschaft und Ferienhausnutzer) keine unzumutbaren Konfliktsituationen entstehen werden und verzichtet auf die Erstellung eines Gutachtens.

Allerdings behält sich die Stadt vor, im städtebaulichen Vertrag darauf hinzuweisen, dass durch evtl. auftretende Geruchsbelästigungen im Planungsgebiet und einer daraus nur eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit keinerlei Ansprüche gegenüber der Stadt begründet werden können.

6.6 Löschwasserbereitstellung

Durch die zusätzliche Anbindung der Anlage an die Hauptwasserleitung kann die Löschwasserversorgung in erforderlichem Umfang bereit gestellt werden. Innerhalb des Gebietes wird im Zuge der Erschließungsarbeiten ein entsprechender Hydrant gesetzt werden.

Desweitern ist darauf hinzuweisen, dass die Nähe zum Küstenkanal und zum Friesoyther Kanal Löschwasser in ausreichendem Maße sicherstellen kann.

6.7 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 fand in der Zeit vom 20.05.2009 bis 19.06.2009 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 14.05.09 bis zum 19.06.09 über die Planungsziele gem. § 4 Abs. 1 BauGB informiert.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.09.2009 die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 16.09.2009 bis 16.10.2009 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum wurde die Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.

Friesoythe, den .....

.....

Bürgermeister

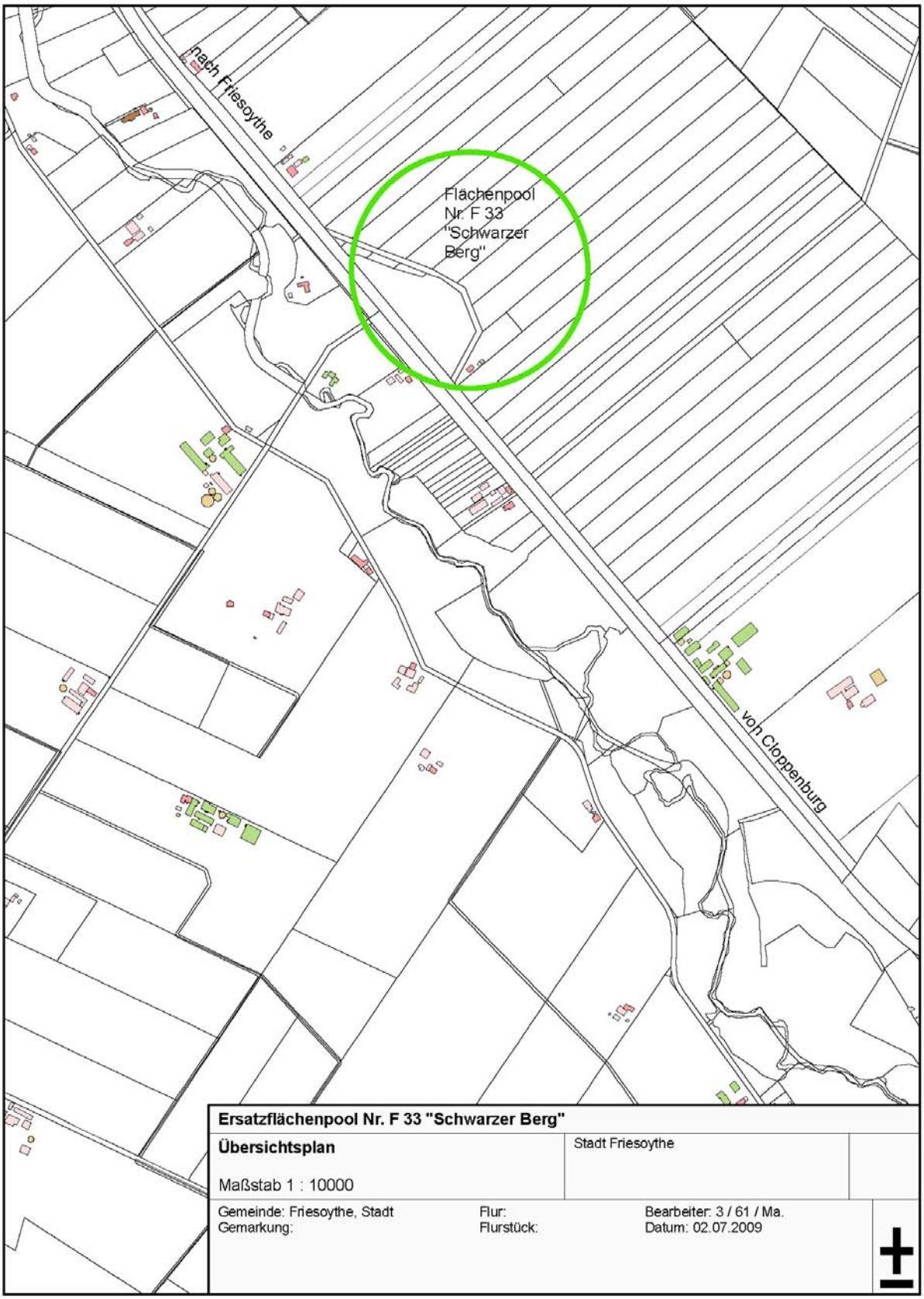
Bearbeitungsvermerk:

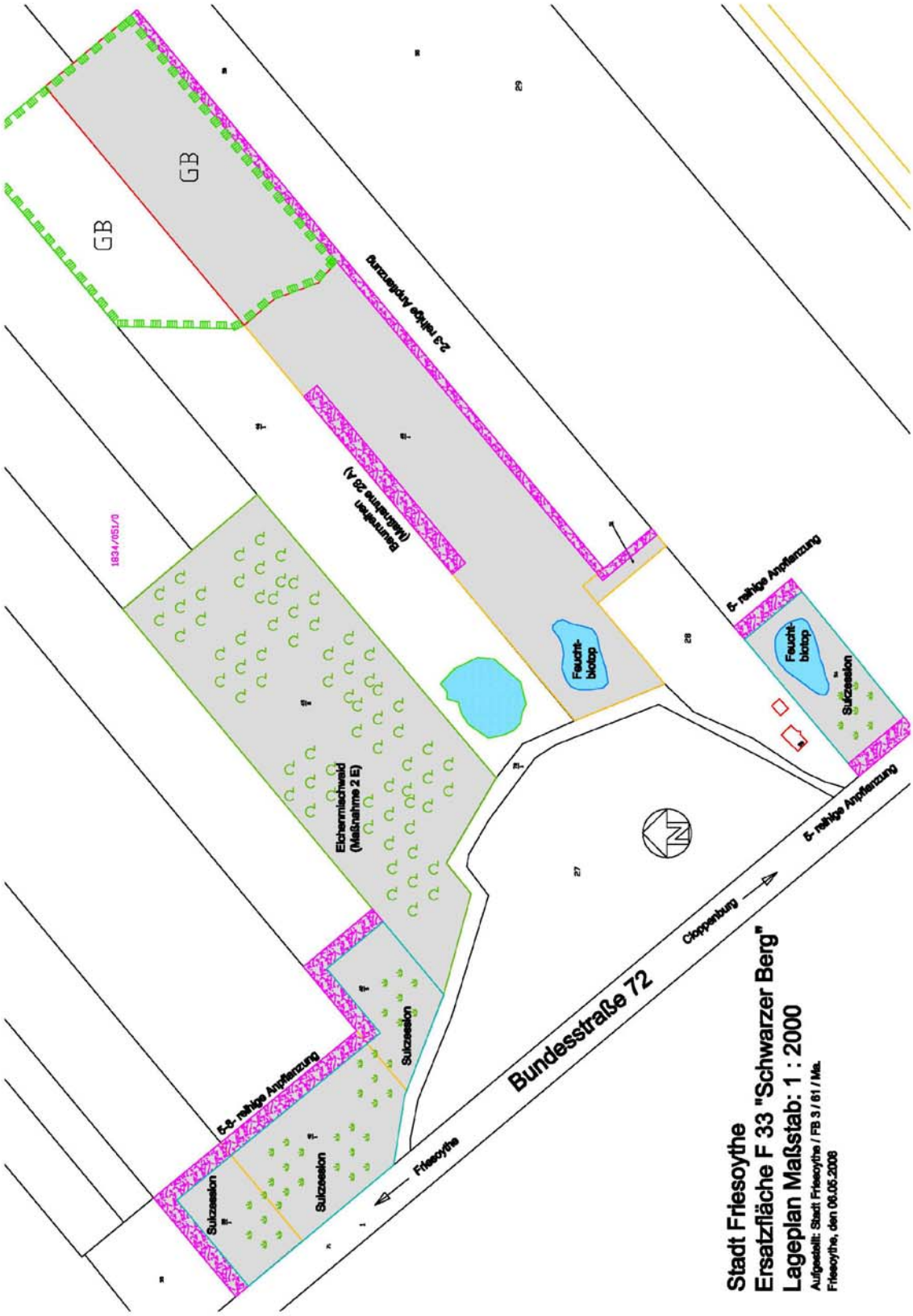
Bearbeitet im Auftrage der

