

# Stadt Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

## 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friesoythe 1995

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)  
mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB



Bearbeitungsstand: Feststellungsbeschluss,

06.11.09/03.12.09

**INHALT**

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Planung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planänderung.....	3
1.2	Änderungsbeschluss und Verfahrensablauf.....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich, .....	4
1.4	Planerische Grundlagen für die FNP-Änderung .....	5
<b>2</b>	<b>Planerische Vorgaben .....</b>	<b>5</b>
2.1	Landes- und Regionalplan.....	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
<b>3</b>	<b>Grundlagenermittlung .....</b>	<b>6</b>
3.1	Nutzungen und Umfeld .....	6
3.2	Verkehrliche Erschließung; technische Infrastruktur .....	7
3.3	Immissionen.....	7
3.4	Entwicklungskonzept; Standortbegründung .....	8
<b>4</b>	<b>Inhalte der Flächennutzungsplanänderung.....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbericht und Eingriffsabhandlung.....</b>	<b>10</b>
5.1	Kurzdarstellung des Inhalts der Planung.....	10
5.2	Fachgesetze und Fachpläne .....	11
5.2.1	Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Friesoythe .....	11
5.2.2	Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Cloppenburg .....	11
5.3	Umweltprüfung.....	11
5.3.1	Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	11
5.3.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck.....	12
5.3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	12
5.3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	12
5.3.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	12
5.3.6	Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....	13
5.3.7	Landschaftspläne sowie sonstige Pläne .....	13
5.3.8	Luftqualität .....	13
5.3.9	Wechselwirkungen .....	13
5.3.10	Bestandsaufnahme.....	13
5.4	Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeitigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten.....	13
5.5	Kompensationsmaßnahmen.....	14
5.6	Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung.....	15
5.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	15
5.6.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	15
5.7	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	15
5.8	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	15
5.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	15
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>16</b>
6.1	Oberflächenentwässerung.....	16
6.2	Ver- und Entsorgung.....	16
6.3	Verkehr .....	16
6.4	Müllentsorgung .....	17
6.5	Immissionsschutz.....	17
<b>7</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>17</b>

## **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. In diesem Zusammenhang wurde die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 1995 im Parallelverfahren durchgeführt.

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.

Insofern ergibt sich die Notwendigkeit den Flächennutzungsplan erneut zu ändern und an die veränderten Planungsziele anzupassen. Die vorliegende 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellungen der 17. Änderung ersetzen. Das Änderungsverfahren wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

### **1.2 Änderungsbeschluss 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 49. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 ergeben sich für die FNP-Änderung 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 zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes lag in der Zeit vom 16.09.2009 bis zum 16.10.2009 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 dieser Beteiligung wurden ausschließlich von Behörden zu folgenden Themen, z.T. gleichlautend wie im Zuge der frühzeitigen Beteiligung, vorgetragen:

- Orts-und Landschaftsbild
- Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen

Diese vorgetragenen Anregungen führen nach Auswertung und Abwägung durch die politischen Gremien zu keinen Planänderungen, so dass die 49. FNP-Änderung in der vorliegenden Form festgestellt werden kann.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich,**

Der Änderungsbereich liegt östlich des Friesoyther Kanals und grenzt im Norden an den Küstenkanal an. Mit einer Fläche von 1,5 ha erstreckt sich der Änderungsbereich auf die gleiche Fläche wie die 17.FNP-Änderung. Der Änderungsbereich erfasst das Flurstück 64, Flur 6, in der Gemarkung Friesoythe.

## **1.4 Planerische Grundlagen für die FNP-Änderung**

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

- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 164 aus dem Jahre 2001 inkl. Eingriffsabhandlung sowie wirksame 17. FNP -Änderung
- 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.

