

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. 138.....	7
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	8
3.1	BESTAND.....	8
3.2	ERSCHLIEBUNG.....	8
3.3	IMMISSIONEN.....	8
3.3.1	<i>Verkehrslärm</i>	8
3.3.2	<i>Geruchsimmissionen</i>	8
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
4.1	KONZEPTION.....	10
4.2	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA 1 UND WA 2.....	11
4.3	MAß DER NUTZUNG, BAUWEISE.....	11
4.4	VERKEHRSLÄRM.....	12
4.5	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, BEGRÜNUNG.....	12
4.6	VERKEHRSLÄRM.....	13
4.6.1	<i>Aktive Schallschutzmaßnahmen</i>	13
4.6.2	<i>Passive Schallschutzmaßnahmen im Obergeschoss</i>	13
4.7	KLIMASCHUTZ.....	14
4.8	FLÄCHENBILANZ.....	14
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBAUO)	14
5.1	EINFRIEDUNGEN § 84 Abs. 3 NBAUO.....	14
6	UMWELTBERICHT	15
6.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG.....	15
6.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	15
6.2.1	<i>Landschaftsplan</i>	15
6.3	UMWELTPRÜFUNG.....	15
6.3.1	<i>Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter</i>	15
6.3.2	<i>Erhaltungsziele und Schutzzweck</i>	16
6.3.3	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit</i>	17
6.3.4	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i>	17
6.3.5	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</i>	17
6.3.6	<i>Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie</i>	17
6.3.7	<i>Landschaftspläne sowie sonstige Pläne</i>	17
6.3.8	<i>Luftqualität</i>	17
6.3.9	<i>Wechselwirkungen</i>	17
6.4	BESTANDSAUFNAHME.....	17
6.4.1	<i>Biotoptypen und Pflanzen</i>	19
6.4.2	<i>Tiere</i>	20
6.5	ARTENSCHUTZ - POTENTIALANSPRACHE.....	20
6.5.1	<i>Bewertung und Artenschutz - Brutvögel</i>	20
6.5.2	<i>Bewertung und Artenschutz - Fledermäuse</i>	21
6.6	BILANZIERENDE GEGENÜBERSTELLUNG VON DERZEIT ZULÄSSIGEM BESTAND UND DEN GEPLANTEN MÖGLICHKEITEN - ERWEITERUNGSBEREICH.....	22
6.7	KOMPENSATIONSFLÄCHE BEBAUUNGSPLAN NR. 139 „ENTLASTUNGSSTRAßE III/BÖSELER STRAßE.....	23
6.8	KOMPENSATIONSMAßNAHMEN.....	24
6.9	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	24
6.9.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</i>	24
6.9.2	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	24

6.10	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	24
6.11	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	25
6.12	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	25
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	26
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	26
7.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	26
7.3	ABFALLENTSORGUNG.....	26
7.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	26
7.5	STROM- UND GASVERSORGUNG	26
7.6	TELEKOMMUNIKATION.....	26
7.7	BRANDSCHUTZ.....	26
8	HINWEISE.....	27
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	27
8.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	27
8.3	ÄTLASTEN	27
8.4	GEWÄSSERRANDSTREIFEN.....	27
8.5	VERKEHRSLÄRMIMMISSIONEN	27
8.6	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	27
8.7	DIN-NORMEN	27
9	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	28
9.1	20 M - BAUVERBOTSZONE AN DER L 832 GEMÄß § 24 ABS. 1 NSTRG.....	28
9.2	BAUBESCHRÄNKUNGSZONE GEMÄß § 24 ABS. 2 NSTRG	28
9.3	SICHTFELDER.....	28
9.4	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET GEM. § 5 ABS. 6A BAUGB.....	28
10	VERFAHREN	29
10.1	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG	29
10.2	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	29

ANHANG:

- Schalltechnische Immissionsprognose - Bebauungsplan Nr. 231 „Mückenkamp“ - Stadt Friesoythe vom 11.08.2017, Oldenburg
- Fledermauserfassung und Brutvogel-Potentialansprache, Stadt Friesoythe - Bebauungsplan Nr. 231 „Mückenkamp“, November 2017, Büro für Biologie und Umweltplanung Huntlosen

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Stadt Friesoythe ist es die Wohnbebauung am Mückenkamp um eine neue Wohnsiedlung zu ergänzen. Damit soll der aktuelle Bedarf nach Wohnbauland gedeckt werden. Das geplante Wohngebiet schließt mit seinem Erschließungssystem an vorhandene Straßen wie den Mückenkamp an.

Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1.2 Verfahrensstand

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ... 2017 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2017 bis ... 2017 öffentlich ausgelegt.

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

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Bebauung von Friesoythe.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,8 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm 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:

- Das Plangebiet ist Teil eines großräumigen Vorsorgegebietes für die Erholung (Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung)
- Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die kommunale Entlastungsstraße, sie ist Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.

