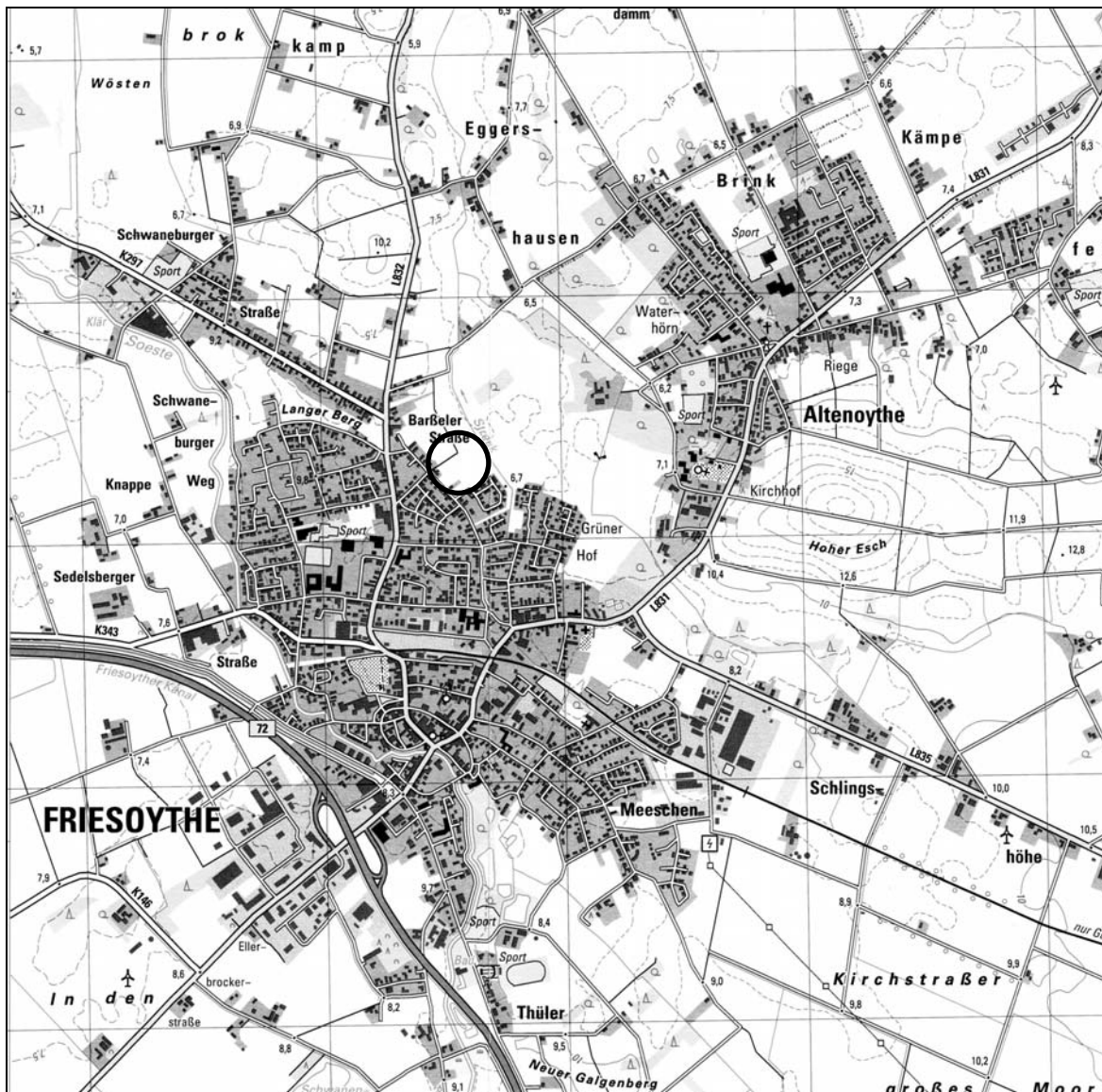




Bebauungsplan Nr. 221 „Nördlich Bookgastweg“

Begründung mit Umweltbericht



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	VERFAHRENSSTAND.....	4
1.3	GELTUNGSBEREICH.....	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	REGIONALPLANUNG.....	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	5
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 26.....	7
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	8
3.1	BESTAND.....	8
3.2	ERSCHLIEBUNG.....	8
3.3	VERKEHRSLÄRM.....	8
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE.....	9
4.2	MAß DER NUTZUNG, BAUWEISE.....	9
4.2.1	<i>Baureihe am Bookgastweg.....</i>	<i>9</i>
4.2.2	<i>Neubaugebiet.....</i>	<i>9</i>
4.3	VERKEHRSLÄRM.....	10
4.4	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, BEGRÜNUNG.....	10
4.5	VERKEHRSLÄRM.....	10
4.6	KLIMASCHUTZ.....	11
4.7	FLÄCHENBILANZ.....	11
5	UMWELTBERICHT	12
5.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG.....	12
5.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	12
5.2.1	<i>Landschaftsplan.....</i>	<i>12</i>
5.3	UMWELTPRÜFUNG.....	12
5.3.1	<i>Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.....</i>	<i>12</i>
5.3.2	<i>Erhaltungsziele und Schutzzweck.....</i>	<i>13</i>
5.3.3	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....</i>	<i>13</i>
5.3.4	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....</i>	<i>14</i>
5.3.5	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....</i>	<i>14</i>
5.3.6	<i>Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....</i>	<i>14</i>
5.3.7	<i>Landschaftspläne sowie sonstige Pläne.....</i>	<i>14</i>
5.3.8	<i>Luftqualität.....</i>	<i>14</i>
5.3.9	<i>Wechselwirkungen.....</i>	<i>14</i>
5.3.10	<i>Bestandsaufnahme.....</i>	<i>14</i>
5.4	BILANZIERENDE GEGENÜBERSTELLUNG VON DERZEIT ZULÄSSIGEM BESTAND UND DEN GEPLANTEN MÖGLICHKEITEN - ERWEITERUNGSBEREICH.....	16
5.5	KOMPENSATIONSMABNAHMEN.....	17
5.6	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	19
5.6.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</i>	<i>19</i>
5.6.2	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</i>	<i>19</i>
5.7	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN.....	19
5.8	MABNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN.....	19
5.9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	19
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	20
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	20
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	20
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	20
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	20
6.5	STROM- UND GASVERSORGUNG.....	20
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	20
6.7	BRANDSCHUTZ.....	20

7	HINWEISE.....	21
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	21
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	21
7.3	ATLASTEN	21
7.4	GEWÄSSERRANDSTREIFEN.....	21
7.5	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	21
7.6	VERKEHRSLÄRMIMMISSIONEN	21
7.7	DIN-NORMEN	22

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Stadt Friesoythe ist es die Wohnbebauung am Bookgastweg um eine neue Wohnsiedlung zu ergänzen, um den aktuellen Bedarf nach Wohnbauland zu decken. Das geplante Wohngebiet schließt mit seinem Erschließungssystem an vorhandene Straßen- bzw. Fußwege an.

Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Das Verfahren wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB eingeleitet, da es unmittelbar an die östlich und südlich vorhandene Wohnbebauung um den Bookgastweg anschließt. Nach Norden bzw. Nordwesten markiert die neue Umgehungsstraße den Abschluss der Innenentwicklung.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis wird es als „normales zweistufiges Bebauungsplanverfahren“ fortgeführt, daher wird hiermit die erneute öffentliche Auslegung durchgeführt.

1.2 Verfahrensstand

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 „Nördlich Bookgastweg“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2014 bis 2014 öffentlich ausgelegt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die erneute Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2014 bis 28.11.2014 öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am 2015 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Bebauung von Friesoythe.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramms 2005 des Landkreises Cloppenburg legt Friesoythe als Mittelzentrum mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest.

Der zeichnerischen Darstellung sind folgende Festlegungen zu entnehmen:

- Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft die kommunale Entlastungsstraße, sie ist Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.

Die Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

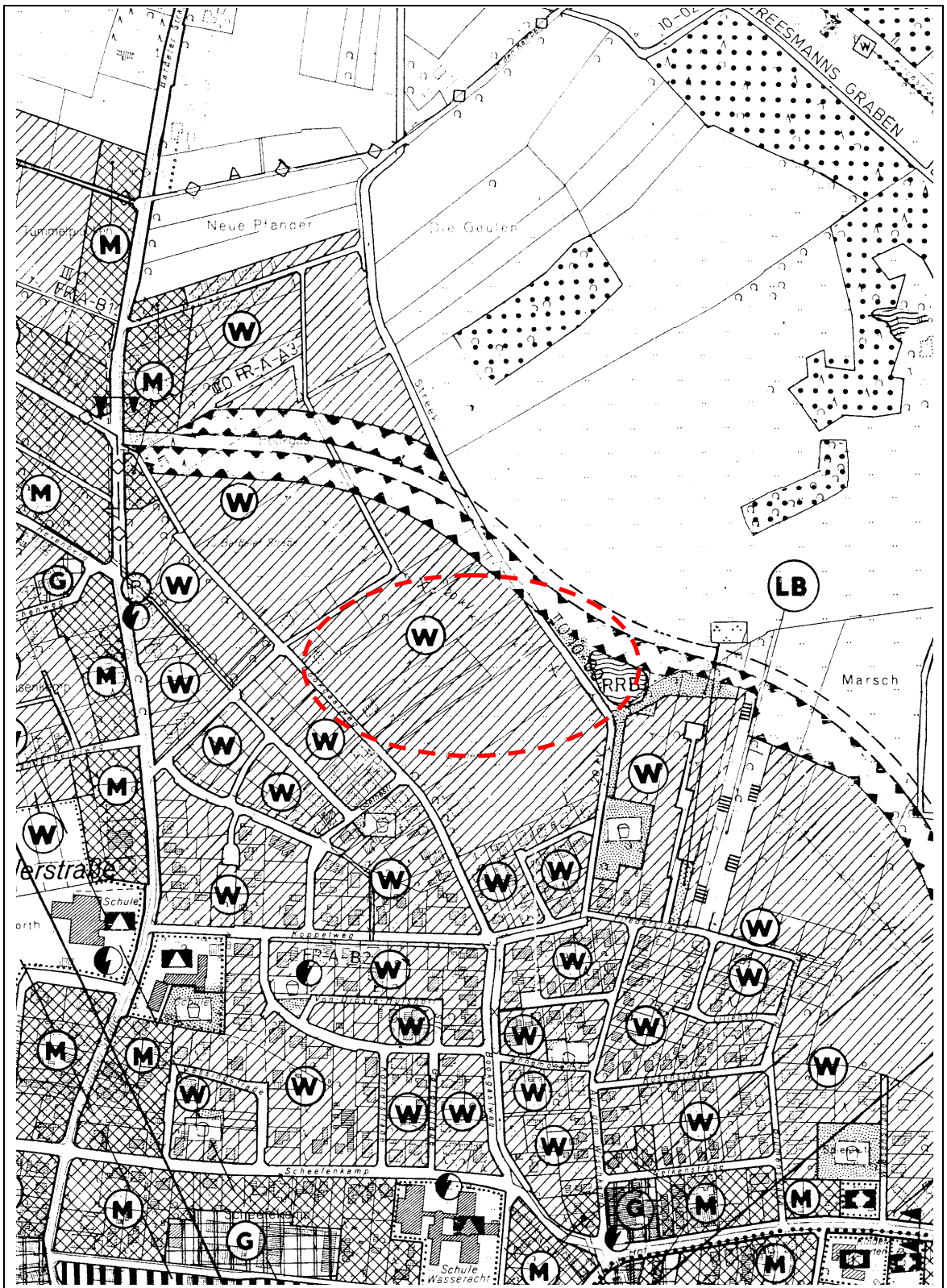
2.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995 werden für den Änderungsbereich im Wesentlichen Wohnbauflächen dargestellt.

