

Abwägung im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (erneute Auslegung vom 03.07.2025 bis zum 17.07.2025, einschließlich) sind keine Anregungen und Bedenken vorgebracht worden.

Mit Schreiben vom 02.07.2025 hat die Stadt Friesoythe die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

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

Ifd. Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1.	Amprion GmbH	09.07.2025
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)	04.07.2025
3.	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	02.07.2025
4.	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Hannover	07.07.2025
5.	Gastransport Nord GmbH	03.07.2025
6.	TenneT TSO GmbH	22.07.2025

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
1. EWE Netz GmbH: Schreiben vom 04.07.2025	
<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.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.</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, Kostenübernahme; Kapitel 5.4 der Begründung).</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>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.</p> <p>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>
<p>2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Schreiben vom 03.07.2025</p>	
<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 landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung von denen Emissionen ausgehen können. Wir weisen darauf hin, dass dieser Betriebe durch die beabsichtigten Planungen in seiner Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden darf. Die Voreinschätzung des TÜV</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG weist im Plangebiet Immissionsbelastungen von 5 % - 20 % der Jahresstunden auf.</p> <p>Sofern in dem nördlichen Teil des Plangebietes kein regelmäßiger, dauerhafter Aufenthalt (z.B. Arbeitsplatz, betriebliche Wohnnutzung) in dem geplanten Sondergebiet „Kultur / Sport“ stattfindet, sind in diesem Bereich die ortsüblichen Geruchsimmissionen hinzunehmen. Bei nicht nur vorübergehenden Aufenthalten sind die Grenzwerte gemäß der aktuellen TA-Luft einzuhalten. Sofern es bei entsprechender Nutzung zu keiner Überschreitung der Grenzwerte kommt, bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>In dem nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt kein regelmäßiger, dauerhafter Aufenthalt (z.B. Arbeitsplatz, betriebliche Wohnnutzung) in dem geplanten Sondergebiet „Kultur / Sport“. In diesem Bereich werden die ortsüblichen Geruchsimmissionen als Vorbelastung anerkannt.</p>
<p>3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV), Geschäftsbereich Lingen: Schreiben vom 07.07.2025</p>	
<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: „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>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 vorgelegte 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>
<p>4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV): Schreiben vom 02.07.2025</p>	
<p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>In unseren Stellungnahmen vom 05.12.2024, AP-LW-AWN/R2/12/24/ASc vom 23.06.2025, AP-LW-AWN/R2/06/23/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: stehungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>	<p>Die Stellungnahmen vom 05.12.2024 und 23.06.2025 wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen und beachtet (s. Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung).</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>
<p>5. Telekom Deutschland GmbH: Schreiben vom 04.07.2025</p>	
<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>
<p>6. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Schreiben vom 07.07.2025</p>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird zur Kenntnis genommen und wie folgt be-</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p><u>Hinweise</u> 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>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>achtet.</p> <p><u>Hinweise</u> Der NIBIS-Kartenserver findet im Umweltbericht bereits ausführlich Berücksichtigung.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden keine neuen planexternen Ausgleichs- und Kompensationsflächen notwendig, da Werteinheiten bzw. ein Überschuss an Kompensationspunkten aus einer zurückliegenden Bauleitplanung in Anspruch genommen werden.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
7. Landkreis Cloppenburg: Schreiben vom 15.07.2025	
<p>Gegen den o.g. Planentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte jedoch um Beachtung der Hinweise zu den folgenden Fachthemen. Die Planung ist entsprechend anzupassen/zu ergänzen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreise Cloppenburg wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p>
<p><u>Raumordnung</u></p>	<p><u>Raumordnung</u></p>
<p>Das in Kapitel 3.2 aufgeführte Vorranggebiet Kulturelles Sachgut befindet sich nördlich des Plangebietes. Westlich befindet sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Es ist in der Begründung eine Vereinbarkeit mit dem Ziel des Vorranggebietes und der Planung darzustellen.</p>	<p>Im Kapitel 3.2 wird der Hinweis auf die Lage des Vorranggebiet Kulturelles Sachgut wie angegeben korrigiert. Die Begründung wird um Erläuterungen zur Vereinbarkeit der Planung mit dem Ziel des Vorranggebietes für Natur und Landschaft wie folgt ergänzt.</p>
<p>Ich weise darauf hin, dass der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes in der Zeit vom 26.03. bis zum 23.05.2025 ausgelegen hat. Gemäß der Kommentierung von „Marschall: In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und ihre Vorwirkung (NVwZ 2025, 377)“ ist ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung als sonstiges Erfordernis genauso wie ein Grundsatz aus einem rechtskräftigen Raumordnungsplan gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessenentscheidungen zu berücksichtigten. Es sollte daher eine Auseinandersetzung der Planung mit dem Entwurf des RROPs erfolgen.</p>	<p>„Das Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D2.1), dass durch den Niederungsbereich der Soeste begrenzt wird, verläuft parallel zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die Grün- und Baumstrukturen parallel zur Soeste wurden als öffentl. Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 25b BauGB, dass auch dem Erhalt von Gewässern dient, festgesetzt. Somit wurde im Rahmen dieser Bauleitplanung ein Puffer zur Soeste festgesetzt, dass auch dem höheren Schutzanspruch des Vorranggebietes für Natur und Landschaft gerecht wird. Bereit im RROP 2005 ist durch einen Radweg sowie durch ein Vorsorgegebiete für die Erholung im direkten Übergangsbereich der Söste nach Osten eine touristische Nutzung in das Plankonzept eingestellt worden, dass durch diese Bauleitplanung aufgenommen wurde. Somit kann eine Vereinbarkeit der Ziele der Raumordnung mit dieser Bauleitplanung hergeleitet werden.“</p> <p>In der nebenstehend genannten Kommentierung von Marschall wird ausgeführt, dass ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4a ROG nicht nur erst nach Abschluss der ersten Beteiligungsrunde nach § 9 Abs. 2 ROG vorliegen kann, sondern es muss auch bereits eine Auswertung der Stellungnahmen durch die Raumordnungsbehörde erfolgt sein, die „im endgültigen Raumordnungsplan Eingang finden, gegenüber der Ursprungfassung als veränderte oder unveränderte Fassung der Zielfestlegung formuliert worden ist und die Raumordnungsbehörde muss die Verfahrensbeteiligten über diese Fassung in Kenntnis gesetzt haben.“ Auch dann erfüllt ein</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Naturschutz Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die folgenden Punkte im weiteren Verfahren berücksichtigt und fachlich ergänzt werden:</p>	<p>in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung weiterhin nicht die Bindungswirkung nach § 4 ROG für nachfolgende Ebenen, sondern ist, wie auch nebenstehend erläutert, als sonstiges Erfordernis gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4a ROG wie Grundsätze der Raumordnung der Abwägung zugänglich. Neben den bereits im RROP 2005 enthaltenen Darstellungen (s. Kapitel 3.2 der Begründung) überlagert nun die neu in das RROP (Entwurf, Stand 03/2025) aufgenommene Darstellung „Vorbehaltsgebiet Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes (G) (3.1.2 06) den Geltungsbereich und schließt auch den Bereich der bestehenden Festwiese / Sportfläche sowie des Geländes der Kindertagesstätte mit ein. Die Flächenbereiche, in denen die Gehölze erhalten werden sollen, wurden bereits als Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b belegt. In diesen Bereichen können neben dem Erhalt auch zukünftig die im RROP (Entwurf, Stand 03/2025) angedachten Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt werden. Zudem bleibt die Funktion als Leitlinie (Soeste) bzw. Trittstein (Gehölz im östlichen Teil des Geltungsbereiches) gewahrt. An den Festsetzungen zum Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur/Sport“ sowie der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen wird aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen (Kindertagesstätte, Sport-/Veranstaltungsfläche) festgehalten, um die bereits bestehenden Nutzungen zu sichern und nachhaltig für die Bürger:innen weiterzuentwickeln. Im RROP (Stand 03/2025) wird im zweitletzten Absatz „zu Ziffer 06 Satz 2“ (S. 70) ausgeführt, dass weitere Barrieren nicht aus der Flächenkulisse ausgeschnitten wurden, da die Festlegung als Vorbehaltsgebiet einen planerischen Spielraum offenlassen und als eine Art Suchraum für kleinteilige Maßnahmen, wie beispielsweise die Herstellung von Blühstreifen, dienen soll. Diesem Grundgedanken kann im Geltungsbereich weiterhin nachgekommen werden bzw. wird durch die angestrebten Nutzungen nicht ausgeschlossen.</p> <p>Naturschutz Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p><u>Eingriffsregelung (§§ 13, 15 BNatSchG)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die im Umweltbericht dargestellte Eingriffsbilanzierung übernimmt die Inhalte des landschaftsökologischen Fachbeitrags, weicht jedoch weiterhin von einer korrekten Anwendung eines anerkannten Bewertungsmodells (Städtetagsmodell oder Osnabrücker Kompensationsmodell) ab. Durch die Planung werden Biotopstrukturen überplant, die nach Umsetzung der Planung vollständig in ihrer Funktion verloren gehen. Diese sind nach gängiger Methodik als kompensationspflichtig zu bewerten. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die im Umweltbericht dargestellte Bewertung von Flächen für den Gemeindebedarf (z.B. Kindergarten) sowie von Sondergebieten (Kultur/Sport) mit Wertstufe II fachlich nicht haltbar ist. Nach den anerkannten Kompensationsmodellen sind solche Flächen aufgrund der vorgesehenen Nutzung mit Wertstufe 0 bzw. maximal Wertstufe 1 (bei intensiver, aber nicht versiegelter Nutzung) zu bewerten, da ein vollständiger Funktionsverlust der bisherigen Biotopstrukturen im Planzustand eintritt. Das Sondergebiet Kultur/Sport ist dabei einem Biotoptyp wie PSZ (Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage) gleichzustellen, der im Osnabrücker Modell bspw. mit Wertstufe 0,3 – 1,0 anzusetzen ist. Gleiches gilt für in Flächen einbezogene Gehölzstrukturen (z. B. Baumgruppen, Baumreihen, Ziergebüsche), die in der Planung teilweise mit nicht nachvollziehbaren Wertstufen dargestellt werden. Der Biotoptyp HBE hat bspw. die Wertstufe 1,6-2,5 nach dem Osnabrücker Modell. Diese überplanten Bereiche sind nach gängiger Methodik ebenfalls mit Wertstufe 0 anzusetzen. <p>Die bisherige Darstellung führt zu einer fehlerhaften Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und ist entsprechend zu korrigieren.</p> <p>Sofern vorhandene Biotopstrukturen (z.B. Gehölze) im Rahmen der Planung erhalten werden sollen, ist dies auch planungsrechtlich durch eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung zu sichern. Andernfalls ist der Funktionsverlust der Biotopstrukturen aus naturschutzfachlicher Sicht als Eingriff zu bewerten und auszugleichen. Zusammenfassend wird Folgendes gefordert:</p> <ul style="list-style-type: none"> Erstellung einer korrekten vollständigen Eingriffsbilanzierung auf Grundlage eines anerkannten Kompensationsmodells (Städtetagsmodell oder Osnabrücker Kompensationsmodell) und Darstellung im Umweltbericht. Flächenscharfe Darstellung und Sicherung bei eventuell notwendig werdender externer Ersatzmaßnahmen (inkl. Gemarkung, Flur, Flurstück, Größe) durch 	<p>Die Flächenbereiche, in denen die Gehölze erhalten werden sollen, wurden bereits als Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b belegt.</p> <p>Auf der Basis der Biotoptypenkartierung wurde mittels dem Niedersächsischen Städtetagsmodell (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 Industriestraße / Straße</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>städtebauliche Verträge und grundbuchliche Absicherung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausschluss von Doppelbelegungen, Monitoring der Umsetzung über mindestens fünf Jahre mit Dokumentation der Entwicklung und erforderlichen Nachsteuerungen. <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><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Röbkenberg“ 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>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><i>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.</i></p> <p><u>Bodenschutz</u> (06.12.2024) <i>Das genannte Grundstück ist gemäß dem vorliegenden Altlastenkataster insoweit frei von Altlasten und Rüstungsalasten, 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.</i></p> <p><i>Ich weise darauf hin, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Dementsprechend gibt der Landkreis keine Gewähr für die tatsächliche Altlastenfreiheit der Flächen.</i></p> <p><i>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 Umweltbericht) 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</i> 	<p><u>Bodenschutz</u> (06.12.2024) <i>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</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>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p><i>(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> <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 Grundschutz 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 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><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 Friesoythe geprüft bzw. erfolgen hierzu die notwendigen Abstimmungen.</i></p> <p><i>Dies ist hier nicht vorgesehen.</i></p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB

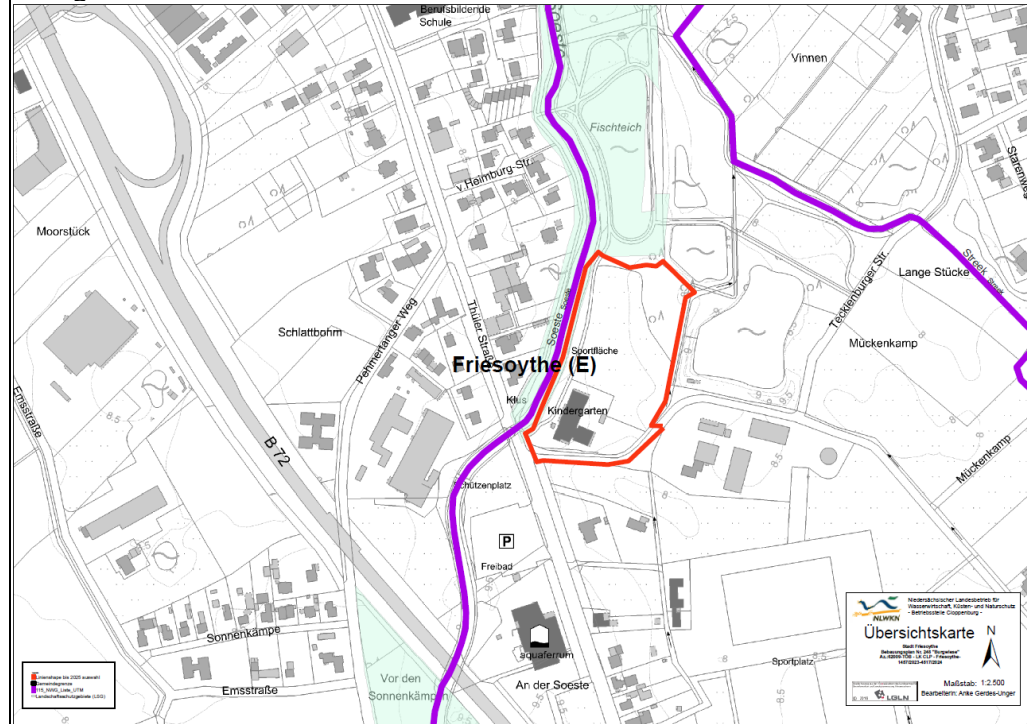
Abwägung

**8a. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)
Betriebsstelle Cloppenburg: Schreiben vom 19.07.2025**

Bezug nehmend auf das unten stehende Beteiligungsschreiben vom 02.07.2025 zu o.g. Vorhaben verweise ich auf die TÖB-Stellungnahme des NLWKN vom 03.12.2024 (anbei).

Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 03.12.2024 wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen und beachtet (s. nachrichtliche Ergänzung unter 8b. aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung).

Anlage



**8b. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)
Betriebsstelle Cloppenburg: Schreiben vom 03.12.2024**

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass sich infolge des geplanten Vorhabens keine Betroffenheit des NLWKN als Träger öffentlicher Belange (TÖB) ergibt.

Die Stellungnahme des Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Cloppenburg wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.

Seitens des NLWKN regionale Fachbehörde für Naturschutz wird darauf hinge-

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p><i>wiesen, dass der GB4 Naturschutz der Betriebsstelle Brake-Oldenburg als TÖB nicht betroffen ist, da im Vorhabenbereich keine landeseigenen Naturschutzfläche liegen.</i></p> <p><i>Als regionale Fachbehörde für Naturschutz weise ich darauf hin, dass die Planung in Bereichen stattfindet, die durch intensive Freizeitnutzungen geprägt sind und weitestgehend zur Ortslage gehören.</i></p> <p><i>Das Fließgewässer Soeste ist als landesweit wertvoller Biotop Nr. 2912037 „naturnaher Fluss“ erfasst worden und begrenzt das Vorhabengebiet. Im Rahmen der Bauleitplanung liegt es im Zuständigkeitsbereich der unteren Naturschutzbehörde, den Schutz des Gewässers vor Beeinträchtigungen und die Sicherung seiner natürlichen Entwicklung in das Verfahren einzubringen.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die UNB wurde entsprechend beteiligt.</i></p>