Oldenburg, den 23.11.2009

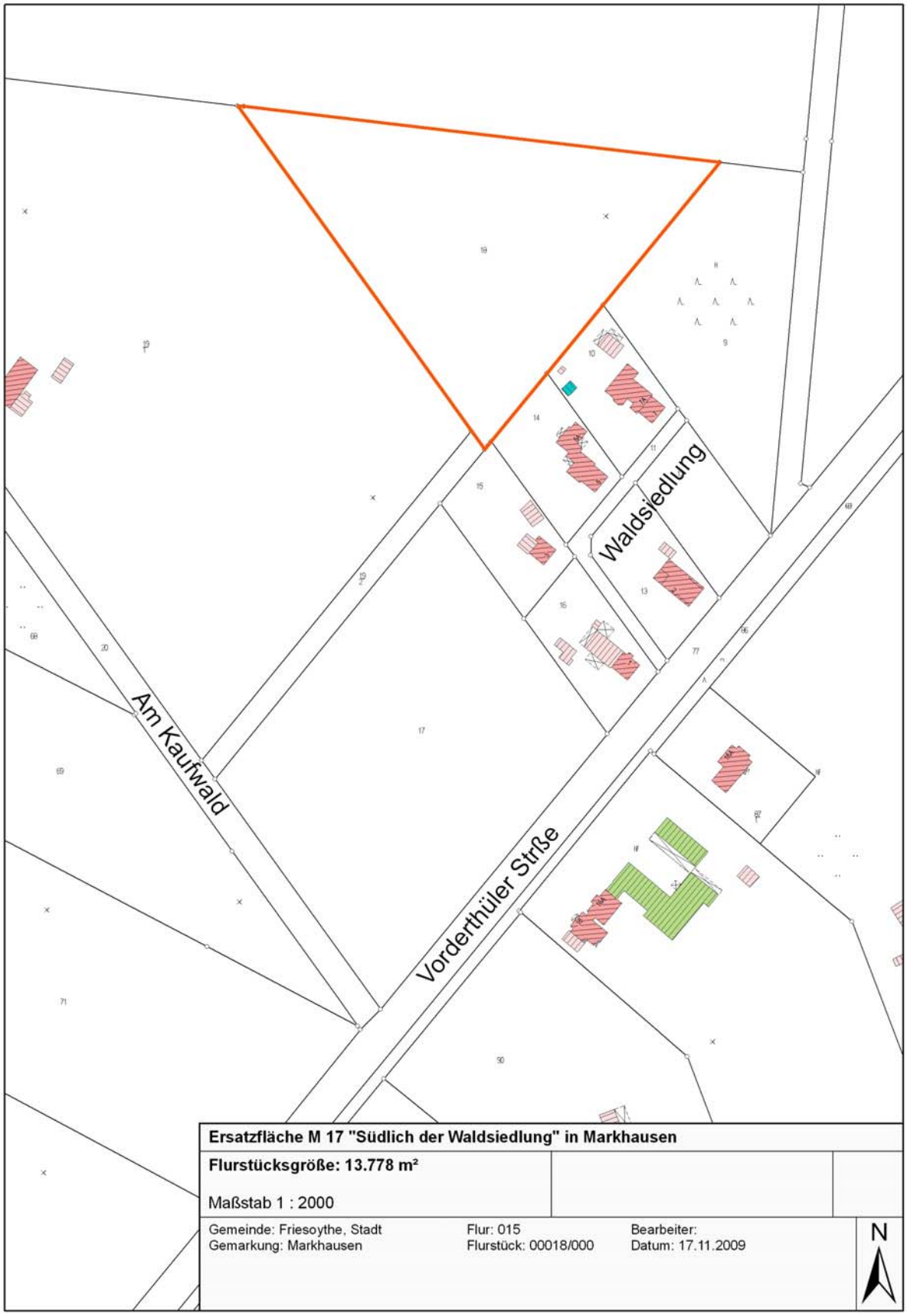
Anlagen:

Nachweis der Kompensation auf den Ersatzflächen
- F33 „Schwarzer Berg“
- M 17 in Markhausen


nach Friesoythe
Flächenpool
Nr. F 33
"Schwarzer
Berg"
von Cloppenburg
Ersatzflächenpool Nr. F 33 "Schwarzer Berg"
Übersichtsplan
Maßstab 1 : 10000
Stadt Friesoythe
Gemeinde: Friesoythe, Stadt
Gemarkung:
Flur:
Flurstück:
Bearbeiter: 3 / 61 / Ma.
Datum: 02.07.2009


GB
GB
2,3 reihige Anpflanzung
Baumreihen (Maßnahme 2A)
1834/651/0
Eichenmischwald (Maßnahme 2 E)
Sukzession
6-8- reihige Anpflanzung
Sukzession
Sukzession
Friesoythe
Bundesstraße 72
Cloppenburg
6- reihige Anpflanzung
Feucht-biotop
Feucht-biotop
6- reihige Anpflanzung
Sukzession
29
28
27
Stadt Friesoythe
Ersatzfläche F 33 "Schwarzer Berg"
Lageplan Maßstab: 1 : 2000
Aufgestellt: Stadt Friesoythe / FB 3 / 61 / Ma.
Friesoythe, den 06.05.2008


M 17
Am Kaufwald
Waldsiedlung
Vorderthüler Strße
Ersatzfläche M 17 "Südlich der Waldsiedlung" in Markhausen
Grundstücksgröße: 13.778 m²
Maßstab 1 : 5000
Gemeinde: Friesoythe, Stadt
Gemarkung: Markhausen
Flur: 015
Flurstück: 00018/000
Bearbeiter:
Datum: 17.11.2009
N


Waldsiedlung
Am Kaufwald
Vorderthüler Strße
Ersatzfläche M 17 "Südlich der Waldsiedlung" in Markhausen
Flurstücksgröße: 13.778 m²
Maßstab 1 : 2000
Gemeinde: Friesoythe, Stadt
Gemarkung: Markhausen
Flur: 015
Flurstück: 00018/000
Bearbeiter:
Datum: 17.11.2009
N

Flurstücksnachweis mit Eigentümerangaben

17.11.2009 Seite 1 von 1

Aktualität : 09.09.2009

Flurstückskennzeichen : 031838-015-00018/000.00

Katasteramt : Behörde für GLL Cloppenburg - Katasteramt -

Landkreis : 03453 Cloppenburg

Finanzamt : 2356 Cloppenburg

Gemeinde : 03453007 Friesoythe, Stadt

Gemarkung : 031838 Markhausen

Flur : 015 **Liegenschaftskarte :** 2269A

Flurstück : 00018/000 **Entstehung :** 1999/01741-30

Fläche : 13778 m² **letzte Fortführung :** 2004/00453-52

Lage (verschl.) :

Lage (unverschl.) : Beim Hellehohensande

Tatsächliche Nutzung :

13778 m²	21-610	Ackerland
13778 m²		

Klassifizierung :			Bodenschätzung :	Ertrags-meßzahl :
11602 m²	32-211	Ackerland	S -D 021/023 T	2668
2176 m²	32-211	Ackerland	S -D 025/028 T	609

Weitere Angaben :

ausführende Stelle : J1010 Jagdgenossenschaft

Verfahren : 0 0

ausführende Stelle : V1061 UHV Wasser- u.Bodenverband Friesoyther Wasseracht

Verfahren : 0 0

Hinweis zum Flurst. : Wasserschutzgebiet

Amtsgericht : 3202 Cloppenburg

Grundbuchbezirk 031838 Markhausen

Bestand : 031838-01163 **BVNR :** 0004

Buchungsart : N Normaleigentum

Anteil: **Aufteilungsplannr.**

als Eigentümer/Erbbauberechtigter

0001.00 Anteil Eigentümerart :

Stadt Friesoythe Mühlenstr. 12-14 26169 Friesoythe