Da es sich um ein durchgrüntes Einfamilienhausgebiet mit randlicher Einbindung (bepflanzter Wall entlang der Landesstraße und ruderalen Gewässerräumstreifen) ist die Planung mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

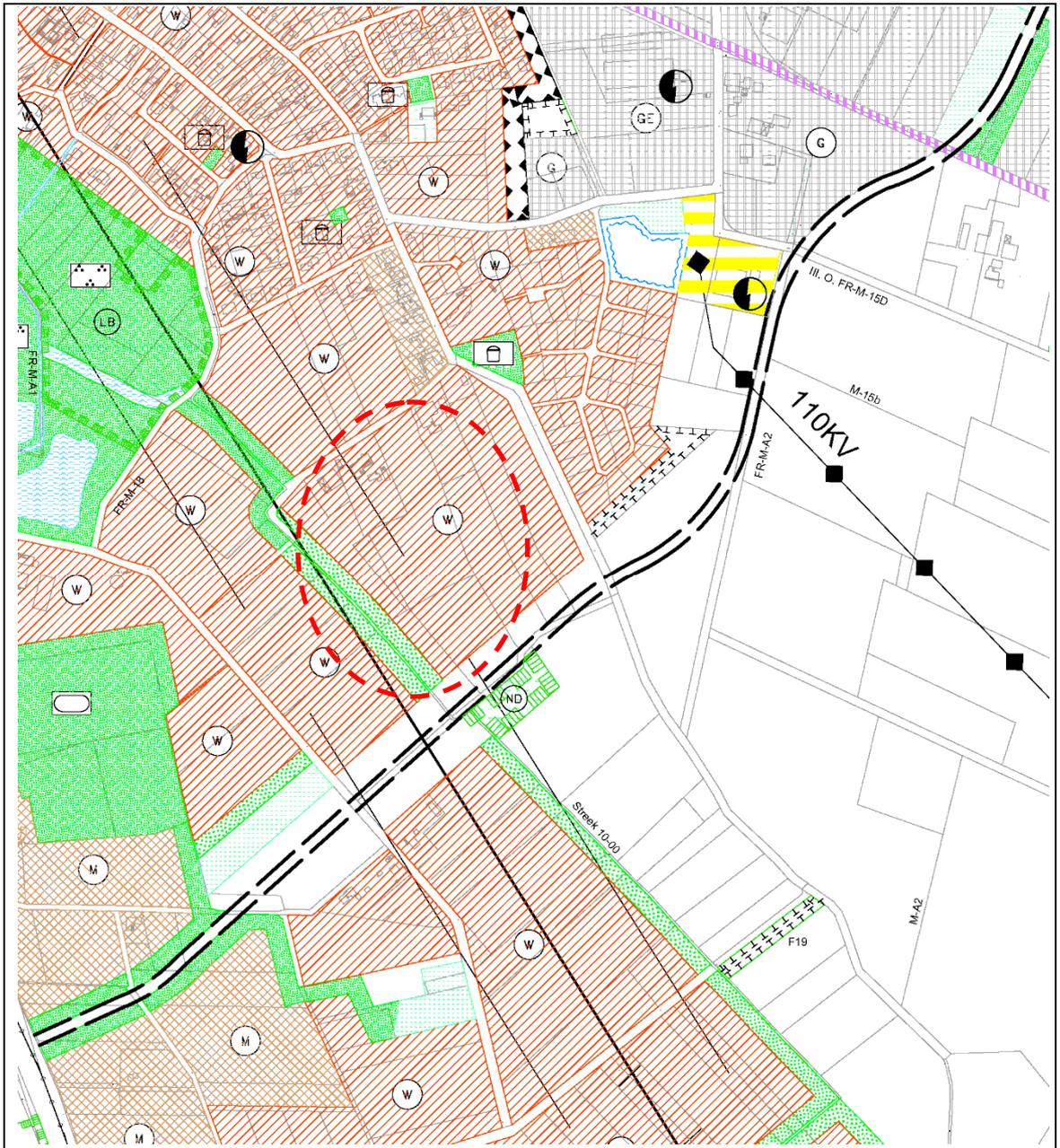
2.2 Flächennutzungsplanung

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

Am westlichen Rand wird entlang des Streeks eine Grünfläche dargestellt, und im Süden die Entlastungsstraße (Planungstrasse).

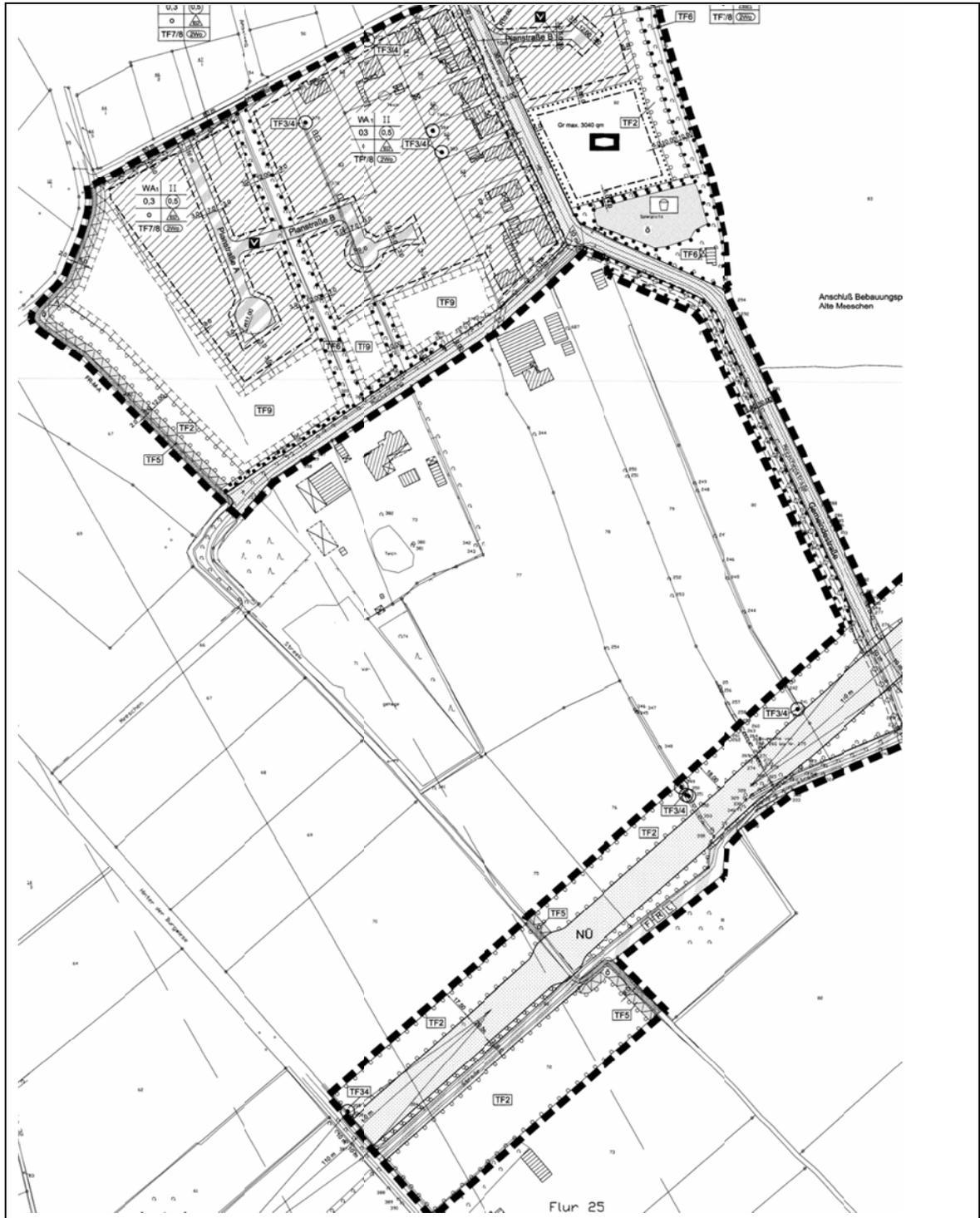
Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995



2.3 Bauungsplan Nr. 138

Der Bauungsplan Nr. 138 setzt allgemeine Wohngebiete bei 2 zulässigen Vollgeschossen fest. Die Parzelle der Gemeindestraße Mückenkamp ist als Verkehrsfläche überplant, Im Süden des Bauungsplangebietes Nr. 231 ist entlang der Landesstraße eine Pflanzfläche festgesetzt, diese wird überplant.



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen der Gemeindestraße Mückenkamp und dem Oldenburger Ring. Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als landwirtschaftlich genutzte Freiflächen dar. Entlang des Mückenkamps sind die Grundstücke weitgehend locker mit Einzelhäusern oder ehemaligen Hofstellen bebaut.

Im Süden wird das Plangebiet von der kommunalen Entlastungsstraße begrenzt. Im Südwesten wird es durch den Streek begrenzt.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße Mückenkamp an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

3.3 Immissionen

3.3.1 Verkehrslärm

Südlich des Plangebietes verläuft der Oldenburger Ring (L 831). Für diesen Abschnitt liegen noch keine Verkehrszahlen vor, da die Verkehrszählung 2015 der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr noch nicht ausgewertet ist. Daher wurden in Abstimmung mit der Stadt Friesoythe folgende Verkehrsdaten (geschätzte Prognose 2030) zugrunde gelegt:

Oldenburger Ring

DTV 10.000 KFZ/24h pt: 10 % pn: 8 %
Höchstgeschwindigkeit 100 km/h

Meeschenstraße

DTV 1.000 KFZ/24h pt: 1 % pn: 1 %
Höchstgeschwindigkeit 50 km/h

Mückenkamp

DTV 500 KFZ/24h pt: 1 % pn: 1 %
Höchstgeschwindigkeit 50 km/h

Es 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. Immissionsprognose im Anhang und Kap. 4.5).

3.3.2 Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes liegen nordwestlich und westlich einige landwirtschaftliche Betriebe. Diese landwirtschaftlichen Betriebe sind im Bereich des Plangebietes bereits durch vorhandene Wohnbebauung hinsichtlich der zulässigen Geruchsimmissionen beschränkt. Eine interne Abschätzung der Geruchsimmissionen hat zudem ergeben, dass die zu erwartenden Belastungswerte im randlichen Plangebiet entlang des Streek bei nur 2 bis max. 4 % der Jahresstun-

den liegen. Im weiteren Plangebiet werden die Werte somit deutlich niedriger liegen, d.h. es liegt hier keine Geruchsbelastung vor.

Somit ist auch bei abweichenden Tierzahlen einzelner Hofstellen nicht von einer Überschreitung der zulässigen Werte im Plangebiet auszugehen. Daher ist die Erstellung eines Geruchsgutachtens nicht erforderlich.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Konzeption

Das Plangebiet wird in Bauabschnitte gegliedert. Die Bestandsbebauung am Mückenkamp ist in dem vorläufigen Konzept grau gekennzeichnet.