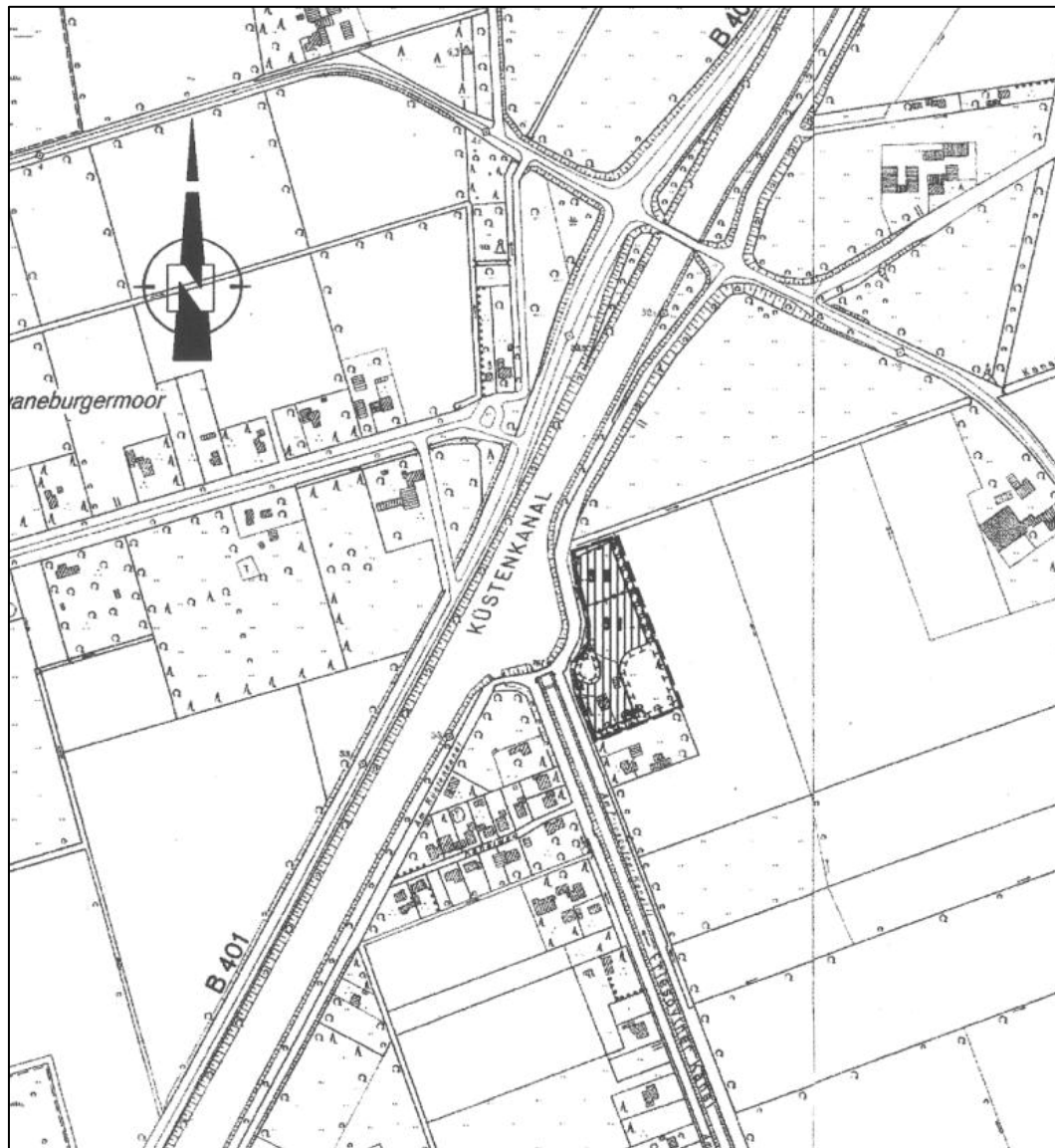


Abb. 1: Aktuell wirksame Darstellungen des FNP (17. Änderung)

### 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 einem 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 ursprünglichen B-Plan Nr. 164 planungsrechtlich zulässigen Nutzungen (Sondergebiet für die Erholung mit Erholungsgaststätte) das Emissionsverhalten der Betriebe bereits heute und in Zukunft einschränkt.

Insofern verzichtete die Stadt zum jetzigen Zeitpunkt auf die Erstellung eines Geruchsgutachtens, wird aber im abzuschließenden Vertrag den Investor darauf hinweisen, dass dieser gegenüber der Stadt keine Ansprüche geltend machen kann, sofern die Nutzung der Ferienanlage zeitweise durch Geruchsimmissionen eingeschränkt werden sollte.

Gesundheitliche Schäden für die Ferienhausgäste schließt die Stadt aus, da solche in den angrenzenden Streusiedlungen (Dauerwohnen) der Stadt bislang nicht bekannt sind. Bei einem ordnungsgemäßen Betrieb der Hofstellen sind demnach auch für die Zukunft Beeinträchtigungen mit Gesundheitsgefährdung auszuschließen.

### **3.4 Entwicklungskonzept; Standortbegründung**

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 m<sup>2</sup> auf ca. 300 – 400 m<sup>2</sup> 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 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 ein gesonderter wasserrechtlicher Antrag gestellt.

Mit der touristischen Entwicklung des Standortes entspricht die Stadt Friesoythe nicht nur den Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsplanes des Landkreises Cloppenburg, sondern kann das touristische Angebot auch außerhalb des fremdenverkehrlichen Schwerpunktes an der Thülsfelder Talsperre sinnvoll erweitern.

So ergeben sich durch die Nähe zum Küstenkanal, die Lage an Radwegen und die landschaftliche Prägung des Standortes gute Voraussetzungen für solch eine Anlage



#### **4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung**

In die 49. Änderung des FNP werden die Gebietskategorien des Bebauungsplanes Nr. 164 (Neuaufstellung) deckungsgleich übernommen.

Als Nutzungsarten werden die drei Sonderbauflächen mit ihren Zweckbestimmungen, Ferienhausgebiet, Camping-/Wohnmobilstellplatz und Erholungsgaststätte dargestellt.

Dem beabsichtigten Erhalt der Feldgehölze und der randlichen Eingrünung wird durch Darstellung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entsprochen.

Die Stadt wählt bewusst diesen für einen Flächennutzungsplan sonst eher unüblichen Detaillierungsgrad, um die beabsichtigten touristischen Entwicklungsziele für diesen Bereich bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu dokumentieren.

## 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 <sup>2</sup>
Hausgarten (verwildert)	770 m <sup>2</sup>
Zierhecke (nicht-heimische Arten)	950 m <sup>2</sup>
Baumbestand, Gehölze	1.680 m <sup>2</sup>
Artenarmes Intensivgrünland	<u>11.350 m<sup>2</sup></u>
	15.300 m <sup>2</sup>

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 SO<sub>1</sub> 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.

### Landschaftsbild

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

Es sind insgesamt 16.240 WE als Kompensationsdefizit extern auszugleichen.

## 5.5 Kompensationsmaßnahmen

Eingriffsausgleich

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich von 16.240 Werteinheiten werden in den städtischen Poolflächen (F 33 „SchwarzerBerg“ und M 17 in Markhausen) ausgeglichen. Die genaue Lage der Ausgleichs-/Ersatzflächen werden in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 164 dargestellt.

## **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 zu-

rückgegriffen. 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. 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 m<sup>2</sup> und den Rückhaltungsmöglichkeiten 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 erweitert 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 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.

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 beabsichtigte Nutzungserweiterung im Planungsbereich für beide Nutzergruppen (Landwirtschaft und Ferienhausnutzer) keine unzumutbaren Konfliktsituationen entstehen werden. Da mit der hier vorliegenden FNP-Änderung lediglich eine dort bereits heute zulässige, touristische Nutzung räumlich modifiziert wird, verzichtet die Stadt auf die Erstellung eines Gutachtens.

Allerdings behält sich die Stadt vor, im städtebaulichen Vertrag den Investor darauf hinzuweisen, dass dort Geruchsbelästigungen auftreten können. Hieraus kann der Ferienhausbetreiber oder die Eigentümer keine Ansprüche gegenüber der Stadt ableiten..

## 7 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.05.2009 die Durchführung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlich-

---

keit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 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 zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.10.2009 bis 16.10.2009 statt; im gleichen Zeitraum wurden die Behörden ge. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Friesoythe, den .....

.....

Bürgermeister

**Bearbeitungsvermerk:**

Bearbeitet im Auftrage der



Oldenburg, den 06.11.2009/ 03.12.09