

5.3 Kampe/Kamperfehn (Planteil 8)

5.3.1 Städtebauliche Situation

(1) Kamperfehn

Die Ortschaft Kamperfehn liegt im Nordwesten der Großgemeinde Friesoythe am Elisabethfehnkanal. In Kamperfehn sind Fehnsiedlungsstrukturen erhalten, die u. a. durch Bebauung (tw. landwirtschaftliche Hofstellen) mit eingestreuten Baulücken gekennzeichnet sind. Den "Ortskern" an der Kreuzung Kreisstraße/Birkenstraße bilden u. a. der Gasthof Schütte und ein Möbelmarkt. Westlich des Pappelweges und östlich der Birkenstraße befindet sich Wohnbebauung, die einen geschlossenen Eindruck vermittelt. An die Wohngebäude westlich des Pappelweges schließen sich weiter nach Westen das Sportplatzgebäude und das Dorfgemeinschaftshaus "Us Fehnhus" an.

(2) Kampe

Die Ortschaft Kamperfehn liegt 2 km östlich von Kampe, am Küstenkanal. Direkt am Küstenkanal befindet sich die Firma Nordbeton GmbH, westlich davon größere Stallungen für Massentierhaltung. Südlich an das Betonwerk schließt sich die Kirche mit Friedhof sowie der Dorfplatz an. Weiter südlich befindet sich die Straße "Röbkenberg", die beidseitig von gemischten Nutzungen umgeben ist. Hieran grenzt im Süden eine kleine und kompakte Wohnbebauung an. Östlich der Wohnbebauung befindet sich der Sportplatz, woran weiter nach Osten landwirtschaftliche Flächen und eine Geflügelfarm grenzt. Der südliche Ortsteil von Kampe ist von landwirtschaftlichen Flächen sowie landwirtschaftlichen Hofstellen umgeben.

5.3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

(1) Kamperfehn

Im RROP des Landkreises Cloppenburg sind folgende Bereiche der Ortschaft Kamperfehn dem Siedlungsbereich zugeordnet:

- die bebauten Bereiche westlich des Pappelweges bis einschließlich einer Fläche, die südlich des Sportplatzes liegt,
- die bebauten Bereiche östlich der Birkenstraße (Bebauung entlang der Erlenstr. und Ahornstraße bis zur Kreisstraße im Norden sowie
- die bebauten Bereiche beidseitig des Küstenkanals bis zur Stadtgrenze im Nordwesten.

Die den Siedlungsbereich umgebenden Flächen sind als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft eingestuft, die in ihrer Eignung und Bedeutung als Landwirtschaftsfläche möglichst nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus stellt das RROP eine Richtfunkstrecke dar, die von Nordwest nach Südost verläuft und Kamperfehn im Westen tangiert.

(2) Kampe

Für den Ortsteil Kampe trifft das RROP folgende Aussagen:

Der Siedlungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den Küstenkanal,
- im Westen durch Flächen, die westlich der L 832 liegen (die dortige Geflügelfarm, Freiflächen und Bebauung),
- im Süden durch die Bebauung südlich des Waldes und durch einen ca. 100 m breiten Streifen südlich des Falkenweges sowie
- im Osten durch den Sportplatz (einschließlich der südlichen Flächen) sowie die dort befindlichen Stallanlagen (für Puten).

Vom Siedlungsbereich ausgenommen ist die Waldfläche südlich der Industriestraße.

An den Küstenkanal grenzen im Norden Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Weitere Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft schließen sich im Osten und Südosten an den Siedlungsbereich an.

Westlich des Siedlungsbereiches von Kampe sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Erholung und für Natur/Landschaft festgelegt.

5.3.3 Stand der Bauleitplanung

(1) Kamperfehn

Für Kamperfehn bestehen zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne. Die Geltungsbereiche erstrecken sich auf:

- die Wohnbauflächen im Bereich Erlenstr. und Ahornstr. sowie die unbebaute Fläche östlich des Waldes (BB 7);
- Teile der Wohnbebauung am Pappelweg, den daran anschließenden Sportplatz sowie südlich hieran angrenzende landwirtschaftliche Flächen (BB 12).

(2) Kampe

In Kampe bestehen drei Bebauungspläne, die folgende Bereiche umfassen:

- die Wohnbebauung, gemischte Nutzungen nördlich Röbbkenberg, Dorfplatz etc. (BB 1, rechtskräftig);
- der geschlossene Siedlungsbereich südlich des Röbbkenberges (BB 4, rechtskräftig);
- die Kirche, Friedhof sowie das Betriebsgelände der Firma Nordbeton GmbH (BB 88, Satzungsbeschluß).

Der Bebauungsplan Nr. 136 "Kampe-West", der den Bereich um die TKV städtebaulich ordnen soll, befindet sich zur Zeit in der Aufstellung.

Die genauen Geltungsbereiche der Bebauungspläne in Kampe und Kamperfehn können dem Anhang entnommen werden.

5.3.4 Planungsanlaß/Planung

5.3.4.1 Planungsanlaß

Die Notwendigkeit, die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes 1980 im Bereich der Ortschaften Kamperfehn/Kampe zu überarbeiten, resultieren aus verschiedenen Gründen:

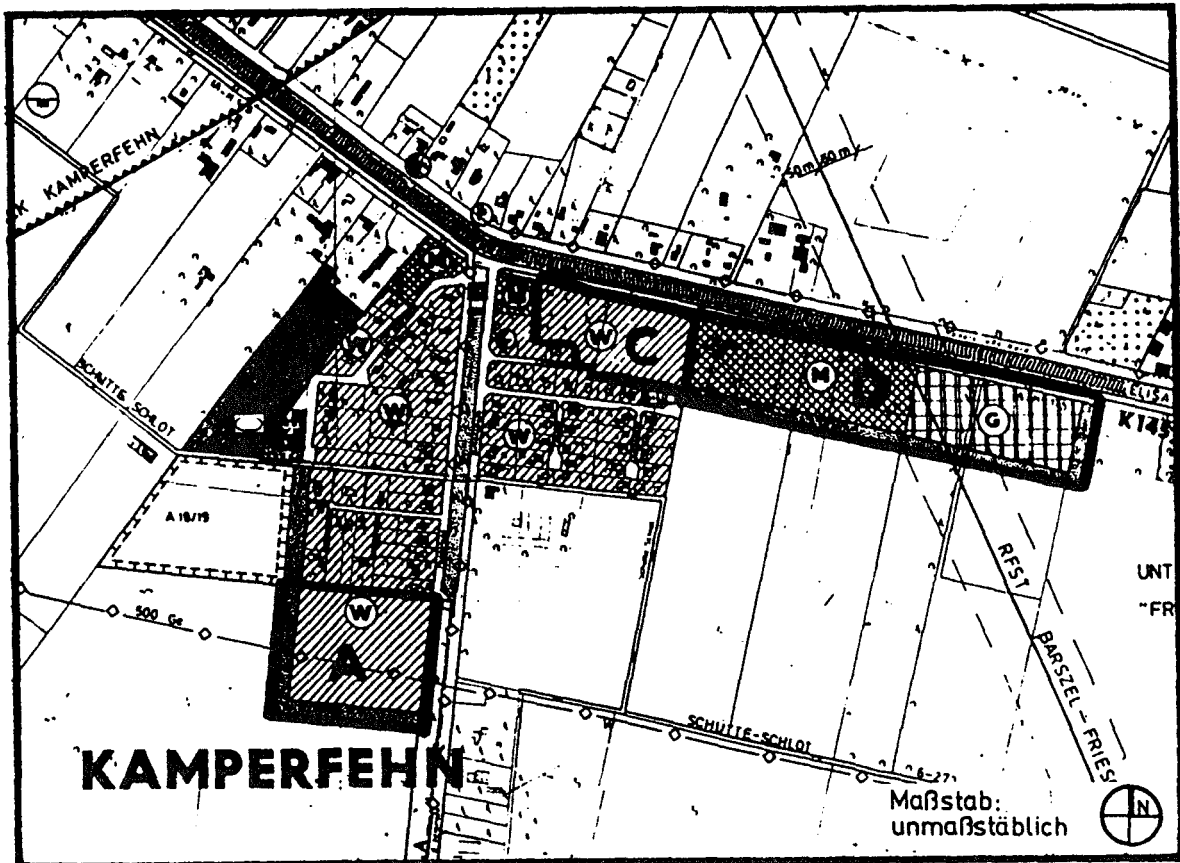
- die in der Planzeichnung dargestellten Flächennutzungen entsprechen nur noch bedingt den tatsächlichen Gegebenheiten. So ist z. B. in Kamperfehn der an der Kreuzung Oldenburger Straße/Pappelweg vorhandene Gasthof Schütte und der Möbelmarkt gemischten Bauflächen zuzuordnen.
- die Informationen der Fachplanungen und der Regionalplanung müssen in die aktuelle Planzeichnung eingearbeitet werden. Dies betrifft z. B. die Flächen für Wald nach dem Landeswaldgesetz oder die Darstellungen des RROP's. So fehlt in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes 1980 z. B. die Richtfunkstrecke Barßel - Friesoythe.
- die Stadt Friesoythe verfolgt die Zielsetzung, städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Siedlungsentwicklung abzustecken. Da zukünftig mit einem Wohnbauflächenbedarf, der hauptsächlich aus der Familienentflechtung in Kamperfehn/Kampe resultiert, zu rechnen ist, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen notwendig. Hierdurch soll vor allem einer Abwanderung, der bauwilligen, ortsansässigen Bevölkerung entgegengewirkt werden. Darüber hinaus sieht die Stadt Friesoythe die Notwendigkeit, gemischte und gewerbliche Bauflächen darzustellen, um die Ansiedlung entwicklungsfähiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe, planungsrechtlich zu ermöglichen. Hierzu sind die Umnutzung bisher unbebauter Flächen sowie Neuausweisungen geplant.

5.3.4.2 Planung

(1) Kamperfehn

Die o. g. Planungsanlässe und -ziele erfordern im Ortsteil Kamperfehn folgende Planungsmaßnahmen (vgl. Abbildung):

Abbildung 18: Planung in Kamperfehn



- (A) Die westlich des Pappelweges gelegene Wohnbebauung wird nach Süden erweitert und zur freien Landschaft eingegrünt

Erläuterung:

Im RROP ist die Fläche als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Die betroffene Fläche schließt sich unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

Zur Birkenstraße hin grenzt an die neue Darstellung ein ca. 20 m breiter Streifen artenarmes Intensivgrünland. Südlich und östlich der Fläche liegen Ackerflächen. Nordwestlich befindet sich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, auf der Wald aufgeforstet werden soll (s. u.), 250 m nordwestlich befindet sich eine Intensivtierhaltung, wodurch - bei vorherrschendem Nordwestwind - Emissionskonflikte mit der geplanten Bebauung zu erwarten sind. Durch die geplante Aufforstung, die gleichsam eine Barrierewirkung hat, soll eine direkte Einwirkung der Gerüche durch Winddrift vermieden und die Geruchsemissionen auf ein zulässiges Maß reduziert werden.

Da durch die Auswahl dieser Fläche einerseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht wird - der bestehende Siedlungsrand wird lediglich verlagert, es wird also kein Neuanfang geschaffen - und die Fläche eine geringe ökologische Wertigkeit besitzt, ist die Stadt Friesoythe der Ansicht, daß die Fläche für eine Neuausweisung geeignet ist. Durch die Planung einer Wohnbebauung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der jedoch vor Ort durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert bzw. ausgeglichen werden kann.

- (C) Der an der Kreisstraße vorhandene Wald und die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 7 festgesetzte gewerbliche Fläche wird in eine Wohnbaufläche umgewandelt

Erläuterung:

Die Flächen sind im RROP dem Siedlungsbereich zugeordnet, so daß von der Seite der Regionalplanung keine konkurrierenden Nutzungen geplant sind.

Die ehemals dargestellte Gewerbefläche wird derzeit als artenarmes Intensivgrünland genutzt, das zur Kreisstraße mit linienförmigen Baum- und Strauchformationen bestockt ist. Im daran westlich anschließenden Nadelwald dominieren Fichten.

Die Flächen werden im Süden, Westen und Osten durch Bebauung begrenzt, im Norden befindet sich die Kreisstraße.

Bei diesen Flächen handelt es sich um Baulücken, d. h. um **unbebaute** Flächen, die die aufeinander folgende Bebauung (den Bebauungszusammenhang) unterbrechen.

Aufgrund der geringen bis mittleren ökologischen Wertigkeit des artenarmen Intensivgrünlandes und der Lage im besiedelten Bereich ist dieser Teil der Fläche für Wohnbebauung geeignet. Die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können in diesem Teil der Fläche vor Ort ausgeglichen werden, bei der Planung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die vorhandenen Baum- und Strauchformationen jedoch zu beachten und möglichst zu erhalten.

Der Wald besitzt eine hohe ökologische Wertigkeit, so daß eine Umwandlung, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kaum zu minimieren ist, einen schwerwiegenden Eingriff in Natur und Landschaft bedeutet, der vor Ort nicht ausgeglichen werden kann. Daher ist ein Ersatz, d. h. eine Wiederaufforstung an anderer Stelle notwendig, um die zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushalts wiederherzustellen. Als Ersatzfläche ist eine Fläche südlich des Sportplatzes gewählt worden, die derzeit als artenarmes Intensivgrünland genutzt wird. Hier ist eine "ökologische Aufwertung" möglich, wobei eine Aufforstung von mindestens 1 zu 1,5 des umgewandelten Flächenumfanges erfolgen soll. Die Aufforstung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher zu konkretisieren. Auf einzuhaltende Sicherheitsabstände (Windbruch, Feuer etc.) zur bestehenden Bebauung im Westen und Osten ist bei der Planung zu achten. Die Eignung der Ersatzfläche für eine Waldumwandlung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ermitteln.

Nichtsdestotrotz wird durch die Umwandlung des bestehenden Waldes die Schließung einer Baulücken vorbereitet und das Ortsbild abgerundet, weshalb die Stadt Friesoythe die Planungsabsicht hat, gerade diese Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

- (D) Ein ca. 100 m breiter Streifen, der parallel zur Kreisstraße verläuft, wird in eine gemischte Baufläche und eine gewerbliche Baufläche umgewandelt, die durch einen ca. 20 m breiten Streifen eingerünt werden

Erläuterung:

Im RROP ist die Fläche als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Im Bereich der gemischten Bauflächen sind bereits Gebäude vorhanden, die durch Nadelgehölze eingegrünt sind. Die unbebauten Flächen der neu dargestellten gemischten und gewerblichen Bauflächen werden z. Z. als Acker genutzt. Entlang der Kreisstraße und des Grabens, der die gewerbliche Baufläche quert, sind linienhafte Baum- und Strauchformationen vorhanden.

Durch die Darstellung als gemischte bzw. gewerbliche Baufläche werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese können durch Bauhöhenbeschränkungen, Festsetzung der Art/des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und durch gestalterische Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung minimiert werden. Durch eine Ein- und Durchgrünung mit qualitativ hochwertigen, standortheimischen Pflanzen kann der Eingriff z. T. vor Ort ausgeglichen werden - zumal die Flächen derzeit keine hohe ökologische Wertigkeit besitzen. Teilweise wird jedoch auch ein Ersatz erforderlich.

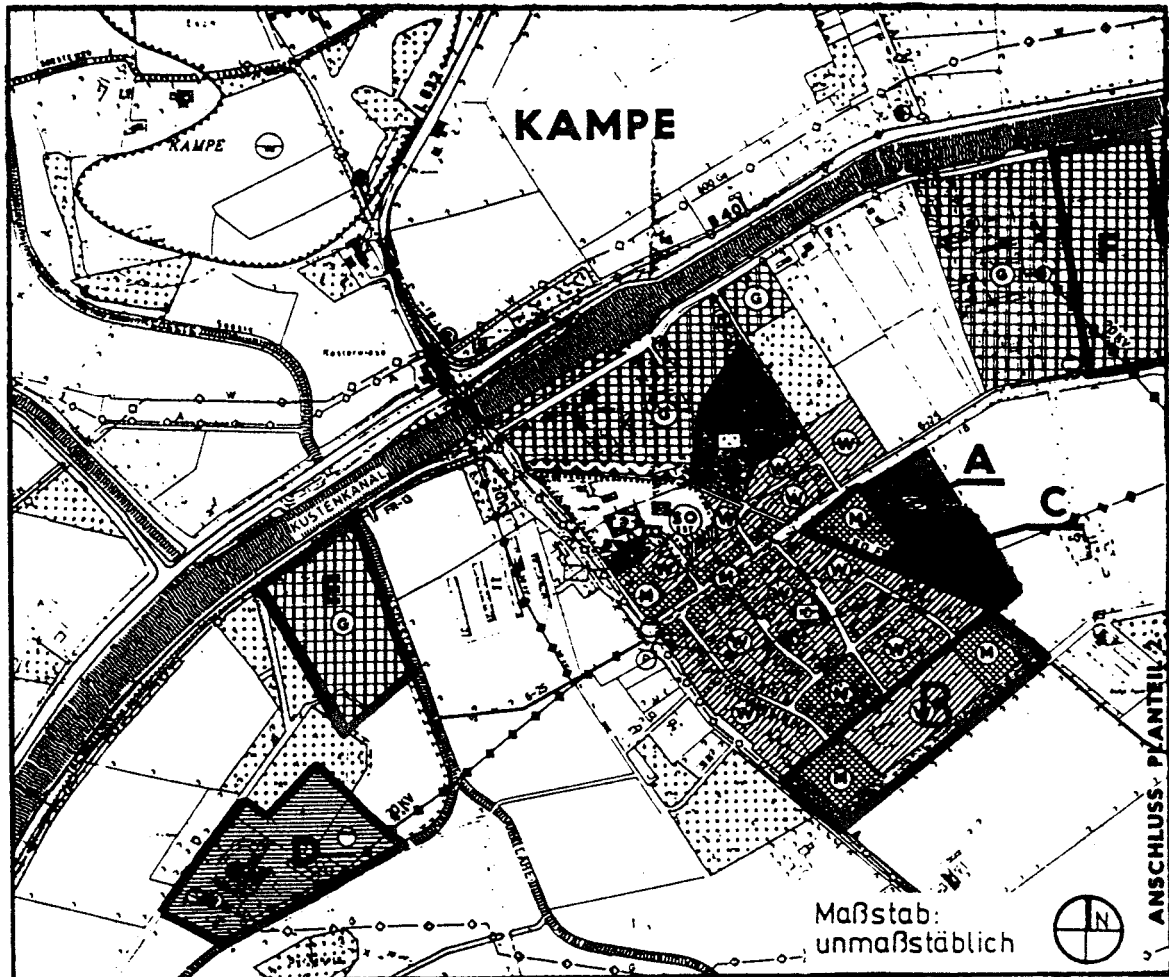
Suchräume für Ersatzflächen befinden sich im Naturraum der "Ostfriesisch-Oldenburgischen-Geest". Die Ersatzflächen sollten sich aus naturschutzfachlicher Sicht in der gleichen Landschaftseinheit befinden, in der der Eingriff vollzogen wird. Die Landschaftseinheiten sowie die innerhalb der Landschaftseinheiten anzustrebenden Biotoptypenanteile, lassen sich aus dem Landschaftsplan der Stadt Friesoythe ableiten (Karte 7 in Verbindung mit Tabelle 6.3).

Die Notwendigkeit der Darstellung von gemischten und gewerblichen Bauflächen ist bereits in Kapitel 3 erfolgt. Die Stadt Friesoythe ist der Ansicht, daß sich die neu dargestellten Flächen aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit und dem geringen Erschließungsaufwand (es sind keine neuen Straßen notwendig) für eine Bebauung eignen. Aufgrund der Lage an der K 145 - die in wenigen Kilometer Entfernung auf die B 401 trifft - ist außerdem eine verkehrsgünstige Anbindung gegeben, die einen wesentlichen Standortfaktor für ansiedlungswillige Handwerks- oder Gewerbebetriebe darstellt. Die betroffene Fläche soll zum einen kleineren umsiedlungswilligen Betrieben dienen, so daß es andernorts zu einer Nutzungsentflechtung kommt. Zum anderen sind aufgrund der Nähe zur geplanten Wasserfreizeit günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung eines kleineren Bootswartungs- bzw. -reperaturbetriebes gegeben.

(2) Kampe

Folgende Planungsmaßnahmen sind aufgrund der o. g. Planungsanlässe und -ziele im Ortsteil Kampe erforderlich (vgl. Abbildung):

Abbildung 19: Planung in Kampe



(A) Südliche Erweiterung des Hauptportplatzes

Erläuterung:

Der Standort, der für die Erweiterung des Hauptportplatzes vorgesehen ist, ist im RROP als Siedlungsbereich dargestellt, die geplante Nutzung steht der Neuausweisung also nicht entgegen.

Die Erweiterungsfläche wird z. Z. als Acker genutzt. Im Norden der Erweiterungsfläche grenzt der alte Hauptportplatz an, im Osten und Süden Ackerflächen. Im Westen trennt ein Wasserzug III. Ordnung die Erweiterungsfläche von Wohnbebauung ab. Entlang der östlichen und südlichen Grenze der Erweiterungsfläche sind linienförmige Baum- und Strauchformationen vorhanden.

Durch die Umnutzung der Ackerfläche in einen Sportplatz wird die Gestalt und Nutzung der Grundfläche verändert sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nachhaltig erheblich beeinträchtigt. Somit wird ein Eingriff vorbereitet. Durch die Planung einer Grünfläche sowie grünordnerische Maßnahmen ist jedoch ein Ausgleich des Eingriffs vor Ort möglich. Hierbei ist vor allem eine Abpflanzung mit standortheimischen Gehölzen zur offenen Landschaft im Süden und Osten erforderlich. Minimierungsmaßnahmen, z. B. die Begrenzung der überbaubaren Fläche auf das Notwendigste, sind im Bebauungsplan detailliert festzusetzen.

Die Notwendigkeit der Erweiterung des Hauptsportplatzes ist gegeben, da im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 88 im Bereich Röbbkenbergweg/Kirchweg eine Fläche mit Wohnbebauung überplant wird, die derzeit als Sportplatz genutzt wird. Ein Ausweichstandort ist also erforderlich, wobei sich eine Erweiterung des Hauptsportplatzes anbietet.

Durch die Neuausweisung kommt es - bei Realisierung der Planung - jedoch zu Immissionschutzkonflikten durch Sportlärm mit der im Westen angrenzenden Wohnbebauung.

Verbindliche Beurteilungskriterien für Sportlärm sind in der 18. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) festgelegt. Danach sind außerhalb von Gebäuden folgende Immissionsrichtwerte maßgeblich:

- in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten:

- ♦ tags außerhalb der Ruhezeiten: 55 dB (A)
- ♦ tags innerhalb der Ruhezeiten: 50 dB (A)
- ♦ nachts: 40 dB (A).

Dabei gelten folgende Zeitfestlegungen:

tags	an Werktagen	6 bis 22 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	7 bis 22 Uhr
nachts	an Werktagen	0 bis 6 und 22 bis 24 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	0 bis 7 Uhr und 22 bis 24 Uhr
Ruhezeiten	an Werktagen	6 bis 8 Uhr und 20 bis 22 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	7 bis 9 und 13 bis 15 und 20 bis 22 Uhr.

Für seltene Ereignisse (max. 18 Tage im Jahr) können die Immissionsrichtwerte um maximal 10 dB überschritten werden.

Die real auftretende "Verlärmung" (Schalleistungspegel) beträgt nach Untersuchungen des TÜV-Norddeutschland für Sportplätze im allgemeinen 100 dB (A).

Da mit zunehmender Entfernung zur Quelle des Lärms die Emissionsbelastung sinkt, kann durch ausreichenden Abstand zur Bebauung bei gleichzeitiger zeitlicher Einschränkung des Spielbetriebes die Neuansiedlung des Sportplatzes zulässig sein.

Erfahrungsgemäß werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet tags und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Während der Ruhezeiten treten Überschreitungen auf, die hingenommen werden müssen, wenn sie 18 Tage im Jahr nicht überschreiten. Eine Festlegung eines Abstandes von 30 m zwischen Baugrenze und bestehendem Wohngebiet in Verbindung mit einer zeitlichen Beschränkung des Spielbetriebes in den Ruhezeiten oder die Einhaltung eines erheblich größeren Abstandes (60 m) ohne zeitliche Beschränkung sollte in einer detaillierten Untersuchung (Lärmgutachten), in dem gegebenenfalls auch Lärmschutzmaßnahmen zu erörtern sind, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden.

- (B) Neuausweisung von gemischten und Wohnbauflächen, einschließlich Eingrünung südlich des Falkenweges

Erläuterung:

Die vorhandenen Biotoptypen dieser Fläche sind im Landschaftsplan näher beschrieben.

Die östlich gelegene gemischte Baufläche und die Wohnbaufläche stellen derzeit mäßig feuchtes (mesophiles) Grünland dar. Die westliche gemischte Baufläche wird als (artenarmes) Intensivgrünland genutzt. Die Fläche ist darüber hinaus an allen vier Seiten mit Baum- und Strauchformationen bestockt. Bäume (teilweise Alteichen) und Sträucher sind auch innerhalb der Fläche vorhanden und gliedern diese. Die Fläche hat z. T. eine hohe Bedeutung als Lebensraum von Heuschrecken. Es wurde u. a. eine "Rote Liste" Art beobachtet (der "Verkannte Grashüpfer"). Darüber hinaus wurde eine gefährdete Tagfalterart (Rostbinde) nachgewiesen sowie 9 Vogelarten brutverdächtig festgestellt.

Im Norden grenzen Wohn- und gemischte Bebauung und im Westen die L 832 an die beplante Fläche. Weiter nach Westen unmittelbar an der L 832, sind Wald und eine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. In 50 m Entfernung sind im Osten, in 160 m Entfernung im Süden, in 50 m Entfernung im Südosten und 150 m Entfernung im Osten landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden.

Aufgrund der derzeitigen Nutzungen und nachgewiesenen Tierarten kann der beplanten Fläche eine hohe ökologische Wertigkeit zugesprochen werden. Die Stadt Friesoythe ist der Auffassung, daß die bei der Realisierung der Planung erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden können und z. T. auch vor Ort ausgleichbar sind. Die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen sind, da die Fläche eine hohe ökologische Wertigkeit hat, insbesondere durch entsprechend qualitative und vor allem auch quantitative Festsetzungen im Bebauungsplan festzulegen (Größe der Ausgleichfläche).

Darüber hinaus werden ggf. auch Ersatzflächen erforderlich. Suchräume für Ersatzflächen befinden sich im Naturraum der "Ostfriesisch-Oldenburgischen-Geest". Die Ersatzflächen sollten sich aus naturschutzfachlicher Sicht in der gleichen Landschaftseinheit befinden, in der der Eingriff vollzogen wird. Die Landschaftseinheiten sowie die innerhalb der Landschaftseinheiten anzustrebenden Biotoptypenanteile, lassen sich aus dem Landschaftsplan der Stadt Friesoythe ableiten (Karte 7 in Verbindung mit Tabelle 6.3).

Die Notwendigkeit von Neuausweisungen, insbesondere für den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung bzw. der Ansiedlung von kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben ist bereits in Kapitel 3 begründet worden.

Die hier beplanten Flächen erscheinen aus Sicht der Stadt Friesoythe besonders geeignet, da durch die Neuausweisung die bestehende Siedlung lediglich erweitert wird und eine verkehrsgünstige Erschließung durch den Falkenweg möglich ist.

Die Konkretisierung dieser Planung durch einen Bebauungsplan ist jedoch langfristig nur dann sinnvoll, wenn die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen aufgegeben werden oder die Immissionsproblematik auf andere Weise gelöst werden kann.

Ggf. sind "Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" einzuplanen. Die Immissionssituation ist im Zuge des Bebauungsplanes detaillierter zu untersuchen.

Durch eine Darstellung von gemischten Bauflächen im Westen und Osten erfolgt eine Gliederung der beplanten Fläche entsprechend der Emissionsbelastung durch die L 832 bzw. den Sportplatz.

Die Stadt Friesoythe ist sich des derzeitigen Konfliktpotentials mit Lärm- und Geruchsemissionen bewußt (die Verlärmung durch die L 832, die Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe, der Sportlärm), sieht in Kampe jedoch keine Möglichkeit andere Flächen in Anspruch zunehmen, da Ausweichflächen ebenfalls durch Emissionen belastet sind, darüber hinaus jedoch außerdem noch regionalplanerischen Restriktionen unterliegen (z. B. Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur/Landschaft sowie Erholung entlang der Soeste und Lahe). Da in Kampe auch kein neuer Siedlungsansatz geschaffen werden soll bzw. bestehende Streusiedlungen nicht zu verfestigen sind, entfällt ebenfalls eine Neudarstellung von Flächen nördlich des Küstenkanals. Hier ist der Bau einzelner Häuser im Rahmen der Lückenbebauung jedoch genehmigungsfähig.

Eine Flächenalternative westlich der Barßeler Straße (in Höhe des Falkenweges) wurde von der Stadt Friesoythe begründet verworfen. Zum einen sind hier ebenfalls Immissionen der TKV vorhanden. Des weiteren grenzen unmittelbar landwirtschaftliche Hofstellen mit ihren Abstandskreisen an. Zudem müßte der vorhandene Wald beseitigt werden. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Friesoythe für eine Beplanung der Fläche B entschieden.

- (C) Darstellung einer gemischten Baufläche zwischen der Siedlung Kampe und dem Sportplatz

Erläuterung:

Die Fläche ist bereits durch ein Haus bebaut, wird größtenteils jedoch als Acker genutzt. An der nördlichen Grenze, am Röbbkenberg, stocken einzelne Bäume und Sträucher. Nördlich der Fläche grenzt der Röbbkenberg sowie Wohnbebauung an, östlich der Sportplatz sowie südlich z. Z. noch ackerbaulich genutzte Flächen (zukünftig Sportplatzerweiterung). Im Westen wird die Fläche durch einen Wasserzug III. Ordnung bzw. durch Wohnbebauung begrenzt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt die Fläche eine geringe ökologische Bedeutung. Die Planung sieht eine mischgebietstypische Bebauung vor. Die entstehenden Eingriffe sind im Bebauungsplan zu bilanzieren. Sie sind jedoch vor Ort auszugleichen.

Mit der Ausweisung dieser Fläche verfolgt die Stadt Friesoythe das Ziel ein eingeschränktes Wohnen und die Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Aufgrund von Lärm- und Emissionsbelastungen sowie sonstigen Einschränkungen herrscht in Kampe ein Flächenmangel vor, so daß die Ausweisung dieser - im Verhältnis zu anderen Flächen am Siedlungsrand - gering belasteten Fläche notwendig ist.

- (D) Darstellung der Tierkörperbeseitigungsanstalt und der Kläranlage

Erläuterung:

Das RROP kennzeichnet die Fläche als

- Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft,
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung,
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie
- Standort einer zentralen Kläranlage.

Die Tierkörperbeseitigungsanlage und die Kläranlage sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1980 nicht gemäß Planzeichenverordnung dargestellt. Mit der Darstellung einer "Fläche für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung Tierkörperbeseitigungsanlage" wird der tatsächliche Bestand in die Planzeichnung aufgenommen und planungsrechtlich im vorhandenen Bestand gesichert, eine Erweiterung wird gemäß Ratsbeschluß vom 16.12.1992 bzw. 19.11.1993 ausgeschlossen.

Da die Kläranlage zwischenzeitlich an die weitergehenden Anforderungen an die Abwasserreinigung angepaßt wurde, war in diesem Zusammenhang die Darstellung einer Ersatzfläche notwendig. Sie liegt östlich der Kläranlage (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Die städtebauliche Situation in diesem Bereich soll durch den Bebauungsplan Nr. 136 "Kampe West" geordnet und planungsrechtlich gesichert werden.

(E) Darstellung einer gewerblichen Baufläche am Küstenkanal

Erläuterung:

Die Fläche wird im RROP als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur/Landschaft und Erholung dargestellt.

Die Biotopstrukturkarte des Landschaftsplanes zeigt, daß der östliche Bereich als Intensivgrünland, der westliche Teil als Ackerland genutzt wird. Südlich der Fläche befindet sich Ackerland, westlich grenzt ein Nadelwald und im Osten die Soeste an. Nördlich befindet sich eine Straße und der Küstenkanal. Der Landschaftsplan weist den Bereich des weiteren als schutz- und entwicklungsbedürftig aus.

Das Fließgewässerschutzsystem ordnet die Soeste als Hauptgewässer 2. Priorität ein, daß in seiner Bedeutung für den Naturschutz den Hauptgewässern 1. Priorität nur wenig nachsteht. Bei der Soeste handelt es sich um ein Hauptgewässer, das im Stadtgebiet streckenweise eine naturferne Gewässerbettstruktur aufweist. Im Mündungsbereich der Soeste in den Küstenkanal befindet sich ein Düker, bestehend aus 2 Durchlässen mit regelbaren Schotten. Die Uferbefestigung besteht aus einer glatten Mauer, die Sohlbefestigung aus Betonpflaster, was insgesamt zu einer erhöhten Fließgeschwindigkeit in diesem Bereich beiträgt. Insgesamt liegen hier starke negative Beeinträchtigungen vor.

Die Fläche ist als Erweiterungsmöglichkeit für ortsansässige Gewerbebetriebe geplant. Aufgrund der Vorbelastungen durch die TKV und die östlich vorhandenen Geflügelställe ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung (Lagerplatz) sinnvoll.

Die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ziehen ggf. einen Ersatzflächenbedarf nach sich. Suchräume für Ersatzflächen befinden sich im Naturraum der "Ostfriesisch-Oldenburgischen-Geest". Die Ersatzflächen sollten sich aus naturschutzfachlicher Sicht in der gleichen Landschaftseinheit befinden, in der der Eingriff vollzogen wird. Die Landschaftseinheiten sowie die innerhalb der Landschaftseinheiten anzustrebenden Biotoptypenanteile, lassen sich aus dem Landschaftsplan der Stadt Friesoythe ableiten (Karte 7 in Verbindung mit Tabelle 6.3).

Zum westlich gelegenen Wald muß mit der Bebauung ein ausreichender Abstand eingehalten werden.

Um die städtebauliche Situation zu ordnen, wurde zwischenzeitlich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 "Kampe-West" begonnen.

(F) Darstellung einer gewerblichen Baufläche am Küstenkanal

Erläuterung:

Das RROP kennzeichnet die Fläche als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Der beplante Bereich wird z.Z. als Ackerland und Intensivgrünland genutzt. An der nördlichen und westlichen Grenze stocken linienhafte Baum- und Strauchstrukturen. Die Fläche ist umgeben von:

- im Norden einer Straße und dem Küstenkanal
- im Osten landwirtschaftlichen Flächen
- im Süden einer Straße mit anschließendem Intensivgrünland
- im Westen einem Gewerbebetrieb (Geflügelfarm).

Aus Sicht der Stadt Friesoythe ist der Standort als gewerbliche Baufläche aus folgenden Gründen geeignet:

- die Fläche liegt verkehrsgünstig direkt am Küstenkanal,
- es ist westlich bereits ein gewerblicher Standort vorhanden, es muß kein neuer gewerblicher Ansatz geschaffen werden,
- der Fläche kann in diesem Planungsstadium keine hohe ökologische Wertigkeit zugeordnet werden (Nutzung als Acker).

Die bei der Realisierung der Planung erfolgenden Eingriffe müssen durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden. Teilweise kann ein Ausgleich vor Ort erfolgen, z.T. müssen Ersatzflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereitgestellt werden.

Suchräume für Ersatzflächen befinden sich im Naturraum der "Ostfriesisch-Oldenburgischen-Geest". Die Ersatzflächen sollten sich aus naturschutzfachlicher Sicht in der gleichen Landschaftseinheit befinden, in der der Eingriff vollzogen wird. Die Landschaftseinheiten sowie die innerhalb der Landschaftseinheiten anzustrebenden Biotoptypenanteile, lassen sich aus dem Landschaftsplan der Stadt Friesoythe ableiten (Karte 7 in Verbindung mit Tabelle 6.3).

Die Fläche wird z. T. von Immissionsradien vorhandener Stallungen überlagert. Die Immissionssituation ist im Zuge der Konkretisierung der Planung detaillierter zu untersuchen. Im Bebauungsplan ist durch geeignete Festsetzungen (Anpflanzungen, ggf. "Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes") die Immissionssituation zu entschärfen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Emissionen ist ggf. nur eine eingeschränkte Nutzung der gewerblichen Baufläche möglich.

5.4 Edewechterdamm (Planteil 9)

5.4.1 Städtebauliche Situation

Die Ortschaft Edewechterdamm liegt im Nordosten der Stadt Friesoythe, direkt am Küstenkanal, der hier auch die Grenze zur Gemeinde Edewecht bildet. Edewechterdamm ist eine relativ kleine Siedlung mit ca. 800 Einwohnern. Nördlich des Küstenkanals befindet sich ebenfalls eine Siedlung (Süddorf), die eine ähnliche Größe wie Edewechterdamm besitzt, 1 km östlich liegt der Siedlungssplitter Vehnemoor.

In Edewechterdamm selbst dominiert die wohnbauliche Nutzung, deren Schwerpunkt sich östlich der Altenoyther Str. entwickelt hat. Ein Ortsmittelpunkt ist im südlichen Teil des Ortes vorhanden und wird durch den Dorfplatz, mit angrenzender Schule und Jugendheim am Rudolfsweg, gebildet. Hier befindet sich auch der Sportplatz. Im nördlichen Teil von Edewechterdamm, direkt am Küstenkanal, ist eine ca. zweieinhalb ha große naturnahe, feuchte Waldfläche (hauptsächlich Birken) vorhanden.

Auf der westlichen Seite der Altenoyther Str., insbesondere am Elisabethweg/Annaweg ist Wohnbebauung vorhanden. Vom Elisabethweg bis zum Küstenkanal ist eine gemischte Bebauung geplant (z. Z. feuchtes bis naßes, artenarmes Intensivgrünland) bzw. vorhanden.

Ca. einen halben Kilometer östlich von Edewechterdamm befindet sich eine Stallanlage für Geflügel. Nach Westen beidseitig entlang des Küstenkanals und nach Süden entlang der Altenoyther Str. zieht sich eine lockere Streubebauung (Fehnsiedlung).

5.4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im RROP des Landkreises Cloppenburg zieht sich die Siedlungsgrenze eine Bautiefe beidseitig der Altenoyther Straße bis zur Siedlung Edewechterdamm.

Der Siedlungsraum der Ortschaft wird weiterhin begrenzt:

- im Süden durch die Bebauung am Annaweg bzw. durch den südlich angrenzenden Wald,
- im Osten durch die Bebauung am Otto-Jens-Weg,
- im Norden durch den Küstenkanal,
- im Westen durch eine Flurstücksgrenze, die ca. 300 m westlich annähernd parallel zur Altenoyther Str. verläuft.

Der weiter östlich liegende gewerbliche Ansatz sowie die Siedlung Vehnemoor sind ebenfalls als Siedlungsbereich gekennzeichnet.

Die den Siedlungsbereich umgebenden Flächen haben folgende regionalplanerischen Nutzungsfestlegungen:

- im Norden der Küstenkanal als schiffbarer Kanal (Bundeswasserstraße),
- im Westen Gebiete mit besondere Bedeutung für die Landwirtschaft, teilweise überlagert von einem Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung oberflächennaher Rohstoffe (Torf),
- östlich des Otto-Jens-Weges ebenfalls ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung oberflächennaher Rohstoffe (Torf), das sich teilweise mit einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft deckt sowie
- im Süden ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

Das aktuelle LROP zeigt darüber hinaus Vorsorgegebiete für die Rohstoffgewinnung und für Natur und Landschaft. Die Ortschaft Edewechterdamm mit den umgebenden Flächen liegt außerdem in einem großflächigen Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

5.4.3 Stand der Bauleitplanung

In Edewechterdamm ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 vorhanden, der den Bereich beidseitig des Otto-Jens-Weges und die Bebauung östlich des Rudolfsweges sowie den Sportplatz umfaßt. Der Bebauungsplan Nr. 106 soll ein Gebiet östlich der Altenoyther Str. zwischen Elisabethweg und Küstenkanal städtebaulich ordnen (rechtskräftig seit 1994).

5.4.4 Planungsanlaß/Planung

5.4.4.1 Planungsanlaß

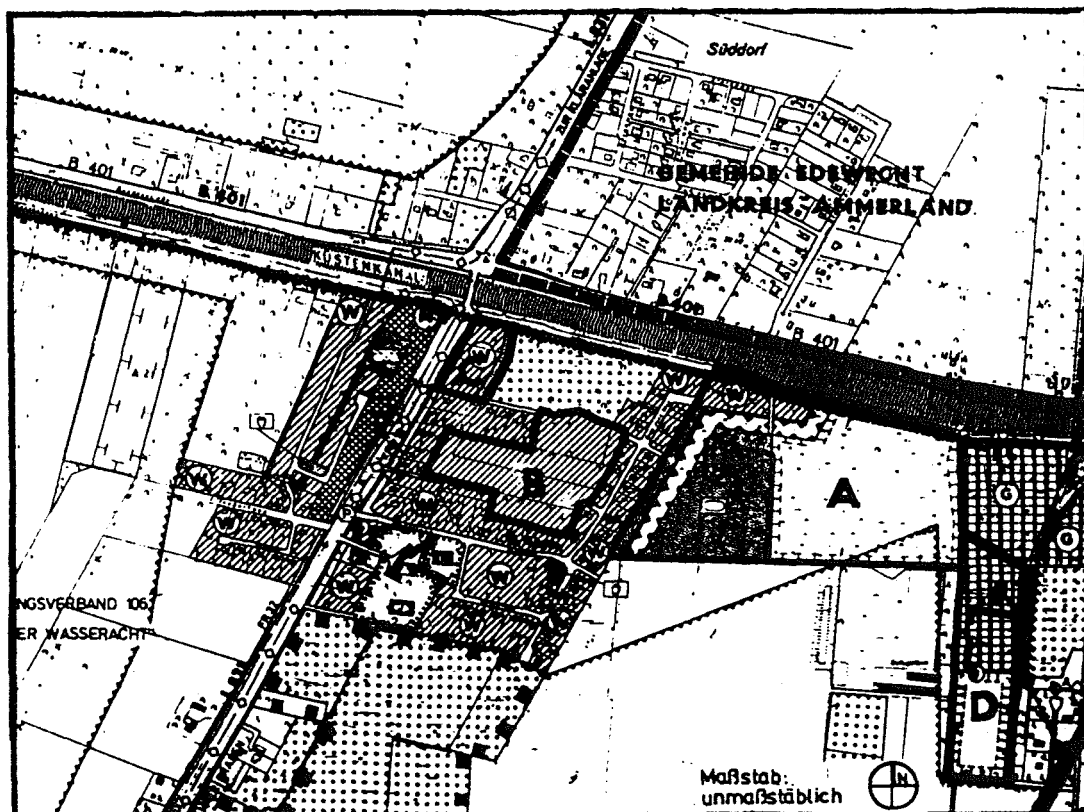
In Edewechterdamm erfordern folgende Gründe eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes:

- die heute vorhandenen Gegebenheiten entsprechen nicht mehr der alten Plandarstellung. So sind in der alten Plandarstellung, die südlich der Ortschaft Edewechterdamm gelegenen Flächen als Landwirtschaftsflächen dargestellt, die heutige Nutzung ist Wald;
- die städtebaulichen Zielsetzungen haben sich geändert. In der alten Planzeichnung war östlich der Siedlung ca. 10 ha Gewerbefläche geplant, deren Darstellung nun zurückgenommen wird;
- Der Bevölkerungsdruck - insbesondere aus Familienenflechtungen - führt zu einer gesteigerten Nachfrage nach Wohnbauland, so daß Neuausweisungen von Wohnbaulächen erforderlich sind.

5.4.4.2 Planung

Die folgenden Maßnahmen sind daher in Edewechterdamm erforderlich (vgl. Abbildung):

Abbildung 20: Planung in Edewechterdamm



- (A) Umwandlung der Darstellung einer gewerblichen Baufläche in eine "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", eine Grünfläche (Zweckbestimmung Sportplatz), eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowie eine Wohnbaufläche

Erläuterung:

Das RROP stellt die beplante Fläche im nördlichen Teil als Siedlungsbereich dar, im südlichen Teil als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung oberflächennaher Rohstoffe (Torf).

Der Landschaftsplan zeigt, daß die betroffene Fläche z. Z. ein naturnaher Laubwald mit feuchter bis nasser Ausbildung des Standortes ist. Nördlich der Fläche befindet sich die Kanalstraße und der Küstenkanal, westlich Wohnbebauung, südlich landwirtschaftliche Flächen (Grünland) und im Osten die Franz-Mecking-Str. mit angrenzenden Laubgehölzen und vereinzelter Bebauung.

Aufgrund der natürlichen Sukzession hat sich hier Moorfolgevegetation eingestellt, die die Stadt Friesoythe als schützens- und erhaltenswert ansieht. Zu diesem Zweck wurden große Teile der Fläche A als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt.

Der beplanten Fläche kann aufgrund der ökologischen Gegebenheiten eine hohe ökologische Wertigkeit zugesprochen werden. Durch die Planung eines Sportplatzes, einer Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowie einer Wohnbaufläche werden Eingriffe vorbereitet, die z. T. durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeglichen werden können. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist mit Hilfe von detaillierten vegetationskundlichen Bestandsaufnahmen die Frage der Ausgleichbarkeit der Eingriffe zu klären. Werden Ersatzflächen notwendig, so befinden sich Suchräume hierfür in der Ostfriesisch-Oldenburgischen-Geest. Die Ersatzflächen sollten sich aus naturschutzfachlicher Sicht in der gleichen Landschaftseinheit befinden, in der der Eingriff vollzogen wird. Die Landschaftseinheiten sowie die innerhalb der Landschaftseinheiten anzustrebenden Biotoptypenanteile, lassen sich aus dem Landschaftsplan der Stadt Friesoythe ableiten (Karte 7 in Verbindung mit Tabelle 6.3).

Der vorhandene Vorfluter sollte bei der Überplanung des Gebietes als offenes Gewässer erhalten bleiben.

Dadurch, daß ein Großteil der Fläche nicht einer gewerblichen Nutzung zugeführt wird - wie bisher geplant -, sondern als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" verbleibt, wird darüber hinaus die Veränderung der Nutzung der Grundfläche auf das, aus heutiger Sicht, Notwendigste beschränkt.

Die Änderung von ca. 10 ha gewerblicher Baufläche (rechtskräftiger F-Plan 1980) in andere Nutzungen entspricht den Zielsetzungen der Stadt Friesoythe, zumal nördlich der Siedlung Vehnemoor noch freie Gewerbeflächen in einem ausreichenden Umfang vorhanden sind. Die beplanten Flächen werden für andere Nutzungen dringend benötigt (vgl. Kapitel 3) bzw. sind aus ökologischer Sicht als wertvoll und erhaltenswert einzustufen.

Der zentral gelegene Sportplatz am Rudolfsweg wird an den Siedlungsrand, östlich des Otto-Jens-Weges, verlagert und gleichzeitig erweitert. Hierdurch entstehen einerseits im Bereich des derzeitigen Sportplatzes 20 Wohnbaugrundstücke in zentraler, attraktiver Lage, andererseits wird die Problematik der Lärmemissionen bei angrenzender Wohnnutzung entschärft. An der westlichen und nördlichen Seite des neuen Standortes des Sportplatzes, an den Wohnbebauung grenzt bzw. geplant ist, sind jedoch Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen). Die bereits heute erkennbaren Immissionschutzkonflikte am neuen Standort können weiterhin durch ausreichenden Abstand zur Bebauung sowie Spielzeitenbeschränkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden (vgl. Ausführungen zur Sportplatzerweiterung in Kampe).

Durch die Verlagerung und gleichzeitige Vergrößerung der Sportplatzes wird langfristig die Planung eines Sportzentrums ermöglicht. Dabei können verschiedene sportliche Nutzungen (Sporthalle, Fußballspielfelder, Tennisplätze, Schießsportanlage mit Kleinkaliber-Schießstand, Kleinfeldsport etc.) auf einer Fläche zusammengefaßt werden.

Durch die Neudarstellung der Wohnbaufläche werden einerseits der tatsächlich vorhandene Bestand in die Planzeichnung übernommen und andererseits 1 bis 2 Bauplätze geschaffen.

(B) Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche

Erläuterung:

Die Fläche ist im RROP dem Siedlungsbereich zugeordnet.

Die heutige Nutzungsstruktur ist im Landschaftsplan näher dargestellt: Es handelt sich um eine überwiegend mäßig intensiv genutzte Mähwiese, teilweise Grünlandbrache mit Entwicklungstendenz zur hochwüchsigen Ruderalflur, z. T. sind gliedernde Gehölzformationen vorhanden. Die Fläche wird im Osten, Süden und Westen durch Wohnbebauung begrenzt. Nördlich befindet sich Wohnbebauung sowie, naturnaher, feuchter Wald (hauptsächlich Birken).

Aufgrund der sehr hohen Bedeutung als Lebensraum für Heuschrecken (Kurzflüglige Schwertschrecke, Weißbrandiger Grashüpfer, Verkannter Grashüpfer) sowie als Nahrungsraum für Tagfalter ist der Fläche eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit zuzusprechen. Hierzu tragen auch die Gehölzformationen (Arten des Moorbirkenwaldes und des bodensauren Eichenmischwaldes) und 8 festgestellte Brutvogelarten bei.

Durch eine Realisierung der geplanten Bebauung wird der Lebens- und Nahrungsraum von Pflanzen und Tieren vernichtet, der Boden verdichtet, die Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung herabgesetzt etc. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar und kann nur bedingt vor Ort ausgeglichen werden. Es ist daher Ersatz für die zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes zu leisten. Die Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzflächen sind entsprechend der Gewichtigkeit des Eingriffs im Bebauungsplan festzulegen. Insbesondere sind ausreichende Schutzabstände zum nördlich gelegenen Wald einzuhalten.

Suchräume für Ersatzflächen befinden sich im Naturraum der "Ostfriesisch-Oldenburgischen-Geest". Die Ersatzflächen sollten sich aus naturschutzfachlicher Sicht in der gleichen Landschaftseinheit befinden, in der der Eingriff vollzogen wird. Die Landschaftseinheiten sowie die innerhalb der Landschaftseinheiten anzustrebenden Biotoptypenanteile, lassen sich aus dem Landschaftsplan der Stadt Friesoythe ableiten (Karte 7 in Verbindung mit Tabelle 6.3).

Die Beplanung gerade dieser Fläche hält die Stadt Friesoythe aus folgenden Gründen für notwendig:

- es ist heute und in Zukunft der Bedarf nach Wohnbauflächen vorhanden,
- es bestehen keine regionalplanerischen Restriktionen (Siedlungsbereich),
- die Fläche ist bereits von drei Seiten mit Wohnbebauung umgeben, die auf die vorhandene Flora und Fauna einwirkt (Lärm/Geräusche, Beschattung, Beeinflußung des Mikroklimas durch Bebauung etc.),
- eine verkehrliche Erschließung ist durch die umgebende Erschließungsstraßen erleichtert,
- durch die Bebauung erfolgt eine Verdichtung des Ortes, eine Inanspruchnahme von außerhalb der Siedlung gelegenen Flächen ist nicht notwendig,
- die Flächen sind aufgrund der zentralen Lage attraktiv für potentielle Käufer.
- die Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen, bereinigt landwirtschaftliche Emissionsprobleme mit der an drei Seiten angrenzenden Bebauung.

(C) Umnutzung eines als Waldfläche dargestellten Bereiches in eine Wohnbaufläche

Erläuterung:

Durch die Wohnbauflächendarstellung wird die Planzeichnung dem tatsächlichen Bestand angepaßt (Wohnbebauung).

(D) Darstellung einer gewerblichen Baufläche und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erläuterung:

Mit der Darstellung der gewerblichen Baufläche wird der vorhandene Bestand (Gewerbebetrieb) in die Planzeichnung übernommen. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Sie steht als Ersatzfläche für zukünftige Eingriffe zur Verfügung. Die nördlich angrenzende Fläche wird weiterhin als Erweiterungsfläche für den angrenzenden Gewerbebetrieb benötigt, zu dem im Bereich der Fläche A Darstellungen von gewerblichen Bauflächen erheblich reduziert und dem Naturschutz dort Vorrang vor gewerblichen Nutzungen gegeben wurde. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist die gewerbliche Nutzung jedoch auf die benachbarte Geflügelfarm abzustimmen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Entschärfung der Immissionssituation zu treffen.

5.5 Neuscharrel (Planteil 10)

5.5.1 Städtebauliche Situation

Die Ortschaft Neuscharrel liegt im Westen der Großgemeinde Friesoythe verkehrsgünstig zwischen dem Grundzentrum Nordhümmling und der Stadt Friesoythe. Sie hatte 1992 880 Einwohner.

Der Ortscharakter von Neuscharrel wird vor allem durch die gemischte, teilweise landwirtschaftlich genutzte Bebauung beidseitig der Hauptstraße, die alleearartig von Eichen gesäumt wird, geprägt.

Im nördlichen Teil von Neuscharrel sind im Bereich Mühlenstr./Gartenstr. Wohnansätze sowie weiter zur Hauptstr. gemischte Nutzungen vorhanden. Im Bereich der Ludgeriestr. befindet sich ein neueres Wohnbaugebiet, das den Schwerpunkt der wohnbaulichen Nutzung in Neuscharrel bildet und erweitert werden soll.

Der Ortsmittelpunkt liegt südlich der Kreuzung Hauptstr./Achterhörner Str. Hier befinden sich die Kirchen, der Friedhof, der Schützen- und Dorfplatz sowie die Schule und das Dorfgemeinschaftshaus. Östlich der Schule schließt sich der Sportplatz an.

Im Süden von Neuscharrel, im Kreuzungsbereich Gehlenberger Str./Prozessionsweg, ist ein gewerblicher Ansatz vorhanden. Hier hat sich die Firma GENEU, die Stalleinrichtungen herstellt, angesiedelt.

Die Ortschaft Neuscharrel ist großflächig von landwirtschaftlichen Flächen (überwiegend Grünland) umgeben, die teilweise durch Gehölze/Wallhecken strukturiert werden. Darüber hinaus findet sich vereinzelte Streubebauung (überwiegend landwirtschaftliche Hofstellen).

5.5.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im RROP zählen folgende Bereiche zum Siedlungsbereich der Ortschaft:

- die Bebauung im Kreuzungsbereich Gehlenberger Str./Prozessionsweg im Süden, entlang der Hauptstr. bis zu einer Grenze, die ca. 200 m parallel nördlich des Ziegelweges liegt,
- im Norden die bebauten Bereiche entlang der Gartenstraße/Mühlenweg,
- die Wohnbebauung zwischen Achterhörner Straße/Ludgeriestr. im Westen sowie
- einer Fläche, die den Sportplatz einschließt und im Osten bis zum dortigen Wasserzug (Graben) reicht.

Der Siedlungsbereich ist von Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft umgeben. Außerdem liegt Neuscharrel in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Wassergewinnung.

5.5.3 Stand der Bauleitplanung

Im Ortsteil Neuscharrel wurden bislang sechs Bebauungspläne rechtskräftig. Sie umfassen folgende Bereiche:

- Neuscharrel (1974) - die Bebauung beidseitig der Gartenstraße bis zur Hauptstr. (BB 1),
- die gemischte Bebauung entlang der Hauptstr. ausgenommen den zentralen Bereich, der durch Bebauungsplan 86 beplant wurde (BB 2),
- die Wohnbebauung westlich des Mühlenweges, (BB 56, einschließlich vereinfachter Änderung),
- der zentrale Bereich sowie die Bebauung entlang der Ludgerstr. (BB 86),
- die Firma GENEU sowie Flächen bis zu einer Grenze von ca. 100 m südlich der Firma (BB 103) und
- ein Bereich der sich südlich der Bebauung Ludgerstraße erstreckt (BB 117).

Die genauen Geltungsbereiche der Bebauungspläne können dem Anhang entnommen werden.

5.5.4 Planungsanlaß/Planung

5.5.4.1 Planungsanlaß

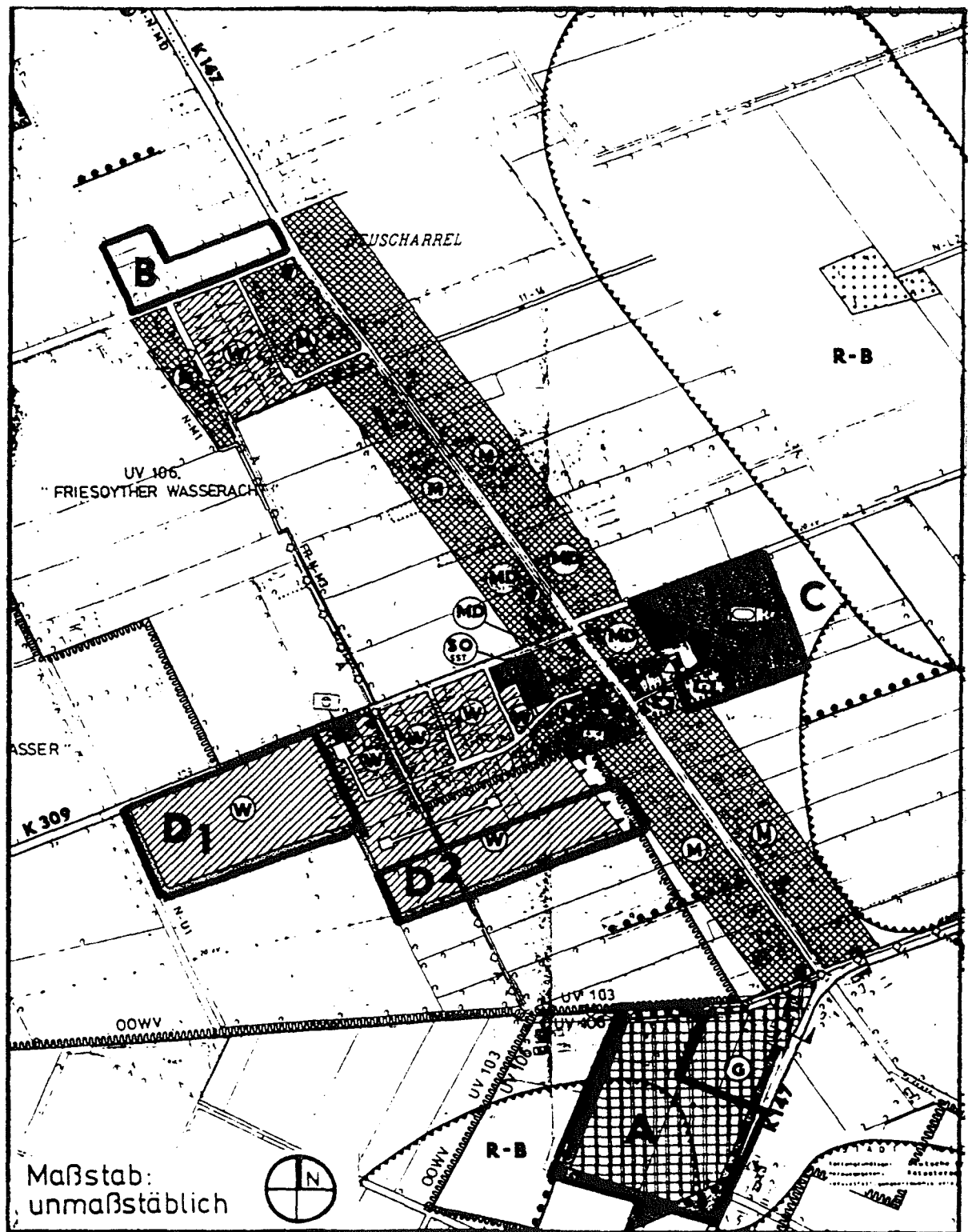
Die folgenden Gründe sind in Neuscharrel für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu nennen:

- für einzelne Flächen verfolgt die Stadt Friesoythe inzwischen geänderte städtebauliche Zielsetzungen. Hiermit sind Nutzungsänderungen gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1980 bzw. von Flächennutzungsplanänderungen verbunden,
- die heutigen Gegebenheiten haben sich gegenüber der alten Darstellung teilweise geändert. So wurde die von Nord nach Süd verlaufende und im Flächennutzungsplan 1980 noch dargestellte Richfunkstrecke nach Angaben der Oberpostdirektion Bremen gestrichen.
- die Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen ist zwingend erforderlich. Besonders an Wohnbauflächen besteht eine Nachfrage, die auch durch die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 117 (rechtsverbindlich März 1993) gesicherten Flächen noch nicht befriedigt werden kann.

5.5.4.2 Planung

Entsprechend den o. g. Anlässen werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Neuscharrel folgende Maßnahmen durchgeführt:

Abbildung 21: Planung in Neuscharrel



(A) Neudarstellung einer eingegrünten gewerblichen Baufläche im Süden von Neuscharrel

Erläuterung:

Im RROP des Landkreises Cloppenburg ist die betroffene Fläche als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Fläche wird - gemäß Landschaftsplan -, bis auf eine intensiv genutzte Weide im Nordwesten und einen Gewerbebetrieb im Nordosten, ackerbaulich genutzt. Sie wird vom Prozessionsweg im Norden bzw. der Gehlenberger Str. im Osten begrenzt, ist ansonsten von Acker- und Grünlandflächen umgeben.

Das Naturraumpotential der Fläche wird durch den feuchten, entwässerten Niedermoorboden mit einer mittleren Bodenfruchtbarkeit und einer hohen Grundwasserneubildungsrate bestimmt. Die Gehölzformationen, bei denen ältere Stieleichen dominieren, durchgewachsene Wallhecken, deren Wall degeneriert ist sowie 5 Heuschreckenarten und eine typische Brutvogelart (Gartenbaumläufer) sind weitere wertgebende Merkmale der Fläche.

Da eine Realisierung der Planung einen Eingriff in den Naturhaushalt und eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes bedeutet (gerade bei Gewerbebetrieben), ist im Bebauungsplan durch Festsetzungen (z. B. der Bauweise/Bauhöhe oder Fassadengestaltung/der überbaubaren Fläche) die Beanspruchung von Grund und Boden sowie die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu minimieren.

Die überwiegend ackerbauliche Nutzung führt in Verbindung mit den bestehenden Gehölzformationen und der hohen Grundwasserneubildungsrate zu einer mittleren ökologischen Wertigkeit der Fläche. Die geplanten Eingriffe sind durch qualitative und quantitative Festsetzungen im Bebauungsplan z. T. vor Ort auszugleichbar, teilweise werden Ersatzflächen erforderlich. Soweit vorhandene Wallhecken beeinträchtigt oder in Teilbereichen isoliert werden, ist im Bebauungsplan für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Suchräume für Ersatzflächen befinden sich im Naturraum der "Ostfriesisch-Oldenburgischen-Geest". Die Ersatzflächen sollten sich aus naturschutzfachlicher Sicht in der gleichen Landschaftseinheit befinden, in der der Eingriff vollzogen wird. Die Landschaftseinheiten sowie die innerhalb der Landschaftseinheiten anzustrebenden Biotoptypenanteile, lassen sich aus dem Landschaftsplan der Stadt Friesoythe ableiten (Karte 7 in Verbindung mit Tabelle 6.3).

Im Bebauungsplan sollten sämtliche Gehölzbestände gesichert werden.

Aus Sicht der Stadt Friesoythe ist die geplante Fläche anderen Standorten in Neuscharrel vorzuziehen, da

- sie verkehrsgünstig liegt (Kreuzung zweier Kreisstraßen),
- ein gewerblicher Ansatz vorhanden ist,
- die Fläche für die Erweiterung bestehender Betriebe langfristig benötigt wird,
- eine Verlagerung und Abwanderung bestehender Betriebe durch die Flächenbereitstellung verhindert wird.

Die zukünftige Nutzung im westlichen Bereich des Gebietes ist aufgrund vorhandener landwirtschaftlicher Emissionen ggf. nur eingeschränkt möglich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Immissionssituation detaillierter zu untersuchen, es sind Lösungsmöglichkeiten festzulegen (eingeschränkte Nutzung, ausreichende Abstände mit Baugrenzen, "Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" etc.).

- (B) Die Darstellung der Wohnbaufläche nördlich des Ziegeleiweges des alten Flächennutzungsplanes wird in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert

Erläuterung:

Das RROP ordnet diese Fläche dem Siedlungsbereich zu.

Sie unterliegt z. Z. einer Grünlandnutzung und ist zum Teil mit Wohn- bzw. landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut.

Die Planzeichnung wird damit dem heutigen Bestand angeglichen. Da der Wohnungsbau zukünftig im Bereich Ludgeristraße/Achterhörner Straße konzentriert werden soll, und den landwirtschaftlichen Betrieben vor Ort die Möglichkeit zur weiteren Entwicklung gegeben werden muß, wird die Darstellung von Wohnbauflächen in diesem Bereich zurückgenommen.

- (C) Erweiterung einer Grünfläche, Zweckbestimmung "Sportplatz", Neudarstellung einer Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung "Kindergarten"

Erläuterung:

Die Flächen sind im RROP dem Siedlungsbereich zugeordnet.

Sie werden z. Z. überwiegend als Sportplatz und Intensivgrünland genutzt. Kleinere Bereiche sind eine Ruderalflur bzw. ein Fichtennadelwald.

Der geplante Bereich wird im Norden und Osten von Ackerland und im Süden von Grünland eingefasst. Im Westen schließt sich ein Dorfgebiet bzw. eine Kirche und Schule an.

Durch die geplante Umnutzung, insbesondere durch die Nutzungsänderung der Forstfläche und der Ruderalfläche sowie der Erweiterung des Sportplatzes nach Süden werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Diese sind aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit des intensivgenutzten Grünlandes, daß einen Großteil dieser Fläche ausmacht, z. T. vor Ort ausgleichbar.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Eingrünung nach Osten und Süden einzuplanen, ohne daß diese eine Barriere- oder Trennungsfunktion zur offenen Landschaft haben sollte. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Norden und Südosten sollten im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt bzw. in die Ausgleichsfläche eingebunden werden.

Die Darstellungen lassen sich wie folgt begründen:

Die Ausweitung des Sportplatzes nach Norden spiegelt die tatsächliche Lage der Sportfläche wieder. Die Erweiterung der Grünfläche zum MD-Gebiet bietet sich zur Abrundung der Anlage und gegebenenfalls zur Bepflanzung (Ausgleich) an. Die südliche Erweiterung des Sportplatzes berücksichtigt die zunehmende Nachfrage nach sportlichen Aktivitäten aufgrund einer steigenden Bevölkerungszahl. Darüber hinaus hat das Mittelzentrum Friesoythe (hierzu zählt die gesamte Gemeinde) die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" zugewiesen bekommen, in deren Rahmen auch bestehende Sportanlagen erweitert werden sollen. Das Sportangebot ist daher nicht nur auf den örtlichen Bedarf (Neuscharrel) sondern auch auf einen größeren Einzugsbereich abzustellen. Durch die Erweiterung der Fläche wird die Zusammenfassung mehrerer Sportarten (ein weiteres Fußballfeld, der Bau einer Sporthalle oder eines Schießstandes) planungsrechtlich ermöglicht.

Das Konfliktpotential durch Lärmemissionen ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen (auf drei Seiten freie Landschaft, auf einer Gemeinbedarfsflächen, ein Dorfgebiet bzw. gemischte Bauflächen) als relativ gering einzustufen. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung jedoch näher zu prüfen und zu belegen.

Der Bau eines 2-gruppigen Kindergartens ist aufgrund der zunehmenden Zahl von Kindern notwendig geworden. Da die Fläche an den Ortsmittelpunkt und die Schule grenzt, ist sie für den Bau eines Kindergartens gut geeignet.

(D1 und D2) Darstellung von Wohnbauflächen und einer Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Erläuterung:

Die südlich der Ludgerisstraße gelegene Erweiterungsfläche (D 1) ist im RROP als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dargestellt, die westliche Erweiterungsfläche (D 2) wird dem Siedlungsbereich zugerechnet.

Die Fläche D 1 wird gemäß Landschaftsplan derzeit als Ackerland und artenarmes Intensivgrünland genutzt, die Fläche D 2 als artenarmes Intensivgrünland. Beide Flächen sind im Süden und Westen von Intensivgrünland umgeben. An die Fläche D 1 schließt im Osten Wohnbebauung und im Norden Grünland. An die Fläche D 2 grenzen im Norden Wohnbebauung und im Osten gemischte Bebauung.

Auf den beplanten Flächen sind zum Teil Gehölze vorhanden, insbesondere am nördlichen Rand der D 1 Fläche stockt eine Lindenreihe.

Den Flächen kann aufgrund der derzeitigen Nutzung nur eine geringe ökologische Wertigkeit zugesprochen werden. Die geplanten Eingriffe sind daher vor Ort ausgleichbar. Da die Flächen am Ortsrand liegen, ist jedoch auf eine Eingrünung zu achten, um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren. Dabei sollte der Zugang zur offenen Landschaft jedoch weiterhin ermöglicht werden.

Der Bedarf an Wohnbaufläche wurde bereits in Kapitel 3 nachgewiesen. Da die Wohnfunktion in Neuscharrel sich bisher auf den Bereich der Ludgeristr. konzentriert, ist eine Erweiterung dieser Wohnbauflächen sinnvoll, zumal die ökologische Wertigkeit der Flächen nicht sehr hoch ist.

Da die geplante Wohnbebauung der D 2 Fläche an die bestehenden Vollerwerbsbetriebe an der Hauptstr. heranrückt, hat die Stadt Friesoythe eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zwischen Wohngebiet und gemischter Baufläche dargestellt. Hier sollen nach Ansicht der Stadt geeignete Maßnahmen zum Immissionschutz getroffen werden.

5.6 Ortschaften Gehlenberg/Neuvrees (Planteil 11)

5.6.1 Städtebauliche Situation

Die Ortschaften Gehlenberg/Neuvrees und die Siedlung Neulorup liegen im Südwesten der Großgemeinde Friesoythe, nördlich des Eleonorenwaldes. Gehlenberg und Neuvrees hatten 1992 ca. 2.400 Einwohner.

Alle drei Siedlungen sind traditionell stark von der Landwirtschaft geprägt.

In Gehlenberg liegt der Schwerpunkt der Wohnbebauung im Bereich der Rosenstraße, eine gewerbliche Konzentration ist nördlich der Kirchstr./Raifeisenstr. vorhanden (Schlachthof Meemken). Der Ortsmittelpunkt hat sich im Bereich des westlichen Endes der Kirchstr. entwickelt. Hier befinden sich die Kirche, der Friedhof, die Post, die Schule, der Kindergarten, die Feuerwehr sowie einige Wohngebäude. Entlang der Straßen Altenend, Hauptstr., Hinterberg sowie Ginsterstr. ist die städtebauliche Entwicklung soweit fortgeschritten, daß - bis auf wenige Ausnahmen bei denen eine gemischte Bebauung vorliegt - die Darstellung von Dorfgebieten erforderlich ist. Prägend sind hier vor allem landwirtschaftliche Hofstellen (landwirtschaftlich genutzte Gebäude sowie landwirtschaftliches Wohnen).

Folgt man der Kirchstraße nach Süden, geht Gehlenberg in Neuvrees über, das sich entlang der Straße Altenend und Feldstr. (nach Süden) entwickelt hat und ebenfalls von der Landwirtschaft und dem landwirtschaftlichen Wohnen geprägt ist. Diese Nutzungen herrschen auch in Neulorup vor.

5.6.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Abgrenzung der Siedlungsfläche von Neulorup, Gehlenberg und Neuvrees nach dem RROP ist sehr differenziert. Die den Siedlungsbereich umgebenden Flächen sind als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich und östlich von Gehlenberg, ebenfalls Neuvrees betreffend, ist ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung vorhanden. Die in den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Erholung geplanten und vorhandenen Nutzungsformen, die der Erholung dienen sowie deren Verträglichkeit mit Intensivlandwirtschaft, werden detailliert im Landschaftsrahmenplan des Landkreises untersucht, der z.Z. erarbeitet wird. Neulorup, Gehlenberg und Neuvrees befinden sich darüber hinaus in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Wassergewinnung. Die detaillierten Nutzungsfestlegungen können dem RROP des Landkreises Cloppenburg entnommen werden.

5.6.3 Stand der Bauleitplanung

In Gehlenberg wurden bislang 8 Bebauungspläne aufgestellt, in Neuvrees 7.

Die 8 Bebauungspläne in Gehlenberg haben rechtskraft erlangt (Nr. 3, 54, 66, 67, 83, 85, 104, 119). Der Bebauungsplan Nr. 132 "Westlich der Hauptstraße" befindet sich in der Vorplanung.

In Neuvrees sind die Bebauungspläne Nr. 2, 3, 4, sowie 105 rechtskräftig, die Pläne Nr. 109, 120 und 121 befinden sich z.Zt. noch im Verfahren.

Durch die Gehlenberger Bebauungspläne wird fast die gesamte Ortslage planungsrechtlich geordnet. Die Bebauungspläne von Neuvrees decken den Bereich der Mühlenstr. sowie Teile der Bebauung an der Straße "Altenend" ab. Die genauen Geltungsbereiche der Bebauungspläne können dem Anhang entnommen werden.

5.6.4 Planungsanlaß/Planung

5.6.4.1 Planungsanlaß

In Gehlenberg erfordern folgende Planungsanlässe eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes:

In Gehlenberg/Neuvrees ist aufgrund der städtebaulichen Situation - dem Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe und Gemeinbedarfseinrichtungen - ein Gesamtkonzept erarbeitet worden, das vor allem die Immissionsschutzkonflikte zwischen Landwirtschaft und anderen Nutzungen berücksichtigt. Zu diesem Zweck wurde vom TÜV Norddeutschland in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Münster ein Gutachten und Emissionskataster erarbeitet. Diese liegen dem Erläuterungsbericht im Anhang bei. In dem Gutachten und Geruchsemissionskataster wird eine Immissionsprognose auf der Grundlage des jetzigen Bestandes an landwirtschaftlichen Betrieben erstellt. Hierdurch wird die unterschiedliche Immissionsbelastung ermittelt und das Konfliktpotential abgeschätzt.

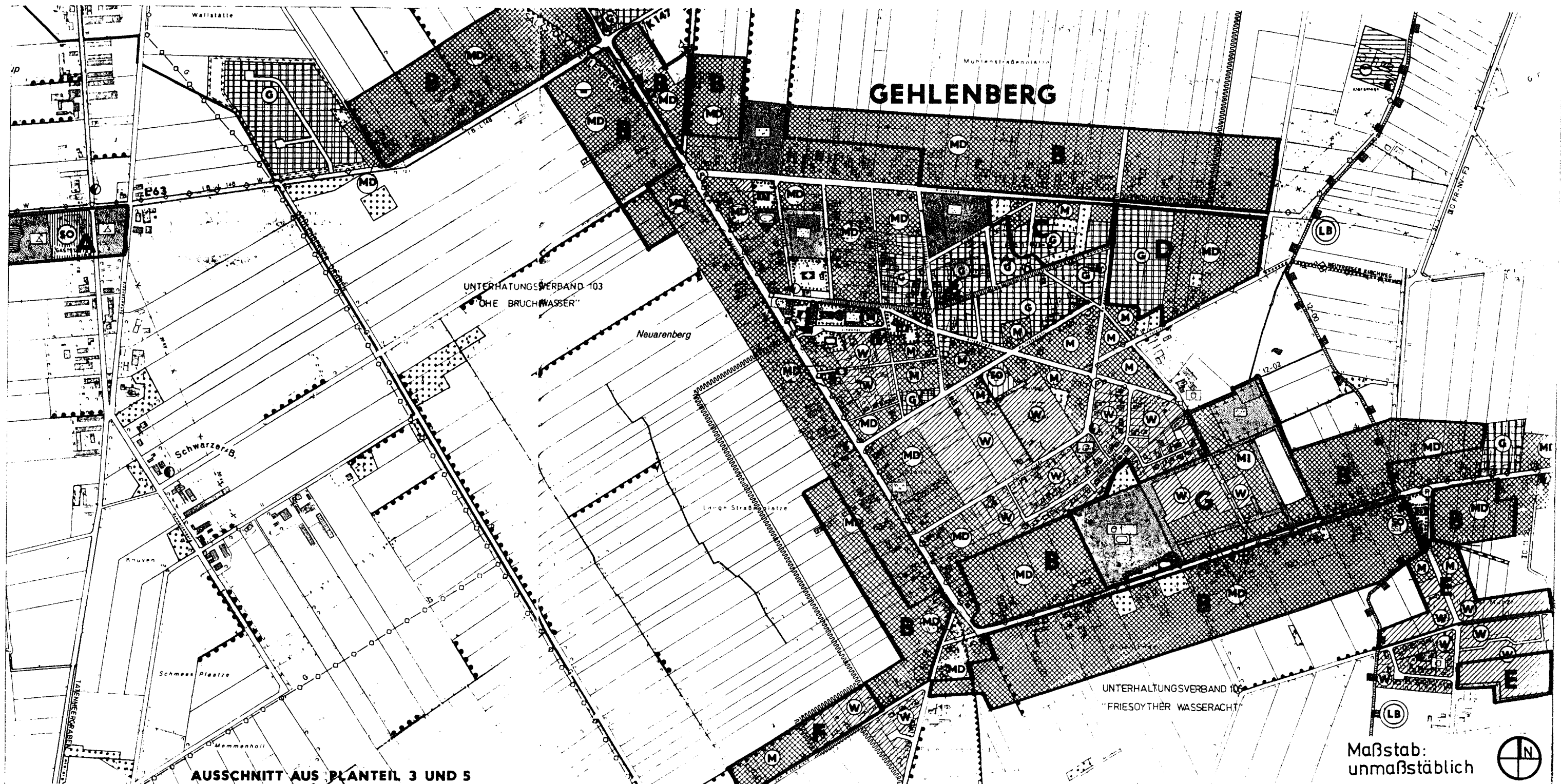
Da auch in Gehlenberg/Neuvrees eine Zunahme der Bevölkerungszahl zu beobachten ist, wird die Neuausweisung von Wohnbauflächen erforderlich. Um vorhandenen Betrieben die Möglichkeit zu geben, sich zu erweitern bzw. Flächen für Neuansiedlungen bereitzuhalten, ist die Ausweisung von gemischten- und gewerblichen Bauflächen notwendig.

Zur Sicherung und verträglichen Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben und da der Gebietscharakter durch die städtebauliche Situation bereits festgelegt ist, erfolgt die Erweiterung bestehender MD-Gebiete (Dorfgebiete). Für die Erweiterungen sind die straßenabgewandten Bereiche besonders geeignet (geringerer Straßenlärm). Oft ist auch eine Anpassung der Planzeichnung an die tatsächliche Situation vor Ort notwendig.

5.6.4.2 Planung

Aufgrund der o. g. Anlässe und Zielsetzungen werden im Rahmen der Neuaufstellung in Gehlenberg/Neuvrees und Neulorup folgende Maßnahmen durchgeführt:

Abbildung 22: Planung in Gehlenberg, Neuvrees und Neulorup



- (A) Erweiterung der Sonderbaufläche, Zweckbestimmung "Gaststätte" und Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz" in Neulorup

Erläuterung:

Die beplante Fläche ist im RROP dem Siedlungsbereich zugeordnet.

Durch die Darstellung erfolgt lediglich eine Anpassung an die tatsächlich vorhandene Situation.

- (B) Darstellung von MD-Gebieten

Erläuterung:

Die Erweiterungsflächen liegen alle in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

Folgende Flächen werden im RROP dem Siedlungsbereich zugeordnet:

- nördlich der Moorstraße,
- westlich der Kreuzung Zum Wiesengrund/Hauptstraße,
- östlich des Schützenplatzes an der Straße Altenend.

Die anderen mit B gekennzeichneten Flächen sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft.

Die Flächen werden z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Sie sind bereits überwiegend bebaut und zwar mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Hierzu zählen Ställe, Geräteschuppen, Scheunen und auch Wohnhäuser. Die unbebauten Flächen werden als Ackerland oder Intensivgrünland genutzt. Zum Teil sind Gehölzformationen vorhanden (Bäume/Sträucher).

Auf der Ebene des F-Planes ist abzusehen, daß im Zuge der Konkretisierung der Planung im Bereich "Neuscharreler Str./L 63/K 147" Waldumwandlungen notwendig sind. Der Umfang der Ersatzaufforstungen ist im Zuge einer Eingriffsbilanzierung im Bebauungsplan näher zu untersuchen.

Im Bereich der Fläche an der Moorstr. sowie im westlichen Teil der Fläche an der Straße Hinterberg sind Wallhecken vorhanden. Detailliertere Informationen zu den vorhandenen Gehölzen können der Biotopstrukturkarte des Landschaftsplanes entnommen werden.

Eine Beplanung ökologisch wertvoller Flächen erfolgt nicht. Werden die Darstellungen zukünftig konkretisiert, sind geplante Eingriffe vor Ort ausgleichbar. Entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplänen zu treffen, die Wallhecken müssen erhalten werden, vorhandene Gehölzstrukturen sind in die Planung einzubeziehen und möglichst zu erhalten. Da es sich bei Gehlenberg um eine Siedlung mit Dorfcharakter handelt, könnten Ausgleichflächen durch die Anlage von Obstbaumwiesen gestaltet werden.

Die Neudarstellungen der Dorfgebiete sind notwendig, da sie eine Erweiterung landwirtschaftlicher Betriebe im Rahmen der Eigenentwicklung ermöglichen. Teilweise wird durch die Darstellung nur der tatsächlich vorhandenen städtebaulichen Situation und dem Gebietscharakter entsprochen. Zukünftige Vorhaben sind in diesen Gebieten nach § 5 BauNVO zu beurteilen, wonach landwirtschaftliche Vorhaben vorrangig zu berücksichtigen sind.

Durch die erweiterte Abgrenzung vom Außenbereich soll nach Ansicht der Stadt Friesoythe ein weiteres Heranrücken landwirtschaftlicher Betriebe an den Siedlungsbereich verhindert werden.

Somit ist es die wesentliche Zielsetzung der Dorfgebietsdarstellung, einen städtebaulichen verträglichen Übergang zwischen Außenbereich und anderen Bauflächen/Baugebieten zu schaffen.

(C) Darstellung von Wald, gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen

Erläuterung:

Die Fläche ist im RROP dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Sie ist z. Z. bebaut, zum Teil wird sie als Ackerland bzw. Grünland genutzt. Im vorhandenen Wald dominieren Fichten, Eichen und Lärchen (Stangenholz/Baumholz).

Durch die geplante gewerbliche Nutzung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der trotz der geringen ökologischen Wertigkeit der Acker- und Grünlandflächen, nicht vor Ort ausgeglichen werden kann (zumal ausreichende Abstände der Bebauung zum vorhandenen Wald eingehalten werden müssen).

Bei Realisierung der Planung werden daher voraussichtlich Flächen für Ersatzmaßnahmen notwendig. Suchräume für Ersatzflächen befinden sich im Naturraum der "Ostfriesisch-Oldenburgischen-Geest". Die Ersatzflächen sollten sich aus naturschutzfachlicher Sicht in der gleichen Landschaftseinheit befinden, in der der Eingriff vollzogen wird. Die Landschaftseinheiten sowie die innerhalb der Landschaftseinheiten anzustrebenden Biotoptypenanteile, lassen sich aus dem Landschaftsplan der Stadt Friesoythe ableiten (Karte 7 in Verbindung mit Tabelle 6.3).

Der Bedarf an gewerblicher und gemischten Bauflächen wurde bereits in Kapitel 3 begründet. Die Stadt Friesoythe hält gerade diese Fläche für eine gewerbliche und gemischte Nutzung geeignet, da sie bereits von drei Seiten vom besiedelten Bereich umgeben ist und durch die Beplanung lediglich eine Abrundung des Siedlungsbereiches erfolgt. Da bereits gewerbliche Nutzungen im Süden und Westen angrenzen sowie eine gewerbliche Nutzung östlich geplant ist, ist das Potential von Immissionsschutzkonflikten als gering einzustufen.

Im Bebauungsplan ist die Immissionssituation insbesondere in Bezug auf nördlich vorhandene landwirtschaftliche Betriebe detaillierter zu untersuchen. Aus dem Emissionskataster (vgl. Anlage) läßt sich ableiten, daß gewerbliche und gemischte Nutzungen aufgrund der eingeschränkten Emissionen zulässig sind.

(D) Darstellung einer gewerblichen Baufläche und eines MD-Gebietes

Erläuterung:

Das Gebiet ist im RROP als Fläche mit besonderer Bedeutung für Landwirtschaft dargestellt.

Die Fläche wird überwiegend ackerbaulich genutzt, mittig ist ein Fichtenwald sowie naturnahe Laubgehölze vorhanden (Linden). Für die Waldfläche liegt zwischenzeitlich eine Umwandlungsgenehmigung vor. An der westlichen Grenze stocken z. T. Eichen. Durch die geplanten Umnutzungen werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die auszugleichen bzw. zu ersetzen sind. Zwar besitzt die beplante Fläche nur eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit, durch die Planung einer gewerblichen Baufläche erfolgen jedoch Eingriffe, deren Ersatzflächenbedarf näher zu bilanzieren ist.

Suchräume für Ersatzflächen befinden sich im Naturraum der "Ostfriesisch-Oldenburgischen-Geest". Die Ersatzflächen sollten sich aus naturschutzfachlicher Sicht in der gleichen Landschaftseinheit befinden, in der der Eingriff vollzogen wird. Die Landschaftseinheiten sowie die innerhalb der Landschaftseinheiten anzustrebenden Biotoptypenanteile, lassen sich aus dem Landschaftsplan der Stadt Friesoythe ableiten (Karte 7 in Verbindung mit Tabelle 6.3).

Der Umfang der erforderlichen gewerblichen Bauflächen wurde in Kapitel 3 begründet. Gerade in Gehlenberg stehen in günstiger, zentraler Lage kaum freie Flächen zur Verfügung. Die Darstellung dieser gewerblichen Baufläche ist notwendig, zumal Immissionsschutzkonflikte mit angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten sind. Die Dorfgebietsdarstellung dient dem Vorhalten freier Flächen zu Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe. Hier soll ein gegliedertes Dorfgebiet entwickelt werden, in dem Nutzungen, wie Scheunen Betriebsleiterwohnhäuser und Lagerremisen etc. zulässig sind.

(E) Darstellung einer gemischten Baufläche, von Grünflächen und Wohnbauflächen

Erläuterung:

Die Gebiete sind im RROP als Fläche mit besonderer Bedeutung für Landwirtschaft dargestellt.

Sie werden ackerbaulich genutzt, entlang der Straßen stocken z. T. Strauchreihen sowie Wallhecken. An der Ost- und Westgrenze verlaufen eingetieft Fließgewässer (vgl. Biotopstrukturkarte und Anhang des Landschaftsplanes).

Aufgrund der geringen bis mittleren ökologischen Bedeutung der Ackerflächen sind vorherzusehende Eingriffe vor Ort ausgleichbar. Insbesondere an eine Eingrünung der Flächen zur offenen Landschaft, den Erhalt der geschützten Wallhecken sowie eine Gestaltung der Fließgewässer unter gewässerökologischen Gesichtspunkten sollte in der nachfolgenden Planung gedacht werden.

Aufgrund der Emissionsbelastung ist eine Planung von Wohnbauflächen in Gehlenberg schwer möglich (vgl. Immissionsgutachten). Dem steht ein Bedarf aus Eigenentwicklung gegenüber, so daß eine Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgen muß. Dies geschieht an Standorten, an denen eine Geruchsbelastung als hinnehmbar gutachterlich festgestellt wurde (vgl. Anlage). Hierin begründet sich die Darstellung der Wohnbauflächen. Die Darstellung der gemischten Baufläche stellt eine Abstufung unterschiedlicher Nutzungen dar (MD - M - WA) und ist aufgrund des vorhandenen Schützenplatzes und des Schießstandes im Norden sinnvoll.

(F) Darstellung einer Wohnbaufläche und einer gemischten Baufläche

Erläuterung:

Die beplanten Bereiche sind im RROP als Siedlungsbereich gekennzeichnet.

Die Flächen sind zum Teil bebaut (Wohnungen mit Gärten) oder werden ackerbaulich genutzt (vgl. Biotopstrukturkarte des Landschaftsplanes). Nördlich der Straße "Zum Wiesengrund" befindet sich eine Wallhecke, die zu erhalten ist. Die ökologische Wertigkeit ist aufgrund der bestehenden Nutzung als gering einzustufen, lediglich die Wallhecke hat eine erhebliche Bedeutung. Die geplanten Eingriffe können daher vor Ort ausgeglichen werden (z. B. Eingrünung).

Die Darstellung der vorhandenen Bebauung ist eine Korrektur der alten Planzeichnung. Der Bedarf an neuen gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen wurde in Kapitel 3 des Erläuterungsberichtes belegt. Die beplanten Flächen eignen sich vor allem aufgrund ihrer geringen Emissionsbelastung für Wohn- bzw. gemischte Bebauung (vgl. Emissionskataster im Anhang). Nördlich der Fläche F liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 "westlich der Hauptstraße", der sich in der Vorplanung befindet.

(G) Darstellungen im Bereich der 34. F-Plan-Änderung

Erläuterung:

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Friesoythe (Stand Juni 1994) wurde an die Darstellungen der 34. F-Planänderung angepaßt, da die 34. F-Planänderung im Mai 1995 zur Genehmigung eingereicht wurde.

5.7 Markhausen (Planteil 12)

5.7.1 Städtebauliche Situation

Das Dorf Markhausen liegt im Süden der Gemeinde, an der Marka. Östlich befindet sich der Eleonorenwald. Im Jahr 1992 wurden in Markhausen ca. 880 Einwohner gezählt.

Die Bebauung hat sich beidseitig der Hauptstraße entwickelt. Die Schwerpunkte der Wohnbebauung liegen im Norden der Ortschaft (Mühlenbergsiedlung), im Bereich Rosenstr./Nelkenstr. (Blumensiedlung) sowie im Süden der Ortschaft, am Schleefeldweg. Entlang der Hauptstr. zieht sich eine gemischte Bebauung, die - wenn eine landwirtschaftliche genutzte Bebauung dominiert - als Dorfgebiet dargestellt wurde (z. B. Markaweg).

Die gewerbliche Nutzung hat sich am östlichen Siedlungsrand entwickelt (tw. holzverarbeitende Betriebe), eine Erweiterung ist hier geplant. An diese Gewerbeflächen grenzt im Osten Wald. Im Norden und Süden der Ortschaft grenzt ebenfalls Wald an die vorhandene oder geplante Bebauung.

Im Ortsmittelpunkt befindet sich die Kirche, die Schule, das Sportzentrum mit 3-Feld Sport-halle, Tennisplätzen und Schießsportanlage, das Jugendheim, der Kindergarten sowie sonstige Dienstleistungen (z. B. Post, Arzt, etc.).

5.7.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Abgrenzung des Siedlungsbereiches von Markhausen nach dem RROP ist sehr differenziert. Im einzelnen sind gekennzeichnet:

- der Siedlungsbereich,
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Land- und Forstwirtschaft,
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft/Vorranggebiet für Natur und Landschaft,
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für ruhige Erholung/Vorranggebiet für ruhige Erholung,
- Vorranggebiet für Wassergewinnung.

Die detaillierten Darstellungen können dem RROP des Landkreises Cloppenburg entnommen werden.

5.7.3 Stand der Bauleitplanung

In Markhausen wurden bislang 10 Bebauungspläne aufgestellt, davon sind 7 rechtskräftig (Nr. 1, 51, 53, 79, 80, 111, 114), 3 befinden sich z. Z. noch im Verfahren (Nr. 57, 84, 107). Für den Bereich Brinkland laufen die Vorarbeiten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 "Markaweg/Zum Eleonorenwald". Mit Ausnahme der Bebauung nördlich des Bebauungsplanes Nr. 53 sowie der Streubebauung an der Vorderthüler Str. sind die bebauten Bereiche von Markhausen durch verbindliche Bauleitplanung abgedeckt. Der genaue Verlauf der Geltungsbereiche der Bebauungspläne kann dem Anhang entnommen werden.

5.7.4 Planungsanlaß/Planung

5.7.4.1 Planungsanlaß

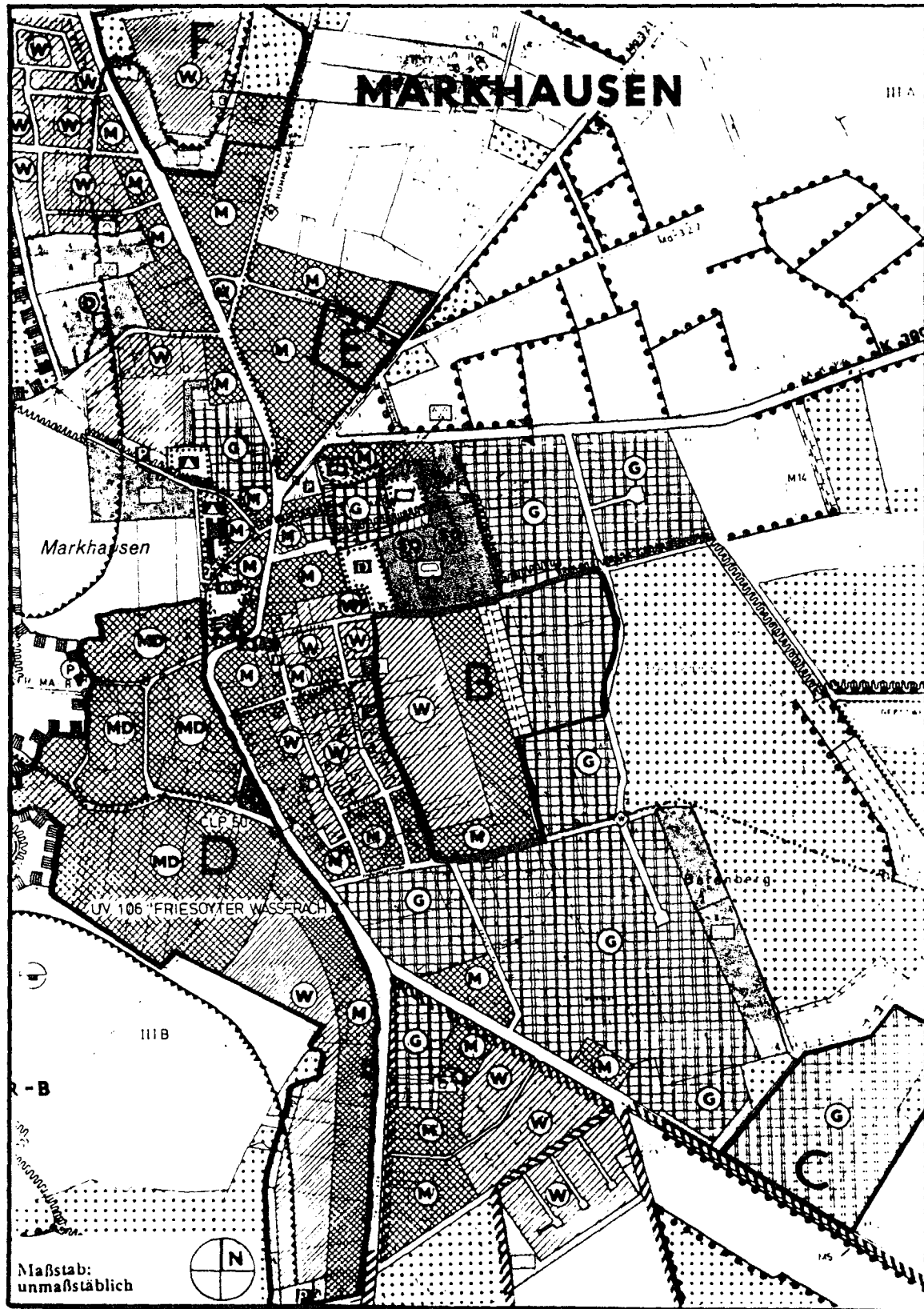
Die Stadt Friesoythe sieht vor allem folgende Anlässe zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Markhausen:

- Auch in Markhausen hat sich im Laufe der Jahre eine Flächennutzung herausgebildet, die nur noch bedingt den alten Plandarstellungen entspricht. Dies gilt vor allem für die Waldflächen und für die in der alten Planzeichnung nicht dargestellten Wallhecken.
- Die städtebaulichen Zielsetzungen nördlich der Mühlenbergsiedlung haben sich geändert.
- Auch in Markhausen ist mit einer Zunahme der Einwohnerzahlen hauptsächlich aufgrund von Eigenentwicklung zu rechnen. Dies erfordert auch Neuausweisungen von Wohnbauflächen. Darüber hinaus muß die Bereitstellung von Gewerbeflächen in ausreichendem Umfang erfolgen.

5.7.4.2 Planung

Im Vergleich zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1980 werden daher folgende Änderungen durchgeführt (hierbei werden die Bereiche der Bebauungspläne nicht berücksichtigt):

Abbildung 23: Planung in Markhausen



- (B) Änderung einer Fläche für die Landwirtschaft nördlich der Waldstraße in eine Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erläuterung:

Die Fläche ist im RROP als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet und liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung.

Der Landschaftsplan zeigt in der Biotopstrukturkarte für diese Fläche eine ackerbauliche Nutzung. Im Südosten stocken Nadelgehölze (überwiegend Kiefern). Im Westen grenzt die Blumensiedlung, im Norden ein Sportplatz bzw. gewerbliche Bebauung sowie im Osten Wald an die beplante Fläche an. Südlich befindet sich der gewerbliche Schwerpunkt der Ortschaft Markhausen. Der Landschaftsplan kennzeichnet den Bereich als schutz- und entwicklungsbedürftig. Der westlich angrenzende Wald trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei, ist Lebens- und Nahrungsraum für Pflanzen und Tiere und hat einen positiven Einfluß auf die Grundwasserneubildungsrate.

Durch die geplante Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die bei Realisierung der Planung ausgeglichen bzw. ersetzt werden müssen. Dies kann aufgrund der geringen bis mittleren Wertigkeit jedoch z. T. vor Ort geschehen.

Suchräume für Ersatzflächen befinden sich im Naturraum der "Ems-Hunte-Geest". Die Ersatzflächen sollten sich aus naturschutzfachlicher Sicht in der gleichen Landschaftseinheit befinden, in der der Eingriff vollzogen wird. Die Landschaftseinheiten sowie die innerhalb der Landschaftseinheiten anzustrebenden Biotoptypenanteile, lassen sich aus dem Landschaftsplan der Stadt Friesoythe ableiten (Karte 7 in Verbindung mit Tabelle 6.3).

Zwischen der Wohnbaufläche und der gewerblichen Fläche wird ein Streifen gemischter Baufläche sowie eine "Fläche für Maßnahmen, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt, auf der gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können. Die gemischte Baufläche sollen einen verträglichen städtebaulichen Übergang zwischen den angrenzenden Nutzungen herstellen. Die "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" stellt eine Pufferzone zwischen der gemischten und der gewerblichen Nutzung dar. Die gewerbliche Baufläche soll aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wald in der verbindlichen Bauleitplanung zum eingeschränkten Gewerbegebiet entwickelt werden.

Die im südlichen Bereich der Fläche dargestellte gemischte Baufläche, stellt den baulichen Bestand dar und schafft einen verträglichen Nutzungsübergang zwischen gewerblicher Baufläche und der Wohnbaufläche.

Die Notwendigkeit unbebaute Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Bauflächen darzustellen, wurde in Kapitel 3 bereits erläutert.

Die Fläche erscheint für die geplante Nutzung aus folgenden Gründen besonders geeignet:

- die Fläche ist bereits im Norden, Westen und Süden von Bebauung umgeben. Es erfolgt somit eine Abrundung des Siedlungsbildes,
- durch die geplante Bebauung werden Emissionskonflikte zwischen der z. Z. landwirtschaftlich genutzten Fläche und den angrenzenden Nutzungen verhindert.

(C) Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche

Erläuterung:

Die Fläche ist im RROP als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet und liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung.

Sie unterliegt - gemäß Landschaftsplan - derzeit einer ackerbaulichen Nutzung, an der südlichen Grenze befindet sich eine Wallhecke. Im Nordosten ist ein Kiefernforst vorhanden. Im Norden und Osten ist die Fläche von Ackerland umgeben, im Westen grenzt eine gewerbliche Nutzung und im Süden der Franz-Sin-Damm an.

Die Darstellung der gewerblichen Baufläche stellt eine Erweiterung des gewerblichen Schwerpunktes von Markhausen dar. Durch die Nähe zur L 831 hat sie eine gute verkehrliche Anbindung, was für die Standortwahl von Unternehmen von erheblicher Bedeutung. Das Konfliktpotential mit angrenzenden Nutzungen ist gering, da die Fläche von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist bzw. im Westen eine gewerbliche Nutzung angrenzt.

Aus ökologischer Sicht sind vor allem die Wallhecke und der Kiefernforst zu erhalten und von Bedeutung. Ansonsten kann der Ackerfläche nur eine geringe ökologische Wertigkeit zugesprochen. Durch die Planung gewerblicher Bauten wird jedoch ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Vor allem in bezug auf die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die besondere Ortsrandsituation bei der weiteren Planung zu beachten. Die Eingriffe sind durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu minimieren, die Wallhecke muß erhalten werden, der ebenfalls erhaltenswerte Kiefernforst sollte durch ausreichenden Abstand zu Bebauung geschützt werden.

Bei Realisierung der Planung wird voraussichtlich die in Anspruchnahme von Flächen für Ersatzmaßnahmen notwendig. Suchräume für Ersatzflächen befinden sich im Naturraum der "Ostfriesisch-Oldenburgischen-Geest". Die Ersatzflächen sollten sich aus naturschutzfachlicher Sicht in der gleichen Landschaftseinheit befinden, in der der Eingriff vollzogen wird. Die Landschaftseinheiten sowie die innerhalb der Landschaftseinheiten anzustrebenden Biotoptypenanteile, lassen sich aus dem Landschaftsplan der Stadt Friesoythe ableiten (Karte 7 in Verbindung mit Tabelle 6.3).

(D) Darstellung von gemischten Bauflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen

Erläuterung:

Die beplante Fläche ist im RROP gekennzeichnet als

- Siedlungsbereich
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur/Landschaft und Erholung sowie
- Vorranggebiet für die Wassergewinnung.

Der Bereich südlich des Parkplatzes ist darüber hinaus Vorranggebiet für ruhige Erholung.

Die derzeitige Nutzung der Fläche ist Acker, z.T. sind einzelne Gehölze vorhanden. Östlich des Parkplatzes ist eine Obstwiese vorhanden, am südwestlichen Rand befinden sich Wallhecken.

Die Fläche wird im Osten durch die Hauptstraße (L 831), im Norden und Nordwesten durch Ackerflächen und im Süden sowie Südwesten durch Wald begrenzt.

Der Bedarf an Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen wurde bereits in Kapitel 3 begründet.

Die dargestellten gemischten Bauflächen bieten die Möglichkeit zur Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen. Für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben stellen die von der L 831 ausgehenden Emissionen keine erhebliche Beeinträchtigung dar, gleiches gilt für Wohnbebauung, wenn sie im straßenabgewandten Bereich realisiert wird und Immissionsschutzmaßnahmen getroffen werden.

Wird die Planung durch einen Bebauungsplan konkretisiert, ist insbesondere die verkehrliche Erschließung nicht durch die Landesstraße vorzunehmen, sondern durch gemeindeeigene Straßen (ggf. von Süden) durchzuführen. Durch Grünflächen wird die geplante Fläche zur freien Landschaft eingegrünt und ein verträglicher Übergang zum Waldrand geschaffen.

Eine detaillierte Eingriffsbilanzierung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen, die vorhandenen Wallhecken sind rechtlich geschützt und dürfen nicht verändert werden. Die vorhandene Obstwiese ist aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswert und stellt einen potentiell geschützten Landschaftsbestandteil mit einer hohen ökologischen Wertigkeit dar. Bei der weiteren Konkretisierung der Planung ist dies zu bedenken.

Der nördliche Teil des Bereichs D sowie die nördlich angrenzenden Bereiche "Brinkland" sollen durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 133 "Markaweg/Zum Eleonorenwald" städtebaulich geordnet werden. Aufgrund der nördlich vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen wird dieser Bereich als gegliedertes Dorfgebiet entwickelt. Nach Süden gehen diese in Wohnbauflächen und - entlang der Hauptstraße - in gemischte Bauflächen über.

Die Biotopstrukturkarte zeigt für diesen Bereich landwirtschaftliche Nutzflächen, entlang der Hauptstraße stocken Eichen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist sowohl die ökologische Wertigkeit der Flächen als auch die Immissionssituation näher zu untersuchen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine unlösbaren Konflikte ersichtlich.

Durch die Planung werden des weiteren ertragreicher und kulturhistorisch wertvoller Eschboden überplant. Dieser Belang muß nach Willen der Stadt Friesoythe jedoch vor anderen (Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, nicht störende Gewerbebetriebe etc.) zurück stehen.

Sollten bei der Realisierung der Planung Flächen für Ersatzmaßnahmen notwendig werden, so befinden sich Suchräume im Naturraum der "Ems-Hunte Geest". Die Ersatzflächen sollten sich aus naturschutzfachlicher Sicht in der gleichen Landschaftseinheit befinden, in der der Eingriff vollzogen wird. Die Landschaftseinheiten sowie die innerhalb der Landschaftseinheiten anzustrebenden Biotoptypenanteile, lassen sich aus dem Landschaftsplan der Stadt Friesoythe ableiten (Karte 7 in Verbindung mit Tabelle 6.3).

(E) Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen und Grünflächen

Erläuterung:

Im RROP ist der nördlich des Richteweges gelegene Teil der Fläche einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft, der südliche Bereich dem Siedlungsbereich zugeordnet.

Die gesamte Fläche liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung und wird z. Z. im nördlichen Bereich als Intensivgrünland genutzt. Am südlichen Rand der Fläche befindet sich eine Obstwiese, entlang des Richteweges eine Wallhecke.

Die Fläche ist vor allem zur Abrundung des Ortsbildes geeignet, da sie im Süden, Westen und Nordwesten bereits von gemischten Bauflächen umgeben ist.

Bei der weiteren Planung ist zu beachten, daß die Wallhecke zu erhalten ist. Die Obstwiese ist aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit erhaltenswert. Bei einer Überplanung mit Bebauung sind entsprechend Ausgleichsflächen, ggf. Ersatzflächen bereitzustellen. Eine detaillierte Eingriffsbilanzierung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen.

Die Fläche wird von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe überlagert, die Immissionssituation ist daher im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung detaillierter zu untersuchen. Wegen der angestrebten Nutzungen werden jedoch keine unlösbaren Immissionskonflikte gesehen, da die gemischten Bauflächen ggf. zu Dorfgebieten entwickelt werden können, wo landwirtschaftliche Vorhaben vorrangig zu behandeln sind.

(F) Bereich des Bebauungsplanes Nr. 84 "Wulleberg"

Erläuterung:

Im RROP erfolgt für den betroffenen Bereich - neben der Festlegung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung - keine Nutzungsfestlegung.

Der Landschaftsplan (Biotopstrukturkarte) zeigt dort die vorläufige Abgrenzung eines nach § 28 a NNatG besonders geschützten Biotops. Die Maßnahmenkarte zeigt ebenfalls, daß ein Großteil der Fläche nach § 28a NNatG unmittelbar geschützt ist (Trockenstandort). Nördlich und nordöstlich an diesen Bereich grenzt ein Kiefernforst, zu dem ein ausreichender Abstand mit Bebauung einzuhalten ist.

Die Fläche besitzt daher aus naturschutzfachlicher Sicht eine erhebliche überörtliche Bedeutung und ist auch rechtlich geschützt. Nach Ansicht der Stadt Friesoythe sind die Angaben des Landschaftsplanes in diesem Bereich veraltet, da der Standort z.Zt. nicht die Kriterien für ein nach § 28a NNatG geschütztes Biotop erfüllt. Aufgrund des erheblichen Bedarfs an Wohnbauflächen und Restriktionen andernorts ist die Inanspruchnahme dieser Fläche aus Sicht der Stadt Friesoythe unabwendbar.

Eine detaillierte Bilanzierung des erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs erfolgt im Zuge der Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 84.

5.8 Mittelsten Thüle (Planteil 13)

5.8.1 Städtebauliche Situation

Die Ortschaft Mittelsten Thüle liegt im Südosten der Großgemeinde Friesoythe an der B 72, umgeben von größeren und kleineren Waldflächen. Thüle hatte 1992 ca. 880 Einwohner.

Das Ortsbild stellt sich sehr differenziert dar, die Bebauung hat sich jedoch hauptsächlich beidseitig der B 72/Am Birkengrün bzw. entlang des Kurfürstendamms/K 300 entwickelt.

Der gewerbliche Schwerpunkt (hauptsächlich holzverarbeitende Betriebe) hat sich an der Straße Am Birkengrün, an der B 72 sowie an der Ecke Glasdorfer Str./B 72 entwickelt. Gemischte Nutzungen konzentrieren sich beidseitig des Kurfürstendamms sowie westlich der Straße Am Birkengrün. Die wohnbauliche Entwicklung hat südlich der Thüler Kirchstr. stattgefunden. Die Thüler Kirchstr. ist eine weiträumige Allee mit begleitendem Fußweg. Im Bereich der Kirche am Kurfürstendamm und an der Thüler Kirchstr. ist der Mittelpunkt des Gemeinwesens zu finden. Hier befinden sich der Dorfplatz, eine Gaststätte, die Schule sowie der Kindergarten und die Sportanlagen mit Sportlerheim. Eine Attraktion von überregionaler Bedeutung ist der Tierpark, der südlich von Mittelsten Thüle liegt.

5.8.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Darstellungen des RROPs sind - entsprechend der vorhandenen Gegebenheiten, der Waldflächen und der Lage an der Soeste - für Mittelsten Thüle vielfältig. Es sind gekennzeichnet:

- der Siedlungsbereich,
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Land- und Forstwirtschaft,
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft/Vorranggebiet für Natur und Landschaft,
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für ruhige Erholung/Vorranggebiet für ruhige Erholung sowie
- Vorranggebiet für Wassergewinnung.

Die genauen Darstellungen können dem RROP des Landkreises Cloppenburg entnommen werden.

5.8.3 Stand der Bauleitplanung

Für Mittelsten Thüle wurden bisher sieben Bebauungspläne aufgestellt. Davon haben vier Rechtskraft erlangt (BB Nr. 11, 11a, 69, 97), drei (Nr. 68, 118, 125) befinden sich im Verfahren. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne decken fast den gesamten bebauten Ortsteil ab, lediglich im Nordwesten von Mittelsten Thüle erfolgte bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Der genaue Verlauf der Geltungsbereiche kann dem Anhang entnommen werden.

5.8.4 Planungsanlaß/Planung

5.8.4.1 Planungsanlaß

Die Notwendigkeit für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Ortschaft Mittelsten Thüle ergibt sich aus folgenden Gründen:

- die städtebaulichen Zielsetzungen im Bereich zwischen Kurfürstendamm und Tierpark haben sich geändert,
- die Plandarstellung wird an dem derzeitigen Bestand, insbesondere an die amtlich mitgeteilten Waldflächen sowie Wallhecken, ausgerichtet,
- für die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 68 bisher nicht realisierten gewerblichen Bauflächen, wird ein Ausweichstandort im Bereich Am Haferberg/B 72 geschaffen.
- der Bebauungsplan Nr. 125 erfordert eine Verlegung des Sportplatzes und soll den Wohnbauflächenbedarf abdecken,
- entsprechend dem steigenden Bedarf, ist ein 2-gruppiger Kindergarten kurz vor der Realisierung.

5.8.4.2 Planung

Die o. g. Gründe erfordern folgende Maßnahmen: