

ENTWURF

**BEGRÜNDUNG**  
MIT  
**UMWELTBERICHT**  
zum  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 252**  
**„CAMPINGPLATZ NEULORUP“**

**STADT FRIESOYTHE**

**Landkreis Cloppenburg**

Stand: 08.05.2026



**Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich (unmaßstäblich, NLWKN 2024)**

**INHALTSVERZEICHNIS:**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>   | <b>6</b>  |
| <b>1. ALLGEMEINES</b>   | <b>6</b>  |
| <b>1.1. PLANUNGSUNTERLAGE</b>   | <b>6</b>  |
| <b>2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND</b>   | <b>6</b>  |
| <b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN</b>  | <b>7</b>  |
| <b>3.1. REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM</b>   | <b>7</b>  |
| <b>3.2. LANDSCHAFTSRAHMENPLAN</b>   | <b>8</b>  |
| <b>3.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>   | <b>9</b>  |
| <b>4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>  | <b>9</b>  |
| <b>4.1. AUFGABEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>  | <b>9</b>  |
| <b>4.2. STANDORTBEGRÜNDUNG</b>  | <b>10</b> |
| <b>4.3. PLANERFORDERNIS/PLANINHALT</b>  | <b>10</b> |
| <b>5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE</b>  | <b>10</b> |
| <b>5.1. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES (EMISSIONEN / IMMISSIONEN)</b>   | <b>10</b> |
| 5.1.1. Immissionen Gewerbelärm .....  | 10        |
| 5.1.2. Immissionen Straßen- und Verkehrslärm .....  | 10        |
| 5.1.3. Immissionen Geruch .....   | 10        |
| 5.1.4. Emissionen durch Plangebiet .....  | 11        |
| <b>5.2. BELANGE DES NATURSCHUTZES</b>   | <b>11</b> |
| <b>5.3. BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG</b>   | <b>15</b> |
| 5.3.1. Oberflächenentwässerung .....  | 16        |
| 5.3.2. Abfallentsorgung .....   | 16        |
| 5.3.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz .....   | 16        |
| <b>5.4. BELANGE DER INFRASTRUKTUR</b>   | <b>17</b> |
| <b>5.5. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT</b>  | <b>17</b> |
| <b>5.6. BELANGE DES VERKEHRS</b>  | <b>17</b> |
| 5.5.1 Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen .....  | 17        |
| 5.5.2 Innere Erschließung .....   | 18        |
| <b>5.7. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES</b>   | <b>18</b> |
| <b>5.8. BELANGE DES BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZES</b>  | <b>18</b> |
| <b>5.9. BELANGE DER BUNDESWEHR</b>  | <b>19</b> |
| <b>5.10. BELANGE DES KLIMASCHUTZES</b>  | <b>19</b> |
| <b>5.11. BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES</b>   | <b>20</b> |
| <b>6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 252 „CAMPINGPLATZ NEULORUP“</b>   | <b>20</b> |
| <b>6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>   | <b>20</b> |
| <b>6.2. MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG</b>   | <b>21</b> |
| <b>6.2.1. HÖHE BAULICHER ANLAGEN / VOLLGESCHOSSE / GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I. V. M. §§ 18 UND 20 BAUNVO)</b> | <b>21</b> |
| <b>6.2.2. GRUNDFLÄCHENZAHL (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I. V. M. §§ 17 UND 19 BAUNVO)</b>   | <b>21</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>6.3. BAUWEISE (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I. V. M. § 22 BAUNVO)</b>  | <b>21</b> |
| <b>6.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I. V. M. § 23 BAUNVO)</b>  | <b>21</b> |
| <b>6.5. BEREICHE DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)</b>   | <b>22</b> |
| <b>6.6. BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT (GEM. § 9 NR. 11 BAUGB)</b>  | <b>22</b> |
| <b>6.7. WASSERFLÄCHE (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)</b>  | <b>22</b> |
| <b>6.8. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (GEM. § 9 ABS. NR. 20)</b>                           | <b>22</b> |
| <b>6.9. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25B)</b>         | <b>22</b> |
| <b>7. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)</b>   | <b>22</b> |
| <b>1. HINWEISE</b>   | <b>23</b> |
| <b>2. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN</b>   | <b>25</b> |
| <b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b>  | <b>26</b> |
| <b>1 UMWELTBERICHT</b>   | <b>26</b> |
| <b>1.A KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS</b>  | <b>26</b> |
| 1.a.1 Angaben zum Standort .....   | 26        |
| 1.a.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen .....  | 26        |
| 1.a.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....  | 26        |
| <b>1.B UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG</b>   | <b>26</b> |
| 1.b.1 Fachgesetze.....   | 26        |
| 1.b.2 Fachplanungen .....  | 27        |
| <b>2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDSAUFNAHME, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)</b> | <b>28</b> |
| <b>2.A BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (BASISSZENARIO)</b>  | <b>28</b> |
| 2.a.1 Schutzgut Tiere .....  | 28        |
| 2.a.2 Schutzgut Pflanzen/Biotope .....   | 30        |
| 2.a.3 Schutzgut Fläche (Ziff. 2b bb) der Anlage 1 zum BauGB) .....   | 31        |
| 2.a.4 Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....   | 32        |
| 2.a.5 Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....   | 33        |
| 2.a.6 Schutzgut Klima/Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....   | 35        |
| 2.a.7 Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....  | 36        |
| 2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....   | 36        |
| 2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) .....   | 37        |
| 2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .....  | 37        |
| 2.a.11 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB) .....   | 38        |
| 2.a.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) .....                                 | 39        |
| 2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).....                                 | 39        |
| 2.a.14 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB) .....   | 39        |
| 2.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB) .....  | 39        |
| 2.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....   | 40        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>2.B PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>   | <b>40</b> |
| 2.b.1 Tiere, Pflanzen Biototypen und Biologische Vielfalt .....  | 42        |
| 2.b.2 Fläche und Boden .....   | 44        |
| 2.b.3 Wasser .....   | 45        |
| 2.b.4 Klima/Luft .....   | 46        |
| 2.b.5 Landschaft.....  | 47        |
| 2.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes .....   | 48        |
| 2.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete .....  | 49        |
| 2.b.8 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt .....  | 50        |
| 2.b.9 Kultur- und sonstige Sachgüter.....  | 50        |
| <b>2.C MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND AUSGLEICH</b>  | <b>50</b> |
| 2.c.1 Tiere .....  | 50        |
| 2.c.2 Pflanzen, Biototypen .....   | 51        |
| 2.c.3 Fläche und Boden .....   | 52        |
| 2.c.4 Wasser .....   | 52        |
| 2.c.5 Erfordernisse des Klimaschutzes.....   | 52        |
| 2.c.6 Landschaft.....  | 53        |
| 2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....  | 53        |
| <b>2.D ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN; GRÜNDE FÜR DIE GETROFFENE WAHL</b>  | <b>53</b> |
| <b>2.E BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN, DIE AUFGRUND DER ANFÄLLIGKEIT DER NACH DEM BEBAUUNGSPLAN ZULÄSSIGEN VORHABEN FÜR SCHWERE UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN ZU ERWARTEN SIND, AUF TIERE, PFLANZEN, BODEN, WASSER, LUFT, KLIMA, LANDSCHAFT, BIOLOGISCHE VIELFALT, NATURA 2000-GEBIETE, MENSCH, GESUNDHEIT, BEVÖLKERUNG, KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER (GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7J)</b> | <b>54</b> |
| <b>3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN (ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB)</b>  | <b>54</b> |
| <b>3.A BESCHREIBUNG VON TECHNISCHEN VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG (ZIFF. 3A) ANLAGE 1 BAUGB)</b>  | <b>54</b> |
| <b>3.B BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>   | <b>55</b> |
| <b>3.C ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>  | <b>55</b> |
| <b>3.D REFERENZLISTE DER QUELLEN</b>   | <b>57</b> |
| <b>TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN</b>  | <b>60</b> |
| <b>1 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN</b>  | <b>60</b> |
| <b>2 ABWÄGUNGSERGEBNIS</b>   | <b>60</b> |
| <b>3 VERFAHREN</b>   | <b>61</b> |
| <br><b><u>TABELLENVERZEICHNIS:</u></b>   |           |
| Tabelle 1: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung.....   | 41        |
| Tabelle 2: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....  | 42        |
| Tabelle 3: Auswirkungen auf Fläche und Boden.....  | 45        |
| Tabelle 4: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....   | 45        |
| Tabelle 5: Auswirkungen auf Luft und Klima.....  | 47        |
| Tabelle 6: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....  | 47        |
| Tabelle 7: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Geltungsbereich .....   | 48        |

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich (unmaßstäblich, NLWKN 2024).....                                     | 1  |
| Abbildung 2: Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 252 (NLWKN 2024).....                                       | 7  |
| Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2005 des Landkreises Cloppenburg (unmaßstäblich). ..                          | 8  |
| Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Cloppenburg .....                              | 8  |
| Abbildung 5: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe (unmaßstäblich).....    | 9  |
| Abbildung 6: Bodenversiegelung 2018 in %, unmaßstäblich (NIBIS 2024) .....                                     | 32 |
| Abbildung 7: Mittlere Versiegelung 2021 der Stadt Friesoythe in Niedersachsen, unmaßstäblich (NIBIS 2024)..... | 32 |
| Abbildung 8: Schutzgut Boden - Bodenkarte, unmaßstäblich (NIBIS 2024) .....                                    | 33 |
| Abbildung 9: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (NIBIS 2024). ..                        | 34 |
| Abbildung 10: Grundwasserneubildung im Jahresmittel der Jahre 1991-2020, unmaßstäblich (NIBIS 2024) .....      | 35 |

**Anlagen:**

Biotoptypenkartierung – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Flora & Fauna – Büro für Landschaftsplanung, 2025

Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, regionalplan & uvp – Planungsbüro Stelzer, 2026

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

### **1. ALLGEMEINES**

Der Heidehof mit Campingplatz und Wochenendhäusern befindet sich im Außenbereich der Stadt Friesoythe. Er hat sich über viele Jahre entwickelt. Die dabei notwendigen Baugenehmigungen sind stets eingeholt worden. Um die bereits erfolgten Entwicklungen baurechtlich zu sichern und gleichzeitig zukünftige Entwicklungen im Rahmen der Bauordnung vorzunehmen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252 „Campingplatz Neulorup“ notwendig. Dabei sollen im Wesentlichen Sondergebiete gemäß §§ 10 und 11 BauNVO festgesetzt werden.

#### **1.1. Planungsunterlage**

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Stadt Friesoythe, Gemarkung Gehlenberg, Flur 8. Die Planunterlage wurde durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen zur Verfügung gestellt.

### **2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND**

Die Planfläche befindet sich im westlichen Außenbereich der Stadt Friesoythe im Dorf Gehlenberg und ist bereits jetzt großflächig mit Wochenendhäusern bebaut. Der Geltungsbereich wird nördlich von Gehölzstrukturen eingegrenzt. Richtung Norden folgt die Landesstraße 63 „Loruper Straße“ und dahinter liegende Ackerflächen. Richtung Westen, Süden und Osten liegt ebenfalls großflächig landwirtschaftliche Nutzfläche vor. Im östlichen Bereich verlaufen die Gemeindestraßen Neulorup und Schwarzenberg. Insgesamt befinden sich in östlicher Richtung zahlreiche (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen. Die Lage des Geltungsbereiches kann den Abbildungen 1 und 2 entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 6,2 ha. Aktuell wird der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung bereits als Campingplatz und Bereich für Wochenendhäuser genutzt. Dies soll nun bauleitplanerisch gesichert werden.

Die Anbindung des Baugebietes an das überregionale Straßennetz erfolgt über die angrenzende Loruper Straße (L 63) sowie die Gemeindestraßen Neulorup und Schwarzenberg.



Abbildung 2: Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 252 (NLWKN 2024)

### **3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN**

#### **3.1. Regionales Raumordnungsprogramm**

Nach den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) befindet sich der Geltungsbereich in einem Bereich ohne Darstellung. Umliegend befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche, welche überlagert ist von einem *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft* (D 1.7). Nördlich verläuft die Landesstraße 63 als *Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung* (D 3.7.3). In einiger Entfernung befindet sich nordwestlich ein *Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung – Sand* (D 1.7).

Die Stadt Friesoythe ist als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums (D 1.04) festgelegt worden und hat die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Hinzu kommt die Funktion als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (D 3.2). Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen bspw. zur Erholung bauleitplanerisch auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen. Dem wird durch die Sicherung des Campingplatzes mit Wochenendhäusern Folge geleistet.

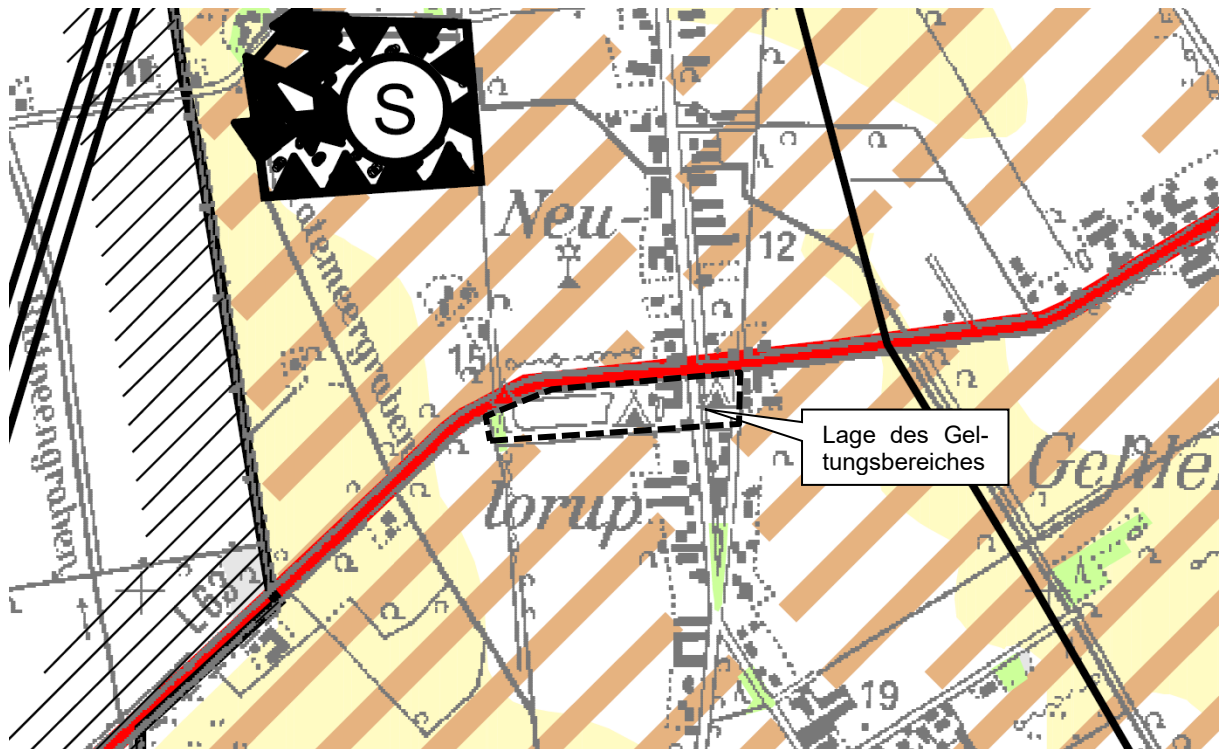


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2005 des Landkreises Cloppenburg (unmaßstäblich)

### 3.2. Landschaftsrahmenplan

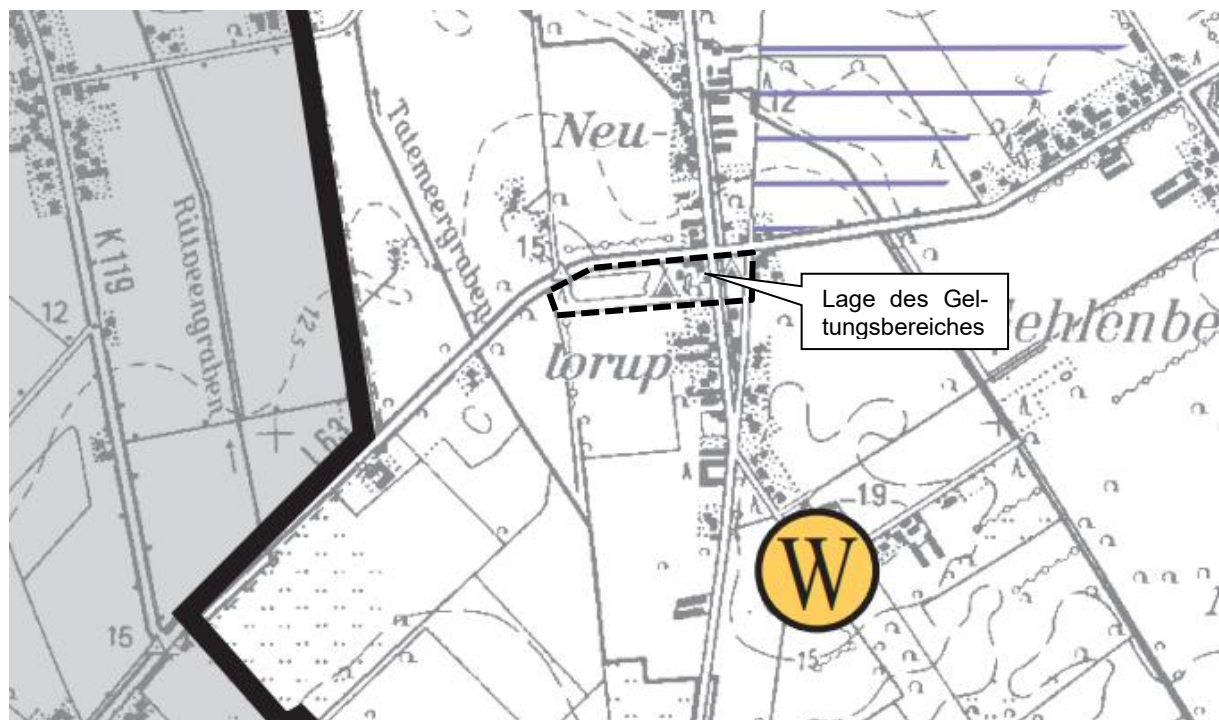


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Cloppenburg

Der Geltungsbereich ist im Landschaftsrahmenplan ohne Darstellung versehen. Nordöstlich angrenzend befindet sich Fläche zur *Erhaltung und Entwicklung von Kleinstrukturen (Hecken, Gewässerrandstreifen)* und südlich Flächen des *Wallheckenprogramm*. Diese liegen jedoch alle außerhalb des Geltungsbereiches.

### 3.3. Flächennutzungsplan



**Abbildung 5: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe (unmaßstäblich)**

Das Plangebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Friesoythe östlich und westlich als *Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“* ausgewiesen. Innerhalb der westlichen Hälfte befindet sich zudem eine Darstellung als *Wasserfläche*. Mittig des Geltungsbereiches befindet sich eine Darstellung als *Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO*. Nördlich der angrenzenden Landesstraße 63 verläuft unterirdisch eine *Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB für Wasser und Elektrizität*.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (90. Änderung des Flächennutzungsplans). Die bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ dargestellten Flächen werden im Zuge der Änderung überwiegend als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Erholung“ dargestellt.

Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird entsprochen.

## 4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### 4.1. Aufgaben des Bebauungsplanes

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden und Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (OVG Niedersachsen, 17.02.05 - 1 KN 7/04).

## **4.2. Standortbegründung**

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Sicherung eines bestehenden Campingplatzes mit Wochenendhäusern. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als Sonderbaufläche und Grünfläche für Campingplätze ausgewiesen. Hier erfolgt somit ebenfalls eine Änderung hin zu einer vollständigen Sondergebietsfläche. Nun soll eine entsprechende Aufstellung eines Bebauungsplanes für rechtliche Planungssicherheit sorgen. Eine andere Standortwahl erübrigt sich somit.

## **4.3. Planerfordernis/Planinhalt**

Planungsanlass ist der Antrag des Grundstückseigentümers bzw. Vorhabenträgers zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Das Planungsziel besteht darin, die bestehenden Gebäude/Anlagen des Campingplatzes und Wochenendhäuser durch diese Bauleitplanung planungsrechtlich zu sichern.

## **5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE**

Der § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung – zur Aufstellung der Bauleitpläne – insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung sind auch die „Bodenschutzklausel“ und die „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB einzubeziehen.

### **5.1. Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)**

#### **5.1.1. Immissionen Gewerbelärm**

Nordöstlich vom Plangebiet befindet sich ein Gewerbegebiet (Bebauungspläne Nr. 119 und 104). Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Plangebiet gibt es bereits Wohngebäude. Diese Wohngebäude sind bei der Betrachtung des vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärms maßgeblich. Es davon auszugehen, dass die entsprechenden Richtwerte dort eingehalten werden, so dass es auch im dahinter liegenden Plangebiet zu keinen Überschreitungen kommt. Darüber hinaus besteht die Nutzung des Campingplatzes schon länger als das Gewerbegebiet.

In der näheren Umgebung gibt es ansonsten keine weiteren Gewerbebetriebe von denen relevante Gewerbelärmimmissionen ausgehen könnten. Darüber hinaus handelt es sich um einen bereits bestehenden und genehmigten Campingplatz. Durch die Bauleitplanung wird der Schutzanspruch des Plangebietes nicht verändert.

#### **5.1.2. Immissionen Straßen- und Verkehrslärm**

Direkt nördlich an das Plangebiet grenzt die Landesstraße L 63 (Loruper Straße), von der Lärmemissionen ausgehen. Hier ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen bereits bestehenden und genehmigten Campingplatz. Durch die Bauleitplanung wird der Schutzanspruch des Plangebietes nicht verändert.

#### **5.1.3. Immissionen Geruch**

##### **Geruchsimmissionen Tierhaltung**

Aufgrund der Vielzahl der in der Umgebung liegenden Tierhaltungsanlagen, werden die maßgeblichen Geruchsstundenhäufigkeiten überschritten. Damit wäre die Neuausweisung eines Campingplatzes im Plangebiet grundsätzlich nicht möglich. Allerdings erfolgt im Rahmen dieser Bauleitplanung keine Neuausweisung, sondern eine bauleitplanerische Absicherung eines bereits seit Jahrzehnten genehmigten Zeltplatzes bzw. bestehenden Campingplatzes (mit Wochenend- und Ferienhäusern). In Bezug auf die Einhaltung der maßgeblichen Geruchsstundenhäufigkeiten handelt es sich hiermit also um einen Ausnahmefall. Die Ausweisung des Campingplatzes kann aufgrund der Bestandssituation, als überwiegenden städtebaulichen Belang, gerechtfertigt werden. Dies wurde auch mit dem technischen Immissionsschutz und dem Planungsamt des Landkreises Cloppenburg abgestimmt.

Durch die Ausweisung eines Campingplatzes gegenüber dem genehmigten Zeltplatz erfolgt keine Erhöhung des Schutzanspruches.

#### Geruchsmissionen Gülleausbringung

Im weiteren Umfeld zum Planbereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

#### **5.1.4. Emissionen durch Plangebiet**

Durch die Bauleitplanung wird der bestehende Bestand gesichert. Es entstehen keine zusätzlichen Lärmemissionen im Plangebiet.

### **5.2. Belange des Naturschutzes**

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, als das ein bereits bestehender Campingplatz mit Wochenendhäusern mit bestehender Versiegelung als solcher gesichert wird. Änderungen ergeben sich dadurch weitestgehend keine.

#### Wallhecken

Die im Geltungsbereich vorhandenen Wallhecken werden zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich wird grundsätzlich in einem ein Abstand von 10 Metern ein Bereich, der von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Ist dieser Abstand aufgrund vorhandener Bestandsgebäude nicht möglich, so wird dieser entsprechend reduziert, ein Mindestabstand von 3 Metern wird jedoch immer eingehalten.

Pflanzbindungen

Im Norden und Westen des Plangebietes werden bestehende Pflanz- und Gehölzstrukturen planungsrechtlich gesichert.

Einzelbäume

In der Mitte des Plangebietes werden einige prägende Einzelbäume planungsrechtlich gesichert.

Eingriffsregelung

Auf die Erstellung eines eigenständigen Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wird verzichtet, da die für diese Bauleitplanung notwendigen Inhalte vollumfänglich in den Umweltbericht (Teil II der Begründung) aufgenommen werden und dort enthalten sind.

Die prägenden Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches sind Campingplatz und Stillgewässer. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden auch Wallhecken und prägende Einzelbäume erfasst. Zudem wurden im Bereich des Sees geschützte Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie vorgefunden (*Sumpfschwertlilie - Iris pseudocarus*).

Eingriffsbilanzierung – Bestandswert

Die Bilanzierung der Bestandssituation erfolgt anhand der Biotoptypenkartierung. Für den westlichen Teil des Geltungsbereichs, der nicht in der Biotoptypenkartierung dargestellt wird, wird der Biotoptyp Freizeitgrundstück (PHF) festgelegt. In diesem Bereich gibt es einen alten Baumbestand und Wallhecken an der Süd- und Westseite. Der Bereich wird teilweise auch als Lager- bzw. Abstellfläche genutzt. Dieser Bereich wird überwiegend erhalten.

**Tabelle 1: Ermittlung des Bestandswerts**

| Code               | Biotoptyp  | Eingriffsfläche [m <sup>2</sup> ] | Wertfaktor [WE / m <sup>2</sup> ] | Werteinheiten [WE] |
|--------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 13                 | Straßenfläche (OVS)  | 933                               | 0,0                               | 0                  |
| 13                 | Einzelhaus (OEL)   | 113                               | 0,0                               | 0                  |
| 12.6.3             | Hausgarten mit Großbäumen (PHG)  | 1.481                             | 1,5                               | 2.222              |
| 12.11.5            | Campingplatz (PSC)   | 40.012                            | 0,5                               | 20.006             |
| 4.22               | Stillgewässer in Grünanlage (SXG)  | 14.905                            | 1,5                               | 22.358             |
| 12.6.7             | Freizeitgrundstück (PHF) (mit altem wertvollem Baumbestand und Wallhecken an der Süd- und Westseite) | 2.740                             | 1,0                               | 2.740              |
| 2.9.2              | Strauch- Baum-Wallhecke (HWM)  | 1.667                             | 3,0                               | 5.001              |
| 2.13               | Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE), 14 Bäume*   | -                                 | -                                 | -                  |
| <b>Gesamtgröße</b> |  | <b>61.851</b>                     | <b>Bestandswert</b>               | <b>52.326</b>      |

\*die in der Biotoptypenkartierung dargestellten 14 Einzelbäume (außerhalb anderweitiger Erhaltungsfestsetzungen) werden als Einzelbäume festgesetzt und dementsprechend erhalten. Aus diesem Grund wird auf die Ermittlung des Kompensationsbedarf für die Einzelbäume verzichtet.

Die Bilanzierung der Planungssituation erfolgt anhand der flächenbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**Tabelle 2: Ermittlung des Planungswerts**

| Code               | Biotoptyp  | Eingriffsfläche [m <sup>2</sup> ] | Wertfaktor [WE / m <sup>2</sup> ] | Werteinheiten [WE] |
|--------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 13                 | Straßenverkehrsflächen (OVS)   | 1.395                             | -                                 | -                  |
| 13                 | Sondergebiet (SO) mit einer GRZ von 0,3, zulässige Gesamtgrundfläche mit Nebenanlagen 0,45 (45 %)        | 7.977                             | -                                 | -                  |
| 12.6.4 oder 12.1   | Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) oder Rasen (GRT, GRA, GRE), unversiegelter Anteil der GRZ von 0,55 (55 %) | 9.750                             | 1,0                               | 9.750              |
| 13                 | Sondergebiet (SO) mit einer GRZ von 0,4, zulässige Gesamtgrundfläche mit Nebenanlagen 0,6 (60 %)         | 10.653                            | -                                 | -                  |
| 12.6.4 oder 12.1   | Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) oder Rasen (GRT, GRA, GRE), unversiegelter Anteil der GRZ von 0,4 (40 %)  | 7.102                             | 1,0                               | 7.102              |
| 4.22               | Badesee (SXG)  | 14.905                            | 2,0                               | 29.810             |
| 12.12.2            | Private Grünfläche mit Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Pflanzstrukturen (PSC)                  | 6.032                             | 0,5                               | 3.016              |
| 12.12.2            | Private Grünfläche mit Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Pflanzstrukturen (PHF)                  | 2.370                             | 1,0                               | 2.370              |
| 2.9.2              | Strauch- Baum-Wallhecke (HWM)  | 1.667                             | 3,0                               | 5.001              |
| 2.13               | <i>Sonstige festgesetzte Einzelbäume (HBE), 14 Bäume*</i>  | -                                 | -                                 | -                  |
| <b>Gesamtgröße</b> |  | <b>61.851</b>                     | <b>Bestandswert</b>               | <b>57.049</b>      |

\*die in der Biotoptypenkartierung dargestellten 14 Einzelbäume (außerhalb anderweitiger Erhaltungsfestsetzungen) werden als Einzelbäume festgesetzt und dementsprechend erhalten. Aus diesem Grund wird auf die Ermittlung des Kompensationsbedarf für die Einzelbäume verzichtet.

Aus der Gegenüberstellung des Bestandswertes, der auf Basis der Biotoptypenkartierung ermittelt wurde und des Planungswertes, der auf Basis der im Bebauungsplan flächenbezogenen Festsetzungen getroffen wurde, wird der Kompensationsbedarf ermittelt.

**Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

| A<br>Bestandswert | B<br>Planungswert | A-B<br>Kompensationsbedarf |
|-------------------|-------------------|----------------------------|
| 52.326            | 57.049            | -4.723                     |

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 51.222 WE und des Planungswertes von 58.972 WE geht ein rechnerischer Überschuss von 4.732 WE hervor. Es gibt somit keinen Kompensationsbedarf.

Bei der Eingriffsbilanzierung ist berücksichtigt worden, dass viele Bestandsflächen (z. B. HWM, SXG, OVS, PHF) sowie die prägnanten Einzelbäume zum Großteil erhalten werden. Der Wesentliche Unterschied ergibt sich beim Biotoptyp Campingplatz (PSC). Der betroffene Bereich wird überwiegend als Sondergebiete (gem. §§ 10 und 11 BauNVO) mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Der unbebaute nördlich des Sees liegende Bereich wird als private Grünfläche mit Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Pflanzstrukturen festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten gelangt die Stadt Friesoythe zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Festsetzung von Sondergebieten (gem. §§ 10 und 11 BauNVO) sowie von Grün- und Wasserfläche verzichtet werden müsste. Alle genannten Nutzungen liegen bereits jetzt vor und werden lediglich bauleitplanerisch gesichert.

#### Landschaftsbild

Das Plangebiet wird im Norden, Westen und Osten bereits durch größere Gehölzstreifen eingerahmt. Im Süden befinden sich bestehende Wochenendhäuser mit Einfriedungen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Dabei handelt es sich zum Teil auch um Hecken, Sträucher und vereinzelt Bäume. Dementsprechend gibt es somit im Süden eine rudimentäre Einrahmung. Ein Ausbau dieser südlichen Einfriedungen zu einem vollwertigen Gehölzstreifen ist aufgrund der fehlenden Fläche nicht möglich. Die vorhandenen Wochenendhäuser stehen sehr nahe an der, zum Teil sogar auf der, Grenze zur offenen Landschaft. Die für den vollwertigen Ausbau des Streifens notwendige Verbreiterung ist nicht möglich.

#### Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. In dieser saP wurden die artenschutzrechtlichen Belange gem. der §§ 39 und 44 BNatSchG europäischer Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien mittels einer Potenzialanalyse geprüft.

Vorhabenbedingte individuenbezogene Tötungen sowie Störungen, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen könnten, sind durch die nachfolgenden obligatorischen Maßnahmen vermeidbar,

- Baufeldfreimachung / Baubeginn außerhalb der Brutzeit und Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse (März – Oktober)
- Bodenbewegungen in Bereichen von Bodenbrütern und Amphibien müssen fachlich begleitet werden, um Gefährdungen auszuschließen.
- Eine Wiederaufnahme von Arbeiten innerhalb der Brutzeit / Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse nach Unterbrechung von mehr als 5 Tagen sind nur nach vorheriger Baufeldkontrolle durch eine versierte Fachkraft freizugeben.
- Sofern Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit / Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden sollen, ist eine qualifizierte umweltfachliche Baubegleitung (UBB) einzusetzen. Art und Umfang der Baubegleitung ist mit der zuständigen UNB abzustimmen.
- Erforderliche Gehölzentnahmen nur außerhalb der Brutzeiten der Avifauna und Beachtung des Verbotes des Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 20. September (vgl. §

39 BNatSchG) sowie außerhalb der Hauptaktivitätszeiten von Fledermäusen (März – Oktober):

- Gehölzentnahmen sind auf ein minimal erforderliches Maß zu reduzieren.
- Einzelfallbezogene Überprüfung auf besetzte Höhlen, Spalten, Nester und Horste unmittelbar vor den Arbeiten durch eine qualifizierte Fachkraft.
- Sofern Höhlungen besetzt sind, ist das Baugeschehen zunächst einzustellen, um das weitere Vorgehen mit der zuständigen UNB abzustimmen. Zur Erhaltung der Quartiere kann das Anbringen vom Stammstücken mit bestehenden Quartierstrukturen an zu erhaltenden Bäumen in der unmittelbaren Umgebung vorgenommen werden.
- Verzicht auf nächtliche Baustellenausleuchtung, insb. in der Brutzeit bzw. während der Aktivitätszeiten von Fledermäusen und Nutzung eines umweltverträglichen Lichtkonzeptes zur Vermeidung negativer Auswirkungen von Lichtemissionen (vgl. BFN 2019).
- Verwendung eines geeigneten, fledermausfreundlichen Lichtkonzeptes bei Ausleuchtung von Wegen und Häusern (vgl. BFN 2019):
  - Maximale Reduzierung der beleuchteten Fläche, Beschränkung auf minimal notwendige Anzahl an Leuchten.
  - Abschirmung der Lichtquellen mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Bodenleuchten.
  - Die Beleuchtungsstärke ist so niedrig wie möglich auszuwählen, ggf. dimmbares Licht insb. nahe der Gehölzstrukturen
  - Keine Beleuchtung mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K.
  - Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit gelblicher oder rötlich-gelber Beleuchtung sind zu bevorzugen
  - Verzicht auf Beleuchtung im Nahbereich des Sees

### Monitoring

Es ist ein Monitoring der artenschutzrechtlichen Maßnahmen vorzusehen, um die Wirksamkeit zu überprüfen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

### Natura-2000-Gebiete

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich befindet sich jedoch in einem für Brutvögel wertvollen Bereich 2010 (3012.1/1 – Status offen). Da das Planungsgebiet jedoch schon in seiner Nutzung besteht, im Flächennutzungsplan als solches dargestellt wird und nun durch den Bebauungsplan gesichert wird, kann daran festgehalten werden. Der Einfluss ist aufgrund seiner Randlage ohnehin eher gering.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das östlich liegende FFH-Gebiet 046 „Markatal mit Bockholter Dose“ (3012-301) in einer Entfernung von rund 3,9 km und das westlich liegende FFH-Gebiet „Ohe (2912-332) in einer Entfernung von rund 4,3 km.

## **5.3. Belange der Ver- und Entsorgung**

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen.

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen.

### Windader West

Der Vorzugskorridor für die Windader West der Amprion verläuft durch das Plangebiet. Die Windader West befindet sich in einer frühen Planungsphase. 2024 wurde in der Raumverträglichkeitsprüfung in Niedersachsen sowie Nordrhein-Westfalen erfolgreich abgeschlossen und

ein Vorzugskorridor festlegt. Hierbei handelt es sich um einen 670 m breiten Korridor. Innerhalb dieses Korridors wird eine genaue Trasse gesucht. Der dargestellte Korridor ist ein Suchraum für die weitere Detailplanung. Die Breite der Darstellung übersteigt den tatsächlichen Platzbedarf zur Erdkabelverlegung. Die tatsächliche Trassenbreite beträgt circa 40 m (sogeannter Schutzstreifen).

Im nächsten Schritt werden die Unterlagen für das Planfeststellungsverfahren vorbereitet. Das Plangebiet ist bereits bebaut und eignet sich somit nicht als Trasse.

### **5.3.1. Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer ehemaligen Sandentnahmestelle. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass der Boden im Plangebiet gute Versickerungseigenschaften aufweist. Dies entspricht auch den im NIBIS-Kartenserver aufgeführten kf-Wert von  $1 \times 10^{-4}$  bis  $1 \times 10^{-3}$  m/s.

Darüber hinaus kann aufgrund des Pegelstandes des Sees von einem niedrigen Grundwasserspiegel ausgegangen werden.

Im Bereich der bestehenden Gebäude sind bereits Verrieselungsanlagen vorhanden. Das Oberflächenwasser versickert bereits vollständig im Plangebiet. Durch die Bauleitplanung sind nur minimale Neuversiegelungen möglich. Somit besteht kein Bedarf an einer Anpassung der Oberflächenentwässerung.

### **5.3.2. Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Cloppenburg. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Cloppenburg.

Eventuell anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird an zentraler Stelle ein Abfallsammelplatz angelegt, der durch Entsorgungsfahrzeuge ohne Rückwärtsfahren erreichbar ist.

### **5.3.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz**

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:

**96 cbm pro Stunde (1600 l/min) bei MI o. MK**

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.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt/Gemeinde.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Im Bedarfsfall können die geplanten Hydranten von der zuständigen

Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen- Mobile Systemtrenner 8-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z. B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Die Löschwasserversorgung wird durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt. Der Bade-/Natursee wird dazu mit bauartzugelassenen Entnahmeverrichtungen für den Löschwaseinsatz ausgerüstet. Somit können diese im Brandfall der Feuerwehr als Ergänzung zur Löschwasserversorgung dienen.

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.

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. 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.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Cloppenburg umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt. Die notwendige Anzahl der zu errichtenden Anlagen durch den Projektträger werden vorgehalten. Zum Baugenehmigungsverfahren wird ein Brandschutzgutachten/-konzept vorgelegt.

#### **5.4. Belange der Infrastruktur**

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird ein Angebot für Touristen in der Region gesichert. Die dadurch zu erwartende/bestehende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Stadt Friesoythe gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

#### **5.5. Belange der Landwirtschaft**

Mit der Planung gehen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen verloren.

##### Geruchsimmissionen Tierhaltung und Gülleausbringung

Siehe Kapitel 5.1.3

#### **5.6. Belange des Verkehrs**

##### **5.5.1 Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraßen „Neulorup“ und „Schwarzenberg“ sowie die Landesstraße 63.

Entlang der L 63 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).

- 20m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
- 40m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG

jeweils gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Entlang der L 63 sowie in den Einmündungsbereichen der Gemeindestraßen auf mind. 20m wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Das Plangebiet ist entlang der L63 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen (mit Ausnahme der bestehenden Zufahrten) Einfriedigung versehen, dieser Zustand ist dauerhaft zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO). Entlang der L 63 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten. An den Einmündungen der Gemeindestraßen werden Sichtfelder vorgesehen.

Es ist sicherzustellen, dass aus dem Plangebiet keine störenden Einflüsse (z.B. durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer oder werbende Einrichtungen) entstehen können, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße vorzusehen.

### **5.5.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt über private, betriebseigene Zufahrten und Wege.

## **5.7. Belange des Denkmalschutzes**

In dem Geltungsbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Sollten dennoch bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (diese können u.a. Folgende sein: Tongefäßscheiben, Holzkohleausammlungen, 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 dem Landesamt für Denkmalpflege, als Obere Denkmalschutzbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der/die Finder\*in, der/die Leiter\*in der Arbeiten oder der/die Unternehmer\*in. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

## **5.8. Belange des Boden- und Grundwasserschutzes**

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten

Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Der Boden hier wird wie bisher bewirtschaftet und ist zukünftig lediglich in seiner Nutzung bauleitplanerisch gesichert. Sollte es zu Bodenbewegungen kommen, sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden ergänzend einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Salzabbauberechtigkeiten und Erdölaltverträge sind nicht bekannt.

## **5.9. Belange der Bundeswehr**

### Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

## **5.10. Belange des Klimaschutzes**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Baugrundstücke ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 1. November 2021 außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Nach §32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen, hier z.B. im Zusammenhang mit § 32a NBauO, in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

#### Klimaanpassung

Begrünung von Gebäudedächern und offenen Flächen sowie die Förderung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik) sollten bei den einzelnen Bauvorhaben geprüft werden.

### **5.11. Belange des Hochwasserschutzes**

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebietes.

## **6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 252 „CAMPINGPLATZ NEULORUP“**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Der bestehende Zelt- bzw. Campingplatz inklusive der vorhandenen Gebäude (Ferien- / Wochenendhäuser), die bestehende Schank- und Speisewirtschaft inklusive Campingplatzverwaltung sowie die bestehenden regulären Wohneinheiten sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Um dies zu erreichen, werden Sondergebiete mit zwei unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Für die bestehende Schank- und Speisewirtschaft inklusive Campingverwaltung und Wohneinheiten (Neulorup 22) sowie das Wohngebäude (Neulorup 22a) wird ein sonstiges Sondergebiet (**SO 1**) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Campingplatzverwaltung, Schank- und Speisewirtschaft und Wohnen“ festgesetzt. In diesem sind folgende Nutzungen zulässig:

- Verwaltung des Campingplatzes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohngebäude bzw. Gebäude die wohnlichen Zwecken dienen

Für den bestehenden Camping- bzw. Zeltplatz inklusive der dort vorhandenen Wochenend- und Ferienhäuser werden Sondergebiete, die der Erholung dienen, gemäß § 10 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz sowie Wochenendhaus- und Ferienhausgebiet“ (**SO 2 und 3**) festgesetzt. In diesem sind Camping- und Zeltplätze sowie Wochenend- und Ferienhäuser zulässig. Dauercamping ist nicht zulässig.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen.

### **6.2.1. Höhe baulicher Anlagen / Vollgeschosse / Geschossflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18 und 20 BauNVO)**

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ermöglichen die Sicherung des vorhandenen Bestandes bzw. der bereits genehmigten Bauvorhaben.

- Anzahl Vollgeschosse: max.: 1
- Gebäudehöhe: max. 6,00 m im SO 2 und 3 sowie max. 9,00 m im SO 1
- Geschossflächenzahl: 0,4 im SO 1 und 3 sowie 0,3 im SO 2

Die untere Bezugsebene für alle Festsetzungen, die die Höhe baulicher Anlagen betreffen, ist der jeweils nächstgelegene in der Planzeichnung dargestellte Höhenbezugspunkt.

Für die Bemessung der oberen Bezugsebene bei den Gebäudehöhen gilt der oberste Punkt der jeweiligen Dachfläche.

Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Photovoltaik) überschritten werden.

### **6.2.2. Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wurde auf Basis des vorhandenen Bestandes inklusive der bereits genehmigten Bauvorhaben festgesetzt, dabei wurde auf eine Nachkommastelle aufgerundet. Der bestehende Zeltplatz, der nur zeitweise in Anspruch genommen wird, wurde dabei berücksichtigt. Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt.

- SO 1: 0,4
- SO 2: 0,3
- SO 3: 0,4

## **6.3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Innerhalb der Sondergebiete wird keine Bauweise festgesetzt. Hier regeln sich die Abstände zu Grundstücksgrenzen und benachbarten Gebäuden ausschließlich über die Vorgaben der Niedersächsischen Landesbauordnung.

§ 22 BauNVO enthält lediglich eine „Kann-Vorschrift“, die Bauweise ist somit nicht zwingend festzulegen. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da sich bereits im Bestand die Bauweise nicht eindeutig zuordnen lässt.

## **6.4. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden auf Basis des vorhandenen Bestandes inklusive der bereits genehmigten Bauvorhaben festgesetzt. Dabei wurden Baulücken, deren Bebauung naheliegend sowie der Zeltplatz miteinbezogen und als überbaubare Grundstücksflächen dargestellt.

Zu Wallhecken wird grundsätzlich ein Abstand von 10 Metern eingehalten. Ist dieser Abstand aufgrund vorhandener Bestandsgebäude nicht möglich, so wird dennoch ein Mindestabstand von 3 Metern eingehalten.

#### **6.5. Bereiche die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Zwischen den festgesetzten Wallhecken und den überbaubaren Bereichen, werden zum Schutz der Wallhecken, Bereiche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind.

#### **6.6. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (gem. § 9 Nr. 11 BauGB)**

Entlang der L 63 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan festgesetzt. Mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird dies auch in den Einmündungsbereichen der Gemeindestraßen zur L63 auf 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, festgesetzt.

#### **6.7. Wasserfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Die vorhandene Wasserfläche wird entsprechend festgesetzt und um die Zweckbestimmung Badensee ergänzt.

#### **6.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. Nr. 20)**

Die bestehenden Wallhecken werden mit dieser Festsetzung gesichert (i. V. m. mit den Festsetzungen in Kapitel 6.5 und 6.6).

#### **6.9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b)**

Innerhalb dieser Flächen sind die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten. Die Festsetzung dient nicht dem Schutz individueller Pflanzen, sondern dem Erhalt des „Funktionsgrüns“, d. h. der Sicherung der städtebaulichen, Individuen unabhängigen Funktion und schließt daher auch Ersatzpflanzungen ein.

Die festgesetzten Einzelbäume sind ebenfalls zu erhalten.

### **7. Textliche Festsetzungen (TF)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Campingplatzverwaltung, Schank- und Speisewirtschaft und Wohnen“ (**SO 1**) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Verwaltung des Campingplatzes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohngebäude bzw. Gebäude, die wohnlichen Zwecken dienen

Innerhalb der Sondergebiete, die der Erholung dienen, gem. § 10 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz sowie Wochenend- und Ferienhausgebiet“ (**SO 2 und 3**) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Camping- und Zeltplätze
- Wochenend- und Ferienhäuser

Dauercamping ist nicht zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die untere Bezugsebene für alle Festsetzungen, die die Höhe baulicher Anlagen betreffen, ist der jeweils nächstgelegene in der Planzeichnung dargestellte Höhenbezugspunkt.

Für die Bemessung der oberen Bezugsebene bei den Gebäudehöhen gilt der oberste Punkt der jeweiligen Dachfläche.

Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Photovoltaik) überschritten werden.

## **8. HINWEISE**

### **1. Baunutzungsverordnung**

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Die der Planung zugrunde liegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Friesoythe während der Dienstzeit eingesehen werden.

### **2. Bodendenkmalpflege**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (diese können u.a. Folgende sein: Tongefäßscheiben, 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 dem Landesamt für Denkmalpflege, als Obere Denkmalschutzbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg in Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der/die Finder\*in, der/die Leiter\*in der Arbeiten oder der/die Unternehmer\*in. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

### **3. Versorgungsleitungen**

Bei Tiefbauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Entstehende Kosten sind durch den Vorhabenträger vollständig zu tragen und dem Versorger zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und der Versorger haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

### **4. Landkampfmittel**

Landkampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt beim Landkreis Cloppenburg oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

### **5. Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Cloppenburg. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Cloppenburg.

Eventuell anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird an zentraler Stelle ein Abfallsammelplatz angelegt, der durch Entsorgungsfahrzeuge ohne Rückwärtsfahren erreichbar ist.

### **6. Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG (L 63)**

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 (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), 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.

### **7. Bodenschutz**

Fruchtbare Bodenschichten sind vor Baumaßnahmen abzutragen und für Kompensationsmaßnahmen sinnvoll zu nutzen.

Bei der Ausführung der Baumaßnahme beachten Sie das Merkblatt zum Umgang mit Boden bei Baumaßnahmen. Dies steht auf der Internetseite des Landkreises Cloppenburg unter folgendem Pfad zum Download zur Verfügung: Bauen & Umwelt – Bauen – Formulare und Merkblätter – Bauen allgemein – Weitere Vordrucke und Nachweise im Genehmigungsverfahren.

### **8. Artenschutz**

Die Bauflächenvorbereitung und notwendige Fällungs- oder Rodungsarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

### **9. Lichtimmissionen**

Verwendung eines geeigneten, fledermausfreundlichen Lichtkonzeptes bei Ausleuchtung von Wegen und Häusern (vgl. BFN 2019):

- Maximale Reduzierung der beleuchteten Fläche, Beschränkung auf minimal notwendige Anzahl an Leuchten.
- Abschirmung der Lichtquellen mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Bodenleuchten.
- Die Beleuchtungsstärke ist so niedrig wie möglich auszuwählen, ggf. dimmbares Licht insb. nahe der Gehölzstrukturen
- Keine Beleuchtung mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K.
- Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit gelblicher oder rötlich-gelber Beleuchtung sind zu bevorzugen

- Verzicht auf Beleuchtung im Nahbereich des Sees

### **10. Klimaanpassung**

Begrünung von Gebäudedächern und offenen Flächen sowie die Förderung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik) sollten geprüft werden.

## **9. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen nachgekommen wird.

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **1 UMWELTBERICHT**

#### **1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

##### **1.a.1 Angaben zum Standort**

Die Planfläche befindet sich im westlichen Außenbereich der Stadt Friesoythe im Dorf Gehlenberg und ist bereits jetzt großflächig mit Wochenendhäusern bebaut. Der Geltungsbereich wird nördlich von Gehölzstrukturen eingegrenzt. Richtung Norden folgt die Landesstraße 63 „Loruper Straße“ und dahinter liegende Ackerflächen. Richtung Westen, Süden und Osten liegt ebenfalls großflächig landwirtschaftliche Nutzfläche vor. Im östlichen Bereich verlaufen die Gemeindestraßen Neulorup und Schwarzenberg. Insgesamt befinden sich in östlicher Richtung zahlreiche (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen. Die Lage des Geltungsbereiches kann den Abbildungen 1 und 2 entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 6,2 ha. Aktuell wird der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung bereits als Campingplatz und Bereich für Wochenendhäuser genutzt. Dies soll nun bauleitplanerisch gesichert werden.

Die Anbindung des Baugebietes an das überregionale Straßennetz erfolgt über die angrenzende Loruper Straße (L 63) sowie die Gemeindestraßen Neulorup und Schwarzenberg.

##### **1.a.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Als Art der baulichen Nutzung werden ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsgewerbe, Schank- und Speisewirtschaft und Wohnen“ und ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz sowie Wochenend- und Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Darüber werden Grün-, Wasser- und Verkehrsflächen festgesetzt.

##### **1.a.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 6,2 ha. Grund und Boden sind dabei weitestgehend schon als Campingplatz/Wochenendhausgebiet mit Gehölz-, Gewässer- und Grünstrukturen in Verwendung und werden mit dem vorliegenden Bauleitverfahren planungsrechtlich gesichert.

#### **1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

##### **1.b.1 Fachgesetze**

###### **Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG heranzuziehen.

###### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Bezogen auf die zu berücksichtigenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Daneben gelten die Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA-Lärm und TA-Luft) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005.

###### **Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

In Bezug auf vorhandene Gräben sowie bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind das NWG bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

### **1.b.2 Fachplanungen**

#### **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2005)**

Nach den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) befindet sich der Geltungsbereich in einem Bereich ohne Darstellung. Umliegend befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche, welche überlagert ist von einem *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft* (D 1.7). Nördlich verläuft die Landesstraße 63 als *Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung* (D 3.7.3). In einiger Entfernung befindet sich nordwestlich ein *Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung – Sand* (D 1.7).

Die Stadt Friesoythe ist als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums (D 1.04) festgelegt worden und hat die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Hinzu kommt die Funktion als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (D 3.2). Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen bspw. zur Erholung bauleitplanerisch auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen. Dem wird durch die Sicherung des Campingplatzes mit Wochenendhäusern Folge geleistet.

#### **Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Der Geltungsbereich ist im Landschaftsrahmenplan ohne Darstellung versehen. Nordöstlich angrenzend befindet sich Fläche zur *Erhaltung und Entwicklung von Kleinstrukturen (Hecken, Gewässerrandstreifen)* und südlich Flächen des *Wallheckenprogramm*. Diese liegen jedoch alle außerhalb des Geltungsbereiches.

#### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Friesoythe östlich und westlich als *Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“* ausgewiesen. Innerhalb der westlichen Hälfte befindet sich zudem eine Darstellung als *Wasserfläche*. Mittig des Geltungsbereiches befindet sich eine Darstellung als *Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO*. Nördlich der angrenzenden Landesstraße 63 verläuft unterirdisch eine *Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB für Wasser und Elektrizität*.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (90. Änderung des Flächennutzungsplans). Die bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ dargestellten Flächen werden im Zuge der Änderung überwiegend als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Erholung“ dargestellt.

Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird entsprochen.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDSAUFNAHME, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)**

### **2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

#### **2.a.1 Schutzgut Tiere**

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich befindet sich jedoch in einem für Brutvögel wertvollen Bereich 2010 (3012.1/1 – Status offen). Da das Planungsgebiet jedoch schon in seiner Nutzung besteht, im Flächennutzungsplan als solches dargestellt wird und nun durch den Bebauungsplan gesichert wird, kann daran festgehalten werden. Der Einfluss ist aufgrund seiner Randlage ohnehin eher gering.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das östlich liegende FFH-Gebiet 046 „Markatal mit Bockholter Dose“ (3012-301) in einer Entfernung von rund 3,9 km und das westlich liegende FFH-Gebiet „Ohe (2912-332) in einer Entfernung von rund 4,3 km.

Im Folgenden folgt ein Auszug aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bauleitplanverfahren.

*„Im Rahmen einer Ortsbegehung am 10.05.2025 wurden die Biotoptypen im Geltungsbereich nach DRACHENFELS (2021) erfasst. Auf Grundlage der differenzierten Biotoptypenkartierung wurde eine Biotoptypenbewertung nach DRACHENFELS (2024) vorgenommen. Die Wertstufen von 0 (sehr geringe oder keine Bedeutung) bis 5 (sehr hohe bis hervorragende Bedeutung) beziehen sich dabei jeweils auf die Gesamtbewertung eines Biotoptyps. Zur Einstufung sind die Faktoren Naturnahe, Gefährdung, Seltenheit und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu betrachten.*

*Im Untersuchungsgebiet kommen gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NNatSchG gesetzlich geschützte Biotoptypen (Wallhecken) vor, zudem wurden Vorkommen geschützter Pflanzenarten des Anhang IV oder V der FFH-Richtlinie festgestellt (Iris pseudacorus).*

#### **Beschreibung und Bewertung**

*Der Geltungsbereich besteht im Wesentlichen aus bereits überbauten Flächen durch bestehende Wochenendhäuser, Blockhütten und ein Restaurant bzw. Veranstaltungsgebäude (Heidehof). Diese Bereiche werden aufgrund ihrer langjährigen Nutzungsart dem Biotop „Campingplatz“ (PSC) zugeordnet. Der Campingplatz wird durch die Straße (ÖVS) Neulorup in zwei Bereiche getrennt, wobei sich südwestlich an der Neuloruper Straße ein Einzelhaus mit Hausgarten (ÖEL/PHG) befindet. Auf dem Gelände des Campingplatzes befinden sich mehrere prägnante Einzelgehölze (HBE). Der strukturarme Campingsee als Hauptelement des Geltungsbereiches wird als „Stillgewässer in Grünanlage“ (SXG) angesprochen. Südlich der Loruper Straße sowie den östlichen Campingbereich (SÖ2) umlaufend befinden sich gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NNatSchG geschützte Strauch-Baum-Wallhecken (HWM), welche*

sich teilweise in einem stark vergärtnerten Zustand befinden. Die Wallhecke entlang der Lurper Straße ist vergleichsweise hoch angelegt und dient zeitgleich als Lärmschutz gegen den Straßenlärm.

Die Biotoptypen und ihre Wertstufen sind in folgender Tabelle aufgeführt, stellen die erfassten Biotoptypen im Geltungsbereich dar. Eine Darstellung der Biotoptypen ist der Biotoptypenkarte im Anhang zu entnehmen.

**Tabelle 4: Biotoptypen, Schutzstatus und Werteinstufung**

§ = gesetzlich geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG und § 24 Abs. 2 NNatSchG  
Wertstufen (vgl. DRACHENFELS 2024):

IV hohe Bedeutung  
III = mittlere Bedeutung  
II = geringe Bedeutung  
I = geringe bis sehr geringe Bedeutung  
0 = sehr geringe oder keine Bedeutung  
E = Einzellersatz

| Code   | Biotoptyp   | §   | Wertstufe |
|--|---|-----|-----------|
| HBE  | Einzelbaum/Baumgruppe   | §   | E         |
| HWM  | Strauch-Baum-Wallhecke  |     | IV        |
| OVS  | Straße  |     | 0         |
| OEL / PHG  | Einzelhaus /Hausgarten mit Großbäumen   |     | I         |
| PSC  | Campingplatz  |     | I         |
| SXG  | Stillgewässer in Grünanlage   |     | II        |
| <i>Ergänzend zur Biotoptypenkartierung im Rahmen der saP</i> |   |     |           |
| PHF*   | Freizeitgrundstück (mit altem Baumbestand und Wallhecken an der Süd- und Westseite) | (§) | I-IV      |

\*Da der Geltungsbereich gegenüber der Biotoptypenkartierung etwas größer ist, wurde der entsprechende Bereich (PHF) in der Tabelle ergänzt.

### Brutvögel

Es wurde keine Erfassung von Brutvogelarten im Bereich des Vorhabengebietes durchgeführt, auch liegen hierzu keine Daten aus anderen Erfassungen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Habitatansprüche jedenfalls ubiquitärer Arten in der Umgebung und innerhalb des Geltungsbereichs erfüllt sind (vgl. KRUBGER et al. 2014). Zu erwarten sind entsprechend häufige und i.d.R. nicht im Bestand gefährdete Charakterarten der Siedlungen, des Waldes sowie Arten, deren Lebensraum sich auf das (Halb-)Offenland erstreckt. So wurden während der Biotoptypenerfassung bspw. Gartenbaumläufer, Blaumeise, Kohlmeise, Rotkehlchen, Buchfink, Ringeltaube und Amsel innerhalb des Geltungsbereiches verhört. Insbesondere die in der weiteren Umgebung vorhandene Gehölze und Gebüsche dürften zur Anhebung von Arten und Individuenzahlen führen (vgl. SÜDBECK et al. 2025). Aufgrund der momentanen Nutzung als Campingplatz sowie durch die vorhandenen Gebäudekomplexe ist dabei allerdings nicht von Brutvogellebensräumen hoher oder sehr hoher Bedeutung auszugehen. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich die lokale Brutvogelpopulation auch nach der Umsetzung des Vorhabens weiterhin ansiedeln wird, da sich die Nutzung des Geländes als Campingplatzes nicht oder nur marginal ändern wird und vorherrschende Strukturen, insbesondere Gehölze, nicht entfernt oder sogar als „zu erhalten“ festgesetzt werden.

### Fledermäuse

Es wurde keine Erfassung von Fledermäusen im Bereich des Vorhabengebietes durchgeführt, auch liegen hierzu keine Daten aus anderen Erfassungen vor. Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Stillgewässers sowie angrenzenden Gehölzstrukturen sind in Niedersachsen vorkommende Fledermausarten mit entsprechenden artspezifischen Habitatansprüchen im Geltungsbereich zu erwarten. Das Vorhandensein möglicher Sommer- oder Winterquartiere in unmittelbarer Umgebung zum Geltungsbereich kann nicht ausgeschlossen werden. Es ist also im Mindesten von einer mittleren Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse auszugehen.

**Amphibien**

*Es wurde keine Amphibienerfassung im Bereich des Vorhabengebietes durchgeführt, auch liegen hierzu keine Daten aus anderen Erfassungen vor. Auf Grundlage der Daten zur allgemeinen Verbreitung nach THEUNERT (2008) und DGHT (2025) sind Vorkommen von Grasfrosch (*Rana temporaria*), Erdkröte (*Bufo bufo*) und Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) grundsätzlich möglich. Bedeutsame Habitat- oder Wanderbeziehungen, die durch die Planung (weiter) zerschnitten oder unterbrochen werden, lassen sich anhand der Habitatausstattung nicht ableiten, erhebliche Beeinträchtigungen dieser Artengruppe bzw. lokaler Populationen sind somit nicht zu erwarten.*

[...]

*Die Prüfung hat ergeben, dass Vorkommen von europäischen Vogelarten, Fledermäusen und Amphibien nicht ausgeschlossen werden können bzw. potenziell möglich sind.*

**2.a.2 Schutzgut Pflanzen/Biotope**

Im Planbereich des Bebauungsplanes wird eine bereits überbaute und anthropogen genutzte Fläche für die Ausweisung von Sondergebieten (gem. §§ 10 und 11 BauNVO) in Anspruch genommen.

Die prägenden Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches sind Campingplatz und Stillgewässer. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden auch Wallhecken und prägende Einzelbäume erfasst. Zudem wurden im Bereich des Sees geschützte Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie vorgefunden (*Sumpfschwertlilie - Iris pseudocarus*).

**Eingriffsbilanzierung – Bestandswert**

Die Bilanzierung der Bestandssituation erfolgt anhand der Biotoptypenkartierung. Für den westlichen Teil des Geltungsbereichs, der nicht in der Biotoptypenkartierung dargestellt wird, wird der Biotoptyp Freizeitgrundstück (PHF) festgelegt. In diesem Bereich gibt es einen alten Baumbestand und Wallhecken an der Süd- und Westseite. Der Bereich wird teilweise auch als Lager- bzw. Abstellfläche genutzt.

**Tabelle 5: Ermittlung des Bestandswerts**

| Code               | Biotoptyp  | Eingriffsfläche [m <sup>2</sup> ] | Wertfaktor [WE / m <sup>2</sup> ] | Werteinheiten [WE] |
|--------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 13                 | Straßenfläche (OVS)  | 933                               | 0,0                               | 0                  |
| 13                 | Einzelhaus (OEL)   | 113                               | 0,0                               | 0                  |
| 12.6.3             | Hausgarten mit Großbäumen (PHG)  | 1.481                             | 1,5                               | 2.222              |
| 12.11.5            | Campingplatz (PSC)   | 40.012                            | 0,5                               | 20.006             |
| 4.22               | Stillgewässer in Grünanlage (SXG)  | 14.905                            | 1,5                               | 22.358             |
| 12.6.7             | Freizeitgrundstück (PHF) (mit altem wertvollem Baumbestand und Wallhecken an der Süd- und Westseite) | 2.740                             | 1,0                               | 2.740              |
| 2.9.2              | Strauch- Baum-Wallhecke (HWM)  | 1.667                             | 3,0                               | 5.001              |
| 2.13               | Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE), 14 Bäume*   | -                                 | -                                 | -                  |
| <b>Gesamtgröße</b> |  | <b>61.851</b>                     | <b>Bestandswert</b>               | <b>52.326</b>      |

\*die in der Biotoptypenkartierung dargestellten 14 Einzelbäume (außerhalb anderweitiger Erhaltungsfestsetzungen) werden als Einzelbäume festgesetzt und dementsprechend erhalten. Aus diesem Grund wird auf die Ermittlung des Kompensationsbedarf für die Einzelbäume verzichtet.

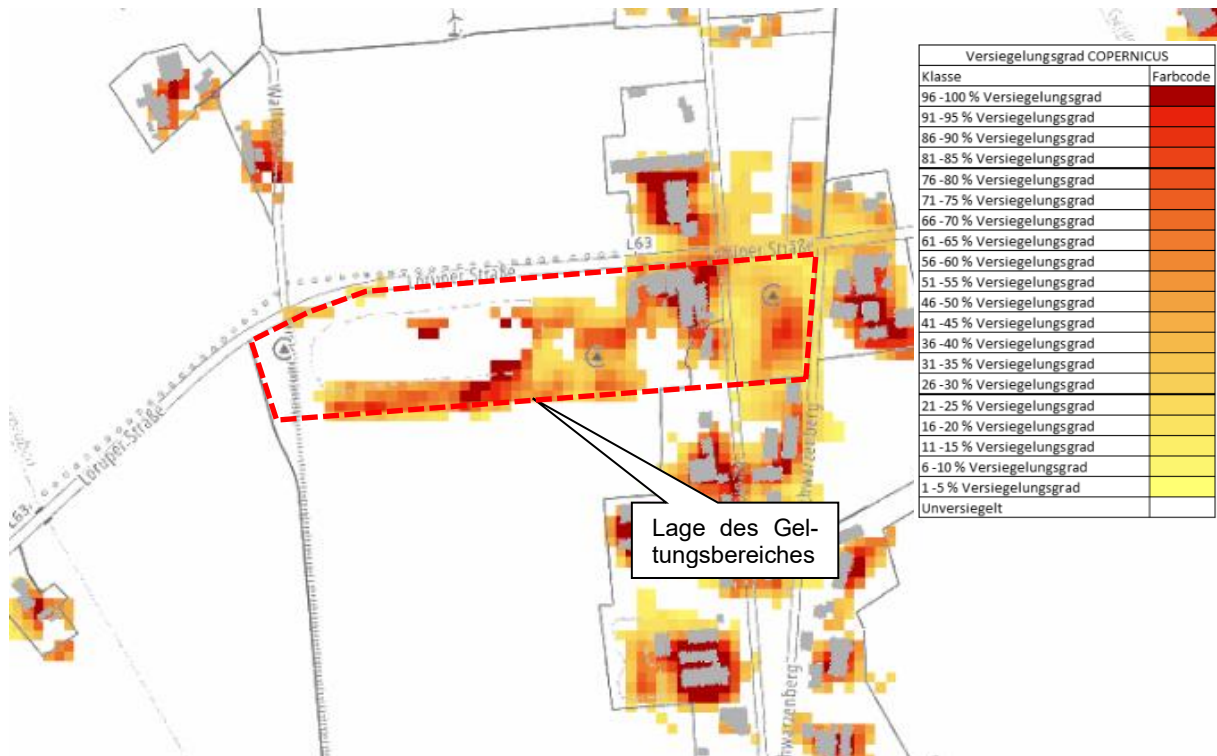
### **2.a.3 Schutzgut Fläche (Ziff. 2b bb) der Anlage 1 zum BauGB)**

Die Inanspruchnahme von bislang bereits überbauten Flächen hat aufgrund des ausbleibenden weiteren Flächenverlustes u.a. für die Belange von Natur, Landschaft, Landwirtschaft, Freizeit u. Erholung keine zusätzlichen übermäßigen negative Auswirkungen.

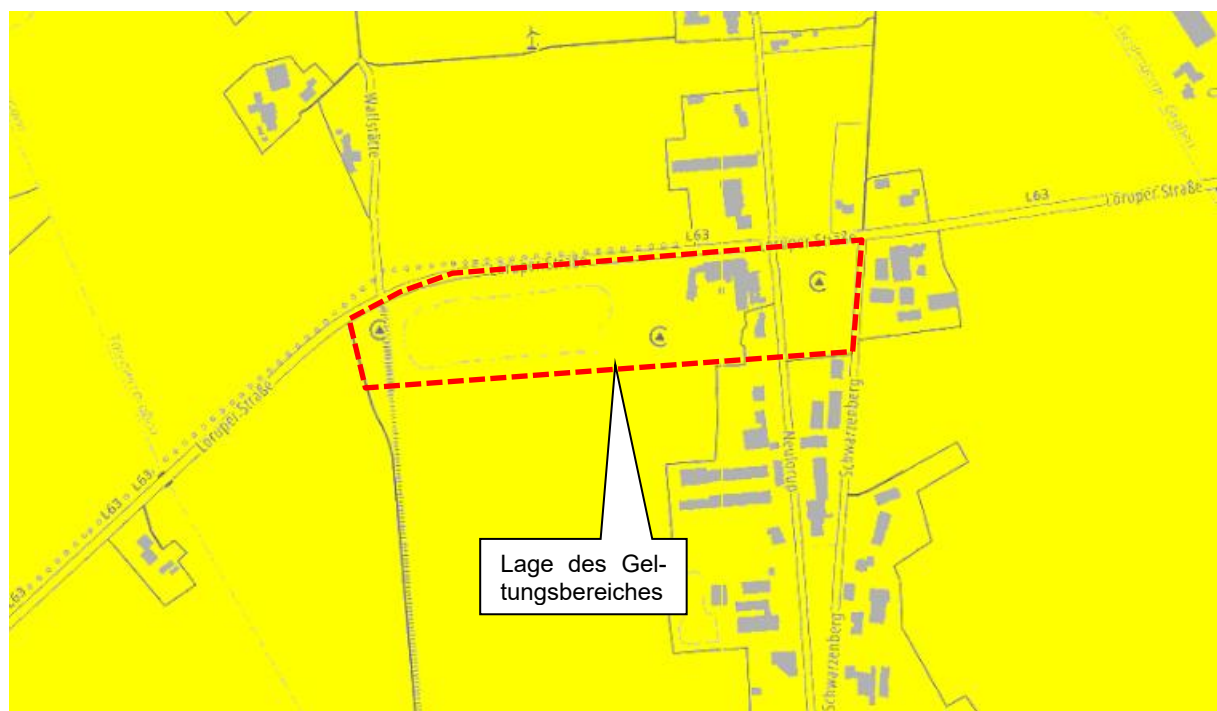
Das Schutzgut „Fläche“ ist ein endliches Gut, d.h. mit steigendem Flächenverbrauch geht Lebensraum sowie land- und forstwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren. Deshalb ist ein wichtiges Vermeidungs- und Minimierungsgebot den Flächenverbrauch und im vorliegenden Fall die Versiegelung soweit möglich zu reduzieren.

Die Grundflächenzahl wurde auf Basis des vorhandenen Bestandes inklusive der bereits genehmigten Bauvorhaben festgesetzt, dabei wurde auf eine Nachkommastelle aufgerundet. Dementsprechend halten sich zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten in Grenzen.

Aus den beiden nachfolgenden Abbildungen geht hervor, dass die Bodenversiegelung im Plangebiet derzeit zwischen 0 und 100 % liegt. Der Versiegelungsgrad für das gesamte Stadtgebiet bewegt sich zwischen 5 und 10 % (hier 5,94%).



**Abbildung 6: Bodenversiegelung 2018 in %, unmaßstäblich (NIBIS 2024)**



**Abbildung 7: Mittlere Versiegelung 2021 der Stadt Friesoythe in Niedersachsen, unmaßstäblich (NIBIS 2024)**

**2.a.4 Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

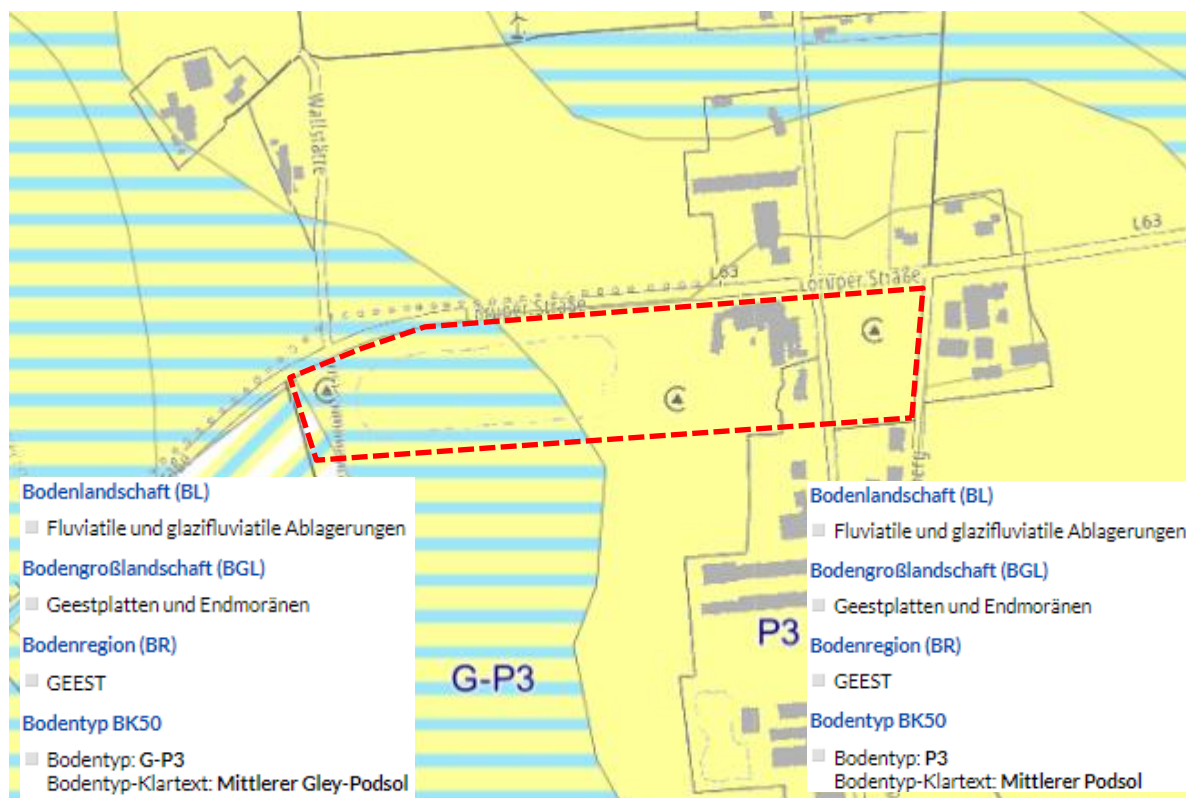
Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung

der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde (LBEG 2022), Bodenübersichtskarte 1:50.000, stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:

Im Plangebiet kommt als Bodentyp ein „Mittlerer Gley-Podsol“ (G-P3) sowie „Mittlerer Podsol“ (P3) vor. Dabei handelt es sich um Boden aus verschiedenartigem, sandigem Ausgangsgestein, welcher durch Auswaschung im Oberboden stark verarmt und versauert ist und im Unterboden Anreicherung der verlagerten Humusstoffe sowie von Eisen- und Aluminiumoxiden aufweist (MoorIS-Niedersachsen).

Aufgrund der bestehenden Überformung des Bodens durch die intensive anthropogene Nutzung liegt im Plangebiet eine geringere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.



**Abbildung 8: Schutzgut Boden - Bodenkarte, unmaßstäblich (NIBIS 2024)**

Das genannte Grundstück ist gemäß dem vorliegenden Altlastenkataster frei von Altlasten und Rüstungsaltlasten.

### **2.a.5 Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

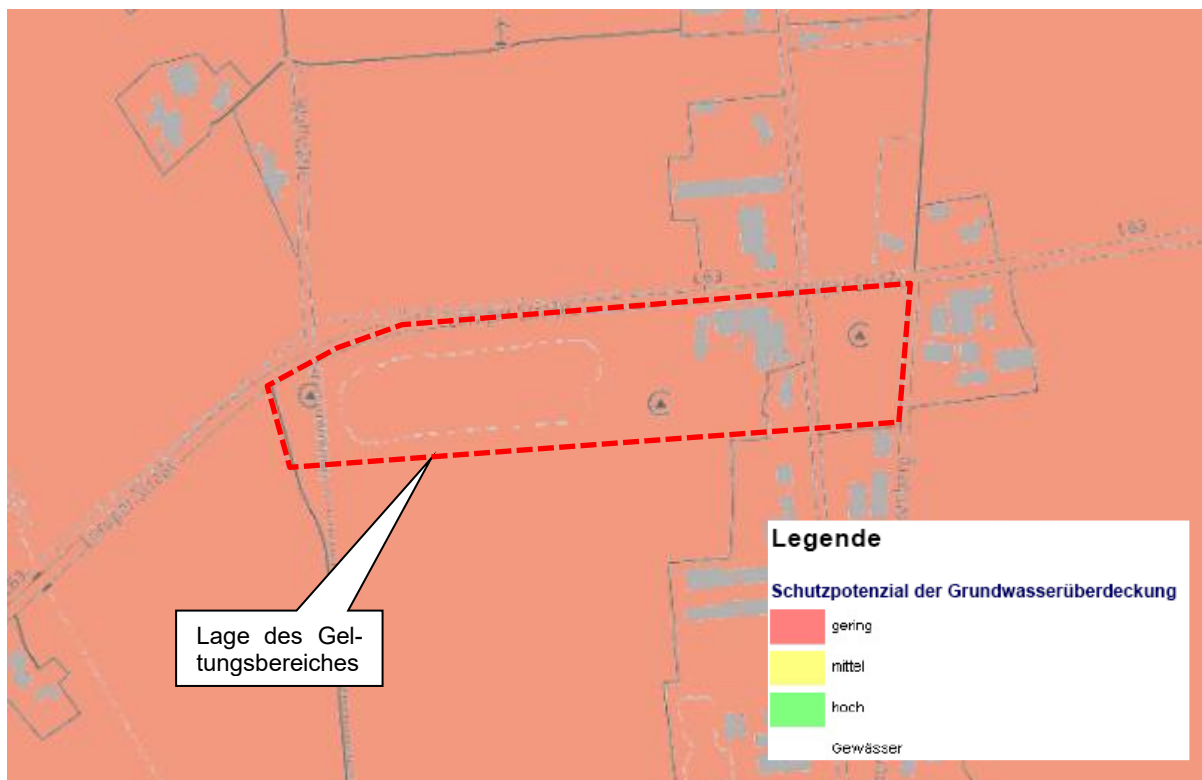
Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Grundsätzlich zählt Wasser zu der unbelebten Umweltsphäre. Gleichwohl ist Wasser elementarer Bestandteil des Naturhaushaltes. Seine Funktionen als Lebensraum und -grundlage, Transportmedium,

klimatischer Einflussfaktor und landschaftsprägendes Element sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG). Entsprechend heißt es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 1 WHG): „Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“ Die Basis für die Bearbeitung des Schutzgutes Wasser sind die „Hydrologischen Übersichtskarten“ im Maßstab 1:200.000 (HÜK 200) u.a. mit den Themenbereichen „Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung“ und die „Lage der Grundwasseroberfläche“ sowie Informationen des NIBIS® - Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG, [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)). Des Weiteren können als Datengrundlage zur Verfügung gestellte Daten des Landkreises Cloppenburg sowie des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) genannt werden