Die Erschließung des 1. Bauabschnittes erfolgt über die Straße Mückenkamp, sie wird für die Erschließung ausgebaut. Die Fläche entlang der Meeschenstraße steht derzeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung, sie ist aber konzeptionell schon eingebunden. Es ist dann eine Planstraße zur Meeschenstraße vorgesehen, im Plangebiet Nr. 221 wird bereits eine entsprechende Erschließung mit Anschluss an den 2. Bauabschnitt eingeplant (im untenstehenden Konzept noch nicht dargestellt). Längs des Oldenburger Ringes wird ein Lärmschutzwall errichtet.

Städtebauliches Konzept für den Bereich Meeschenstraße-Mückenkamp (Vorentwurf)



Der 1. Bauabschnitt wird den Wohnraumbedarf in den nächsten Jahren abdecken können. Das verbleibende Gebiet zwischen Meeschenstraße und Plangebiet Nr. 231 wird nicht mit überplant, da derzeit seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht. Sobald sich diese Situation ändert, wird das oben skizzierte städtebauliche Konzept Richtung Meeschenstraße fortgeführt werden.

4.2 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

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).

4.3 Maß der Nutzung, Bauweise

Für die Wohngebiete WA 1 wird als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bei zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Diese werden im zentralen Eingangsbereich zur Straße Mückenkamp festgesetzt. Die Firsthöhe ist hier auf 12,0 m beschränkt.

Für die Wohngebiete WA 2 wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,3, bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt. Die Firsthöhe ist hier auf 9,5 m beschränkt.

Es wird 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.

4.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Mückenkamp, der Mücken- kamp muss für diese Planung ausgebaut werden.

Für die neu zu erstellenden Planstraßen ist generell eine Breite von 7 m mit Ringerschließung vorgesehen, die Wohnstichwege sind schmaler geplant. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Die kleinen Stichstraßen erhalten eine Wendeanlage für Pkw's. Da die Müllfahr- zeuge hier nicht wenden können, müssen die Bewohner die Abfallbehälter an die nächste Wohnstraße bringen. Hier sind im Plan entsprechende Stellplätze gekennzeichnet.

Nach Nordosten wird ein Abzweig für einen 2. Bauabschnitt für den Bereich bis zur Meeschen- straße vorgesehen. Zudem wird auch Richtung Südwesten ein Anschluss für einen weiteren Bauabschnitt jenseits des Streeks vorgesehen. Ergänzt wird dies durch einen Fuß- und Rad- wegeanschluss entlang des Regenrückhaltebeckens, im weiteren Verlauf kann jeweils der Ge- wässerräumstreifen genutzt werden.

Mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist entlang der L 831 ein Zu- und Abfahrverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) und auch im neuen Einmündungsbereich zur „Meeschenstraße“ festgesetzt.

4.5 Oberflächenentwässerung, Begrünung

Wegen des Räumstreifens ist die Sicherung der Altholzbestände planungsrechtlich nicht mög- lich. Die (eventuelle spätere) Wegnahme der Baumstrukturen ist in der Bilanzierung daher be- reits berücksichtigt worden.

Im Westen des Plangebietes wird eine Fläche für die Rückhaltung des Oberflächenwassers fest- gesetzt.

Der hier verlaufende Streek (Gewässer II. Ordnung) wird - soweit er im Plangebiet liegt - als Wasserfläche festgesetzt. Beiderseits des Streek werden Gewässerräumstreifen mit einer Breite von 10 m festgesetzt. Sie werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier sind Fußwegever- bindungen zulässig. Die öffentlichen Grünflächen am Streek sind als Gewässerrandstreifen an- zulegen. Sie sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, es ist eine Mahd ab dem 1. Juli je- den Jahres zulässig. Fußwegverbindungen in wassergebundener Decke sind hier zulässig.

Entlang des Oldenburger Ringes wird eine Grünfläche (Lärmschutzwall) festgesetzt die vollflä- chig zu bepflanzen ist. Eine Überprüfung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu den Bebauungsplänen Nr. 137, 138 und 139 sowie des planfestgestellten landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bau der südöstlichen kommunalen Entlastungsstraße in der Stadt Friesoythe hat ergeben, dass es sich bei der Grünfläche entlang der Entlastungsstraße (Flurstücke 38 und 27 tlw. der Flur 52 Gemarkung Friesoythe) um Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 138 bzw. Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 139 handelt. Es handelt sich somit nicht um planfestgestellte Grünflächen der südöstlichen Entlastungsstraße.

Randbereiche am Streek liegen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, dies betrifft im Wesentlichen den Gewässerräumstreifen am Streek und einen Teilbereich des Regenrückhaltebe- ckens, diese Bereiche sind gekennzeichnet.

Es ist bei der Unteren Wasserbehörde eine Änderung der Überschwemmungsgebiete beantragt, ggf. wird daher die Darstellung der Überschwemmungsgebiete in der Planzeichnung im Zuge des Planverfahrens angepasst werden.

4.6 Verkehrslärm

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

Für allgemeine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei Verkehrslärm 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Bei freier Schallausbreitung werden die Orientierungswerte deutlich überschritten, sodass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (vgl. Immissionsprognose im Anhang)..

4.6.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die Beurteilungspegel halten, unter Einrechnung eines 4 m hohen Lärmschutzwalles (bzw. 4 m hohen Wand), im Erdgeschoss bzw. den Freiräumen die Orientierungswerte der DIN 18005 im Wesentlichen ein.

Am Streek wird der Lärmschutzwall mit einer Lärmschutzwand - rechtwinklig zum Wall angeordnet - ergänzt, um den seitlichen Schalleinfall abzuschirmen.

4.6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen im Obergeschoss

In den Obergeschossen sind im straßenseitigen Bereich allerdings noch deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 zu verzeichnen. Daher sind hier passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

Innenpegel

Im Obergeschoß sind im straßenseitigen Bereich von Überschreitungen zu verzeichnen. Daher sind hier passiven Schallschutzmaßnahmen für die Obergeschosse erforderlich. Es sind Maßnahmen zu treffen, die den ungestörten Schlaf bei teilgeöffneten Fenstern gewährleisten. Es ist ein Innenpegel von 30 dB(A) bei einem geöffneten Fenster sicherzustellen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9).

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Für die Bauflächen unmittelbar an der Landesstraße wird passiver Schallschutz, d.h. die Lärmpegelbereiche IV und III:

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

4.7 **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.

4.8 **Flächenbilanz**

Gesamtes Plangebiet	6,82 ha
Allgemeine Wohngebiete WA 1 und 2	4,95 ha
Verkehrsflächen	0,82 ha
Grünflächen einschl. Gewässerrandstreifen	0,66 ha
Graben	0,01 ha
Regenrückhaltebecken	0,38 ha

5 **Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)**

Zur Wahrung des Charakters eines durchgrüntes Wohngebietes wird die Höhe von straßenseitigen Zäunen und Mauern beschränkt.

5.1 **Einfriedungen § 84 Abs. 3 NBauO**

Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksseite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedungen über das Maß von 1,20 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt.

6 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.

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

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

6.2 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.

6.2.1 Landschaftsplan

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

6.3 Umweltprüfung

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen:

6.3.1 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 2017 nicht untersucht.

Brutvögel- und Fledermäuse

Soweit Gehölzbestände überplant werden, wurde eine Brutvogelansprache und eine Fledermauskartierung durchgeführt werden (vgl. Kap. 6.5).

Pflanzen

Als landwirtschaftliche Flächennutzung herrscht Ackerbau vor. Entlang des Mückenkampes befindet sich ältere (Wohn-)Bebauung mit Hausgärten. Entlang des Oldenburger Rings befindet sich eine jüngere Anpflanzung einer breiten Baum-Strauchhecke.

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

Boden und Wasser

Gemäß der Bodenübersichtskarte 1:50.000 (NIBIS Kartenserver) liegt im Plangebiet Gley-Podsol vor, der sich durch trockene und sandige Eigenschaften auszeichnet.

Die im Zuge der Planung ermöglichte Bodenversiegelung führt zu einem nahezu vollständigen Verlust fast aller Bodenfunktionen und stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff in dieses Schutzgut dar. 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

Die Grundwasserneubildung ist mit 201 - 250 mm/a mittel.

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft der Streek als technisch ausgebautes Fließgewässer.

Luft

Innerhalb der zukünftig bebauten bzw. versiegelten Ortslage wird es kleinräumig zu einer Erhöhung der Temperatur kommen, wobei Ausmaße in planungsrelevantem Umfang nicht zu erwarten sind, da die regionalklimatischen Einflüsse diese lokalen Unterschiede überlagern. Die von dem Gebiet zukünftig ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärms, Abgasen aus Kfz und Heizungsanlagen gehen nicht über das Maß bestehender Wohngebiete hinaus. Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind in diesem Sinne nicht zu erwarten.

Klima

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines Klimatop-Typs dem Freilandklima zuzuordnen und dementsprechend als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Neubaugebiete an der Meeschenstraße im Ortsteil Meeschen. Südlich grenzt die vielbefahrene Umgehungsstraße Oldenburger Ring an.

Der überwiegende Teil der Landschaft des Plangebietes und der näheren Umgebung wird durch Äcker und verschiedene Gehölzbestände bestimmt.

Biologische Vielfalt

Bezüglich der biologischen Vielfalt ist davon auszugehen, dass diese innerhalb des Plangebietes einen Wandel von bedingt naturnahen Formen hin zu Kulturformen vollzieht

6.3.2 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.

6.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine derartigen Auswirkungen zu erwarten sind.

6.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

6.3.5 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.

6.3.6 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

6.3.7 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.

6.3.8 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.

6.3.9 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.

6.4 Bestandsaufnahme

Zwecks einer umfassenden Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wurde im September 2017 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.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert.



6.4.1 **Biotoptypen und Pflanzen**

Im Mai 2017 wurde im Plangebiet eine Geländebegehung mit dem Ziel einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft durchgeführt. Die vorliegenden Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel des NLWKN (Drachenfels, O. von, 2016) erfasst und sind in der Karte „Biotoptypen“ dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Friesoythe nördlich des „Oldenburger Ringes“ und südlich einer Einzelhaussiedlung. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind Einzelhäuser mit Ziergärten sowie landwirtschaftliche Hofstellen einbezogen. Südwestlich sind vornehmlich ackerbaulich genutzte Flächen vorhanden, nordöstlich Siedlungsstrukturen.

Im Plangebiet sind verschiedene Gehölzbestände sowohl im Bereich der Hofstellen sowie auf den Ackerflächen vorhanden.

Der Verlauf des Fließgewässers Streek wird von einer **Baumreihe (HBA)** überwiegend aus Stieleiche (*Quercus robur*) sowie Hänge-Birke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Rostkastanie (*Aesculus hippocastanum*) gesäumt. Eine **Strauch-Baumhecke (HFM)** befindet sich auf der Ackerfläche. Sie ist mit (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weiden (*Salix ssp.*), Esche (*Fraxinus excelsior*, die Strauchschicht mit Gewöhnlicher Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Hasel (*Corylus avellana*) zusammengesetzt.

Darüber hinaus befindet sich auf der Ackerfläche **Einzelbäume und Baumbestände (HB)** aus Stieleiche (*Quercus robur*).

Im Norden des Plangebietes befinden sich im Bereich der Hofstellen verschiedene Siedlungsgehölze wie **Baumreihen des Siedlungsbereiches (HEA)** und **Siedlungsgehölz mit überwiegend einheimischen Gehölzarten (HSE)**. Eine Hofstelle ist durch eine Nadelholz-Baumreihe (**Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Arten - HSN**) entlang der Ackerfläche gesäumt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde vor mehreren Jahren eine ca. 10 m breites **Feldgehölz – HN** aus den heimischen Gehölzarten Hasel (*Corylus avellana*), Gemeiner Holunder (*Sambucus nigra*), Stieleiche (*Quercus robur*), Weiden (*Salix ssp.*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Gewöhnlicher Traubenkirsche (*Prunus padus*) angepflanzt.

Das Fließgewässer Streek wird aufgrund seines intensiven Ausbauzustandes dem Biotoptyp **Stark begradigter Bach (FX)** zugeordnet. Er ist durch einen begradigten Verlauf und durch sehr steile Uferböschungen mit nitrophiler Vegetation mit Brennnessel (*Urtica dioica*) und Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) gekennzeichnet. Zum Untersuchungszeitpunkt waren die Gewässer durch das Aufwachsen von langfädigen Grünalgen gekennzeichnet. Die Makrophytenvegetation ist mit dem Vorkommen von Weißem Straußgras (*Agrostis stolonifera*), Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*), Flutschwaden (*Glyceria fluitans*) und Gemeiner Flatterbinse (*Juncus effusus*) artenarm ausgeprägt.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden als **Acker – A** genutzt. Artenreiche Ackerbegleitvegetation ist nicht ausgebildet.

Auf dem Standort einer Eichen-Baumreihe, die entfernt wurde, hat sich eine **halbruderales Gras- und Staudenflur – UH** entwickelt. Zudem wurden in diesem Bereich verschiedene Obstgehölze angepflanzt.

Die Ackerflächen im Plangebiet, die den überwiegenden Teil ausmachen zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität aus und sind demzufolge sehr arten- und strukturarm ausgeprägt. Nach der „Einstufung der Biotoptypen“ (Drachenfels, O. von, 2012) sind sie von geringer Bedeutung.

Von hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind die Altholz-Gehölzbestände im Plangebiet.

Wegen des Räumstreifens ist die Sicherung der Altholzbestände planungsrechtlich nicht möglich. Die (eventuelle) Wegnahme der Baumstrukturen ist in der Bilanzierung daher bereits berücksichtigt worden.

6.4.2 Tiere

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden konkrete Tiervorkommen nicht festgestellt.

Dem Plangebiet ist insgesamt aufgrund seiner z.T. intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von geringer Bedeutung als Lebensraum für Tierarten zu. Es kann zugrunde gelegt werden, dass die Gehölzbestände als potentieller Lebensraum für die Brut und Nahrungssuche von allgemein verbreiteten Singvögeln von Bedeutung ist.

Demgegenüber stehen die wertvollen Altbaum-Bestände im Randbereich der Fläche, die als Lebensräume für Avifauna und Fledermäuse als relevant einzustufen sind. Sie können potentiell als Sommerquartier für Fledermäuse dienen.

Da der Graben durch eine sehr steile Böschung und eine strukturarme Ausstattung gekennzeichnet ist, kann zugrunde gelegt werden, dass er für eine Besiedelung durch Amphibien nur wenig geeignet sind. Während der Bestandsaufnahme wurde ein Vorkommen von Amphibien nicht festgestellt.

Es kann allgemein zugrunde gelegt werden, dass die im Plangebiet vorkommenden Tierarten durch das Bauvorhaben von der Eingriffsfläche zwar verdrängt werden, aber in der unmittelbaren Umgebung vergleichbare Voraussetzungen antreffen.

6.5 Artenschutz - Potentialansprache

Es wurde im August bis Oktober 2017 eine Fledermauskartierung und eine Potentialansprache für Brutvögel durchgeführt. Dort heißt im Ergebnis:

6.5.1 Bewertung und Artenschutz - Brutvögel

„Bei den aufgrund der vorhandenen Strukturen im Untersuchungsgebiet möglicherweise vorkommenden Brutvogelarten handelt es sich durchweg um weit verbreitete Arten der „Normalandschaft“ die in ihrem Bestand aktuell nicht gefährdet sind. Diese Brutvogelgilde ist auch in der näheren und weiteren Umgebung des Untersuchungsgebietes zu erwarten. Daher wird

der bei der Umsetzung des Baugebietes entstehende Lebensraumverlust nicht zu einer signifikanten Gefährdung der lokalen Populationen führen. Um einen Verstoß gegen den § 44 BNatSchG zu vermeiden ist jedoch darauf zu achten, dass die geplanten Rodungsarbeiten nicht in der Brutzeit stattfinden.“ (S. 5)

6.5.2 Bewertung und Artenschutz - Fledermäuse

„Im Untersuchungsgebiet wurde insgesamt ein eingeschränktes Artenspektrum fest-gestellt. Alle drei nachgewiesenen Arten sind in Nordwestdeutschland noch häufig anzutreffen. Im Anhang finden sich für die drei Arten des Untersuchungsgebietes aktuelle Verbreitungskarten aus dem Batmap für Friesoythe und die weitere Umgebung.

Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus gelten als typische Arten der Siedlungsräume und haben ihre Quartiere in der Regel in bzw. an Gebäuden. Die Rauhaufledermaus bevorzugt als Lebensraum Wälder und parkartige Strukturen. Als Quartier nutzt die Art bevorzugt Baumhöhlen und –spalten. Aber auch Fledermauskästen werden angenommen.

Die Fledermausaktivität im Plangebiet wird insgesamt als gering (Breitflügel-, Zwergfledermaus) bis mittel (Rauhaufledermaus) eingestuft. Da im Untersuchungsgebiet keine Quartiere nachgewiesen werden konnten, ist davon auszugehen, dass das Gebiet ausschließlich als Nahrungshabitat genutzt wird.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes 231 müssen die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände weitestgehend entfernt werden. Da sich jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft zahlreiche geeignete Gehölzstrukturen befinden, ist nicht von einer signifikanten Gefährdung der lokalen Fledermaus-Population auszugehen. Da keine Fledermaus-Quartiere nachgewiesen wurden besteht weiterhin auch nicht die Gefahr einer Tötung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

3.4 Vorschläge für fledermausfreundliche Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge der Kompensation sind an der Südost- und Südwestgrenze des Plangebietes Gehölzstreifen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aufzuforsten. Des Weiteren sollten alle Gebäude fledermausfreundlich gebaut werden. Dies kann z.B. über den Einbau eines Fledermausquartiers erreicht werden. Die Firma Schwegler bietet dafür spezielle Steine an die im Hausgiebel eingemauert werden können.

Alternativ könnten auch Fledermauskästen aufgehängt werden. Beim Einbau der Fledermausquartiere sind folgende Bedingungen zu beachten:

- Die Quartiere sind in Höhen von > 3 m anzubringen.*
- Ein freier Einflug muss gesichert sein.*
- Einflugöffnung in westliche, südliche oder östliche Richtung.“ (S. 7 - 10, Fledermauserfassung und Brutvogel-Potentialansprache, Stadt Friesoythe - Bebauungsplan Nr. 231 „Mückenkamp“, November 2017, Büro für Biologie und Umweltplanung Huntlosen)*

6.6 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. Acker A	Wertfaktor 1
2. Strauch-Baumhecke HFM	Wertfaktor 4
3. Siedlungsgehölz aus heimischer Arten HSE	Wertfaktor 3
4. Feldgehölz HN	Wertfaktor 3
4. Baumreihe HBA am Streek, Einzelbaum/Baumgruppe HB	Wertfaktor 4
5. Allee/Baumreihe des Siedlungsbereiches HEA	Wertfaktor 3
6. Halbruderale Gras- und Staudenflur UH	Wertfaktor 3
7. Stark ausgebauter Bach FX	Wertfaktor 2
8. Wohnbauland Bestand versiegelt	Wertfaktor 0

Für das Feldgehölz HN am Oldenburger Ring erfolgt eine gesonderte Bilanzierung, dies wird in Kap. 6.6 beschrieben (Wertfaktor 3). In der Bilanzierungstabelle wird diese Fläche als Acker (Ursprungszustand Wertfaktor 1) eingestellt und entsprechend bilanziert.

Planung

Baugebiete versiegelt	Wertfaktor 0
Baugebiete unversiegelt	Wertfaktor 1
Verkehrsfläche	Wertfaktor 0
Pflanzflächen	Wertfaktor 3
Gewässerrandstreifen	Wertfaktor 3
Gräben	Wertfaktor 2
Regenrückhaltebecken	Wertfaktor 1

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

Bestand			Planung		
Biotope	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Acker (einschl. Fläche Feldgehölz HN)	49.800/1	47.800	WA 1/2 durchschn. zu 50 % versiegelt	24.750/0	0
Baugebiete Bestand zu 50 % versiegelt	6.250/0	0	WA 1/2 unversiegelt	24.750/1	24.750
Baugebiete Bestandsgärten	6.250/1	6.250			
Straße Mückenkamp	2.400/1	2.400	Straße Mückenkamp	2.400/1	2.400
Strauch-Baumhecke	2.000/4	8.000	Verkehrsflächen neu	5.900/0	0
Halbruderale Gras- und Staudenflur	400/3	1.200	Pflanzfläche Lärmschutzwall	4.400/3	13.200
Graben Streek	100 / 2	200	Gewässerrandstreifen, Grünflächen	2.100/3	6.100
Baumgruppen HB und Baumreihe HBA am Streek	800/4	3.200	Graben Streek	100/2	200
Allee/Baumreihe HEA	200/3	600	Regenrückhaltebecken	3.800/1	3.800
Summe	68.200	69.650	Summe	68.200	50.450
Kompensationsdefizit:				19.200 WE	

Für das Plangebiet sind insgesamt **19.200 WE** als Kompensationsdefizit extern auszugleichen.

6.7 Kompensationsfläche Bebauungsplan Nr. 139 „Entlastungsstraße III/Böseler Straße

In der obigen Bilanzierung wurde das Flurstück 38 als Biototyp Acker mit dem Wertfaktor 1 eingestellt und ist entsprechend zu kompensieren.

Es befindet sich hier eine Ausgleichsfläche. Dieser Pflanzstreifen steht im Zusammenhang mit dem angrenzenden Straßenbau „Oldenburger Ring“. Es wurde hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt, der Planfeststellungsbeschluss ist davon nicht direkt berührt und muss deshalb auch nicht geändert werden.

Auf dem Flurstück 38 (Flur 52, Gem. Friesoythe) wurde eine Baum-Strauchhecke als Kompensation im Zuge des Bebauungsplanverfahren Nr. 139 „Entlastungsstraße III/Böseler Straße“ hergerichtet. Das Flurstück bzw. das Feldgehölz umfasst eine Fläche von 4.400 m². Es handelt sich um eine Baum-Strauchhecke/Feldgehölz die auf Ackerland hergerichtet wurde:

- Das Ackerland wurde mit einem Wertfaktor 1 bereits in der obigen Bilanz eingerechnet.
- Somit ist noch das Feldgehölz mit dem Wertfaktor 3 auszugleichen, es sind zusätzlich **13.200 Werteinheiten** extern zu kompensieren.

6.8 Kompensationsmaßnahmen

Die erforderliche Kompensation aus Kap. 6.4 und 6.5 wird im Zuge des Planverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt.

Die externe Kompensation findet im Flächenpool der NLG statt, sie wird rechtlich im Sinne der Hinweise gesichert.

Artenschutz: Die Altbaum-Bestände im Randbereich der Fläche sind als Lebensräume für Avifauna und Fledermäuse als relevant einzustufen sind. Daher sind Baumfällungen sind nur innerhalb des gesetzlichen Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. d. J. durchzuführen. Für Fledermäuse sollten alle Gebäude fledermausfreundlich gebaut werden. Dies kann z.B. über den Einbau eines Fledermausquartiers (z.B. spezielle Steine an die im Hausgiebel eingemauert werden können) erreicht werden. Alternativ könnten auch Fledermauskästen aufgehängt werden.

6.9 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht im Wesentlichen die Überbauung von Ackerlandflächen 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.

6.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

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

6.9.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es ist das Ziel der Stadt Friesoythe ortsnahe Wohnbauflächen vorzuhalten, dies wird mit der Planung umgesetzt.

Grundsätzlich ließe sich ein derartiges Vorhaben zwar an anderer Stelle umsetzen, aber hier sind die entsprechenden Flächen ortsnahe verfügbar. Insofern sind anderweitige Standorte nur theoretisch umsetzbar.

6.10 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 An-

gaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

6.11 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.

6.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Friesoythe möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 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 der NLG ausgeglichen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Oberflächenentwässerung

Zur Regelung des Oberflächenwassers wurde für das Plangebiet ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Als ein Ergebnis ist im Bebauungsplan ein Regenrückhaltebecken festgesetzt worden.

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

Die Bereiche der Überschwemmungsgebiete innerhalb des Geltungsbereiches sind gekennzeichnet, es handelt sich im Wesentlichen um den Gewässerräumstreifen am Streek und einen Teilbereich des Regenrückhaltebeckens (vgl. auch Nachrichtliche Übernahme Nr. 4).

Es ist bei der Unteren Wasserbehörde eine Änderung der Überschwemmungsgebiete beantragt, ggf. wird daher die Darstellung der Überschwemmungsgebiete in der Planzeichnung im Zuge des Planverfahrens angepasst werden.

7.2 Schmutzwasserkanalisation

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Friesoythe.

7.3 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.

7.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

7.5 Strom- und Gasversorgung

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

7.6 Telekommunikation

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

7.7 Brandschutz

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

Die Löschwassergrundversorgung 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.

8 Hinweise

8.1 Baunutzungsverordnung

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

8.2 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.

8.3 Altlasten

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen..

8.4 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.

8.5 Verkehrslärmimmissionen

Von der Landesstraße 831 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

8.6 Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 231 „Mückenkamp“ überlagert Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Entlastungsstraße II / Meeschenstraße“. Diese Teilbereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Mückenkamp“ außer Kraft.

8.7 DIN-Normen

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 aufgeführte DIN-Norm ist bei der Stadt Friesoythe einsehbar.

9 Nachrichtliche Übernahme

9.1 20 m - Bauverbotszone an der L 832 gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

9.2 Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

9.3 Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind von allen Sichthindernissen – bauliche Anlagen oder Bepflanzungen – mit einer Höhe von über 0,80 m freizuhalten.

9.4 Überschwemmungsgebiet gem. § 5 Abs. 6a BauGB

In Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen und Verbote des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

10 Verfahren

10.1 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Das Oberflächenentwässerungskonzept wurde überarbeitet, das Regenrückhaltebecken leicht vergrößert, das Überschwemmungsgebiet modifiziert.

Die Lärmschutzwand wurde im Bereich des Streek abgeknickt.

Es wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde eine Brutvogel- und Fledermauskartierung gefordert, den Planunterlagen liegt eine Potentialerhebung zu Brutvögeln und Fledermäusen bei.

10.2 Öffentliche Auslegung

Es erfolgte eine Abstimmung hinsichtlich der Potentialerhebung zu Brutvögeln und Fledermäusen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Friesoythe, den

.....

Bürgermeister
(Sven Stratmann)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

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



Oldenburg, den 10.11.2017

M. Lux - Dipl.-Ing.-

P. Wahrenburg (Umweltbericht)