

Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung im Internet / Auslegung vom 02.06.2025 bis zum 03.07.2025 (einschließlich)) sind keine Anregungen und Bedenken vorgebracht worden.

Mit Schreiben vom 28.05.2025 hat die Stadt Friesoythe die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:

lfd. Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1.	Amprion GmbH	05.06.2025
2.	ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) (i.V.d. BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und ihrer Tochtergesellschaften)	02.06.2025
3.	Gemeinde Garrel	11.06.2025
4.	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	28.05.2025
5.	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Hannover	28.05.2025
6.	Gastransport Nord GmbH	02.06.2025
7.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Dezernat 42 Luftverkehr, Standort Oldenburg	10.06.2025
8.	TenneT TSO GmbH	26.06.2025

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
1. EWE Netz GmbH: Schreiben vom 30.05.2025	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Ver-</p>	<p>Die Stellungnahme des EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden, sofern noch nicht enthalten, mit in die Unterlagen aufgenommen (vgl. Kapitel 5.4).</p> <p>Die Ausführungen werden, sofern notwendig und noch nicht enthalten, mit in die Unterlagen aufgenommen (hier insbesondere die Themen Versorgungstreifen / -korridore, Trafostation, Kostenübernahme; Kapitel 5.4 der Begründung).</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>sorgungsstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o.Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die EWE Netz GmbH wird im Rahmen der weiteren Planung weiterhin beteiligt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen und bei Bedarf in Anspruch genommen bzw. beachtet.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg: Schreiben vom 25.06.2025	
<p>Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen.</p> <p>Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer elektronischen Ausfertigung der Planunterlagen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg wird zur Kenntnis genommen und wie beachtet.</p> <p>Nach Rechtskraft des Planes wird dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg eine elektronische Ausfertigung der Planunterlagen übermittelt.</p>
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Schreiben vom 27.06.2025	
<p>Zu den o.g. Planungen nehmen wir aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Im südöstlichen Nahbereich des Plangebietes befindet sich ein aktiver Tierhaltungsbetrieb. Wir empfehlen die Erstellung eines Geruchsimmisionsgutachten gemäß der aktuellen TA-Luft.</p> <p>Ergeben sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte im Plangebiet, erheben wir zu der o.g. Planung aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</p> <p>In Abstimmung mit dem Landkreis Cloppenburg ist eine Überprüfung der Geruchsimmisionen erfolgt und auf Grundlage dessen sind weitere Planungen auf der Fläche möglich.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV), Geschäftsbereich Lingen: Schreiben vom 05.06.2025	
<p>Vorgesehen ist im Parallelverfahren die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 „Burgwiese“ der Stadt Friesoythe. Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Stadtstraße „Thüler Straße“, unmittelbar nördlich der Stadtstraße „Hinter der Burgwiese“ sowie ca. 190 m nordöstlich der Bundesstraße 72.</p> <p>Das Planungsziel der Stadt besteht darin, neben dem Schaffen von öffentlichem Raum der Begegnung (Sportplatz, Sitzwiese etc.) im Bereich der Soeste, auch die bestehende Kindertagesstätte mit festzusetzen. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über das örtlich vorhandene Stadtstraßennetz.</p> <p>In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter Aufnahme des folgenden Hinweises:</p> <ul style="list-style-type: none"> In den Bebauungsplan bitte ich zusätzlich den folgenden Hinweis aufzunehmen: 	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV), Geschäftsbereich Lingen, wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis findet sich bereits im Kapitel 5.1 „Belange des Immissionsschutzes“. Ergänzend wird der vorge-</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>„Von der Bundesstraße 72 gehen erhebliche Emissionen aus. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“</p>	<p>tragene Wortlaut in das Kapitel 7 „Nachrichtliche Hinweise / Übernahmen“ als neuer Punkt 5 aufgenommen. Der bisher enthaltene Punkt Nr. 5 „Ordnungswidrigkeiten“ wird in diesem Zuge als Nr. 6 weitergeführt.</p>
5a. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV): Schreiben vom 23.06.2025	
<p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 05.12.2024, AP-LW-AWN/R2/12/24/ASc haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:</p> <p>Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>	<p>Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme vom 05.12.2024 wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen und beachtet (s. nachrichtliche Ergänzung unter 5b. aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung).</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannte E-Mail-Adresse wird im Verteiler zur Trägerbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung aufgenommen bzw. ersetzt.</p>
5b. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV): Schreiben vom 05.12.2024	
<p><i>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</i></p> <p><i>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.</i></p> <p>Versorgungssicherheit <i>Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</i></p> <p><i>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es sind bereits Ausführungen zum Umgang mit Versorgungsleitungen in den Unterlagen enthalten.</i></p> <p><i>Es werden keine Grundstücke im klassischen Sinne entstehen.</i></p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p><i>Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt Friesoythe durchgeführt werden.</i></p> <p><i>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</i></p> <p><u>Versorgungsdruck</u> <i>Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.</i></p> <p><u>Löschwasserversorgung</u> <i>Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG § 2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</i></p> <p><i>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Stamm-ermann unserer Betriebsstelle Thülsfelde, Tel: 04495 924111, vor Ort an.</i></p> <p><i>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</i></p> <p><i>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</i></p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
6. Telekom Deutschland GmbH: Schreiben vom 01.07.2025	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme der Telekom wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</p> <p>Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen und sind in der Begründung im Kapitel 5.4.5 bereits enthalten.</p>
7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Schreiben vom 26.06.2025	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Der NIBIS-Kartenserver findet im Umweltbericht bereits ausführlich Berücksichtigung.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden keine neuen planexternen Ausgleichs- und Kompensationsflächen notwendig, da Werteeinheiten bzw. ein Überschuss an Kompensationspunkten aus einer zurückliegenden Bauleitplanung in Anspruch genommen werden.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. Landkreis Cloppenburg: Schreiben vom 30.06.2025</p>	
<p>Zum o.g. Planentwurf wird folgende Stellungnahme abgegeben. Die Planung ist entsprechend anzupassen/zu ergänzen und im Anschluss erneut auszulegen.</p> <p><u>Bauleitplanung</u> Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 248 In der Begründung zum Bebauungsplan 248 wurden keine Änderungen zur Vorentwurfsplanung aus der ersten Beteiligung vorgenommen. In der Begründung werden mehrfach Hinweise auf vorläufige Ausführungen gegeben, die noch angepasst werden sollen. Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zur ersten Beteiligung wurden abgewogen, jedoch nicht in die Begründung übernommen. Eine er-</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreise Cloppenburg wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 248 zunächst die Fassung des Vorentwurfes offengelegen hatte und im Rahmen einer erneuten Auslegung die Entwurfsunterlagen ausgelegt wurden.</p> <p><u>Bauleitplanung</u> Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 248 Im Zusammenhang mit dem oben genannten Sachverhalt werden kurz die geänderten Inhalte der Entwurfsunterlagen wiedergegeben.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>neute Auslegung der Unterlagen unter Berücksichtigung der Abwägung ist erforderlich. Folgende Punkte müssen Beachtung finden:</p> <p><u>Immissionen Landwirtschaft</u> Auf Seite 32 der Begründung wird ausgeführt, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, da in direkter Nähe kein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist. Jedoch liegt südöstlich des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zum Kindergarten ein landwirtschaftlicher Betrieb.</p> <p>Es hat einen offiziellen Auftrag für die Voreinschätzung der Geruchsbelastung gegeben. Die Voreinschätzung, aus der hervorgeht, dass kein zusätzliches Geruchsgutachten benötigt wird, ist den Unterlagen mit Angabe des Erstellers und des Erstellungsdatums beizufügen.</p> <p><u>Emissionen des Vorhabens</u> Ein Schalltechnisches Gutachten der „Zech Ingenieurgesellschaft“ vom 31.05.2023 liegt zwar an, in der Begründung sowie in der Planzeichnung werden keine Belange des Immissionsschutzes abgehandelt bzw. festgesetzt. Laut Gutachten sind bei Nutzung der Fläche für ein Open-Air Kino und bei Durchführungen von Konzerten mit massiven Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechnen. Die Unterlagen sind entsprechend zu überarbeiten.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Der schalltechnische Bericht weist nach, dass Konzertveranstaltungen in dieser Form unzulässig sind, da die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm deutlich überschritten werden (auch bei Bewertung als seltenes Ereignis).</p> <p>In den textlichen Festsetzungen sind zum Immissionsschutz keine Ausführungen vorhanden. Es sollte überlegt werden, diese Nutzungen (Konzertveranstaltungen) auszunehmen und darauf zu verweisen, dass diese Art von Veranstaltungen im Einzelfall zu beurteilen sind.</p>	<p><u>Immissionen Landwirtschaft</u> Umliegend befinden sich weitestgehend keine landwirtschaftlichen Betriebe. Lediglich in süd-östlicher Richtung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. In Abstimmung mit dem Landkreis Cloppenburg erfolgte eine Überprüfung der Geruchsimmissionen, welche im Ergebnis weitere Planungen auf der Fläche ermöglicht.</p> <p><u>Emissionen des Vorhabens</u> In den Begründungen (Entwurfsunterlagen) zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. 248 (hier die Unterlagen der erneuten Auslegung) gehen auf den genannten Sachverhalt ein.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> In den Begründungen (Entwurfsunterlagen) zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kapitel 5.1) sowie zum Bebauungsplan Nr. 248 (Kapitel 5.1, hier in der Begründung der erneuten Auslegung) sind mit Bezug auf den Schalltechnischen Bericht (Zech 2023) die nachfolgenden Ausführungen enthalten.</p> <p>Open-Air Kino <i>Bei einer Nutzung der Fläche für ein Open-Air Kino an Werktagen ist bei Vorstellungen bis in den Nachtzeitraum (zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr) mit massiven Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nachts zu rechnen. Dies gilt auch für die Betrachtung einer solchen Veranstaltung als seltenes Ereignis. Somit ist der Betrieb eines Open-Air Kinos im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht zulässig. Bei einer Beschränkung von bis zu zwei Vorstellungen auf den Tageszeitraum bis maximal 22:00 Uhr werden die Immissions-</i></p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Stellungnahme zur 84. Änderung des Flächennutzungsplans Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen keine Bedenken. Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zur ersten Beteiligung wurden abgewogen und in die Begründung aufgenommen.</p> <p><u>Denkmalschutz</u> Grundsätzlich stehen der Bauleitplanung keine baudenkmalpflegerischen, archäologischen oder ortsbildgestalterischen Belange entgegen. Allerdings ist der Hinweis zu den archäologischen Funden zu korrigieren (s. Seite 15 der Begründung). Dort ist als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde der Landkreis Cloppenburg anstelle der Stadt Friesoythe zu benennen.</p> <p><u>Naturschutz</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die folgenden Punkte im weiteren Verfahren berücksichtigt und fachlich ergänzt werden:</p> <p><u>Eingriffsregelung (§§ 13, 15 BNatSchG)</u> Die Bewertung der Eingriffe erfolgt derzeit im landschaftspflegerischen Fachbeitrag auf Grundlage älterer Bewertungsansätze und unterscheidet sich von der im Umweltbericht angekündigten Anwendung des Städtetagmodells.</p> <p>Im Plangebiet werden Biotoptypen durch die Darstellung als Sondergebiet bzw.</p>	<p><i>richtwerte tags für seltene Ereignisse eingehalten.</i></p> <p>Konzert <i>Bei einer Durchführung von Konzerten mit bis zu 5000 Zuschauern ist - selbst bei Betrachtung als seltenes Ereignis - mit deutlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse im Tages- und Nachtzeitraum zu rechnen. Ob ein Konzertbetrieb z.B. bei Anwendung einer Verschiebenen Nachtstunde möglich ist oder ob aufgrund von besonderen Umständen gemäß Nummer 4.4 der Freizeitlärmrichtlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 06.03.2015 im Sonderfall eine Zulässigkeit entsprechender Veranstaltungen trotz der Immissionsrichtwertüberschreitung für seltene Ereignisse ermöglicht werden kann, ist seitens der Stadt Friesoythe abzuwägen.</i></p> <p>Stellungnahme zur 84. Änderung des FNP Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Denkmalschutz</u> In den Begründungen (Entwurfsunterlagen) zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kapitel 5.6) sowie zum Bebauungsplan Nr. 248 (Kapitel 5.6, hier in der Begründung der erneuten Auslegung) ist die Korrektur bereits enthalten.</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p><u>Eingriffsregelung (§§ 13, 15 BNatSchG)</u> Auf der Basis der Biotoptypenkartierung wurde mittels dem Niedersächsischen Städtetagmodell (2013) eine angepasste Bilanzierung durchgeführt. Im Ergebnis ergibt sich ein Defizit in Höhe von 5.445 Werteinheiten (WE). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 „Wohngebiet Industrie-</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Gemeinbedarfsfläche überplant. Maßgeblich ist der Zustand nach Umsetzung der Planung. Durch die künftige Nutzung tritt ein vollständiger Funktionsverlust ein, der nach gängiger Methodik (z.B. Städtetagmodell, Osnabrücker Modell) als kompensationspflichtig zu bewerten ist.</p> <p>Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist eine einheitliche und nachvollziehbare Bilanzierung auf Grundlage des angekündigten Bewertungsmodells auszuarbeiten und im Umweltbericht zu ergänzen. • Die Darstellung und Sicherung etwaiger Kompensations- oder Ersatzmaßnahmen ist vorzunehmen. <p><u>Artenschutz (§§ 39, 44 BNatSchG)</u> Die wesentlichen landschaftsökologisch wirksamen Gehölz- und Saumstrukturen bleiben laut Planung erhalten. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag enthält zudem konkrete Maßnahmen (S. 47ff.) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte, darunter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bau- und Rodungszeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Aktivitätsperioden (1. März – 30. September), • Reduktion von Gehölzeingriffen auf ein Minimum, • fledermausfreundliche Beleuchtung. <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diese Maßnahmen sind im weiteren Verfahren zu übernehmen und in die verbindliche Umsetzung einzuarbeiten. • Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist damit als Bestandteil der Bauleitplanung zu behandeln. Die darin enthaltenen Maßnahmen – insbesondere zum Artenschutz – sind in die textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise zum Bebauungsplan aufzunehmen. <p><u>Grünordnung</u> Die Pflanzliste enthält einzelne Arten, die nicht Bestandteil der Gehölzartenliste des Landkreises Cloppenburg sind (z.B. <i>Tilia tomentosa</i>).</p> <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Liste ist entsprechend anzupassen: https://www.lkclp.de/uploads/client/pms/files/naturschutz_gehoelzarten-liste.pdf • Die DIN 18920 sowie die R SBB sollten in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. 	<p>straße / Straße Röbbkenberg“ ist ein Kompensationsüberschuss vom 30.948 WE entstanden. Von diesem Überschuss wurde für den Bebauungsplan Nr. 246 „Plaggenmatt“ bereits 6.283 WE in Anspruch genommen. Somit stehen noch 24.665 WE für anderweitige Kompensationen zur Verfügung. Durch den verbliebenen Überschuss kann das vorgenannte Defizit in Höhe von 5.445 WE kompensiert werden. Abschließend verbleiben 19.220 WE für weiteren Planungen.</p> <p><u>Artenschutz (§§ 39, 44 BNatSchG)</u> In der Begründung zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kapitel 7 „Nachrichtliche Hinweise / Übernahmen“) sowie in den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 248 (im Planteil unter Hinweise, sowie in der Begründung im Kapitel 8 „Hinweise“, hier in den Unterlagen der erneuten Auslegung) sind die Ausführungen zum Artenschutz bereits enthalten.</p> <p><u>Grünordnung</u> In der Begründung zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes ist noch keine Pflanzliste enthalten. Die Gehölzartenliste in den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 248 (im Planteil in der TF2, sowie in der Begründung im Kapitel 6.4 unter Nr. 2, hier in den Unterlagen der erneuten Auslegung) wurde bereits angepasst.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p><u>Gesundheitsschutz</u> Aus der Sicht des Gesundheitsamtes bestehen gegen das o.a. Vorhaben erhebliche Bedenken. Ergänzend zu den Ausführungen zum Immissionsschutz unter dem Punkt Bauleitplanung wird folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>In der Begründung (Vorentwurf) wird unter der lfd. 5.1 - Belange des Immissionsschutzes – die Feststellung gemacht, dass durch das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen zu erwarten, „da die Nutzung weitestgehend nicht über bspw. die eines Allgemeinen Wohngebietes hinausgeht“.</p> <p>Das Schalltechnische Gutachten der „Zech Ingenieurgesellschaft“ vom 31.05.2023 kommt hier jedoch zu einer ganz anderen Feststellung. Laut Gutachten sind bei Nutzung der Fläche für ein Open-Air Kino und bei Durchführungen von Konzerten mit massiven Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechnen.</p> <p>Auch nach der Überarbeitung und erneuter Vorlage der Unterlagen, findet das Schalltechnische Gutachten vom 31.05.2023 keine Beachtung und die Belange des Immissionsschutzes werden in der Begründung sowie Planzeichnung nicht abgehandelt und festgesetzt.</p> <p>Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Bezüglich der Oberflächenentwässerung, des Bodenschutzes und des Brandschutzes möchte ich inhaltlich auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 06.12.2024 verweisen.</p> <p><u>Oberflächenentwässerung</u> (06.12.2024) <i>Gegen die in den Planunterlagen dargestellten Maßnahmen habe ich keine grundsätzlichen Bedenken.</i></p> <p><i>Die Einleitung in den kommunalen Regenwasserkanal liegt außerhalb der Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg. Mögliche Einleitbedingungen oder Einleitgenehmigungen sind vom Betreiber des Regenwasserkanals einzuholen. Die Dimensionierung von Regenrückhaltebecken (abseits Trockenbecken) erfolgt gemäß aktuellem Stand der Technik gemäß DWA 117. Hierbei ist ein 10-jähriges Regenereignis anzusetzen. Die dabei anzusetzende Drosslung wird durch den Betreiber des Regenwasserkanals angegeben.</i></p>	<p><u>Gesundheitsschutz</u> Auf die vorgenannten Ausführungen zum Punkt Bauleitplanung - Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 248 – Immissionsschutz wird verwiesen.</p> <p>Der Punkt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannten Punkte sind nachfolgen noch einmal aufgeführt.</p> <p><u>Oberflächenentwässerung</u> (06.12.2024) <i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Ausführungen werden mit in die Unterlagen aufgenommen (vgl. Kapitel 5.4.4) und durch den Vorhabenträger beachtet.</i></p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Bei dem Vorhaben einer gezielten punktuellen Versickerung von Oberflächenwasser über Drainagen, Becken, Mulden oder sonstige bauliche Anlagen, stellt dies eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser dar. Für den jeweiligen Versickerungsort ist dann die Sickerfähigkeit des Bodens sowie der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand nachzuweisen. Außerdem hat die Berechnung (Dimensionierung und Reinigungswirkung) von Versickerungsanlagen gemäß dem aktuellen Stand der Technik mit dem DWA-Arbeitsblatt A138 (neuste Version aus Oktober 2024) zu erfolgen. Dies gilt insbesondere für die gezielte Freiflächenversickerung und die gezielte Versickerung über Rigolen, Mulden, Gruben und Gräben.</p> <p>Die sich aus dem Wasserrecht ergebenden Gewässerrandstreifen sind bei allen Vorhaben im Bereich von Gewässern entsprechend der wasserrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die westlich und östlich ans Plangebiet angrenzenden Gewässer.</p> <p>Für alle im Entwurf geplanten und weiter erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg im Vorfeld zu beantragen. Dies gilt insbesondere für eventuelle Gewässerherstellungen im Zusammenhang mit der Schaffung von Regenrückhaltebecken und die eventuelle Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser über Versickerungsanlagen.</p> <p><u>Bodenschutz</u> (06.12.2024) Das genannte Grundstück ist gemäß dem vorliegenden Altlastenkataster insoweit frei von Altlasten und Rüstungsaltlasten, dass die betroffene Fläche im Jahre 2023 nach Abschluss der Sanierungsarbeiten freigegeben wurde. Die Stadt Friesoythe hat von 1963-1968 an auf dem besagten Flurstück einen Müllplatz betrieben. Im Schreiben vom 24.01.2023 wurde Herrn Cavier (Stadt Friesoythe) und Herrn Erpenbeck (Büro für Boden- und Grundwasserschutz) beschieden, dass das Verfahren abgeschlossen ist.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Dementsprechend gibt der Landkreis keine Gewähr für die tatsächliche Altlastenfreiheit der Flächen.</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht ist bei allen baulichen Vorhaben vorzusehen, dass geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen ergriffen werden, wie bereits unter Punkt 5.7 (Begründung mit Umweltbe-</p>	<p><u>Bodenschutz</u> (06.12.2024) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p><i>richt) beigefügt, dennoch füge ich folgende Punkte an und bitte um Einhaltung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Vorhandener Oberboden ist gemäß § 202 BauGB vor Baubeginn abzutragen und bei Bedarf einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.</i> • <i>Um dauerhaft negative Auswirkungen auf den Flächen zu vermeiden, ist der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) zu schützen.</i> • <i>Boden ist im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufzutragen. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten ist ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorzunehmen. Außerdem ist das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften zu vermeiden.</i> • <i>Zur Gewährleistung einer fach- und genehmigungsgerechten Planung sowie Überwachung gern. § 4 Abs. 5 der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) ist die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung gemäß den Vorgaben der DIN 19639 erforderlich. Diese hat innerhalb von 2 Monaten nach Abschluss der Baumaßnahmen eine Dokumentation zur Vorlage bei der Unteren Bodenschutzbehörde zu erstellen.</i> <p><i>Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie dient als Leitfaden zu diesem Thema.</i></p> <p><u>Brandschutz</u> (06.12.2024) <i>Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von:</i></p> <p style="text-align: center;">96 cbm pro Stunde (1.600 l/min) bei MI o. MK (hier: Kindergarten) 192 cbm pro Stunde (3.200 l/min) bei GEE, SO o. GI</p> <p><i>über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.</i></p> <p><i>Die Regularien über die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und umzusetzen.</i></p> <p><u>Anmerkungen:</u> <i>Die Gemeinde/Stadt hat gemäß § 2 Abs. 1 NBrandSchG die Leistungsfähigkeit ihrer</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</i></p> <p><i>Dies wurde ergänzend mit aufgenommen (vgl. Kapitel 5.7).</i></p> <p><u>Brandschutz</u> (06.12.2024)</p> <p><i>Da die Fläche weitestgehend unversiegelt bleibt, wird eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Stunde (1.600 l/min) als ausreichend betrachtet und als solche in die Unterlagen aufgenommen.</i></p> <p><i>Dies wird entsprechend mit in die Unterlagen aufgenommen.</i></p> <p><i>Die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr wird durch die Stadt</i></p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p><i>Feuerwehr dahingehend zu prüfen, ob aufgrund der vorgesehenen Änderungen die Feuerwehr mit den dafür erforderlichen Einsatzkräften und -mitteln ausgestattet ist.</i></p> <p><i>Sollten Gebäude mit Aufenthaltsräumen Oberkantefertigfußboden >7,00 m in diesem Bebauungsplan zugelassen werden, ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen oder es ist ein Hubrettungsfahrzeug durch die Gemeinde vorzuhalten, die den 2. Rettungsweg abbildet. Dabei ist ausdrücklich auf die Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge gemäß § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr zu achten.</i></p>	<p><i>Friesoythe geprüft bzw. erfolgen hierzu die notwendigen Abstimmungen.</i></p> <p><i>Dies ist hier nicht vorgesehen.</i></p>