Lediglich im äußersten nordöstlichen Bereich, nördlich des Streeks gelegen wird eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken dargestellt. Die Darstellung resultierte aus der (veralteten) Trassendarstellung für die kommunale Entlastungsstraße. Die räumliche Situation nach dem Bau der Entlastungsstraße hat sich hier verändert. Die Darstellung von Rückhalteflächen sind den umliegenden Wohnbauflächen zuzuordnen und müssen daher im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt werden.

Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

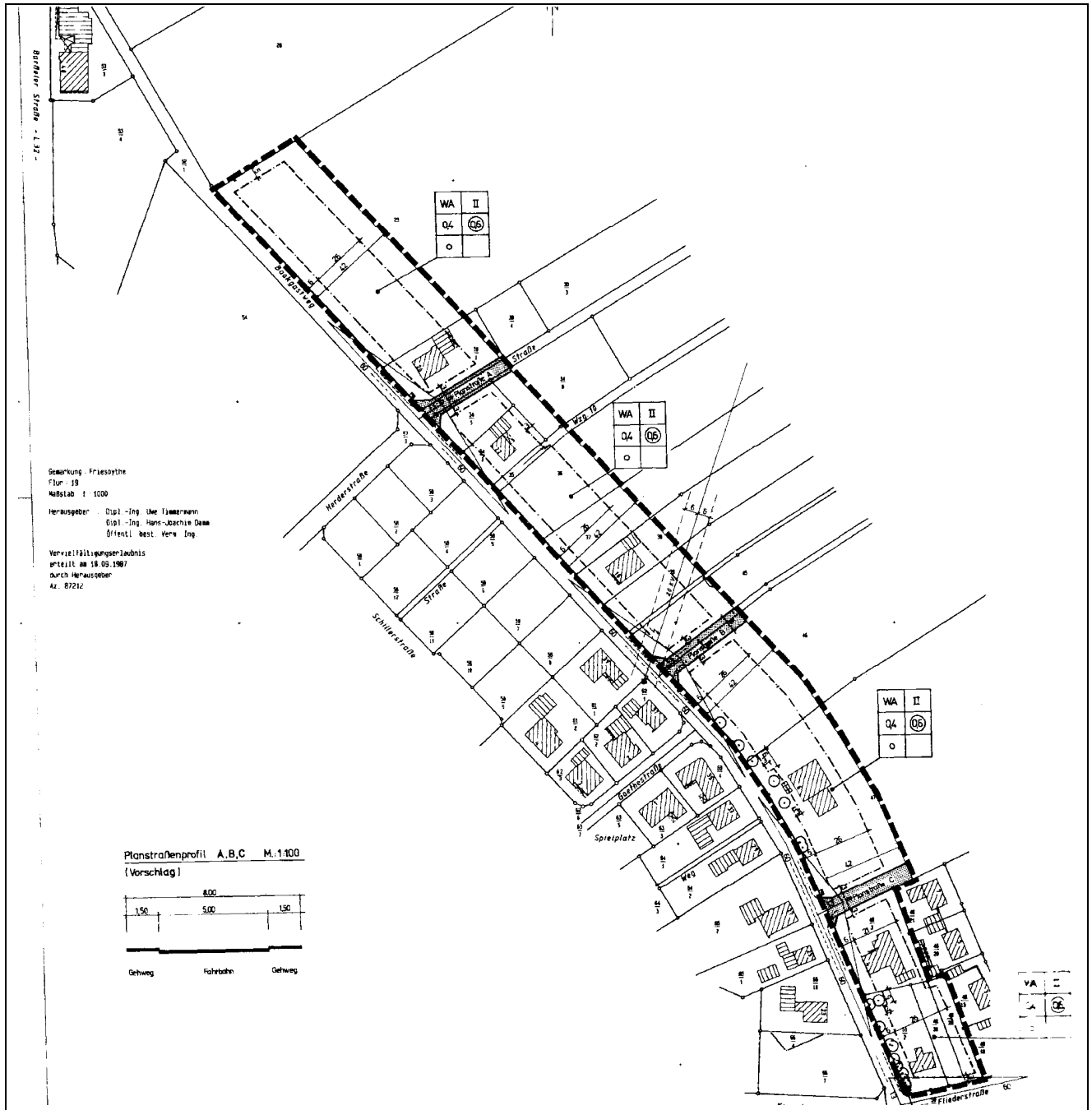
Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995



2.3 Bebauungsplan Nr. 26

Der Bebauungsplan Nr. 26 setzt allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,6, bei 2 zulässigen Vollgeschossen fest.

Es werden Flächen des Bebauungsplanes durch die neue Planung überdeckt werden.



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen der Gemeindestraße Bookgastweg und der Umgehungsstraße. Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als landwirtschaftlich genutzte Freiflächen dar. Entlang des Bookgastweges sind einige Grundstücke bereits bebaut.

Im Norden wird das Plangebiet von der kommunalen Entlastungsstraße begrenzt. Im Nordosten wird das Plangebiet durch den Streek gequert.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Bookgastweg an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

3.3 Verkehrslärm

Nördlich des Plangebietes verläuft die neue Umgehungsstraße.

1. Bei der damaligen Planfeststellung wurde ein Lärmgutachten erarbeitet. Es wurde ein Verkehrsaufkommen von 5.250 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden (DTV-Wert, LKW-Anteil tag 10 %/nacht 5 %) eingestellt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 80 km/h. Es wurde ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m in die Beurteilung eingestellt.
2. Es liegen zudem Verkehrszahlen der Stadt Friesoythe über die tatsächliche Verkehrsbelastung der Entlastungsstraße vor. Die Verkehrszählung aus dem Jahr 2010 ergibt eine Verkehrsbelastung von bis 4.781 Kfz/24 Std. (DTV-Wert). Die Prognose im Schallgutachten legt 5.250 Kfz/24 Std. (DTV-Wert) zugrunde. Somit deckt sich die reale Verkehrsentwicklung mit dem Prognoseansatz, auch bei Einrechnung einer künftigen Steigerung der Verkehre.

Daher können für die Planung die Aussagen des Schallgutachtens zugrunde gelegt werden:

„Anlage 6 zeigt die grafischen Ergebnisse für die Geschossebenen 1. 00 und EG sowohl für den Tag als auch für die Nacht bei einer Wallhöhe von $h = 3$ m über der Fahrbahnoberfläche.

Es ist zu erkennen, dass die Grenzwerte für Wohnen in Höhe von 59/49 dB(A) tags/nachts an allen vorhandenen und geplanten Wohnhäusern im Bereich der freien Strecke der geplanten Entlastungsstraße sicher eingehalten werden.

Weiterhin kann Anlage 6 entnommen werden, dass der absolut überwiegende Teil der Flächen nördlich der Bebauungsplangebiete Nr. 26, Nr. 128 und Nr. 44 (siehe Anlage 2) aus schalltechnischer Sicht für eine Wohnbebauung geeignet ist. (S. 18, aus: Schalltechnische Untersuchung für den Neubau der Nordöstlichen Entlastungsstraße Friesoythe, 01.07.2003, Bielefeld)

Da im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens bei der Bemessung des Lärmschutzwalles die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts zugrunde gelegt wurden, ist zu prüfen inwieweit die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts im Plangebiet eingehalten werden (vgl. Kap. 4.5).

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird nach allgemeinen Wohngebieten gegliedert.

4.1 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 (nicht störenden Handwerksbetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

4.2 Maß der Nutzung, Bauweise

4.2.1 Baureihe am Bookgastweg

Die Festsetzungen und Nutzungskennziffern orientieren sich im Wesentlichen an dem vorhandenen Bebauungsplan. Die Baureihe entlang des Bookgastweges ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 26 „Bookgastweg“ überplant. Für diese Baureihe werden im Wesentlichen die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 26 übernommen: Grundflächenzahl von 0,4, Geschossflächenzahl 0,6 bei 2 zulässigen Vollgeschossen und offener Bauweise.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich ebenfalls im Wesentlichen an dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

4.2.2 Neubaugebiet

Für das neu geplante Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3, und bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt.

Es wird hier eine abweichende Bauweise festsetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten die einem Neubau gleichkommen, sowie für Anbauten Gebäudelängen von höchstens 18 m (Gesamtlänge des Gebäudes ohne Garagen) zulässig. Garagen und Nebenanlagen werden auf die Gebäudelänge nicht mit angerechnet. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

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

In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für ein Einzelhaus 600 qm und für ein Doppelhaus insgesamt 800 qm.

Im Plangebiet darf die Sockelhöhe (Oberkanten der fertigen Fußböden) von Haupt- und Nebengebäuden höchstens 0,5 m betragen. Als Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahndecke der benachbarten Uhland Straße herangezogen, da hier die entsprechenden Höhen bereits vorliegen.

Auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNO nicht zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden großzügig festgesetzt, sodass die Grundstücke optimal bebaubar sind.

4.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Bookgastweg, hier wird die Straßenführung aus dem Bebauungsplan Nr. 26 mit einer Breite von 8 m übernommen.

Für die neu zu erstellenden Planstraßen ist generell eine Breite von 7 m vorgesehen, die Wohnstichwege sind schmaler geplant. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Die südöstliche Anbindung zur dortigen Wohnbebauung wird über eine Geh- und Radwegeanbindung umgesetzt. Ebenfalls ist von der nordöstlichen Stichstraße aus eine Fußwegeanbindung über den Gewässerräumstreifen vorgesehen (vgl. Hinweis Nr. 4).

Nach Nordwesten wird ein Abzweig für einen späteren Bauabschnitt vorgesehen.

4.4 Oberflächenentwässerung, Begrünung

Im Norden des Plangebietes werden zwei Flächen für die Rückhaltung des Oberflächenwassers festgesetzt.

Der hier verlaufende Streek (Gewässer II. Ordnung) wird als Wasserfläche festgesetzt. Beiderseits des Streek werden Gewässerräumstreifen mit einer Breite von 10 m festgesetzt. Sie werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier sind Fußwegeverbindungen zulässig. Die öffentlichen Grünflächen am Streek sind als Gewässerrandstreifen anzulegen. Sie sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, es ist eine Mahd ab dem 1. Juli jeden Jahres zulässig. Fußwegeverbindungen in wassergebundener Decke sind hier zulässig.

Im Nordosten wird in Ergänzung zu bereits vorhandenen Grünbereichen eine Pflanzfläche festgesetzt.

4.5 Verkehrslärm

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

Für allgemeine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei Verkehrslärm 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Beurteilungspegel liegen nach den Rasterlärmkarten des Schallgutachtens zur Entlastungsstraße, unter Einrechnung der 3 m Lärmschutzwand, an den straßenseitigen Baugrenzen über den Orientierungswerten der DIN 18005.

Im Obergeschoß liegen die Beurteilungspegel im nördlichen Bereich tags bei 55 bis 58/59 dB(A), nachts bei 45 bis 49 dB(A). Im Erdgeschoß liegen die Beurteilungspegel im nördlichen Bereich tags bei 53 bis 57 dB(A), nachts bei 45 bis 47 dB(A). Im rückwärtigen Bereich der neuen Wohnsiedlung werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Daraus ist abzuleiten, dass die Tagnutzung einschl. der Freiräume noch im verträglichen Bereich liegt. Für die Nacht sind Maßnahmen zu treffen, die den ungestörten Schlaf gewährleisten.

1. Lärmpegelbereich III

Für die Bauflächen unmittelbar an der Entlastungsstraße wird passiver Schallschutz, d.h. der Lärmpegelbereich III für einen Teil der Bauflächen im Nordosten festgesetzt:

In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.

Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden. Es wird der Lärmpegelbereich III im nordöstlichen Bereich des Plangebietes gemäß DIN 4109 festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.1).

2. Schlafräume

Des Weiteren ist der gesunde Schlaf zu gewährleisten. Es ist ein Innenpegel von 30 dB(A) bei einem geöffneten Fensters sicher zustellen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.2).

4.6 Klimaschutz

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird auch für das Plangebiet angestrebt. Innerhalb des Plangebietes werden Einfamilienhäuser und in geringerem Maße Doppelhäuser entstehen. Hier gelten die Bauvorschriften zur Nutzung der erneuerbaren Energien. Darüber hinaus werden keine Möglichkeiten gesehen, zusätzliche konkrete Maßnahmen im Bebauungsplan vorzuschreiben (vgl. auch die Ausführungen unter Kap. 6.5 zur Strom- und Gasversorgung).

4.7 Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	4,94 ha
Allgemeine Wohngebiete	3,77 ha
Verkehrsflächen	0,53 ha
Grünflächen einschl. Gewässerrandstreifen	0,26 ha
Graben	0,13 ha
Regenrückhaltebecken	0,25 ha

5 Umweltbericht

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

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist die Aufstellung einer Bauleitplanung erforderlich.

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 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Friesoythe 1992 sind für den Geltungsbereich keine Besonderheiten vermerkt.

5.3 Umweltprüfung

Bei der im Rahmen des Umweltberichts 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

Konkrete Tiervorkommen wurden während der Bestandserhebung im Sommer 2014 nicht untersucht. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann auf eine faunistische Bestandsaufnahme verzichtet werden.

Pflanzen

Als landwirtschaftliche Flächennutzung herrscht Ackerbau vor, die Restfläche nördlich des Streek stellt sich als Grünland dar.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften als weitgehend beeinträchtigt und vorbelastet anzusehen.

Boden und Wasser

Der Boden im Plangebiet ist als Podsol ausgewiesen. Nordöstlich des Streek liegt Gley vor (Quelle: Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) <http://ni-bis.lbeg.de/cardomap3/Bodenkarte>). Der Grundwasserstand befindet sich ca. 7,5 bis 5m unter Gelände. Als Oberflächengewässer im Plangebiet sind die nährstoffreichen Graben z.T. ohne Wasserstand sowie der stark ausgebaute Streek zu nennen.

Die Planung führt zu einer wesentlichen Veränderung gegenüber der heutigen Ackerlandnutzung. Sie führt zu einer hohen Versiegelung des Bodens gegenüber der aktuellen landwirtschaftlichen heutigen Nutzung.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Streek als ein Gewässer II. Ordnung.

Luft

Das Schutzgut Luft/Klima ist im Plangebiet durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen hoch belastet. Daher ist auch die vorgesehene gewerbliche Nutzung nur mit Auflagen zulässig.

Klima

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

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

Landschaftsbild

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

Die Wohnbebauung weitet sich nach Westen entlang des Lärmschutzwalls der Entlastungsstraße aus. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind als gering einzustufen.

Biologische Vielfalt

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes in geringem Maße beeinträchtigt wird. Wesentliche Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind 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

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Innerhalb des Plangebietes werden Einfamilienhäuser und in geringerem Maße Doppelhäuser entstehen. Hier gelten die Bauvorschriften zur Nutzung der erneuerbaren Energien, darüber hinaus werden allerdings keine Möglichkeiten gesehen, konkrete Maßnahmen im Bebauungsplan vorzuschreiben. Im Vorfeld der Planung wurden auch die Möglichkeiten der Nahwärmeversorgung untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass sich eine Nahwärmeversorgung mit einem zentralen Heizhaus mit BHKW und Spitzenlastkessel nicht wirtschaftlich zu betreiben ist. Daher wird dieser Ansatz nicht weiter verfolgt.

5.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Über die Aussagen des Landschaftsplans (LP) der Stadt Friesoythe liegen weiterführende Plan-darstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht explizit vor.

5.3.8 Luftqualität

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

5.3.9 Wechselwirkungen

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d festzustellen sind.

5.3.10 Bestandsaufnahme

Zwecks einer umfassenden Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wurde im September 2014 im Plangebiet eine Geländebegehung durchgeführt. Die vorliegenden Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel des NLÖ (Drachenfels, O. von, 2011) erfasst und sind in der Karte „Biotoptypen“ ersichtlich.

Das Plangebiet zeichnet sich überwiegend durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen (**Sandacker mit Mais - ASm**) mit artenarmer Ackerbegleitflur aus.

Nordöstlich des Streeks befindet sich eine extensiv genutzte Grünlandfläche (**Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden – GET**). Sie befindet sich in mäßig artenreicher Ausprägung mit dem Vorkommen von weit verbreiteten und nährstoffbevorzugenden Intensivgräser und -kräutern wie Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratensis*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Breitwegerich (*Plantago major*), Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*) und Kriechendem Hahnenfuß (*Ranunculus repens*). Randlich eingestreut im Bereich der Böschung der Umgehungsstraße ist Gewöhnliches Leinkraut (*Linaria vulgaris*) als Vertreter trockener Ruderalfluren.

Als Gewässer im Plangebiet sind zum einen der entlang des Bookgastweges verlaufende und in Richtung Streek fließende nährstoffreiche Straßengraben (**Nährstoffreicher Graben - FGR**) mit hohem Röhrichtanteil (Wasser-Schwaden (*Glyceria maxima*)) und entlang der Böschung mit artenarmer Brennesselflur zu nennen.

Der Streek im nordöstlichen Teil ist als **stark begradigter Bach – FXS** zu bezeichnen. Zum Untersuchungszeitpunkt waren entlang des technisch ausgebauten Gewässers intensive Unterhaltungsmaßnahmen mit beidseitiger Böschungsmahd und Sohlentkrautung durchgeführt worden. Vereinzelt konnten im Böschungsbereich u.a. Flatterbinse (*Juncus effusus*), Wasser-Schwaden (*Glyceria maxima*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) und Flutrasen mit Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*), Flutschwaden (*Glyceria fluitans*) und Sumpf-Hornklee (*Lotus pedunculatus*) festgestellt werden. Wasserpflanzen sind mit Ausnahme von einzelnen Bulten des Wassersterns (*Callitriche spec.*) z.T. nicht vorhanden.

Der Gewässerrandstreifen südwestlich des Streeks ist aufgrund seiner Ausprägung als artenarmes Extensivgrünland einzustufen.

Die südöstliche Grenze entlang des Grünlandes stellt ein z.Z. trockener Grabens dar, der von einer **Baumreihe – HBA** gesäumt wird. Überwiegend vorkommende Baumarten sind Roterle (*Alnus glutinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*) sowie die Sträucher u.a. Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hundrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Haselnuß (*Corylus avellana*). Die Böschung des schattigen Grabens wird überwiegend von einer Brennesselflur sowie Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) bewachsen.

Bewertung

Bei der Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) handelt es sich um eine gesetzlich besonders geschützte Sippe.

Das Extensivgrünland ist aufgrund seiner mäßig intensiven Nutzung und seiner Artenzusammensetzung von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, ebenso die Fließgewässer mit ihrer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

5.4 **Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeit zulässigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten - Erweiterungsbereich**

Für die folgende Bewertung und Bilanzierung wird das Städtetag Modell angewandt. Die einzelnen Biotoptypen werden wie folgt bewertet:

Bestand

- | | |
|---|----------------|
| 1. Sandacker ASm | Wertfaktor 1 |
| 2. Die dreiecksförmige Fläche nördlich des Streek wurde von der Stadt Friesoythe im Zuge des Bau der Umgehungsstraße als Ackerfläche gekauft und im „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag für den Neubau der Noröstlichen Entlastungsstraße“ (Jahr 2002/2003, Freren) entsprechend bewertet. Daher wird dieser Bereich (heute Grünland) gemäß der ursprünglichen Nutzung in die Bilanzierung eingestellt: | |
| Einstufung als Acker | Wertfaktor 1 |
| 3. Stark ausgebauter Bach FXS | Wertfaktor 2 |
| 4. Wohnbauland Bestand am Bookgastweg | nicht bewertet |

Planung

- | | |
|-------------------------|--------------|
| Baugebiete versiegelt | Wertfaktor 0 |
| Verkehrsfläche | Wertfaktor 0 |
| Pflanzflächen | Wertfaktor 2 |
| Baugebiete unversiegelt | Wertfaktor 1 |
| Gewässerrandstreifen | Wertfaktor 2 |
| Gräben | Wertfaktor 2 |
| Regenrückhaltebecken | Wertfaktor 1 |

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung (Erweiterungsbereich) gegenübergestellt.

Bebauungsplangebiet Nr. 221 gesamt

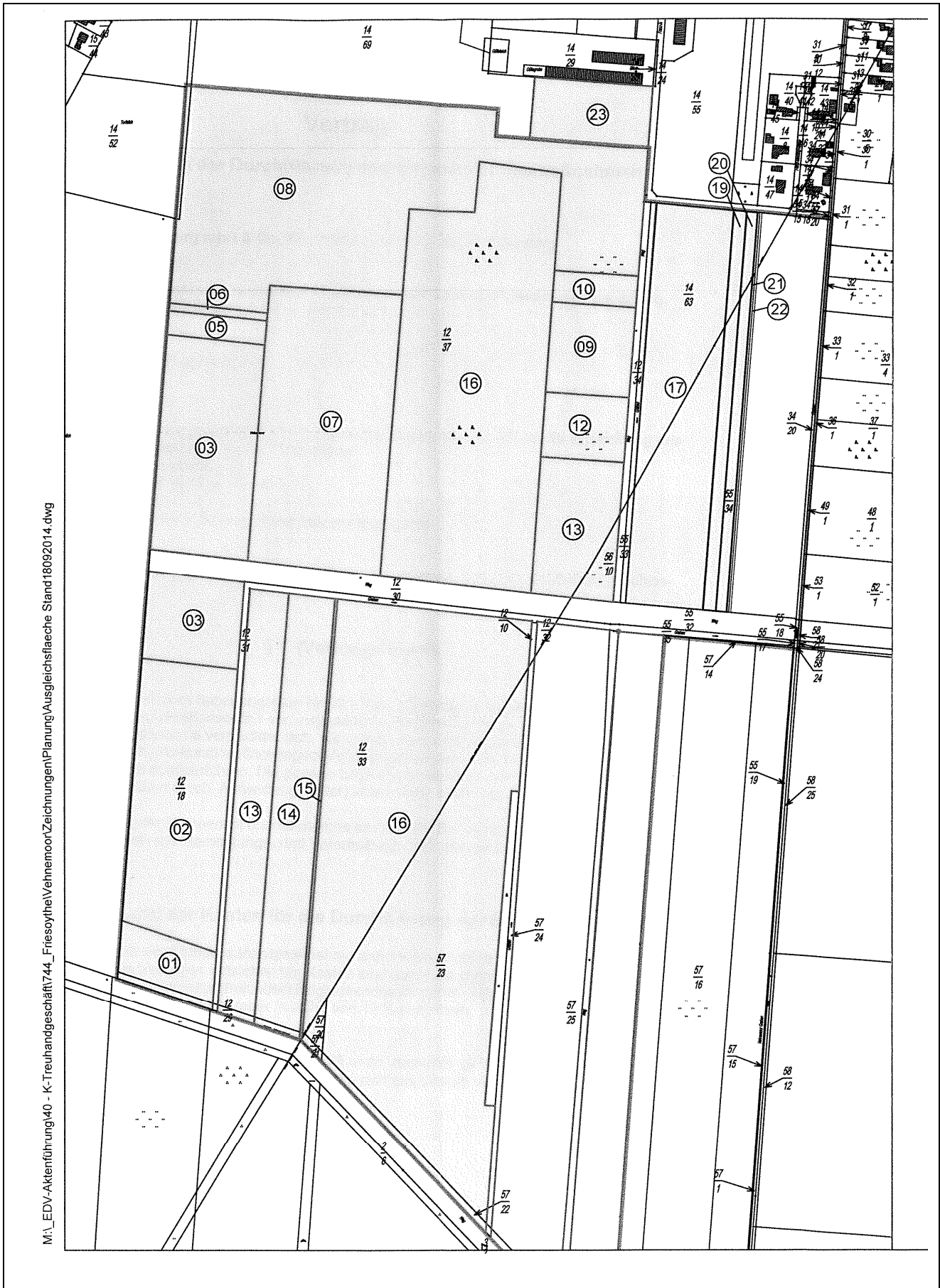
Bestand			Planung		
Biotope	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Anteil Bebauungsplan Nr. 26	6.700/0	0	Anteil Bebauungsplan Nr. 26	6.700/0	0
Sand-Acker	31.600/1	31.600	WA zu 45 % versiegelt	14.085/0	0
Fläche nördlich Streek: Acker	9.800/1	9.800	WA unversiegelt	17.215/1	17.215
			Verkehrsflächen neu	5.000/0	0
			Gewässerrandstreifen, Grün-, Pflanzflächen	2.600/2	5.200
Graben Streek	1.300 / 1	2.600	Graben Streek	1.300/2	2.600
			Regenrückhaltebecken	2.500/1	2.500
Summe	49.400	44.000	Summe	49.400	27.515
Kompensationsdefizit:					16.485 WE

Für das Plangebiet sind insgesamt 16.485 WE als Kompensationsdefizit extern auszugleichen.

5.5 Kompensationsmaßnahmen

Die erforderliche Kompensation wird mit 0,9697 ha im Flächenpool der NLG „Vehnemoor“, bei einem Aufwertungsfaktor von 1,7 nachgewiesen (Flurstück 14/69 tlw.).

Kompensationsfläche Nr. 23 (Flurstück 14/69 tlw.)



M:_EDV-Aktenführung\40 - K-Treuhandgeschäft\744_Friesoythe\vehemoor\Zeichnungen\Planung\Ausgleichsfläche Stand 18092014.dwg

5.6 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht im Wesentlichen die Überbauung einer Ackerlandfläche und einer Grünlandfläche vor. Als Auswirkung der Planung ist vor allem der hohe Versiegelungsgrad anzusehen.

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

5.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl für den Neubaubereich auf nur 0,3 festgesetzt, um die Versiegelung zu begrenzen.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Plangebiet waren nur bedingt möglich.

5.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Ziel der Stadt Friesoythe ortsnahe Wohnbauflächen vorzuhalten, wird mit der Planung umgesetzt.

Grundsätzlich ließe sich ein derartiges Vorhaben zwar an anderer Stelle umsetzen, aber hier sind die entsprechenden Flächen verfügbar.

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, dass die Anpflanzungen und Anlage der Grünflächen im Bebauungsplan fachgerecht durchgeführt werden und ein dauerhafter Anwuchs gewährleistet ist.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Friesoythe möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 neue stadtnahe Wohnbauflächen zur Verfügung stellen. Durch die Planung ergeben sich Veränderungen für Natur und Landschaft. Im Rahmen der im Zuge der Bauleitplanung durchzuführenden Umweltprüfung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Um das Plangebiet in planungsrelevantem Umfang beschreiben und bewerten zu können, wurde auf die Ergebnisse einer eigenen Geländeaufnahme zurückgegriffen. Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planänderung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

Durch die Planung entsteht ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, dieser Eingriff wird extern im Flächenpool „Vehnemoor“ der NLG ausgeglichen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Nieders. Wassergesetz werden rechtzeitig bei der jeweils zuständigen Wasserbehörde beantragt.

6.2 Schmutzwasserkanalisation

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Friesoythe. Nach Osten Richtung Malvenstraße wird für den Schmutzwasseranschluss eine 3 m breite Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Friesoythe und den Entwässerungsverbänden belastet.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Cloppenburg. Anfallende Sonderabfälle sind von den Verursachern auf dafür vorgesehene Anlagen zu entsorgen. Die Bestimmungen der "Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Cloppenburg" sind zu beachten.

Mülltonnenstellplätze an den mit Müllfahrzeugen nicht befahrbaren Stichstraßen sind im Plan gekennzeichnet.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

6.5 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG.

Im Vorfeld der Planung wurden auch die Möglichkeiten der Nahwärmeversorgung untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass sich eine Nahwärmeversorgung mit einem zentralen Heizhaus mit BHKW und Spitzenlastkessel nicht wirtschaftlich zu betreiben ist. Daher wird dieser Ansatz nicht weiter verfolgt.

6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

6.7 Brandschutz

Entsprechend den Anforderungen zum Brandschutz werden Unterflurhydranten angebracht, die Standorte werden mit dem Stadtbrandmeister und dem OOWV abgestimmt.

Die Löschwasserversorgung des Baugebietes soll durch den Einbau von Unterflurhydranten in das Wasserversorgungsnetz des OOWV sichergestellt werden. Die Stadt Friesoythe wird diesbezüglich rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten Verbindung mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband und mit dem Stadtbrandmeister aufnehmen.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

7.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

7.3 Altlasten

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden.

Bei konkreten Hinweisen auf Altablagerungen im weiteren Planungsverfahren wird die Untere Abfallbehörde informiert.

7.4 Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen dienen als Räumstreifen. Dementsprechend sind sie grundsätzlich für die Wasserverbände zugänglich zu erhalten, die Errichtung baulicher Anlagen oder Zäunen ist nicht zulässig.

7.5 Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 221 „Nördlich Bookgastweg“ überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 26 „Bookgastweg“ und Nr. 128 „Bookgastweg II“. Diese Teilbereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 221 außer Kraft.

7.6 Verkehrslärmimmissionen

Von der Landesstraße 835 gehen Emissionen aus: Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

7.7 DIN-Normen

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 8 aufgeführte DIN-Norm ist bei der Stadt Friesoythe jederzeit einsehbar.

Friesoythe, den ... 2015

.....
Bürgermeister
(Johann Wimberg)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 09.01.2015

M. Lux - Dipl.-Ing.-

P. Wahrenburg (Umweltbericht)