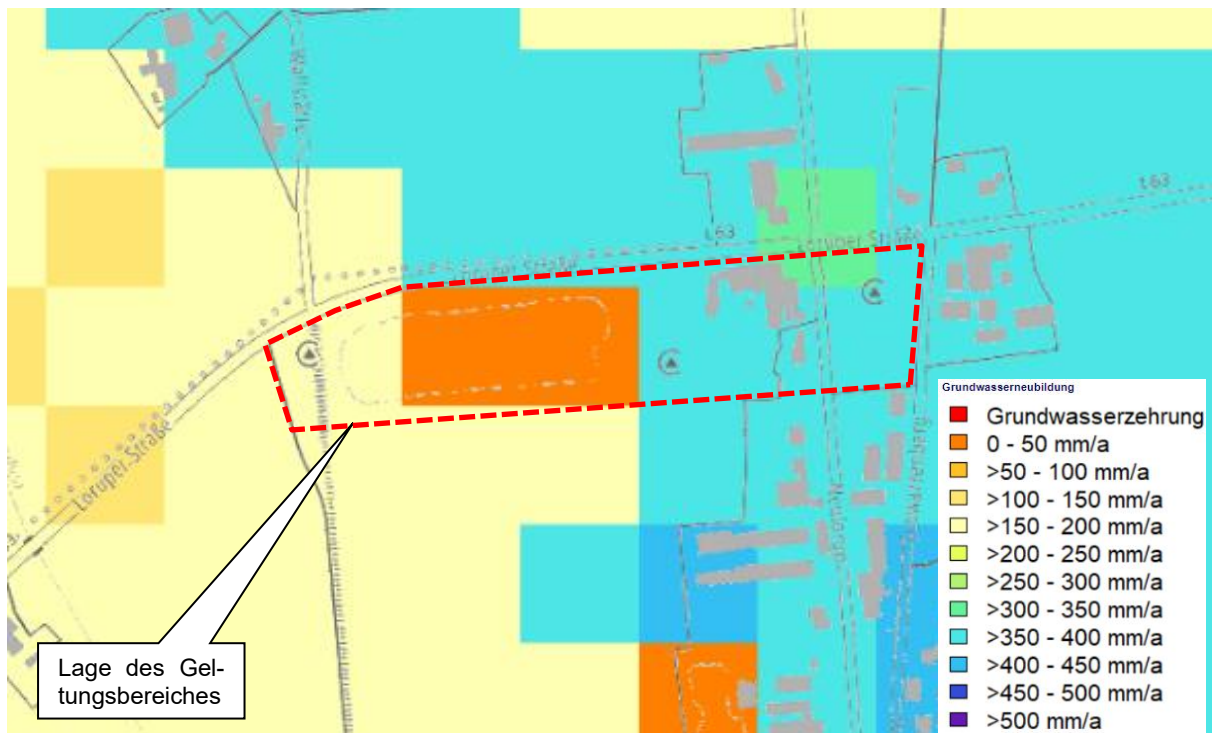
### Grundwasser

Im NIBIS-Kartenserver (LBEG 2022) werden für das Plangebiet folgende Angaben zum Grundwasser gemacht:

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: | gering                          |
| Lage der Grundwasseroberfläche:             | > 10,0 m bis 15,0 m NHN         |
| Geländeoberkante                            | 12,0 m bis 14,5 m NHN           |
| Grundwasserneubildung:                      | Stufe 4 bis 8: > 150 – 400 mm/a |



**Abbildung 9: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (NIBIS 2024)**



**Abbildung 10: Grundwasserneubildung im Jahresmittel der Jahre 1991-2020, unmaßstäblich (NIBIS 2024)**

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen im Maßstab 1:200.000 „Grundwasser -Grundlagen-“ wird die Gefährdung des Grundwassers mit hoch eingestuft.

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist.

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist bereits ein prägendes Oberflächengewässer vorhanden. Im weiteren Umfeld (> 300m) verläuft der Tatemeergraben und der Gehlenberger Graben. Ein Überschwemmungsgebiet liegt hier nicht vor.

#### **2.a.6 Schutzgut Klima/Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Klimatisch gesehen, ist das Plangebiet der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen. Die mittelfeuchte Witterung mit Jahresniederschlägen im Mittel von 750 – 800 mm und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 9,5 °C weist eine klimatische Wasserbilanz mit einem hohen Überschuss von rd. 160 mm/Jahr auf. Die Vegetationszeit ist im Mittel bis ca. 220 Tage/Jahr lang.

Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzgutes Klima/Luft die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu nennen ist.

### **2.a.7 Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Das Untersuchungsgebiet gehört naturräumlich übergeordnet zur Landschaftseinheit „Emsländische Küstenkanalmoore“. Im Landschaftsrahmenplan wird diese wie folgt beschrieben:

„Die nordöstliche Landschaftseinheit des Landkreises war geprägt durch die Hochmoore des Nordhümmling. Resthochmoore und unter dem Einfluss des Menschen veränderte Hochmoorstandorte sind die bestimmenden Elemente dieser Landschaftseinheit. Eingestreut, vor allem um Esterwegen, finden sich einige Geest-Inseln. Parallel zum Emstal erstrecken sich grundwasser-beeinflusste Talsandplatten, die teilweise mit Flugsand überlagert sind. In den Niederungen der Talsandplatte und entlang kleiner Bäche haben sich Niedermoore entwickelt.

Die Hochmoorflächen unterliegen, bedingt durch die unterschiedlichen Kultivierungsverfahren, unterschiedlicher Nutzung. Auf Sandmischkulturen wird Ackerbau betrieben, aus der Deutschen Hochmoorkultur hervorgegangene Bereiche werden als Grünland bewirtschaftet. Andere Flächen sollen sich zu Hochmoor oder hochmoorähnlichen Ökosystemen regenerieren, wieder andere befinden sich noch in Abtorfung.

Die Niedermoore werden als Grünland genutzt, sofern sie nicht ackerfähig gemacht wurden. Die grundwasserbeeinflussten Talsandflächen sind durch Entwässerungssysteme ganzjährig trocken und werden als Acker oder Intensivgrünland bewirtschaftet. Durch die Absenkung des Grundwassers sind diese Böden deflationsgefährdet. Die höchsten Erhebungen dieser Landschaftseinheit, die Geest-Inseln, waren von jeher besiedelt.

Das Landschaftsbild wird im Planbereich überwiegend durch die bereits bestehende anthropogene Nutzung geprägt. Gliedernde Elemente und sichtschatzbietende Gehölzpflanzungen sind die im Gebiet vorkommenden (Wall-)Heckenstrukturen, Einzelbäume und Baumgruppen. Somit stellt das Plangebiet einen mäßig bis gut gegliederten Kulturlandschaftsbereich dar. Der Bereich des Plangebietes ist weitgehend als eben zu bezeichnen.

Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild im direkten Umfeld des Planbereiches wird mit „gering“ beurteilt. Es sind Landschaftsbildeinheiten, deren naturraumtypische Eigenarten weitgehend überformt oder zerstört worden sind, anzutreffen. Angrenzend zum Plangebiet sind nur noch sehr geringe Anteile von natürlich wirkenden Biotoptypen vorhanden bzw. die prägenden Biotoptypen fehlen gänzlich. Der Landschaftscharakter ist durch die intensive menschliche Nutzung, in diesem Falle der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung überformt bzw. stark vorbelastet.

### **2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 196 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch die Aufnahme des Zieles der Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff der „Biologischen Vielfalt“ sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist die genetische Vielfalt einbezogen, die z.B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Aufgrund der bisherigen Ausführungen, insbesondere im Rahmen der saP, die nachfolgend noch einmal aufgeführt werden, ist bei dem Plangebiet von einer mittleren Bedeutung für die „Biologische Vielfalt“ auszugehen.

- *Aufgrund der momentanen Nutzung als Campingplatz sowie durch die vorhandenen Gebäudekomplexe ist dabei allerdings nicht von **Brutvogellebensräumen** hoher oder sehr hoher Bedeutung auszugehen.*
- *Es ist also im Mindesten von einer mittleren Bedeutung als Lebensraum für **Fledermäuse** auszugehen.*
- *In Bezug auf **Amphibien** sind auf Grundlage der Daten zur allgemeinen Verbreitung nach THEUNERT (2008) und DGHT (2025) Vorkommen von Grasfrosch (*Rana temporaria*), Erdkröte (*Bufo bufo*) und Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) grundsätzlich möglich. Bedeutsame Habitat- oder Wanderbeziehungen, die durch die Planung (weiter) zerschnitten oder unterbrochen werden, lassen sich anhand der Habitatausstattung nicht ableiten.*

#### **2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)**

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich befindet sich jedoch in einem für Brutvögel wertvollen Bereich (3012.1/1 – Status offen). Da das Planungsgebiet jedoch schon in seiner Nutzung besteht, im Flächennutzungsplan als solches dargestellt wird und nun durch den Bebauungsplan gesichert wird, kann daran festgehalten werden. Der Einfluss ist aufgrund seiner Randlage ohnehin eher gering.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das östlich liegende FFH-Gebiet 046 „Markatal mit Bockholter Dose“ (3012-301) in einer Entfernung von rund 3,9 km und das westlich liegende FFH-Gebiet „Ohe (2912-332) in einer Entfernung von rund 4,3 km.

#### **2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet besteht in seiner auch zukünftig geltenden Nutzung und wird lediglich bauleitplanerisch gesichert.

In der näheren Umgebung gibt es keine Gewerbebetriebe von denen relevante Gewerbelärmimmissionen ausgehen könnten. Darüber hinaus handelt es sich um einen bereits bestehenden und genehmigten Campingplatz. Durch die Bauleitplanung wird der Schutzanspruch des Plangebietes nicht verändert.

##### **2.a.10.1 Immissionen Gewerbelärm**

In der näheren Umgebung gibt es keine Gewerbebetriebe von denen relevante Gewerbelärmimmissionen ausgehen könnten. Darüber hinaus handelt es sich um einen bereits bestehenden und genehmigten Campingplatz. Durch die Bauleitplanung wird der Schutzanspruch des Plangebietes nicht verändert.

### **2.a.10.2 Immissionen Straßen- und Verkehrslärm**

Direkt nördlich an das Plangebiet grenzt die Landesstraße L 63 (Loruper Straße), von der Lärmemissionen ausgehen. Hier ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen bereits bestehenden und genehmigten Campingplatz. Durch die Bauleitplanung wird der Schutzanspruch des Plangebietes nicht verändert

### **2.a.10.3 Immissionen Geruch**

#### Geruchsimmissionen Tierhaltung

Aufgrund der Vielzahl der in der Umgebung liegenden Tierhaltungsanlagen, werden die maßgeblichen Geruchsstundenhäufigkeiten überschritten. Damit wäre die Neuausweisung eines Campingplatzes im Plangebiet grundsätzlich nicht möglich. Allerdings erfolgt im Rahmen dieser Bauleitplanung keine Neuausweisung, sondern eine bauleitplanerische Absicherung eines bereits seit Jahrzehnten genehmigten Zeltplatzes bzw. bestehenden Campingplatzes (mit Wochenendhäusern). In Bezug auf die Einhaltung der maßgeblichen Geruchsstundenhäufigkeiten handelt es sich hiermit also um einen Ausnahmefall. Die Ausweisung des Campingplatzes kann aufgrund der Bestandssituation, als überwiegenden städtebaulichen Belang, gerechtfertigt werden. Dies wurde auch mit dem technischen Immissionsschutz des Landkreises Cloppenburg abgestimmt.

Durch die Ausweisung eines Campingplatzes gegenüber dem genehmigten Zeltplatz erfolgt keine Erhöhung des Schutzanspruches.

#### Geruchsimmissionen Gülleausbringung

Im weiteren Umfeld zum Planbereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

### **2.a.10.4 Emissionen Plangebiet**

Durch die Bauleitplanung wird der bestehende Bestand gesichert. Es entstehen keine zusätzliche Lärmemissionen im Plangebiet.

### **2.a.11 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

In dem Geltungsbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

### **2.a.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)**

#### Emissionen

Durch die Bauleitplanung wird der bestehende Bestand gesichert. Es entstehen keine zusätzlichen Emissionen im Plangebiet.

#### Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Cloppenburg. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Cloppenburg.

Eventuell anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird an zentraler Stelle ein Abfallsammelplatz angelegt, der durch Entsorgungsfahrzeuge ohne Rückwärtsfahren erreichbar ist.

#### Abwasserentsorgung

Der Anschluss an die Abwasserkanalisation erfolgt über die vorliegenden Leitungen des bereits überplanten Gebietes.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

### **2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)**

Die Ausrichtung der bereits bestehenden Gebäude lässt es zu, dass die Dachflächen für die Installation von Solarmodulen genutzt werden können. Zusätzlich bleiben im Bereich großflächige Grünflächen sowie die bestehende Wasserfläche erhalten. Damit wird ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden.

### **2.a.14 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)**

Landschaftspläne und sonstige Fachpläne sind nicht zu berücksichtigen bzw. überdecken den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nicht.

### **2.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)**

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

### **2.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation erhalten bleiben. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt und das Landschaftsbild können ihre Funktionen für den Naturhaushalt in dem bisherigen Umfang unter Berücksichtigung der im Plangebiet ohnehin schon jetzt bestehenden Nutzung als Campingplatz und Wochenendhausgebiet erfüllen. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben in ihrer jetzigen Form erhalten. Insgesamt ergeben sich durch die Sicherung des Planungsgebietes weitestgehend keine Änderung.

### **2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2b aa) bis hh) BauGB.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während einer möglichen Bau- sowie der Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

Mit Durchführung der Planung wird ein attraktives Freizeitangebot gesichert, dass zur Attraktivität des Standortes Friesoythe beiträgt und somit Tourist\*innen und Kapital in die Region zieht.

Gleichzeitig sind mit der Planung die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Nachteilig wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die Versiegelung des Bodens aus, welche jedoch bereits jetzt weitestgehend vorhanden ist. Bestehende Gehölz- und Gewässerstrukturen werden erhalten und gesichert.

### **Wirkfaktoren**

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

### **Baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

#### **Baufeldfreimachung/Bauphase**

Im Falle einer weiteren Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. In der Bauphase können Flächen beansprucht werden, die über das geplante Baufeld hinausgehen. Biotopstrukturen können im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen beansprucht werden.

Beim Trockenabbau des Ober- und Sandbodens, durch die temporären Mieten sowie dem Transport des trockenen Materials und vor allem durch den Baustellenverkehr können, abhängig von der vorherrschenden Witterung, zeitweise verstärkte Staubemissionen auftreten. Maßnahmen zur Vermeidung von Staub bzw. zum Niederschlag von Staub, z. B. eine Bewässerung der Verkehrsflächen des Baustellenverkehrs sind ggf. zu ergreifen. Bei extremer Trockenheit und ungünstiger Windlage kann es erforderlich werden, die Arbeiten einzustellen oder zu verlagern. Beim Nassabbau sind keine Staubemissionen zu erwarten.

Durch die für den Abbau genutzten Maschinen und Fahrzeuge können Geräuschemissionen auftreten.

#### **Baustellenbetrieb**

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Plangebiets beschränkt und können zu einer temporären Störung der Umwelt führen.

### **Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren**

#### **Flächeninanspruchnahme, Versiegelung**

Durch diese Bauleitplanung werden die anstehenden Biotopstrukturen im Plangebiet, vorwiegend die in der Biotoptypenkarte herausgestellten Biotoptypen dauerhaft beansprucht.

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die bereits bestehenden baulichen Anlagen sowie durch mögliche Boden- und Geländearbeiten. Versiegelungen führen zudem zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

In der folgenden Tabelle werden die denkbaren Wirkungen durch diesen Bebauungsplan als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

**Tabelle 1: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung**

| <b>Maßnahme</b>   | <b>Wirkfaktor</b>                   | <b>Auswirkung</b>                 | <b>betroffenen Schutzgüter</b> |
|-------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| <b>baubedingt</b> |                                     |                                   |                                |
|                   | Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und | Lebensraumverlust / -degeneration | Tiere<br>Pflanzen              |

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| Evtl. Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung für weitere Bebauung | Veränderung des (natürlichen) Bodenaufbaus ggf. Baumaßnahmen im geologischen Untergrund | Bodendegeneration und Verdichtung/Veränderung   | Boden                                     |
|  | Überplanung von Grünfläche  | Lebensraumverlust / -degeneration   | Pflanzen<br>Tiere                         |
|  | Bodenabtrag und Veränderung des (natürlichen) Bodenaufbaus                              | Überprägung von Kultur- und Sachgütern  | Kultur- und Sachgüter                     |
| <b>anlagebedingt</b>   |   |   |   |
| Evtl. Bebauung durch weitere bauliche Anlagen                  | Versiegelung und nachhaltiger Lebensraumverlust   | Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen | Tiere<br>Pflanzen                         |
|  |   | Bodenverlust  | Boden                                     |
|  |   | Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss                         | Wasser                                    |
|  |   | ggf. Veränderung von Klimatopen   | Klima                                     |
|  | Neubau von baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen                             | Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse                                 | Tiere<br>Pflanzen<br>Mensch<br>Landschaft |
| <b>betriebsbedingt</b>   |   |   |   |
| Emissionen durch Kraftfahrzeuge                                | Belastung der Atmosphäre  | Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO <sub>2</sub> -Ausstoß        | Mensch<br>Gesundheit<br>Luft              |

**2.b.1 Tiere, Pflanzen Biotoptypen und Biologische Vielfalt**

Durch diesen Bebauungsplan wird eine anthropogen genutzte Fläche (Campingplatz mit Gebäudebestand, Grün- und Wasserfläche) für die Ausweisung von Sondergebieten (gem. §§ 10 und 11 BauNVO) in Anspruch genommen.

Die Vorhabenplanung führt vornehmlich zur Erhaltung der bisherigen bereits stark anthropogen geprägten Nutzung. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche zusätzliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

**Tabelle 2: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>           |                      |
| <b>Beschreibung der Auswirkungen</b> während der Bau- und | <b>Betroffenheit</b> |

| Betriebsphase infolge:  | Bauphase   | Betriebsphase   |
|---|--|---|
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,  | Weiterer Lebensraumverlust und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten durch Versiegelung und Beseitigung von Grünflächen. | Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstandenen Strukturen.   |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,  | Lebensraumverlust durch Überplanung von Grünflächen.   | Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstandenen Strukturen.   |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,   | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Belästigungen aus.                        | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Belästigungen aus.         |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,   | Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.                        | Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Cloppenburg beauftragten Entsorger. |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),   | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.                            | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.             |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, | Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.  | Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.                                   |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,   | Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.                     | Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind nicht zu erwarten.  |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe   | Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neuesten Technik.  | Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neuesten Technik.   |

Wallhecken

Die im Geltungsbereich vorhandenen Wallhecken werden zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich wird grundsätzlich in einem ein Abstand von 10 Metern ein Bereich, der von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Ist dieser Abstand aufgrund vorhandener Bestandsgebäude nicht möglich, so wird dieser entsprechend reduziert, ein Mindestabstand von 3 Metern wird jedoch immer eingehalten.

Pflanzbindungen

Im Norden und Westen des Plangebietes werden bestehende Pflanz- und Gehölzstrukturen planungsrechtlich gesichert.

Einzelbäume

In der Mitte des Plangebietes werden einige prägende Einzelbäume planungsrechtlich gesichert.

Eingriffsregelung - Planungswert

Die Bilanzierung der Planungssituation erfolgt anhand der flächenbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**Tabelle 6: Ermittlung des Planungswerts**

| Code               | Biotoptyp  | Eingriffsfläche [m <sup>2</sup> ] | Wertfaktor [WE / m <sup>2</sup> ] | Werteinheiten [WE] |
|--------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 13                 | Straßenverkehrsflächen (OVS)   | 1.395                             | -                                 | -                  |
| 13                 | Sondergebiet (SO) mit einer GRZ von 0,3, zulässige Gesamtgrundfläche mit Nebenanlagen 0,45 (45 %)        | 7.977                             | -                                 | -                  |
| 12.6.4 oder 12.1   | Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) oder Rasen (GRT, GRA, GRE), unversiegelter Anteil der GRZ von 0,55 (55 %) | 9.750                             | 1,0                               | 9.750              |
| 13                 | Sondergebiet (SO) mit einer GRZ von 0,4, zulässige Gesamtgrundfläche mit Nebenanlagen 0,6 (60 %)         | 10.653                            | -                                 | -                  |
| 12.6.4 oder 12.1   | Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) oder Rasen (GRT, GRA, GRE), unversiegelter Anteil der GRZ von 0,4 (40 %)  | 7.102                             | 1,0                               | 7.102              |
| 4.22               | Badesee (SXG)  | 14.905                            | 2,0                               | 29.810             |
| 12.12.2            | Private Grünfläche mit Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Pflanzstrukturen (PSC)                  | 6.032                             | 0,5                               | 3.016              |
| 12.12.2            | Private Grünfläche mit Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Pflanzstrukturen (PHF)                  | 2.370                             | 1,0                               | 2.370              |
| 2.9.2              | Strauch- Baum-Wallhecke (HWM)  | 1.667                             | 3,0                               | 5.001              |
| 2.13               | Sonstige festgesetzte Einzelbäume (HBE), 14 Bäume*   | -                                 | -                                 | -                  |
| <b>Gesamtgröße</b> |  | <b>61.851</b>                     | <b>Bestandswert</b>               | <b>57.049</b>      |

\*die in der Biotoptypenkartierung dargestellten 14 Einzelbäume (außerhalb anderweitiger Erhaltungsfestsetzungen) werden als Einzelbäume festgesetzt und dementsprechend erhalten. Aus diesem Grund wird auf die Ermittlung des Kompensationsbedarf für die Einzelbäume verzichtet.

### **2.b.2 Fläche und Boden**

Aufgrund der bereits bestehenden Überformung des Bodens durch die intensive anthropogene Nutzung liegt im Plangebiet eine geringere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl werden durch diese Bauleitplanung in geringem Ausmaß weitere mögliche Eingriffe in den Bodenhaushalt ermöglicht. Hieraus leiten sich für das Plangebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Aufgrund der Sicherung des Bestandes ohne übermäßige zusätzliche

Überbaumungsmöglichkeiten, hält sich die mögliche zusätzliche Bodenversiegelung in Grenzen. Trotzdem ist dies als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

**Tabelle 3: Auswirkungen auf Fläche und Boden**

| Fläche und Boden  |  |   |
|---|--|---|
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:   | Schutzgutbetroffenheit   |   |
|   | Bauphase   | Betriebsphase   |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,  | Weiterer Lebensraumverlust und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten durch Versiegelung und Beseitigung von Grünflächen. | Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstandenen Strukturen.   |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,  | Flächenverlust durch Überplanung von Grünflächen.  | Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstandenen Strukturen.   |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,   | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.                    | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus      |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,   | Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.                        | Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Cloppenburg beauftragten Entsorger. |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),   | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.                            | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.             |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, | Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.  | Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.                                   |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,   | Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.                     | Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind nicht zu erwarten.  |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe   | Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik.  | Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.  |

### 2.b.3 Wasser

Aufgrund der Festsetzung von Sondergebieten (gem. §§ 10 und 11 BauNVO) sowie von Grün- und Wasserflächen ist ein geringeres Verschmutzungspotenzial als z.B. in Gewerbegebieten zu erwarten. Die geringfügig mögliche weitere zusätzliche Versiegelung führt zu einer geringfügigen Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses.

**Tabelle 4: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

| Wasser  |                        |               |
|---|------------------------|---------------|
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge: | Schutzgutbetroffenheit |               |
|   | Bauphase               | Betriebsphase |
|   |                        |               |

|  |  |   |
|--|--|---|
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,   | Die zusätzlich mögliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zur Reduzierung der Versickerungsfläche. | Die zusätzlich mögliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfläche.                             |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,   | Die zusätzlich mögliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zur Reduzierung der Versickerungsfläche. | Die zusätzlich mögliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfläche.                             |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,  | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Belästigungen aus.  | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Belästigungen aus.         |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,  | Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.  | Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Cloppenburg beauftragten Entsorger. |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),  | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.  | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.             |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, | Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.  | Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.                                   |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,  | Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.   | Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind nicht zu erwarten.  |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe  | Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik.  | Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neuesten Technik.   |

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

#### **2.b.4 Klima/Luft**

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Vor dem Hintergrund der zukünftig möglichen weiteren Bebauung treten gegenüber dem bisherigen Zustand kaum wahrnehmbare kleinklimatische Veränderungen ein. Die Grün-, Wasser- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichener Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

**Tabelle 5: Auswirkungen auf Luft und Klima**

| Luft und Klima   |   |   |
|--|---|---|
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:  | Schutzgutbetroffenheit  |   |
|  | Bauphase  | Betriebsphase   |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,   | Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer geringen Änderung des Mikroklimas.  | Durch die Nutzung der vorgesehenen Planung kommt es zu kleinflächigen, nicht erheblichen Änderungen des Mikroklimas.            |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,   | Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zu einer geringen Änderung des Mikroklimas. | Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung, geringe Erhöhung der Temperatur im direkten Bereich der Bebauung |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,  | Kurzzeitige Erhöhung von Immissionen während der Bauphase. Minderung durch den Einsatz neuester Technik.                                      | Zunahme des Schadstoffausstoßes durch Heizung und Individualverkehr. Minderung durch den Einsatz neuester Technik.              |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,  | Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.                                       | Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Cloppenburg beauftragten Entsorger.                 |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),  | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.   | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.                             |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, | Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.   | Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.   |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,  | Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.                                    | Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind nicht zu erwarten.  |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe  | Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neuesten Technik.   | Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neuesten Technik.   |

**2.b.5 Landschaft**

Es folgt eine Betrachtung des Schutzgutes Landschaft. Dabei wird berücksichtigt, dass die landschaftsbildprägenden Wallhecken gesichert werden. Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kurz dar.

**Tabelle 6: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

| Luft und Klima  |  |  |
|---|--|--|
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:                                   | Schutzgutbetroffenheit   |  |
|   | Bauphase   | Betriebsphase  |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,  | Die bestehende Nutzung der Fläche bleibt erhalten. Es kommt zu keiner Veränderung des Landschaftsbildes. | Die bestehende Nutzung der Fläche bleibt erhalten. Es kommt zu keiner Veränderung des Landschaftsbildes. |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische | Die bestehende Nutzung der Fläche bleibt erhalten.   | Die bestehende Nutzung der Fläche bleibt erhalten.   |

|   |   |   |
|---|---|---|
| Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,  | Es kommt zu keiner Veränderung des Landschaftsbildes.   | Es kommt zu keiner Veränderung des Landschaftsbildes.   |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,   | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus. | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.     |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,   | Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.     | Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Cloppenburg beauftragten Entsorger. |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),   | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.         | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.             |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, | Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.                               | Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.                                   |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,   | Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.  | Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind nicht zu erwarten.  |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe   | Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neuesten Technik.   | Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neuesten Technik.   |

**2.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf die Wechselwirkungen wurde z. T. bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter eingegangen. Es bestehen direkte Beziehungen zwischen dem Boden, Oberflächenwasser, Pflanzen und Tieren sowie zwischen dem Grundwasser und dem Oberflächenwasser.

Im Plangebiet führt die geringfügig mögliche weitere Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch kann sich dieser Oberflächenwasserabfluss erhöhen. Die Versickerung bleibt jedoch gewährleistet.

**Tabelle 7: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Geltungsbereich**

| Leserichtung | Mensch | Fläche | Pflanzen | Tiere | Boden | Wasser | Klima | Luft | Landschaft | Kultur- und Sachgüter |
|--------------|--------|--------|----------|-------|-------|--------|-------|------|------------|-----------------------|
| Mensch       |        | o      | +        | +     | o     | o      | o     | -    | +          | o                     |

|                              |   |   |    |   |   |   |   |   |    |   |
|------------------------------|---|---|----|---|---|---|---|---|----|---|
| <b>Fläche</b>                |   |   | +  | + | + | o | o | o | o  | o |
| <b>Pflanzen</b>              | + | o |    | + | + | o | o | o | ++ | o |
| <b>Tiere</b>                 | o | + | +  |   | + | o | o | o | +  | o |
| <b>Boden</b>                 | - | + | +  | + |   | o | o | o | o  | o |
| <b>Wasser</b>                | o | + | o  | o | + |   | o | o | o  | o |
| <b>Klima</b>                 | o | + | +  | + | o | o |   | o | +  | o |
| <b>Luft</b>                  | o | o | +  | + | o | o | + |   | +  | o |
| <b>Landschaft</b>            | o | o | ++ | o | o | o | + | o |    | + |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b> | - | o | o  | o | o | o | o | o | o  |   |

-- stark negative Wirkung/ -negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

Ein möglicher Ausgleich der Wechselwirkungen wird durch das angewendete Bilanzierungskonzept (Landkreise Cloppenburg, Osnabrück und Vechta 2025) abgehandelt. So ist in der Regel zu berücksichtigen, dass mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme auch ein Ausgleich für weitere Schutzgüter erreicht werden kann sowie umgekehrt eine Eingriffsmaßnahme meistens auch mehrere Schutzgüter beeinträchtigt.

Multifunktionalität: Bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen ist generell darauf zu achten, dass diese multifunktional wirksam sind, dies bedeutet, dass eine Maßnahme nicht nur einem Schutzgut zugutekommt, sondern möglichst immer mehreren Schutzgütern gleichzeitig. Auch sollten die jeweiligen Maßnahmen nicht kleinteilig verstreut im Raum liegen, sondern vorzugsweise als eine große Komplexmaßnahme ausgearbeitet werden, um eine besonders hohe naturschutzfachliche Wirksamkeit auf kleiner Fläche zu erreichen.

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 51.222 WE und des Planungswertes von 58.972 WE geht ein rechnerischer Überschuss von 4.732 WE hervor. Es gibt somit keinen Kompensationsbedarf.

### **2.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete**

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich befindet sich jedoch in einem für Brutvögel wertvollen Bereich (3012.1/1 – Status offen). Da das Planungsgebiet jedoch schon in seiner Nutzung besteht, im Flächennutzungsplan als solches dargestellt wird und nun durch den Bebauungsplan gesichert wird, kann daran festgehalten werden. Der Einfluss ist aufgrund seiner Randlage ohnehin eher gering.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das östlich liegende FFH-Gebiet 046 „Markatal mit Bockholter Dose“ (3012-301) in einer Entfernung von rund 3,9 km und das westlich liegende FFH-Gebiet „Ohe (2912-332) in einer Entfernung von rund 4,3 km.

### **2.b.8 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt**

Es konnten keine erheblichen Auswirkungen herausgestellt werden. Das Campinggelände/Wochenendhausgebiet mit all seinen baulichen und natürlichen Strukturen besteht bereits und wird durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich bauleitplanerisch gesichert.

### **2.b.9 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

#### **Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (diese können u.a. Folgende sein: Tongefäßscheiben, 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 dem Landesamt für Denkmalpflege, als Obere Denkmalschutzbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg in Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der/die Finder\*in, der/die Leiter\*in der Arbeiten oder der/die Unternehmer\*in. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

## **2.c Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich**

### **2.c.1 Tiere**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. In dieser saP wurden die artenschutzrechtlichen Belange gem. der §§ 39 und 44 BNatSchG europäischer Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien mittels einer Potenzialanalyse geprüft.

Vorhabenbedingte individuenbezogene Tötungen sowie Störungen, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen könnten, sind durch die nachfolgenden obligatorischen Maßnahmen vermeidbar,

- Baufeldfreimachung / Baubeginn außerhalb der Brutzeit und Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse (März – Oktober)
- Bodenbewegungen in Bereichen von Bodenbrütern und Amphibien müssen fachlich begleitet werden, um Gefährdungen auszuschließen.
- Eine Wiederaufnahme von Arbeiten innerhalb der Brutzeit / Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse nach Unterbrechung von mehr als 5 Tagen sind nur nach vorheriger Baufeldkontrolle durch eine versierte Fachkraft freizugeben.
- Sofern Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit / Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden sollen, ist eine qualifizierte umweltfachliche Baubegleitung (UBB) einzusetzen. Art und Umfang der Baubegleitung ist mit der zuständigen UNB abzustimmen.
- Erforderliche Gehölzentnahmen nur außerhalb der Brutzeiten der Avifauna und Beachtung des Verbotes des Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 20. September (vgl. § 39 BNatSchG) sowie außerhalb der Hauptaktivitätszeiten von Fledermäusen (März – Oktober):
  - Gehölzentnahmen sind auf ein minimal erforderliches Maß zu reduzieren.

- Einzelfallbezogene Überprüfung auf besetzte Höhlen, Spalten, Nester und Horste unmittelbar vor den Arbeiten durch eine qualifizierte Fachkraft.
- Sofern Höhlungen besetzt sind, ist das Baugeschehen zunächst einzustellen, um das weitere Vorgehen mit der zuständigen UNB abzustimmen. Zur Erhaltung der Quartiere kann das Anbringen vom Stammstücken mit bestehenden Quartierstrukturen an zu erhaltenden Bäumen in der unmittelbaren Umgebung vorgenommen werden.
- Verzicht auf nächtliche Baustellenausleuchtung, insb. in der Brutzeit bzw. während der Aktivitätszeiten von Fledermäusen und Nutzung eines umweltverträglichen Lichtkonzeptes zur Vermeidung negativer Auswirkungen von Lichtemissionen (vgl. BFN 2019).
- Verwendung eines geeigneten, fledermausfreundlichen Lichtkonzeptes bei Ausleuchtung von Wegen und Häusern (vgl. BFN 2019):
  - Maximale Reduzierung der beleuchteten Fläche, Beschränkung auf minimal notwendige Anzahl an Leuchten.
  - Abschirmung der Lichtquellen mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Bodenleuchten.
  - Die Beleuchtungsstärke ist so niedrig wie möglich auszuwählen, ggf. dimmbares Licht insb. nahe der Gehölzstrukturen
  - Keine Beleuchtung mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K.
  - Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit gelblicher oder rötlich-gelber Beleuchtung sind zu bevorzugen
  - Verzicht auf Beleuchtung im Nahbereich des Sees

### Monitoring

Es ist ein Monitoring der artenschutzrechtlichen Maßnahmen vorzusehen, um die Wirksamkeit zu überprüfen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

## **2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen**

### Wallhecken

Die im Geltungsbereich vorhandenen Wallhecken werden zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich wird grundsätzlich in einem ein Abstand von 10 Metern ein Bereich, der von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Ist dieser Abstand aufgrund vorhandener Bestandsgebäude nicht möglich, so wird dieser entsprechend reduziert, ein Mindestabstand von 3 Metern wird jedoch immer eingehalten.

### Pflanzbindungen

Im Norden und Westen des Plangebietes werden bestehende Pflanz- und Gehölzstrukturen planungsrechtlich gesichert.

### Einzelbäume

In der Mitte des Plangebietes werden einige prägende Einzelbäume planungsrechtlich gesichert.

### Eingriffsbilanzierung – Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Aus der Gegenüberstellung des Bestandswertes, der auf Basis der Biotoptypenkartierung ermittelt wurde und des Planungswertes, der auf Basis der im Bebauungsplan flächenbezogenen Festsetzungen getroffen wurde, wird der Kompensationsbedarf ermittelt.

**Tabelle 7: Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

| A<br>Bestandswert | B<br>Planungswert | A-B<br>Kompensationsbedarf |
|-------------------|-------------------|----------------------------|
| <b>52.326</b>     | <b>57.049</b>     | <b>-4.723</b>              |

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 51.222 WE und des Planungswertes von 58.972 WE geht ein rechnerischer Überschuss von 4.732 WE hervor. Es gibt somit keinen Kompensationsbedarf.

Bei der Eingriffsbilanzierung ist berücksichtigt worden, dass viele Bestandsflächen (z. B. HWM, SXG, OVS, PHF) sowie die prägnanten Einzelbäume zum Großteil erhalten werden. Der Wesentliche Unterschied ergibt sich beim Biotoptyp Campingplatz (PSC). Der betroffene Bereich wird überwiegend als Sondergebiete (gem. §§ 10 und 11 BauNVO) mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Der unbebaute nördlich des Sees liegende Bereich wird als private Grünfläche mit Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Pflanzstrukturen festgesetzt.

### **2.c.3 Fläche und Boden**

Generell gilt vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die Versiegelung und somit den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Des Weiteren sind versiegelte Bereiche im möglichen Umfang zu entsiegeln, zu lockern und eine Wiedernutzbarkeit herzustellen.

Fruchtbare Bodenschichten sind vor Baumaßnahmen abzutragen und für Kompensationsmaßnahmen sinnvoll zu nutzen.

Bei der Ausführung der Baumaßnahme beachten Sie das Merkblatt zum Umgang mit Boden bei Baumaßnahmen. Dies steht auf der Internetseite des Landkreises Cloppenburg unter folgendem Pfad zum Download zur Verfügung: Bauen & Umwelt – Bauen – Formulare und Merkblätter – Bauen allgemein – Weitere Vordrucke und Nachweise im Genehmigungsverfahren.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden ergänzend einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

### **2.c.4 Wasser**

Auf die Wirkungen durch die Bodenversiegelung auf das Grund- und Oberflächenwasser soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen (Pflanzen, Biotope) reagiert werden. Minimierend wirkt sich aus, dass das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen örtlich versickert wird.

### **2.c.5 Erfordernisse des Klimaschutzes**

In der Gesamtbetrachtung der Belange wird dem Belang der „Erholung“ der Bevölkerung ein Vorrang gegenüber den Zielen des Klimaschutzes eingeräumt, insbesondere weil das Plangebiet schon entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes genutzt wird.

Die bestehenden Grün-, Wasser- und Freiflächen sowie die Gehölzstrukturen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren. Durch die Begrenzung der bebaubaren Flächen wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen zur Wahrung der klimatischen und ökologischen Funktionen weitestgehend erhalten bleibt.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden gelten zudem die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (EEG, EnEG, EnEV und GEG). Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

### **2.c.6 Landschaft**

Die bestehenden landschaftsbildprägenden Wallhecken werden planungsrechtlich gesichert. Im Süden befinden sich bestehende Wochenendhäuser mit Einfriedungen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Dabei handelt es sich zum Teil auch um Hecken, Sträucher und vereinzelt Bäume. Dementsprechend gibt es somit im Süden eine rudimentäre Einrahmung. Ein Ausbau dieser südlichen Einfriedungen zu einem vollwertigen Gehölzstreifen ist aufgrund der fehlenden Fläche nicht möglich. Die vorhandenen Wochenendhäuser stehen sehr nahe an der, zum Teil sogar auf der, Grenze zur offenen Landschaft. Die für den vollwertigen Ausbau des Streifens notwendige Verbreiterung ist nicht möglich.

### **2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (diese können u.a. Folgende sein: Tongefäßscheiben, 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 dem Landesamt für Denkmalpflege, als Obere Denkmalschutzbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg in Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der/die Finder\*in, der/die Leiter\*in der Arbeiten oder der/die Unternehmer\*in. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

## **2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl**

Der Campingplatz mit Wochenendhäusern besteht bereits und wird durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich bauleitplanerisch gesichert. Eine andere Standortwahl erübrigt sich somit.

**2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j)**

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld sind keine Betriebe oder Anlagen bekannt, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV/KAS 18 einzustufen sind. Die geplante Nutzung beinhaltet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Nutzung, von der besondere Risiken ausgehen.

### **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN (ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB)**

**3.a Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (Ziff. 3a) Anlage 1 BauGB)**

#### **Umweltbericht/Eingriffsregelung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf eine Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf das „Osnabrücker Kompensationsmodell“ der Landkreise Cloppenburg, Osnabrück und Vechta (Stand 2025) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal-argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand März 2021 (NLWKN 2021)) verwendet.

#### **Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Für die Bauleitplanung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

#### **Entwässerungskonzept**

Das unbelastete Oberflächenwasser von den Dach- und Versiegelungsflächen kann wie bisher direkt vor Ort auf den nicht versiegelten Flächen versickert werden.

#### **Emissionen / Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken erhebliche Geruchsemissionen ein. Die Überschreitung der entsprechenden Richtwerte ist allerdings aufgrund der Bestandssituation städtebaulich begründbar. Vom Plangebiet gehen keine erheblichen Immissionen aus.

#### **Schwierigkeiten bei der Erhebung**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

Weiterhin besteht die Schwierigkeit ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

### **3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z.B. gehören: Arten(-schutz-)kontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs-/Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitorings liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.

### **3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Heidehof mit Campingplatz und Wochenendhäusern befindet sich im Außenbereich der Stadt Friesoythe. Er hat sich über viele Jahre entwickelt. Die dabei notwendigen Baugenehmigungen sind stets eingeholt worden. Um die bereits erfolgten Entwicklungen baurechtlich zu sichern und gleichzeitig zukünftige Entwicklungen im Rahmen der Bauordnung vorzunehmen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252 „Campingplatz Neulorup“ notwendig. Dabei sollen im Wesentlichen Sondergebiete gemäß §§ 10 und 11 BauNVO festgesetzt werden.

Die Planfläche befindet sich im westlichen Außenbereich der Stadt Friesoythe im Dorf Gehlenberg und ist bereits jetzt großflächig mit Wochenendhäusern bebaut. Der Geltungsbereich wird nördlich von Gehölzstrukturen eingegrenzt. Richtung Norden folgt die Landesstraße 63 „Loruper Straße“ und dahinter liegende Ackerflächen. Richtung Westen, Süden und Osten liegt ebenfalls großflächig landwirtschaftliche Nutzfläche vor. Im östlichen Bereich verlaufen die Gemeindestraßen Neulorup und Schwarzenberg. Insgesamt befinden sich in östlicher Richtung zahlreiche (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen. Die Lage des Geltungsbereiches kann den Abbildungen 1 und 2 entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 6,2 ha. Aktuell wird der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung bereits als Campingplatz und Bereich für Wochenendhäuser genutzt. Dies soll nun bauleitplanerisch gesichert werden.

Die Anbindung des Baugebietes an das überregionale Straßennetz erfolgt über die angrenzende Loruper Straße (L 63) sowie die Gemeindestraßen Neulorup und Schwarzenberg.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich befindet sich jedoch in einem für Brutvögel wertvollen Bereich 2010 (3012.1/1 – Status offen). Da das Planungsgebiet jedoch schon in seiner Nutzung besteht, im Flächennutzungsplan als solches dargestellt wird und nun durch den Bebauungsplan gesichert wird, kann daran festgehalten werden. Der Einfluss ist aufgrund seiner Randlage ohnehin eher gering.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das östlich liegende FFH-Gebiet 046 „Markatal mit Bockholter Dose“ (3012-301) in einer Entfernung von rund 3,9 km und das westlich liegende FFH-Gebiet „Ohe (2912-332) in einer Entfernung von rund 4,3 km.

Folgende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, sind im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung zu untersuchen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch geringe zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten,
- damit verbunden ein geringfügig erhöhter Oberflächenwasserabfluss,
- eine Betroffenheit des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“ sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden innerhalb dieses Umweltberichtes, unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **3.d Referenzliste der Quellen**

#### **Literatur und Quellen**

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst des Naturschutz Niedersachsen 32. Jg. Nr. 1 1-60, Hannover

LANDKREIS CLOPPENBURG (1998): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Cloppenburg

LANDKREIS CLOPPENBURG (2005): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cloppenburg

LANDKREIS CLOPPENBURG, LANDKREIS OSNABRÜCK, LANDKREIS VECHTA (2025): Osnabrücker Kompensationsmodell 2025 – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

#### **Rechtsgrundlagen**

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aktuelle Fassung

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), akt. Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), aktuelle Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), aktuelle Fassung

Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (**32. BImSchV**) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), aktuelle Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**NAGBNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, akt. Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. Nr. 13/2007 S. 179), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr. 5/2010 S. 64), aktuelle Fassung

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), aktuelle Fassung

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), aktuelle Fassung

### **Hinweise auf Internet-Adressen**

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

[http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/)

Server des Bundesumweltministeriums

<http://www.umweltbundesamt-umwelt-deutschland.de>

[http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale\\_klimapolitik/doc/5698.php](http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php)

<http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm>

## **TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN**

### **1 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN**

Siehe Anlage.

### **2 ABWÄGUNGSERGEBNIS**

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Das Gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB für das Ergebnis der Umweltprüfung.

Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in den Teilen I und II sowie oben unter Teil III Ziff. 1 dieser Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

Unzumutbare Immissionen wirken nicht auf den Geltungsbereich. Eine Kompensation im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht notwendig. Des Weiteren stehen artenschutzrechtliche Belange bei Beachtung bzw. Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Die Stadt Friesoythe stellt daher insgesamt die Belange der Erhaltung und Sicherung des Campingplatzes vor die anderen Belange, so dass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann. Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

### **3 VERFAHREN**

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 252 "Campingplatz Neulorup" wurde ausgearbeitet von der:

**regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH**, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Stadt Friesoythe

Friesoythe, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Friesoythe, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis zum \_\_.\_\_.\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Friesoythe, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Friesoythe hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Friesoythe, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister