

Ein Spielflächenverbrauch von 1,25 qm/Einwohner kann als üblicher Richtwert angesehen werden. Nach BORCHARD³ ist der Flächenverbrauch:

3 - 6 Jahre:	0,75 - 1,00 qm/E
7 - 12 Jahre:	0,75 qm/E
13 - 17 Jahre:	1,50 qm/E

Nun muß noch bedacht werden, daß die vorhandene Spielfläche von ca. 5,03 ha die Bruttofläche darstellt, die von der nutzbaren Spielfläche sicherlich abweicht. Setzt man als nutzbare Spielfläche 75 % der Bruttofläche an, so stehen z. Z. ca. 3,78 ha Spielfläche zur Verfügung. Eine quantitativ ausreichende Bereitstellung von Spielplatzflächen ist somit - auch langfristig - gewährleistet.

Um die Versorgung mit Kinderspielplätzen weiter zu verbessern und um bisher unzureichend versorgte Gebiete abzudecken, sind weitere Spielplätze geplant (s. Anlage). Sie umfassen eine Fläche von ca. 2,75 ha.

Darüber hinaus werden in den Bauflächen, die in der Planzeichnung dargestellt, aber noch nicht durch Bebauungspläne konkretisiert sind, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitere Spielplätze als wohnungsbezogener Gemeinbedarf geschaffen. Die Standorte, Größe und Ausstattung dieser Spielplätze ist gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu planen.

Desweiteren ist bei der Planung neuer Baugebiete die Festsetzung von Spielstraßen und verkehrsberuhigter Bereiche (Zeichen 325/326) zu prüfen. Hierzu eignen sich vor allem vom Verkehr wenig berührte Sackgassen oder Nebenstraßen. Die Straßenenden sind so herzurichten, daß Kinder bei Bewegungsspielen nicht in den Verkehr angrenzender Straßen hineinlaufen können. Eine entsprechende Ausstattung mit Spielgeräten, Sandkästen etc. ist ebenfalls sinnvoll. Durch die Bereitstellung von Bänken, die auch beliebte Aufenthaltsorte für ältere Menschen aus der Nachbarschaft sind, wird so ein miteinander verschiedener Generationen möglich.

3.5.4 Sportanlagen

Die Stadt Friesoythe ist um eine bedarfsdeckende Versorgung der Bevölkerung mit ungedeckten (Sportplätze, Tennisplätze etc.) sowie gedeckten Sportanlagen (Sporthallen, Tennishallen etc.) bemüht.

Der Versorgungsgrad mit Sportanlagen kann anhand von Richtwerten (qm/Einwohner) überprüft werden. Der Richtwert ist dabei abhängig von der Bevölkerungsstruktur und der Gemeindegröße. So schwankt der Richtwert für ungedeckte Sportanlagen zwischen 8,5 qm/Einwohner in kleineren Gemeinden bis 1.000 Einwohner (Deutsche Olympische Gesellschaft in: BORCHARDT) und 2,5 qm/Einwohner in Großstädten wie Berlin (Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Berlin). Als gebräuchlichen Mittelwert gibt BORCHARDT 4,00 - 6,00 qm/Einwohner für Schul- und Vereinssportplätze an.

Bei gedeckten Sportanlagen (Turn- und Gymnastikhallen) liegt der Flächenbedarf bei 0,2 - 0,4 qm/Einwohner.

³ Borchard, Klaus (1974): Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, München.

Stellt man diesen Richtwerten die Versorgungssituation mit Sportplätzen (198.010 qm) und Sporthallen (4.141 qm) in Friesoythe gegenüber, so zeigt sich folgendes:

Jahr	Bevölkerungszahl	Sportplätze (qm/Einwohner)	Sporthallen (qm/Einwohner)
1992	17.649	11,22	0,23
1997	18.561	10,67	0,22
2003	19.447	10,18	0,21
2007	20.027	9,89	0,20
Richtwert:		4,00 - 6,00	0,2 - 0,4

Die derzeitige Ausstattung mit Sportplätzen und -hallen kann - auch bei einer zukünftig zunehmenden Bevölkerungszahl - als ausreichend angesehen werden. Hierbei gilt es jedoch zu beachten, daß Friesoythe in die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums eingestuft ist, und daher auch teilweise die Versorgungsfunktion an Sportanlagen für die umliegenden Gemeinden übernimmt. Der Einzugsbereich der Sportanlagen geht somit über den Bevölkerungsbestand der Stadt Friesoythe hinaus. Hierdurch verringert sich die durchschnittlich pro Einwohner zur Verfügung stehende Fläche. Dies kann jedoch nicht quantifiziert werden.

Neben den Sportplätzen und -hallen stehen außerdem Tennisplätze und eine Tennishalle, zahlreiche Schießstände, ein Hallen-/Freibad sowie zwei Reithallen zur sportlichen Betätigung zur Verfügung, die die durchschnittliche Fläche/Einwohner erhöht.

Um bei einer steigenden Bevölkerungszahl der Stadt Friesoythe und des Umlandes die Versorgung der Bevölkerung mit Sportanlagen sicherzustellen sowie die derzeitige Ausstattungssituation zu verbessern, hat die Stadt Friesoythe Erweiterungen von Sportanlagen beschlossen.

In Markhausen besteht der Bebauungsplan Nr. 80 "Sportzentrum Markhausen", der am 23.04.1993 Rechtskraft erlangt hat. Hier sind bereits 2 Fußball-Spielfelder, drei Tennisplätze und eine Sporthalle (3-Feld Halle) errichtet worden. Darüber hinaus ist der Bau von einem weiteren Tennisplatz sowie der Ausbau der unterirdischen Schießanlage geplant. Das Sportzentrum ist in der Planzeichnung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz bzw. Sportanlage dargestellt.

In Mittelsten Thüle erfolgt eine Erweiterung nach Osten, da im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 125 ein bestehender Sportplatz mit Wohnbebauung überplant wird. Außerdem erfolgen Sportplatzerweiterungen in

- Kampe nach Süden,
- Neuscharrel nach Nordosten und Süden,
- Mehrenkamp nach Süden und Westen.

In Gehlenberg und Edewechterdamm werden die Sportplätze verlagert, um Wohnbauflächen in zentraler Lage bereitzustellen.

Diese Flächen sind in der Planzeichnung als Grünfläche dargestellt.

3.5.5 Friedhöfe

Die in Kapitel 2.6.3 genannten Friedhöfe umfassen eine Bruttofläche von 12,53 ha. Bei einer Zahl von 17.649 Einwohnern am 31.12.92 ergibt sich ein Wert von 7,1 qm/Einwohner. In der Literatur wird als gebräuchlicher Mittelwert ein Flächenverbrauch von 4,5 - 6,0 qm/Einwohner (BORCHARDT) bzw. 5,4 qm/Einwohner (MÜLLER) angegeben. Die Stadt Friesoythe hat somit z. Z. genügend große Flächen zur Verfügung, um den entstehenden Bedarf abdecken zu können.

Bei einer zunehmenden Bevölkerungszahl und einer zunehmenden Zahl der vermutlich sterbenden Personen, würde bei einer gleichbleibenden Bruttofriedhofsfläche, die durchschnittlich zur Verfügung stehende Fläche sinken:

Jahr	Bevölkerungszahl (qm/Einwohner)	Richtwert
1992	17.649	7,10
1997	18.561	6,75
2002	19.447	6,44
2007	20.027	6,26

Insgesamt sind jedoch noch ausreichend Erweiterungsflächen bei den bestehenden Friedhöfen vorhanden. Hier sind insbesondere zu nennen:

- der Friedhof der katholischen Kirchengemeinde St. Marien, dessen Erweiterung (Flurstück 82 der Flur 14) eine Bruttofläche von ca. 4.300 qm umfaßt und baurechtlich bereits durch die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Krankenhaus", der am 08.04.1983 rechtsverbindlich geworden ist, geregelt wird;
- die Erweiterung des Friedhofs in Altenoythe (zwischen jetzigem Friedhof und der alten Grundschule), die durch die 11. Flächennutzungsplanänderung vom 11.09.85 bereits vorbereitet ist und eine Bruttofläche von ca. 7.500 qm umfaßt,
- die Erweiterung des Friedhofes der Ev. Kirchengemeinde am "Grünen Hof", Friesoythe in Richtung Süden.

Neuausweisungen von Friedhöfen sind in der Stadt Friesoythe nicht geplant.

3.5.6 Park- und sonstige Grünanlagen

Die im Gemeindegebiet bestehenden Parks und parkähnlichen Anlagen umfassen eine Fläche von ca. 26,54 ha (brutto). Hiervon entfallen alleine auf den Stadtpark Friesoythe ca. 18 ha.

Die quantitative Versorgungssituation, kann anhand von Richtwerten überprüft werden. Die Richtwerte spiegeln dabei einen Anspruch der Einwohner auf wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen wieder. Sie sind keine objektiv bestimmbar Größen, können jedoch einen ersten Hinweis darauf geben, welche Ansprüche in Zusammenhang mit der Dichte der Bebauung entstehen. BORCHARDT gibt als Mittelwert einen Flächenverbrauch von 8 - 15 qm pro Einwohner an, in Großstädten, z. B. Berlin, liegt er bei 6 - 7 qm pro Einwohner.

Da es sich bei der Großgemeinde Friesoythe um einen relativ stark ländlich geprägten Raum handelt, soll der friesoythe spezifische Flächenbedarf bei 12 qm pro Einwohner angesetzt werden.

Der derzeitige und zukünftige Bedarf an öffentlich zugänglichen Parks und Grünanlagen steigt mit der zunehmenden Bevölkerungszahl.

Jahr	Bevölkerungszahl	benötigte Fläche (ha) laut Richtwert (12 qm/Einwohner)
1992	17.649	21,18
1997	18.561	22,27
2002	19.447	23,34
2007	20.027	24,03

Stellt man dem zukünftigen Bedarf, den Bestand von 26,54 ha gegenüber, so ergibt sich langfristig ein Bedarf, der mit der derzeitigen Ausstattung an Parks und Grünanlagen befriedigt werden kann. Um die Versorgungssituation zu verbessern, plant die Stadt Friesoythe weitere öffentliche parkähnliche Anlagen, die in der Planzeichnung als Grünfläche, Zweckbestimmung "Parkanlage", dargestellt sind:

- in Gehlenberg östlich der Kirchstr. (1,56 ha),
- in Friesoythe südlich des Schwimmbades (0,68 ha).

Neben den öffentlich zugänglichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage", sind in der Planzeichnung auch private Grünflächen, Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt. Zusammen mit den Sportplätzen, Friedhöfen und kleineren Grünzügen tragen sie zur Verbesserung des Stadtklimas bei und bilden Lebensräume für Tiere und Pflanzen im besiedelten Bereich. Grünzüge am Ortsrand tragen zur Verringerung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei.

Als größere bestehende private Grünflächen, Zweckbestimmung "Parkanlage", ist in Friesoythe im Bereich Grüner Hof eine Fläche von ca. 1 ha vorhanden. Darüber hinaus sind in folgenden Bebauungsplänen Festsetzungen von Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage) vorhanden:

Thülsfeld:	Bebauungsplan Nr. 19 (0,18 ha),
Edewechterdamm:	Bebauungsplan Nr. 106 (0,08 ha),
Markhausen:	Bebauungsplan Nr. 53 (2,39 ha),
Friesoythe:	östlich der Soeste, tw. Bebauungsplan Nr. 77 (ca. 1,06 ha),
	Bebauungsplan Nr. 124 (2,36 ha),
	Bebauungsplan Nr. 32 (0,6 ha),
	Bebauungsplan Nr. 101 (1,75 ha).

Werden die Bebauungspläne realisiert, werden weitere 8,43 ha an privater Grünfläche geschaffen.

4. LEITSÄTZE DER GEMEINDLICHEN ENTWICKLUNG

Überblick über die Planungsziele:

Das folgende Entwicklungskonzept zeigt in abstrakter Form die Leitlinien der gemeindlichen Entwicklung auf. Dabei werden - entsprechend der Aufgabe die städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darzustellen - detaillierte Darstellungen vernachlässigt. Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem F-Plan, sind die Leitsätze der gemeindlichen Entwicklung zu beachten.

Der § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet die Gemeinde, zunächst vier allgemeine Planungsleitsätze zu beachten. Danach sollen Bauleitpläne

- eine geordnete, städtebauliche Entwicklung und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und
- dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und
- die natürliche Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im einzelnen nennt das BauGB (§ 1 Abs. 5) dabei folgende Ziele:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
5. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechtes festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima,
8. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Fortwirtschaft, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie der Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
9. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Durch § 8 a Abs. 1 BNatSchG besteht ergänzend und in Konkretisierung von Nr. 7 für die Gemeinde die Pflicht, die Belange von Natur und Landschaft in besonderer Weise zu behandeln. Das bedeutet, bereits bei der Bauleitplanung bestehen unter Berücksichtigung der Grundsätze des Naturschutzes und der Landespflege (§ 2 BNatSchG) für geplante Eingriffe, die Pflichten zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich bzw. zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (vgl. Kapitel 6.9).

Zur Erfüllung der o. g. gesetzlichen Vorgaben hat die Gemeinde Saterland unter Berücksichtigung ihrer spezifischen räumlichen Situation bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung folgende Planungsleitsätze aufgestellt:

- Erhaltung der historisch gewachsenen Gemeindeteile und Sicherung ihrer individuellen Entwicklung,
- geschlossene Siedlungsentwicklung in der Nähe von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie von nicht störendem Gewerbe,
- Schwerpunktmäßige Gewerbeentwicklung zur Reduzierung der Immissionsbelastung,
- Ermöglichung nicht störender Gewerbeentwicklung in der Umgebung von Wohnnutzung,
- Entflechtung von Wohnnutzung und störendem Gewerbe,
- Erhalt und Entwicklung der wertvollen typischen Landschaftselemente;
- Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft,
- Erhaltung und Entwicklung der Erholungsqualität der Landschaft,
- Landschaftliche Einbindung und Durchgrünung der Siedlungen,
- Schaffung ausreichender Sport-, Erholungs- und Grünbereiche in unmittelbarer Siedlungsnähe,
- Bündelung der notwendigen Versorgungs- und Dienstleistungs- sowie anderer Infrastruktureinrichtungen in den Hauptorten der Gemeinde bei gleichzeitiger Sicherung der elementaren Grundversorgung in den wohnungsnahen Nebenzentren der gewachsenen Gemeindeteile.

4.1 Siedlungsentwicklung

Die Identität Friesoythes beruht auf den geschichtlich gewachsenen räumlichen Ordnungen und Strukturen. Damit die Stadt zukünftigen Aufgaben gerecht werden kann, sind aber auch Veränderungen der Stadtstruktur notwendig.

Die Entwicklung der Stadt Friesoythe ist gekoppelt an die Entwicklung der gesamten Region, in die sie eingebettet ist. Es bestehen wechselseitige Abhängigkeiten in naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereichen sowie der technischen Infrastruktur, die unabhängig von historischen oder Verwaltungsgrenzen sind. Leitbild der räumlichen Planung ist die Sicherung bzw. Schaffung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen.

Bei zunehmenden Nutzungsansprüchen hat eine vernünftige Innenentwicklung - gemäß dem Optimierungsgebot der Bodenschutzklausel - Vorrang vor Siedlungserweiterungen. Eine bessere Ausnutzung untergenutzter Flächen sowie eine verträgliche Verdichtung ist daher zusätzlich in jedem Einzelfall erneut im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Das Planungskonzept soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine ausgewogene Nutzungsstruktur gewährleisten. Hierzu zählen insbesondere die Zuordnung von Wohnungen und Arbeitsplätzen, wodurch Wege verkürzt, Verkehr vermieden und eine weitgehende ökologische Verträglichkeit der Entwicklung gewährleistet werden soll. Demzufolge wurden neue Bauflächen unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur geplant.

Das ursprüngliche Ziel, ein Zusammenwachsen der Ortschaften Altenoythe und Friesoythe zu erreichen, ist aufgrund von Restriktionen (Wald, LSG, Talaue/Niederungsbereiche, landwirtschaftliche Betriebe etc.) nur bedingt möglich. Einer Stadterweiterung nach Südosten stehen ebenfalls Widerstände entgegen:

1. Das Oberflächenwasser südlich des Stadtgebietes muß zu einem großen Teil dem Streek zugeleitet werden. Dieser nimmt bereits jetzt fast das gesamte Oberflächenwasser des Stadtkernes auf und ist bereits total überlastet. Regenrückhaltebecken sind wegen der überwiegend bebauten Flächen nicht möglich.
2. Die Entsorgung des Schmutzwassers südlich des Stadtgebietes bereitet insofern Probleme, als daß es nicht mehr durch das ausgelastete Schmutzwasserkanalnetz der Innenstadt zur Kläranlage geleitet werden kann. Es ist in teuren und aufwendigen Leitungen um das Stadtgebiet herumzuleiten.
3. Die Baugrundverhältnisse unmittelbar südlich des Stadtgebietes sind wesentlich schlechter als im Bereich nordwestlich des Stadtgebietes.
4. Die Vorbelastung durch den Verkehrslärm der B 72 im südlichen Stadtbereich (z.B. Siedlung Galgenberg) ist bereits groß. Einer Erweiterung nach Südosten wird durch den gewerblichen Ansatz sowie die Emissionsbelastung durch die B 72 verhindert.

Der Schwerpunkt der Siedlungserweiterung liegt daher im Nordosten der Stadt Friesoythe.

Friesoythe soll seinen Charakter als ländlich geprägtes Mittelzentrum weiterhin erhalten. Trotz der erforderlichen Verdichtung sollen innerörtliche Grünflächen erhalten bleiben, bei Flächen der Stadterweiterung sind entsprechende Naherholungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen einzuplanen. Die Bauweise von Neubauten soll sich städtebaulich am Bestand orientieren, insbesondere gilt es unzulänglich gestaltete Ortsränder zu vermeiden. Weder sind "Grüne Barrieren" zu errichten, die den Zutritt in die freie Landschaft verhindern und den Eindruck der Abgeschlossenheit erzeugen, noch ist eine Eingrünung zu vernachlässigen. Es sollte bedacht werden, daß zukünftige Generationen ebenfalls Flächen beanspruchen und eine weitere Stadterweiterung - über den jetzigen Planungsstand hinaus - notwendig sein kann. Geschoßwohnungsbauten und große Gewerbegebäude sollen keine städtebaulichen Dominanten bilden und das Landschaftsbild nicht negativer als notwendig beeinträchtigen.

Friesoythe ist als attraktiver und vielseitiger Wohnort weiterzuentwickeln, der Arbeitsort Friesoythe soll zu einem leistungsfähigen Zentrum für das verarbeitende Gewerbe und Dienstleistungen ausgebaut werden.

Attraktivität und Akzeptanz des Wohn- und Arbeitsortes Friesoythe werden im wesentlichen durch die Qualität und Quantität der sozialen Infrastruktur (Kultur-, Bildungs-, Sport-, Jugend-, und Sozialeinrichtungen) mitbestimmt. In Friesoythe soll daher eine zukunftsorientierte soziale Infrastruktur geschaffen werden.

Für den zunehmenden Verkehr werden stadt-, umwelt- und sozialverträgliche Lösungen benötigt, da die Funktionsfähigkeit der Stadt von der Funktionsfähigkeit des Verkehrssystems abhängt. Bei der Planung von Stadterweiterungen ist die Belastung durch den Verkehr zu minimieren und der Zuwachs des Verkehrsbedarfs zu begrenzen. Die geplanten Entlastungsstraßen im Norden und Südosten von Friesoythe haben demzufolge primär die Aufgabe den Kernbereich zu entlasten, erst an zweiter Stelle übernehmen sie Erschließungsfunktionen für die dargestellten Bauflächen. Die im Gemeindegebiet vorhandenen alleeartigen Strukturen sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Im Gemeindegebiet von Friesoythe bestehen historisch gewachsene Siedlungsstrukturen, die es zu erhalten gilt. Hierzu zählen z. B. die Fehnsiedlungen, die im Zuge des Torfabbaus im 16. und 17. Jhd. entstanden sind. Zum Abtransport des Torfes und zur Entwässerung der Moore wurden Kanäle angelegt, die eine regelhafte, reihenförmige Gehöftverteilung erzwangen.

Bei der Flächennutzungsplanung besteht das grundsätzliche Problem, wie diese Siedlungsformen planungsrechtlich einzuordnen sind.

Da der Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darstellt, muß er zwischen Bauflächen/Baugebieten einerseits (Innenbereich) und Bereichen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (Außenbereich) unterscheiden. Für die Stadt Friesoythe ist es von großer Bedeutung, ob ein zukünftiges Vorhaben im Außenbereich oder Innenbereich geplant ist, da Innenbereichsgrundstücke prinzipiell, Außenbereichsgrundstücke aber nur ausnahmsweise bebaut werden dürfen.

Das BauGB differenziert den Innenbereich weiter in die Geltungsbereiche von qualifizierten Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 1 BauGB) und die im Zusammenhang bebauten, aber nicht qualifiziert beplanten Ortsteile (§ 34 BauGB). Alle anderen Gebiete nennt es Außenbereich (§ 19 Abs. 1 Nr. 3 bzw. § 35 BauGB). Durch diese Gliederung wird erreicht, daß ein Vorhaben immer in einen dieser drei Bereiche fällt.

Die Stadt Friesoythe ordnet die Fehnsiedlungen dem Außenbereich zu und stellt sie aus folgenden Gründen nicht als Bauflächen dar:

1. Durch die Darstellung von Bauflächen wären auch Nutzungen zulässig (gemäß BauNVO), die in diesen Bereichen nicht erwünscht sind, da sie zu Konflikten mit den bestehenden Nutzungen führen könnten.
2. Die genannten Bereiche werden oftmals landwirtschaftlich genutzt. Der Erhalt und die Förderung der Landwirtschaft stellen ein überörtliches Planungsziel dar. Durch die getroffene Regelung sind bestehende landwirtschaftliche Betriebe vor heranrückender Bebauung geschützt, da für die Geltungsdauer des F-Planes an anderer Stelle der Gemeinde noch Bauflächen zur Verfügung stehen. Durch eine Darstellung von Bauflächen wäre mittel- oder langfristig eine Verdrängung vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe zu befürchten.
3. Die Stadt Friesoythe ist der Auffassung, daß der Außenbereich in erster Linie einen gewissen Schutzstatus hat und daß Baulücken in den betroffenen Bereichen durch Satzungen oder durch Einzelbaugenehmigungen beplant werden können.

Das BauGB ermöglicht - neben dem Flächennutzungsplan - eine zukünftige Beplanung des Außen- und Innenbereichs durch Satzungen:

Satzungstypen	Rechtsgrundlage	F-Plan
Abgrenzungssatzung	§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB	F-Plan muß nicht übereinstimmen
Entwicklungssatzung	§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB	F-Plan muß die Vorraussetzung bieten
Abrundungssatzung	§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	F-Plan darf nicht entgegenstehen

Abgrenzungssatzung

Der Sinn der Abgrenzungssatzung ist die Abgrenzung vom Innenbereich gegenüber dem Außenbereich, so daß nicht für jedes einzelne Bauvorhaben erneut geklärt werden muß, ob es im Innenbereich liegt oder im Außenbereich. Es werden die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt werden.

Entwicklungssatzung

Die Entwicklungssatzung dient der Entwicklung vom Außenbereich zum Innenbereich. Bebaute Bereiche im Außenbereich können als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, falls eine entsprechende Darstellung im F-Plan (z. B. Kleinsiedlungsgebiet) gegeben ist.

Abrundungssatzung

Die Abrundungssatzung dient vorwiegend der Beordnung des Bestandes und der örtlichen Gegebenheiten. Durch die Abrundungssatzung werden einzelne Grundstücke aus dem Außenbereich in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. I. d. R. sind diese Grundstücke bebaut, kleinere unbebaute Abstände (Baulücken) zu diesen Grundstücken können ebenfalls einbezogen werden.

Abgrenzungs- und Entwicklungssatzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (müssen sie aber nicht gewährleisten !) und die Bodenschutzklausel beachten.

Die Satzungen dienen nicht der Vorbereitung oder Leitung der städtebaulichen Entwicklung. Bei der Aufstellung einer Satzung sind im engeren Sinne die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ebenso unbeachtlich wie die formalisierte Abwägung der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange. Eine Abwägung muß zwar stattfinden, ist jedoch nicht Bestandteil der Satzung.

Darüber hinaus wurde durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz geändert und der Anwendungsbereich des Satzungsrechtes erweitert. Außerdem besteht die Möglichkeit Bereiche gemäß dem BauGB-Maßnahmengesetz zu beplanen.

Durch § 4 Abs. 2a Wohnungsbauerleichterungsgesetz wird die Stadt Friesoythe ermächtigt, Außenbereichsflächen in Abgrenzungs- oder Entwicklungssatzungen einzubeziehen, wenn

- die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind,
- die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
- für die einbezogenen Flächen der Abrundungssatzung festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Gemäß § 4 Abs. 4 BauGB-Maßnahmengesetz kann die Stadt Friesoythe für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung vom einigem Gewicht vorhanden ist, für Wohnbebauung sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im Einzelfall eine Satzung erlassen.

Durch die Möglichkeiten des Satzungsrechts und des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) sind nach Auffassung der Stadt Friesoythe ausreichende Regelungsmöglichkeiten für zukünftige Vorhaben gegeben, die in Bereichen liegen, die nicht als Bauflächen dargestellt sind.

4.2 Umwelt- und Naturschutz

Das Stadtgebiet umfaßt einen komplexen Natur- und Landschaftsraum. Belastungen der Umwelt wirken über die Stadtgrenze hinweg. Umweltplanung kann daher nicht auf des Stadtgebiet beschränkt werden, erforderlich ist vielmehr eine enge Kooperation zwischen Friesoythe, den umliegenden Gemeinden und dem Landkreis Cloppenburg bei allen umweltrelevanten Planungen.

Die Lebensqualität und letztlich die Funktionsfähigkeit Friesoythes beruhen auf dem Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen. Bei Verdichtung und Stadterweiterung muß die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, auch zur ökologischen Entlastung der Stadt Friesoythe und für Versorgungsfunktionen wie z. B. die Trinkwassergewinnung, durch integrierten Umwelt- und Biotopschutz gewährleistet werden.

Der Flächennutzungsplan soll durch eine geeignete strukturelle Gliederung des Stadtgebietes, durch Innenentwicklung und notwendige und angemessene Stadterweiterungen dem Leitbild des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung tragen. Die Umnutzung des unvermehrten Naturgutes Boden durch wachsenden Flächenbedarf für städtische Nutzungen ist zu minimieren. Unvermeidbare Flächenumnutzungen sind durch Naturschutzmaßnahmen - soweit möglich - vor Ort auszugleichen. Nicht ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind - sofern möglich - in der selben Landschaftseinheit in dem der Eingriff erfolgt, zu ersetzen.

Räume, die sich durch besondere ökologische Qualitäten und Entwicklungspotentiale auszeichnen, sind zu sichern. Um Umweltbelastungen zu vermeiden, sind für ökologisch sensible Bereiche Nutzungsbeschränkungen festzulegen.

Das historisch gewachsene Nebeneinander von Wohnen, gemischten Nutzungen, Gewerbe und Landwirtschaft soll erhalten bleiben. Gegenseitige Störungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Ort - mit der Betonung der gegenseitigen Rücksichtnahme - zu reduzieren.

Zur Erfassung und Bewertung der Naturgüter und -funktionen wurde ein Landschaftsplan erstellt.

Im Landschaftsplan der Stadt Friesoythe ist ein genaues Leitbild für den Bereich Natur und Landschaft aufgezeigt (S. 6-15). Das Leitbild beschreibt einen Zustand, der für die Stadt Friesoythe angestrebt wird. Es orientiert sich am naturräumlichen Potential und der besonderen Eigenart des Gebietes, die sich aus den natürlichen Standortverhältnissen und der kulturhistorischen Entwicklung herleitet.

Das Leitbild, wie es im Landschaftsplan aufgeführt ist, wird über drei unterschiedliche Maßstabsebenen von einer großräumigen über eine mittlere zu einer kleinräumigen Bezugsebene immer weiter differenziert:

- naturräumliche Regionen der "Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest" und der "Ems-Hunte-Geest" (1),
- Typen und Untertypen der Landschaftseinheiten (2) sowie
- einzelne Teilräume (3).

(1) Naturräumliche Regionen

Die oberste Bezugsebenen sind die naturräumlichen Regionen mit den im Niedersächsischen Landschaftsprogramm benannten Schutz- und Entwicklungsprioritäten von Biotoptypen, die entsprechend den Gegebenheiten des Gemeindegebietes angepaßt wurden (vgl. Tabelle 4.6, S. 4-33 im Landschaftsplan).

(2) Typen und Untertypen der Landschaftseinheiten

Die naturräumlichen Regionen wurden im Landschaftsplan auf der zweiten Bezugsebene weiter in folgende Landschaftseinheiten differenziert:

- Grundwasserferne Geest,
- Grundwassernahe Geest,
- Hochmoor (Torfmächtigkeit > 30 cm)
- Hoch- und Niedermoor,
- Aue sowie
- Siedlung.

Die Landschaftseinheiten wurden weiter in eine Reihe von Landschaftsuntereinheiten gegliedert und das Naturraumpotential der Umweltmedien Boden, Wasser, Klima/Luft erfasst (vgl. Tabelle 6.1, S. 6-9 des Landschaftsplanes). Darüber hinaus wurden Biotoptypen (vgl. Tabelle 6.1, S. 6.19 ff.) sowie Leitarten (Tiere) der Landschaftseinheiten/-untereinheiten (vgl. Tabelle 6.2, S. 6.23 ff.) benannt, deren Standortbedingungen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind.

(3) einzelne Teilräume

Auf der kleinräumigsten Bezugsebene werden aus den Landschaftseinheiten 110 einzelne Teilräume ausgegliedert (vgl. Tabelle 6.3, S. 6-26 ff.). Für diese Teilräume wird angegeben, welchen Umfang der prozentuale Biotoptypenflächenanteil hat, der kurz bis mittelfristig angestrebt werden soll - bezogen auf die jeweilige Gruppe von Biotoptypen. Außerdem werden gefährdete Tierarten, die in der jeweiligen Landschaftseinheit nachgewiesen wurden und die besonders zu schützen sind, benannt. Bei der Planung von Ersatzflächen sind die Teilräume bevorzugt bzgl. der Realisierbarkeit von Ersatzmaßnahmen zu prüfen (vgl. Kapitel 6.9)

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen/-gebiete im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurde das im Landschaftsplan dargestellte Leitbild für Natur und Landschaft - insbesondere der untersten Bezugsebene - beachtet.

Unter Berücksichtigung der ökologischen Gegebenheiten/Wertigkeiten und der Entwicklungsziele des Leitbildes wurde den Belangen von Natur und Landschaft ein entsprechendes Gewicht im Rahmen der Abwägung eingeräumt und die räumliche Zuordnung der Neuausweisungen geprüft. Wurde den anderen Belangen der Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft gegeben, führte dies zum Zurückstellen der Belange von Natur und Landschaft. Unterlagen die Belange von Natur und Landschaft - wurden neue Flächen ausgewiesen -, so führte dies unmittelbar zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

4.3 Land- und Forstwirtschaft

4.3.1 Landwirtschaft

Ein wesentliches Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Bestandssicherung landwirtschaftlicher Strukturen. Hierzu zählen typische Dorfstrukturen der ländlichen Siedlungen, z. B. in Gehlenberg und Markhausen. Ihre Eigenart, die durch Hofmauern, Gärten, Obstwiesen, Hofgehölze und landwirtschaftliche Gebäude geprägt ist, gilt es zu erhalten, da die alten Dorfkern eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben. Darüber hinaus tragen die historisch gewachsenen Dörfer zu einer Identifikation der ortsansässige Bevölkerung mit ihrem Dorf bei (Heimat). Sie sind auch bedeutsam für die örtliche Naherholung und entsprechen der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" des Regionalen Raumordnungsprogramms. Es ist in diesem Sinne notwendig, die Dorfgebiete in das örtliche Freiflächennetz und das Rad- und Fußwegenetz (Wandern) einzubinden. Die Möglichkeit der Freizeitgestaltung im ländlichen Raum wird zukünftig für gestreßte Städter zunehmend an Bedeutung gewinnen; entsprechende Angebote ("Ferien auf dem Bauernhof") sind bereitzuhalten und auszuweiten.

Zur Sicherung der dörflichen Strukturen zählt auch der Erhalt der Existenzfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe. Wichtige Kriterien zur Sicherung sind

- wirtschaftliche Erschließung der Hofflächen,
- günstige Lage zu Eigentums- und Pachtflächen,
- Zusammenfassung landwirtschaftlicher Produktionsbereiche insbesondere der Veredlungswirtschaft,
- der Erhalt von Böden mit hohem landwirtschaftlichem Ertragspotential (z. B. Plaggenesche)
- innerhalb der bestehenden Produktionsbereiche sind die Einschränkungen durch heranrückende Wohnbebauung im Einzelfall zu prüfen (die bei der Heranrückenden Wohnbebauung zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Auflagen könnten manche landwirtschaftlichen Betriebe an den Rand ihrer Existenz bringen),
- Sicherung der Erweiterungsmöglichkeit am vorhandenen Standort,
- Abstandflächen zu allgemeinen Wohngebieten.

Neben der Bestandsicherung ist es auch Wille der Stadt, Entwicklungsmöglichkeiten für die Landwirtschaft offenzuhalten. So ist z. B. in der Ortschaften Gehlenberg die städtebauliche Entwicklung soweit vorangeschritten, daß die Darstellung von Dorfgebieten sinnvoll ist. Hier wurden die vorhandenen Dorfgebietsflächen auch ausreichend erweitert, um den Betrieben die Möglichkeit der Eigenentwicklung und Erweiterung der Bebauung insbesondere im straßenabgewandten Bereich zu geben. Bebaute Flächen, deren Gebietscharakter noch nicht festgelegt ist und wo eine weitere städtebauliche Entwicklung noch möglich ist, wurden als gemischte Bauflächen dargestellt.

Wohngebiete wurden dort dargestellt, wo bereits Bebauungspläne den Gebietscharakter festsetzen, neue Wohnbauflächen dort, wo eine unbeeinträchtigte und die landwirtschaftliche Entwicklung nicht einschränkende Wohnbauentwicklung möglich ist. Im allgemeinen werden Immissionsschutzkonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung am ehesten durch eine geeignete räumliche Zuordnung der Flächen gelöst, erst an zweiter Stelle stehen technische Maßnahmen, Eingrünung etc.

Des weiteren gilt es - vor allem in Dorfgebieten - das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten, d. h. die Landwirtschaft sollte geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen treffen und die neu zuziehende Wohnbevölkerung sollte in gewissem Maße dorftypische Gerüche und Tierlaute hinnehmen.

Wo die Überplanung landwirtschaftlicher Betriebe aus städtebaulichen Gründen nicht zu verhindern ist, bleiben Aussiedlung, Umsetzung, Landtausch, Kauf oder Entschädigung mögliche Mittel zur Realisierung der Bauleitplanung.

Bei der Zusammenfassung landwirtschaftlicher Produktionsbereiche, insbesondere der Veredlungswirtschaft im Einzugsbereich des Wasserwerkes Thülsfelde, sind die Belange des vorbeugenden Grundwasserschutzes zu berücksichtigen und für die dafür anerkannten Regeln der Technik umzusetzen.

4.3.2 Forstwirtschaft

Auf die große Bedeutung des Waldes ist bereits in Kapitel 2 eingegangen worden. Festzuhalten bleibt neben der forstwirtschaftlichen Bedeutung, der hohe Einfluß des Waldes/der Forsten auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Bedeutung als Erholungsraum.

Die Flächen für die Forstwirtschaft konzentrieren sich auf das südliche Gemeindegebiet (Mittelsten Thüle, Markhausen sowie um den Bereich des Thülsfelder Stausees).

Die Stadt Friesoythe hat im Landkreis Cloppenburg den höchsten gemeindlichen Waldflächenanteil (13,32 % der Gemeindefläche). Der Waldflächenanteil im Landkreis Cloppenburg wiederum ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt sehr gering.

Der bestehende Wald ist durch das Landeswaldgesetz vom 19.07.1978 (Nds. GVBl. S. 595) geschützt. Eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart darf nur mit Genehmigung des Landkreises Cloppenburg erfolgen. Wälder sind vor unnötigen Eingriffen und Belastungen zu schützen (z. B. Baumaßnahmen oder Grundwasserabsenkungen). Dabei ist dem Schutz der ökologisch besonders wertvollen Waldränder besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Bei der Planung von baulichen Anlagen ist ein ausreichender Abstand zum Wald einzuhalten.

Ist die Umwandlung von Wald erforderlich, sind qualitativ und quantitativ ausreichende Ersatzmaßnahmen insbesondere mit standortheimischen Gehölzen - vorzunehmen. Die Aufforstung von Flächen, die Ergänzung lichter Bestände und die Pflege des Waldes ist Ziel der Landespolitik und wird auch von der Stadt Friesoythe befürwortet.

Es sollte angestrebt werden, Wald mit standortheimischen Gehölzen aufzuforsten. Hierfür sind vor allem Grenzertragsböden und auch sonstige unrentable landwirtschaftliche Böden geeignet.

Bei der Umwandlung von Wald im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Thülsfelde sind die Belange des vorbeugenden Grundwasserschutzes zu berücksichtigen und die dafür anerkannten Regeln der Technik umzusetzen. Außerdem sind hierbei die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten RÜSTWAG anzuwenden.

4.4 Wohnen

Eine ausreichende Wohnungsversorgung in der Gemeinde ist bei einer wachsenden Bevölkerungszahl nur durch die Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland möglich. Hierdurch soll einerseits die Aufnahme von Zuwanderern ermöglicht werden, andererseits soll der Bevölkerungsgruppe, die sich in Friesoythe im Lebensabschnitt der Familienentflechtung befindet, die Möglichkeit zur Ansiedlung in der Gemeinde gegeben werden (Eigenbedarf). Ein Wohnbaulandmangel, der häufig einen Abwanderungsgrund darstellt, soll vermieden werden.

Die Wohnstättenentwicklung soll sich sowohl an den regionalplanerischen als auch gemeindlichen (Landschaftplan) Vorgaben der Landschaftsplanung zu Natur- und Erholungsräumen einfügen.

Potentiale für zusätzlichen Wohnungsbau sollen im Rahmen der "Innenentwicklung" durch bessere Nutzung bereits besiedelter Flächen (Lückenschließung und Abrundung, Verdichtung, Stadtbau) überprüft und - soweit es städtebaulich sinnvoll ist - erschlossen werden. Für den darüber hinaus gehenden Bedarf sind neue Wohnbauflächen darzustellen, deren Größe sich an der Flächennachfrage und an bestehenden Siedlungsflächen orientiert und hierzu nicht im Mißverhältnis stehen darf.

Bei der städtebaulichen Verdichtung und zusätzlichen Darstellung von Wohnbauflächen ist der Flächenbedarf der sozialen Infrastruktur und der Gemeinbedarfseinrichtungen in erforderlichem Umfang zu berücksichtigen.

Monostrukturierte Nutzungsentwicklungen - etwa die Verdrängung der Wohnfunktion durch Handel und Dienstleistungen im Stadtzentrum von Friesoythe - sollen vermieden werden. Der vorhandene Wohnbaubestand in gemischt genutzten Bereichen soll gesichert werden, da er zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum beiträgt.

4.5 Arbeitsstätten

(1) Gewerbe

Um eine vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur zu entwickeln, benötigt die Stadt Friesoythe ein leistungsfähiges verarbeitendes Gewerbe. Ein starker produzierender Sektor ist eine wichtige Voraussetzung für eine positive Entwicklung der Dienstleistungen. Hierzu ist zunächst der Bestand an Gewerbebetrieben zu erhalten und zu sichern. Noch vorhandene Nutzungsreserven sind zu erschließen.

Darüber hinaus ist die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen erforderlich. Hierdurch sollen Handlungsspielräume für Erweiterungen, Neuansiedlungen sowie für mögliche Ordnungsmaßnahmen geschaffen werden. Ein Teil dieser Neuausweisungen ist stets vorzuhalten (bauleitplanerisch zu sichern), so daß eine Mindestreserve an sofort verfügbaren Grundstücken unterschiedlicher Größe und Qualität bereit steht.

Gewerbliche Bauflächen, die sich durch die Lagegunst am Küstenkanal auszeichnen, sind gezielt für Betriebe, die diesen Standortvorteil nutzen wollen, zu entwickeln.

Die Gestaltung der gewerblichen Bauflächen soll insgesamt möglichst stadt- und umweltverträglich erfolgen. Hierzu zählt vor allem eine Durchgrünung und landschaftliche Einbindung. Letzteres gilt vor allem an den Ortsrändern. Außerdem sind durch gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren, der Zuschnitt der überbaubaren Flächen soll dem Optimierungsgebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung tragen.

Bestehende kleinräumige Mischungen von Wohnen und Gewerbe auf gemischten Bauflächen sollen, soweit die gegenseitigen Beeinträchtigungen in einem verträglichen Rahmen bleiben, erhalten werden. Großflächige gewerbliche Monostrukturen sollen vermieden werden, Mischnutzungen sollen auch bei der Stadterweiterung Raum haben.

(2) Dienstleistungen

Der Dienstleistungssektor wird mittel- und langfristig die Beschäftigtenentwicklung vorantreiben. Neue Arbeitsstätten sollen so in das städtische Gefüge eingeordnet werden, daß eine ausgewogene Raumstruktur gefördert wird. Die bestehenden Dienstleistungsbetriebe, insbesondere im Zentrum von Friesoythe sollen erhalten werden. Ist die Tragfähigkeit von Einrichtungen in den Ortschaften nicht mehr gegeben, ist eine Zusammenfassung von Dienstleistungen (Post, Sparkasse, Einzelhandel etc.) zu überdenken.

Eine Verdrängung anderer Nutzungen (Wohnen, wohnungsnahe Grünflächen und Infrastruktureinrichtungen) ist zu vermeiden. Da im Zentrum keine unbebauten gemischten Bauflächen zu Verfügung stehen ist die Neudarstellung von gemischten Bauflächen erforderlich. Hierdurch soll die zukünftige Nachfrage auf die jeweiligen Standorte konzentriert werden, wodurch auch städtebauliche Akzente gesetzt werden können. Dadurch werden zunehmende, einseitige Verkehrsströme (Arbeitsplatzpendler) aus dem Zentrum Friesoythes auf die neuen Standorte gelenkt.

(3) Einzelhandel

Zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung, besonders für die wenig mobilen Bevölkerungsgruppen, ist die Sicherung des bestehenden Einzelhandels erforderlich. Da Friesoythe als Mittelzentrum Versorgungsfunktion für das Umland hat, sind auch Waren des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Eine zunehmende Verkaufsfläche, die aufgrund einer zunehmenden Bevölkerungszahl und damit einer zunehmenden Nachfrage nach Gütern erwartet werden kann, ist auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Dabei darf die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet werden. Die stadtstrukturelle Verträglichkeit sowie die potentielle Gefährdung der bestehenden Betriebe ist bei der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu prüfen. Auf eine städtebauliche und landschaftliche Einbindung ist bei Neuansiedlungen hinzuwirken.

4.6 Öffentliche Einrichtungen/Ver- und Entsorgung

Friesoythe ist mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs nahezu ausreichend versorgt. Durch Ausbau oder die Erweiterung vorhandener Standorte soll die Qualität der Einrichtungen bedarfsgerecht gesichert und verbessert werden. Durch ein erwartetes Wachstum der Bevölkerungszahl, nicht nur von Friesoythe sondern der gesamten Region, ist aber auch der Neubau von Anlagen notwendig.

Da mit einer zunehmenden Kinderzahl gerechnet wird, sind - entsprechend des zukünftigen Bedarfs - neue Standorte von Kindergärten geplant. Hierbei ist auf eine verbesserte Versorgungssituation sowie auf eine günstige Erreichbarkeit und Auslastung zu achten. Entsprechend der zunehmenden Schülerzahlen wird die Stadt Friesoythe in Zusammenarbeit mit dem Schulaufsichtsamt Cloppenburg die Versorgung mit Schulplätzen prüfen.

Das Ziel einer Verbesserung der Versorgung mit Kinderspiel- und Bolzplätzen sowie mit Jugendfreizeitheimen soll auf der nachfolgenden Planungsebene weiterhin mit Priorität verfolgt werden.

Bei der Standortsicherung und Erweiterung von Sportstätten kann eine Bündelung verschiedener Angebote erfolgen. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine Doppelnutzung für schulische und außerschulische Zwecke anzustreben. Bei der Planung von Sportstätten sind insbesondere Immissionschutzkonflikte mit der Umgebung zu prüfen. Die Erweiterung oder der Neubau von Sportstätten entspricht der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung", die Friesoythe im Regionalen Raumordnungsprogramm zugeordnet wurde. Hierbei muß außerdem bedacht werden, daß Friesoythe als Mittelzentrum die Versorgungsfunktion über das eigene Gemeindegebiet hinaus hat.

Trotz der problematischen Situation, die Ver- und Entsorgung im ländlichen Raum kostendeckend zu sichern, müssen die Leistungsträger auf eine Erhöhung der Kapazitäten vorbereitet sein. Dies gilt vor allem auf der Grundlage eines Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums. Durch Ausnutzung von Flächenreserven auf bestehenden Standorten oder Erweiterung bestehender Anlagen soll der Flächenverbrauch möglichst gering gehalten werden. Es gilt außerdem die Flächenanforderungen für Maßnahmen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Durch die Standortwahl neuer Anlagen und technische Maßnahmen gilt es Immissionschutzkonflikte mit der Umgebung zu minimieren.

5. PLANDARSTELLUNGEN FÜR DIE ORTSCHAFTEN UND ORTSTEILE (PLANTEILE 7 - 13)

Vorbemerkungen:

Im folgenden werden die neuen Darstellungen, durch die eine Nutzungsänderung bisheriger Nutzungen erfolgt, erläutert. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf den bisher unbebauten Flächen. Flächen, die durch Bebauungspläne (rechtskräftig oder im Verfahren) abgedeckt sind, werden nicht berücksichtigt, da die Flächenauswahl, der Bedarfsnachweis, Immissionschutzkonflikte, die Eingriffregelung etc. in den Begründungen zu den Bebauungsplänen erfolgt.

Bei der Erläuterung werden insbesondere auf die städtebauliche Situation, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie den Stand der verbindlichen Bauleitplanung eingegangen. Da verschiedene Nutzungen ein und dieselbe Fläche beanspruchen, wird die Flächenauswahl - und damit das Vorziehen eines Belanges und das Zurückstellen anderer - jeweils begründet. Hierbei werden insbesondere die Informationen des Landschaftsplanes beachtet, um das Gewicht des Belanges von Natur und Landschaft zu bestimmen. Unterliegen die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung der verschiedenen Interessen, und bedeutet die Realisierung der Planung einen Eingriff in Natur und Landschaft, wird unmittelbar die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wirksam.

Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes wird das Konfliktpotential mit den vorhandenen Naturfunktionen und -werten grob ermittelt, um vorausschauend die Gewichtigkeit des geplanten Eingriffs abzuschätzen. Dabei wird davon ausgegangen, daß bei Wohnbauflächen Eingriffe vor Ort ausgeglichen werden können, sofern die geplante Fläche nicht bereits in diesem Planungsstadium als ökologisch wertvoll eingestuft wird. Bei gewerblichen Bauflächen ist in der Regel ein geringfügiger Ausgleich vor Ort möglich, großenteils wird bei Konkretisierung der Planung jedoch die Festsetzung von Ersatzflächen notwendig.

Allgemeine Hinweise zur Minimierung der Bodenbeanspruchung sowie zu möglichen Festsetzungen in Bebauungsplänen, um Ausgleichs- oder Ersatzflächen herzurichten, sind dem Landschaftsplan zu entnehmen (S. 7-16 ff. sowie Anhang). Bei einzelnen Flächen werden hierzu im folgenden bereits Vorschläge gemacht. Die Bezeichnung der Flächen der 1. öffentlichen Auslegung wurde beibehalten, was zwar eine Vergleichbarkeit mit dem aktuellen Planungsstand ermöglicht, jedoch zu einer lückenhaften Nummerierung führt.

5.1 Altenoythe/Hohefeld (Planteil 7)

5.1.1 Städtebauliche Situation

Die Ortschaft Altenoythe und die Siedlung Hohefeld liegen nordöstlich der Stadt Friesoythe, an der L 831. Es wurden 1992 ca. 2.300 Einwohner in Altenoythe/Hohefeld gezählt.

Hohefeld ist eine Wohnsiedlung, die großenteils von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist. Westlich grenzt ein Kiefern-Fichtenforst an die Siedlung. Weiträumig um Hohefeld verstreut, sind landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Südwestlich befindet sich eine Grundschule und ein Sportplatz.

Altenoythe hat sich hauptsächlich entlang der Altenoyther Str. und den hiervon abzweigenden Straßen entwickelt. Die Schwerpunkte der Wohnnutzung liegen beidseitig des Kellerramms, östlich der Schulstr. sowie am Narzissenweg. Beidseitig der Altenoyther Str. (L 831) und der Str. Riege Wolfstange, ist eine gemischte Bebauung vorhanden, die an der Altenoyther Str. teilweise von kleineren Gewerbeflächen unterbrochen werden. Im Süden von Altenoythe dominieren landwirtschaftlich genutzte Gebäude, hier wurden Dorfgebiete dargestellt. Der Dorfmittelpunkt liegt im Bereich der Kreuzung Waterhörn/Altenoyther Str.. Hier befinden sich eine Kirche, das Dorfgemeinschaftshaus sowie ein Kindergarten. In unmittelbarer Nähe ist auch eine Schule, eine Sporthalle und der Sportplatz vorhanden. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen liegen im Süden von Altenoythe, an der Altenoyther Str.. Hier befinden sich eine Kirche, ein Friedhof, der Dorfplatz, verschiedene Schulen (Grundschule, Hauptschule mit Orientierungsstufe), ein Sportplatz etc..

5.1.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im RROP des Landkreises Cloppenburg ist für Altenoythe/Hohfeld der Siedlungsbereich dargestellt. Darüber hinaus sind folgende Kennzeichnungen vorhanden:

- die Umgebung des Siedlungsbereiches sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft,
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft,
- der nördliche und westliche Bereich von Altenoythe sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Hohfeld liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung. Die Darstellungen können im einzelnen aus dem RROP entnommen werden.

5.1.3 Stand der Bauleitplanung

In Hohfeld besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 aus dem Jahr 1962.

In Altenoythe wurden 11 Bebauungspläne aufgestellt. Hiervon sind 8 rechtskräftig (Nr. 13, 45, 59, 64, 72, 73, 82, 126) und 3 noch im Verfahren (Satzungsbeschuß: Nr. 46, 81, 108). Die Bebauungspläne Nr. 127 Siedlung Hohfeld - Neuaufstellung - und Nr. 131 "Gewerbe- und Industriegebiet Altenoythe-Nordost" befinden sich in der Vorplanung.

Außerdem wurde ein Bereich östlich der Altenoyther Str. in Form einer Satzung nach § 34 beplant. Die Satzung ist rechtsverbindlich.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne und der Satzung können im einzelnen dem Anhang entnommen werden.

5.1.4 Planungsanlaß/Planung

5.1.4.1 Planungsanlaß

Die Notwendigkeit, die Darstellungen des alten Flächennutzungsplanes zu überarbeiten, resultiert aus verschiedenen Gründen:

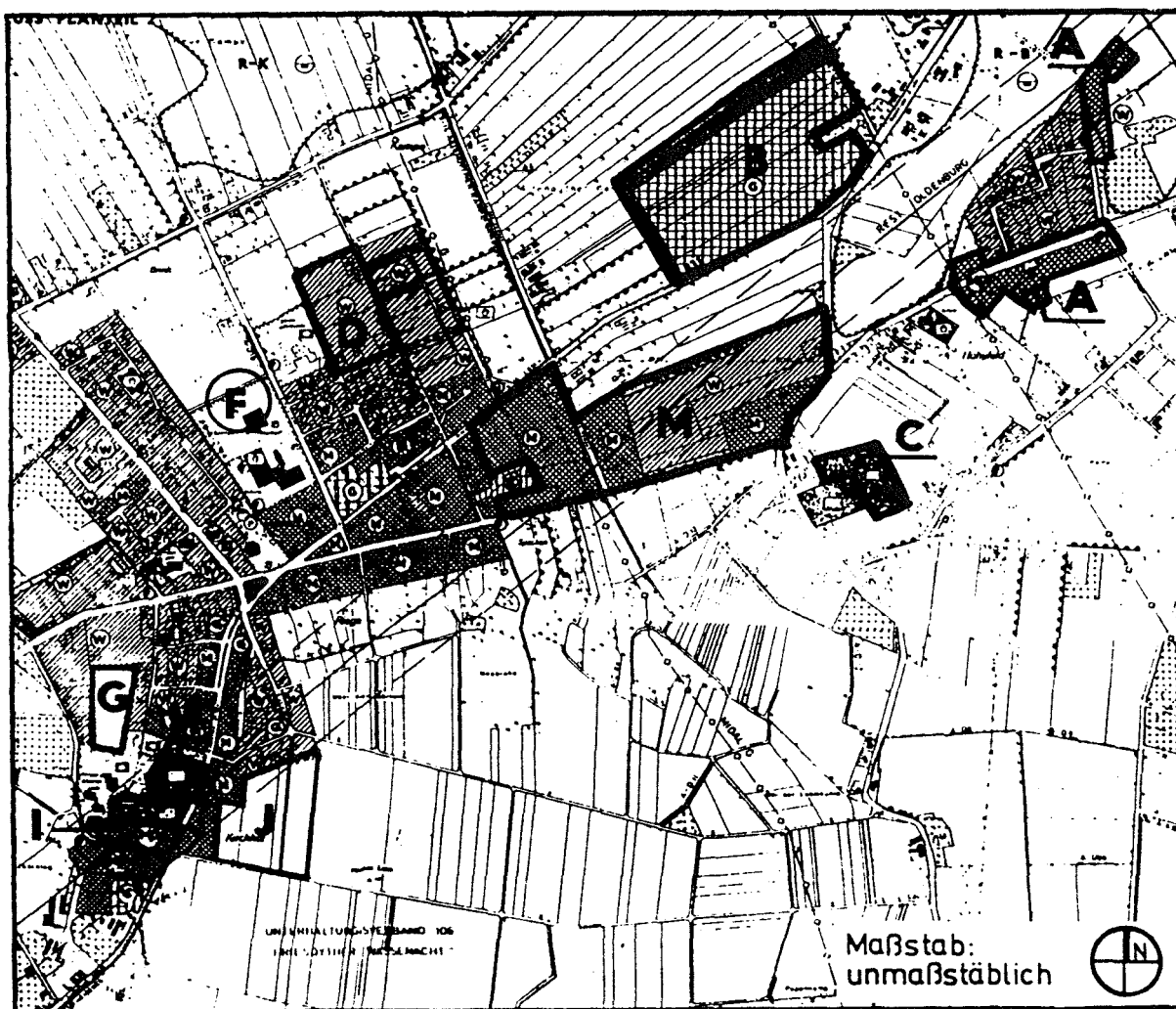
- Die in der Planzeichnung des wirksamen F-Planes 1980 dargestellte Flächennutzung entspricht heute teilweise nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Dies gilt z. B. für Waldflächen und Wallhecken, aber auch für bauliche Anlagen wie z. B. die Sporthalle.

- Den geänderten Gegebenheiten der Fachplanungen ist bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Rechnung zu tragen. So wurde das in der alten Planzeichnung dargestellte Landschaftsschutzgebiet "Gut Altenoythe und Umgebung" (westlich Altenoythe) zwischenzeitlich aufgehoben.
- Gerade auch in Altenoythe besteht die Notwendigkeit Neuausweisungen für Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen etc. vorzunehmen. Der Wohnbauflächenbedarf kann hier neben den Familienentflechtungen und dem Bestandserhaltungsbedarf, durch ein positives Wanderungsaldo begründet werden. Durch die Nähe zur Stadt Friesoythe bestehen außerdem Agglomerations- und Fühlungsvorteile (vorhandene Arbeitskräfte, Dienstleistungen, Verwaltung etc.), die eine Darstellung von ausreichend gewerblicher Baufläche rechtfertigen.

5.1.4.2 Planung

Die genannten Planungsanlässe erfordern in Altenoythe und Hohefeld folgende Planungsmaßnahmen:

Abbildung 15: Planung in Altenoythe/Hohefeld



(A) Darstellung von Wohnbauflächen und Dorfgebieten in Hohefeld

Erläuterung:

Die Erweiterungsfläche ist im RROP als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dargestellt. Sie liegt außerdem in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

Die Fläche stellt z. Z. ein artenarmes Intensivgrünland bzw. Ackerland dar. Im Bereich der südöstlichen Hofstelle befindet sich ein Streuobstbestand. Die Flächen sind von Grünland bzw. Ackerland umgeben, südöstlich der Siedlung befindet sich ein Fichten-/Kiefernforst (vgl. Biotopstrukturkarte des Landschaftsplanes).

Die Darstellung der Erweiterung der Siedlung "Bauerntannen" durch Wohnbauflächen liegt sowohl in einem Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung (Familienentflechtung) als auch in einem Zuzug von Außen begründet. Durch die Lage in Nähe der L 831 in ca. 3 km Entfernung von der Stadt Friesoythe sind die Erweiterungsflächen außerdem für Bürger attraktiv, die in Friesoythe arbeiten und außerhalb wohnen möchten.

Die Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbebauung in Hohefeld sind aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen (Emissionen) sehr beschränkt. Zur Sicherung vorhandener Hofstellen wurden daher Dorfgebiete dargestellt, geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten werden durch vorgenommenen Darstellungen ermöglicht.

Durch die Planung von baulichen Anlagen werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Der Bereich der Siedlung Hohefeld wird durch den in Neuaufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 127 beplant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Beanspruchung von Grund und Boden durch entsprechende Festsetzungen zu minimieren, die Eingriffe sind vor Ort durch Festsetzungen im Bebauungsplan auszugleichen. Insbesondere sollte in diesem Fall eine ausreichende Eingrünung sowie der Erhalt der bestehenden Gehölze angestrebt werden.

**(B) Darstellung einer gewerblichen Baufläche zwischen Hohefeld und Altenoythe
(nördlich der L 831)**

Erläuterung:

Die Fläche ist im RROP als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dargestellt. Sie liegt außerdem in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

Die Fläche ist in der Biotopstrukturkarte des Landschaftsplanes als Ackerfläche gekennzeichnet. An der östlichen und westlichen Grenze befinden sich Wallhecken. Gehölze sind nicht vorhanden.

Die Notwendigkeit gewerbliche Bauflächen darzustellen sowie deren Umfang wurde bereits in Kapitel 3 begründet. Die Standortwahl dieser Gewerbefläche läßt sich wie folgt begründen:

- die Lage an der L 831 ist verkehrsgünstig,
- die räumliche Nähe zur Stadt Friesoythe (ca. 3 km) ist ebenfalls ein Anreiz für die unternehmerische Standortwahl (verfügbare, qualifizierte Arbeitskräfte, Nähe zu Dienstleistungen, zur Verwaltung),
- die Fläche stellt zwar einen baulichen Neuansatz dar, festigt aber gleichzeitig die Bebauung entlang der Achse Friesoythe - Altenoythe - Hohefeld - Wolfstange,
- der Fläche kann aus naturschutzfachlicher Sicht keine hohe ökologische Bedeutung zugerechnet werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Fläche wurde zwischenzeitlich das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 131 eingeleitet.

Es ist bereits heute absehbar, daß durch die Planung einer Gewerbefläche die Zerstörung von Naturwerten und -funktionen sowie eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorbereitet wird. Bei Realisierung der Planung werden daher 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).

(C) Sportplätze in Hohefeld

Erläuterung:

Die Sportplätze sind in den Ausmaßen genehmigt und auch bereits vorhanden. Der SV Altenoythe nimmt mit 13 Mannschaften am Punktspielbetrieb teil.

(D) Darstellung einer Wohnbaufläche in Altenoythe

Erläuterung:

Die betreffende Fläche ist im RROP dem Siedlungsbereich von Altenoythe zugeordnet. Gleichzeitig liegt sie am Rand eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft; diese Darstellung ist jedoch nicht parzellenscharf.

Der nördliche Teil der Fläche ist teilweise bebaut und dient dem Erwerbsgartenbau, der mittlere und südliche Bereich wird als Intensivgrünland genutzt. Die Fläche ist kleinräumig durch Gehölze gegliedert (tw. Erlen und Eichen, vgl. Biotopstrukturkarte des Landschaftsplanes) und mit Grünland umgeben, das zum Teil ebenfalls kleinräumig durch Gehölze gegliedert wird. Östlich schließen sich Wallhecken an, die jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 126 mit einem allgemeinen Wohngebiet überplant werden. Das Landschaftsbild ist nach Angaben des Landschaftsplanes wertvoll. Die Fläche hat ebenso eine sehr hohe Bedeutung als Biotoptyp, insbesondere für Vögel.

Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde handelt es sich bei der Fläche insgesamt um eine ökologisch wertvolle Fläche, die ein potentiellcs Naturschutzgebiet darstellt.

Die wertgebenden Merkmale der Fläche sind aus ökologischer Sicht weniger die Grünlandnutzung und der Erwerbsgartenbau, sondern die vorhandenen Gehölze, die einen wichtigen Lebensraum für Tiere darstellen (Vögel, Insekten etc.). Die vorhandenen Gehölze sollten in die weitere Planung integriert und weitestgehend erhalten werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird es als wahrscheinlich angenommen, daß die geplanten Eingriffe nicht vor Ort ausgeglichen werden können. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muß daher eine detaillierte Eingriffsbilanzierung mit Ersatzflächennachweis erfolgen.

Bei Realisierung der Planung werden 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 Wohnbauflächen ist bereits in Kapitel 3 belegt wurden. Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht vor allem deshalb geeignet, weil

- im Süden bereits Bebauung vorhanden und im Osten geplant ist,
- das Konfliktpotential mit anderen Nutzungen (z. B. durch Straßen-, Gewerbe-, Sportlärm, Geruchsemissionen) hier nicht sehr hoch ist.

(F) Darstellung der Sporthalle

Erläuterung:

Mit der Darstellung der Sporthalle wird lediglich die tatsächlich vorhandene Nutzung in die Planzeichnung aufgenommen.

- (G) Umwandlung einer im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1980 dargestellten Wohnbaufläche in eine Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"

Erläuterung:

Auch mit dieser Änderung wird lediglich der vorhandene Bestand in die Planzeichnung übernommen.

(H) Erweiterung des Friedhofs**Erläuterung:**

Die beplante Fläche wird im RROP dem Siedlungsbereich zugeordnet und wird derzeit als feuchtes (mesophiles) Grünland genutzt.

Der Bedarf für eine Friedhofserweiterung ist nach Angaben der Katholischen Kirchengemeinde St. Vitus, Altenoythe gegeben. Hierfür bietet sich eine Erweiterung des bestehenden Friedhofs an.

Durch die Nutzungsänderungen erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft. Da die Versiegelung im Zuge der Erweiterung jedoch als nicht sehr hoch zu erwarten ist, können sie vor Ort ausgeglichen werden (z. B. durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern). Eine detaillierte Eingriffsbilanzierung muß im Bebauungsplan erfolgen.

(I) Darstellung von Dorfgebieten**Erläuterung:**

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1980 als gemischte Baufläche dargestellten Bereiche, haben sich im Laufe der Zeit städtebaulich soweit entwickelt, daß eine weitere Entwicklung derzeit nicht möglich erscheint. Sie werden daher als Dorfgebiet dargestellt.

(J) Darstellung einer gemischten Baufläche und Umwandlung eines ehemals als Wohnbaufläche dargestellten Bereichs in eine Fläche für die Landwirtschaft**Erläuterung:**

Die Fläche wird im RROP dem Siedlungsbereich zugeordnet. Sie wird z. T. von einer Richtfunkstrecke gequert.

Die beplanten Bereiche werden als Ackerflächen, die gemischte Baufläche wird z. Z. als Intensivgrünland genutzt.

Die Planung der gemischten Baufläche soll vor allem eine Erweiterung der im Westen angrenzenden gemischten Nutzung ermöglichen. Die Nutzungsänderung, der im alten Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft ist notwendig geworden, da die südöstlich vorhandenen Dorfgebiete eine wohnbauliche Nutzung aufgrund von Emissionen verhindern. Darüber hinaus soll eine Inanspruchnahme von wertvollen Böden vermieden werden.

(M) Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen**Erläuterung:**

Der Bereich westlich der Straße "Zu den Kämpen" ist im RROP dem Siedlungsraum zugeordnet, der östliche Teil als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft und für Wassergewinnung gekennzeichnet. Die Fläche wird außerdem von einem Richtfunkstrahl gequert.

Die beplante Fläche wird z.Z. im westlichen Teil als mesophiles Grünland im östlichen Teil als artenarmes Intensivgrünland sowie teilweise als Ackerland genutzt. Östlich der Straße "Zu den Kämpfen" und an der östlichen Grenze der Fläche ist bereits Bebauung vorhanden. Z. T. wird die Fläche kleinräumig durch Gehölze gegliedert. Am nördlichen und südlichen Rand sind Wallhecken vorhanden.

Der beplante Bereich ist von Grün- und Ackerland umgeben, auch befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen in der Umgebung. Westlich ist eine gemischte Nutzung sowie ein Schießstand vorhanden.

Ähnlich wie die weiter nördlich gelegene gewerbliche Baufläche stellen die gemischte und die Wohnbaufläche eine Siedlungserweiterung Richtung Hohefeld dar, die das Ziel hat, die Siedlung Bauertannen städtebaulich an Altenoythe anzubinden.

Der vorhandene Bedarf an Wohnbauflächen wurde bereits in Kapitel 3 nachgewiesen. Die Planung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle ist vor allem aufgrund von Restriktionen andernorts begründet. Einer südlichen bzw. westlichen Ortserweiterung stehen naturschutzfachliche sowie landwirtschaftliche Restriktionen (Bodengüte, landwirtschaftliche Emissionen) entgegen. Eine östliche Ortserweiterung erhält Vorrang vor einer nördlichen, da so langfristig die Anbindung der Siedlung Bauertannen an Altenoythe gewährleistet wird.

Die Darstellung gemischter Bauflächen trägt zum einen der vorhandenen städtebaulichen Situation Rechnung, zum anderen wird durch die Ausweisung unbebauter Flächen die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben und Wohnen ermöglicht. Der westlich vorhandene Schießstand steht trotz seiner temporären Lärmimmissionen einer Darstellung angrenzender gemischter Bauflächen nicht entgegen, so daß ein verträglicher Übergang der Nutzungen gegeben ist. Problematisch ist die Emissionssituation aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe. Die Immissionssituation ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detaillierter zu untersuchen, ggf. sind die gemischten Bauflächen zu Dorfgebieten zu konkretisieren.

Aufgrund der von der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde gegebenen Hinweise ist auf der F-Planebene ein Ersatzflächenbedarf abzusehen, der bei der Konkretisierung der Planung detaillierter zu berechnen ist. Die geschützten Wallhecken sind zu erhalten und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Planungsstadium sind die Schutzräume bereits durch Grünflächen erweitert worden.

Bei Realisierung der Planung werden 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).

5.2 Friesoythe (Planteil 7)

5.2.1 Städtebauliche Situation

Die Stadt Friesoythe, die gleichzeitig Verwaltungssitz der Gemeinde ist, liegt etwas östlich des Gemeindemittelpunktes, an der Soeste. Der Bevölkerungsbestand lag am 20.03.1992 bei 6.650. Sie ist das Zentrum der Großgemeinde Friesoythe in bezug auf die gewerbliche Wirtschaft, das Wohnen, den Handel, die Bildung sowie öffentliche und private Dienstleistungen.

Die historische Entwicklung der Stadtstruktur, läßt sich auch heute noch nachvollziehen:

Der Stadtkern, der durch die Straßen Ringstraße, Wasserstraße, Burgstr. sowie Gerichtsstr. begrenzt wird, wird heute überwiegend durch Handels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt. In unmittelbarer Nähe zum Stadtkern befinden sich weitere Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Schulen, Verwaltung, Arbeitsamt, Krankenhaus etc.). Die Soeste, die das Zentrum quert, verbindet den Ortsmittelpunkt mit dem südlich gelegenen Stadtpark.

Die Schwerpunkte der Wohnbebauung liegen hauptsächlich im Norden am Bookgastweg und Schwaneburger Weg sowie im Südosten beidseitig der Meeschenstr.. Die gewerbliche Nutzung hat sich in Abhängigkeit von der Verkehrsinfrastruktur entwickelt. So befinden sich die meisten Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet an der Böseler Straße im Osten der Stadt (Bahnanschluß) und im Gewerbegebiet an der B 72/L 831 im Südwesten.

5.2.2 Ziele der Raumordnung

Im RROP des Landkreises Cloppenburg ist der Siedlungsbereich von Friesoythe dargestellt. Der Siedlungsbereich ist von Gebieten mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft umgeben. Nordwestlich des Stadtgebietes befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur/Landschaft und Erholung. Für den Stadtpark sind ebenfalls diese Nutzungen festgelegt. Südlich der Stadt liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung, westlich, südlich und östlich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

Die Darstellungen können detailliert im RROP nachvollzogen werden.

5.2.3 Stand der Bauleitplanung

Für das Stadtgebiet wurden 110 Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne gefaßt, wovon 73 in der ursprünglichen Form, als Neufassung oder als Änderung Rechtskraft erlangt haben. 22 Bebauungspläne befinden sich im Aufstellungsverfahren, für weitere 7 Bebauungspläne laufen die Vorplanungen. 8 Planungen wurden nicht fortgeführt bzw. sind außer Kraft.

Bis auf wenige Ausnahmen wird somit der gesamte bebaute Bereich des Stadtgebietes durch die verbindliche Bauleitplanung gesichert.

In Schlingshöhe wurden 2 Bebauungspläne (Nr. 62 und 65) aufgestellt und erlangten Rechtskraft.

Die genauen Abgrenzungen der Geltungsbereiche der Bebauungspläne können dem Anhang entnommen werden.

5.2.4 Planungsanlaß/Planung

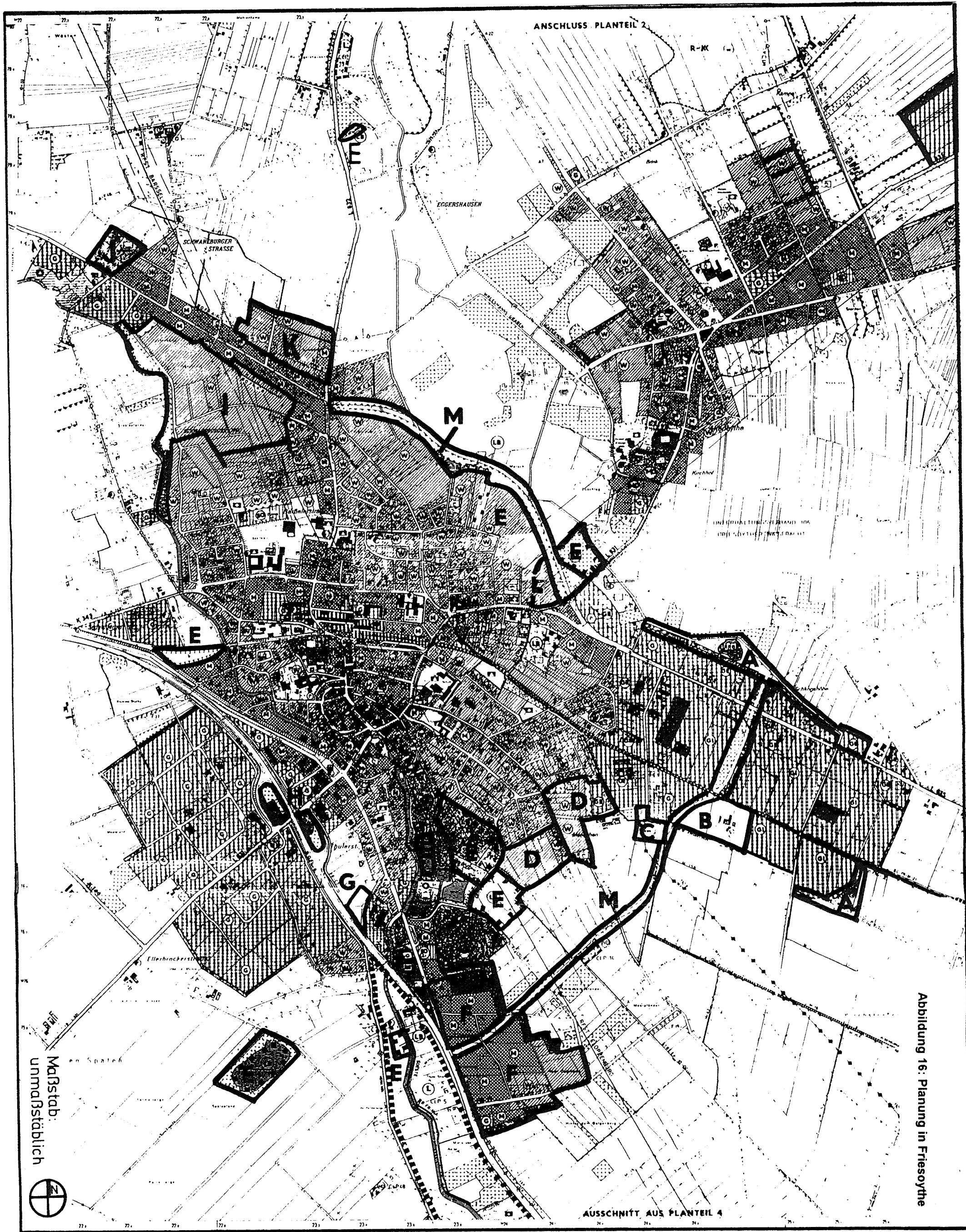
5.2.4.1 Planungsanlaß

Die Notwendigkeit, die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes 1980 im Bereich der Ortschaft Friesoythe zu überarbeiten, resultiert aus verschiedenen Gründen:

- Die ältere Planzeichnung beinhaltet zeichnerische bzw. planerische Ungenauigkeiten. Auffällig wird dies im Bereich der Zu- und Abfahrten der B 72, wo eine Darstellung im alten Flächennutzungsplan gänzlich fehlt.
- Die zwischenzeitlich erfolgten Festlegungen der Fachplanungen müssen ihren Niederschlag in der Darstellung finden. Hier ist insbesondere die Darstellung geschützter Landschaftsbestandteile, von Wald oder Wallhecken zu nennen.
- Vor dem Hintergrund der erwarteten Zunahme der Wohnbevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen sind Neudarstellungen notwendig. Dies betrifft vor allem Wohnbau-, gewerbliche und gemischte Flächen.
- Die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Friesoythe haben sich in einigen Bereichen geändert, was eine geänderte Darstellung erfordert. So erfolgt z. B. südlich der Bahnlinie ein teilweiser Rückbau von gewerblichen Bauflächen.

5.2.4.2 Planung

Aufgrund der genannten Planungsanlässe werden im Rahmen der Neuaufstellung folgende Änderungen erforderlich:



- (A) Darstellung von Grünflächen und Wasserflächen, Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken an der Böselerstraße sowie einer gewerblichen Baufläche.

Erläuterung:

Die Flächen sind im RROP dem Siedlungsbereich bzw. einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft zugeordnet und werden derzeit als Grün- oder Ackerland genutzt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1980 sind sie als gewerbliche Baufläche, die neu dargestellte gewerbliche Baufläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Grünflächen sollen vor allem eine landschaftliche Einbindung bzw. Durchgrünung der gewerblichen Bauflächen sicherstellen. Da bei der Realisierung der Planung mit einer hohen Versiegelung gerechnet werden muß, ist die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken sinnvoll, die das anfallende Oberflächenwasser, das nun nicht mehr versickern kann, sammeln und kontrolliert den Vorflutern zuleiten. Die neue gewerbliche Baufläche stellt eine sinnvolle Abrundung des gewerblichen Ansatzes dar.

Bei Realisierung der Planung werden 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).

- (B) Änderung einer gewerblichen Baufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft südlich der Bahnlinie

Erläuterung:

Die Fläche ist im RROP dem Siedlungsbereich zugeordnet, der alte Flächennutzungsplan stellt gewerbliche Bauflächen dar. Die Fläche wird derzeit als Ackerland bzw. Grünland genutzt, im Südosten stocken Gehölze.

Die Rücknahme der gewerblichen Baufläche begründet sich hauptsächlich in der Sicherung der Hofstelle mit Arrondierung landwirtschaftlicher Flächen.

- (C) Änderung einer gewerblichen Baufläche in eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung "Elektrizität" und eine Fläche für Wald

Erläuterung:

Die Fläche ist im RROP als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Der Landschaftsplan zeigt die derzeitige Nutzung als Acker an, im Nordwesten der Fläche befindet sich eine Wallhecke sowie eine Gehölzformation (überwiegend Eichen).

Durch die Darstellung der Gehölze als Wald, erfolgt eine Übernahme des tatsächlichen Bestandes in die Planzeichnung. Die ebenfalls vorhandene Versorgungsanlage für Elektrizität erfordert die Darstellung einer Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung "Elektrizität", so daß hier eine Änderung der gewerblichen Darstellung sinnvoll ist.

- (D) Darstellung von Wohnbauflächen, einer gewerblichen Baufläche, Grünflächen, Wald und einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Meeschengebiet

Erläuterung:

Die Flächen sind im RROP z. T. als

- Siedlungsbereich,
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft sowie
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung

gekennzeichnet.

Für diesen Bereich laufen z. Z. Vorplanungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138.

Der Landschaftsplan zeigt für diese Bereiche überwiegend eine Grünlandnutzung sowie Ackerland. Teilweise sind lineare Gehölzformationen vorhanden, die die Flächen strukturieren. Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, daß es sich um eine extensiv bis mäßig intensiv genutzte Grünlandfläche mit Kleingehölzen und älterem Baumbestand handelt. Das Grünland hat Frisch- und Kaltluftproduktionsfunktion. Die Fläche ist für den Biotopschutz wichtig sowie für die Biotopentwicklung und -vernetzung vorgesehen. Sie besitzt aufgrund des Plaggenenschbodens eine kulturhistorische Bedeutung.

Nördlich schließt sich Wohnbebauung an, im Osten Gewerbe, im Südosten und Süden landwirtschaftliche Flächen. Im Westen befinden sich geschützte Landschaftsbestandteile und der Stadtpark.

Aufgrund der wertgebenden Faktoren kann der Fläche insgesamt eine hohe ökologische Wertigkeit zugesprochen werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist ein Ersatzflächenbedarf abzusehen, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren ist.

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 Wohnbauland und gewerblichen Bauflächen ist bereits in Kapitel 3 begründet worden. Um Immissionschutzkonflikte zu minimieren, ist die Trennung der Wohnbaunutzung und gewerblichen Nutzung durch eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen notwendig.

Die Flächen liegen z. T. im Immissionsbereich von landwirtschaftlichen Betrieben. Die Immissionsproblematik ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich untersuchen zu lassen. Die Stadt Friesoythe ist der Ansicht, daß die geplante Nutzung zulässig ist, wenn

- im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen getroffen werden (Festsetzungen von Anpflanzungen, ausreichende nicht überbaubare Flächen, "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes") sowie
- die betroffenen Betriebe ggf. notwendige Maßnahmen zum Immissionsschutz treffen.

Die Flächen sind insbesondere geeignet, da sie eine Siedlungserweiterung darstellen und zur Abrundung des Ortsbildes beitragen. Die gewerbliche Baufläche ermöglicht eine Erweiterung des nordöstlich vorhandenen Betriebs.

Die Darstellung des Waldes sowie des vorhandenen Gebäudebestandes entspricht einer Aktualisierung der Planzeichnung.

(E) Umgrenzung von geschützten Landschaftsbestandteilen

- am Stadtpark,
- im Süden Friesoythes (zwischen Soeste und B 72),
- am Schwanensee,
- in Eggershausen,
- nördlich der Fliederstr. und westlich der Altenoyther Straße.

Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Erläuterung:

Durch die Darstellungen der geschützten Landschaftsbestandteile werden lediglich die Festlegungen der Fachplanung "Naturschutz" nachrichtlich übernommen.

Durch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die im rechtskräftigen F-Plan 1980 als Grünfläche dargestellt ist und z.Z. als Grünland genutzt wird, wird eine Ersatzfläche für Eingriffe bereitgestellt.

(F) Darstellung von gemischten Bauflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen südlich des Hansastadions

Erläuterung:

Die Fläche ist im RROP z. T.

- dem Siedlungsbereich zugeordnet,
- als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft und
- als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung

gekennzeichnet.

Für diesen Bereich laufen z. Z. Vorplanungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137.

Die Fläche wird teilweise als Acker, teilweise als Grünland genutzt. Im Süden befindet sich Wohnbebauung (die Galgenbergsiedlung). Die Grünlandflächen stellen Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen dar. Die Fläche ist im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlichen Flächen und Wald umgeben, im Westen verläuft die B 72. Aufgrund der wertgebenden Merkmale des Landschaftsplanes kann der Fläche eine mittlere ökologische Wertigkeit zugesprochen werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind detaillierte vegetationskundliche Untersuchungen und eine Eingriffsbilanzierung zur Kompensationsermittlung durchzuführen.

Mit der Darstellung der Galgenbergsiedlung wird der tatsächlich vorhandene Bestand (Wohnbebauung) in die Planzeichnung aufgenommen. Die Darstellung, dieser ansonsten als Siedlungssplitter zu bezeichnenden Bebauung und deren Erweiterung, rechtfertigt sich durch die geplante gemischte Bebauung, die im Norden anschließt. Hierdurch wird insgesamt ein größerer Siedlungszusammenhang hergestellt und die Galgenbergsiedlung langfristig städtebaulich an die Stadt Friesoythe angebunden.

Da eine geplante gemischte Bebauung oft ein relativ hohes Konfliktpotential besitzt, verfolgt die Stadt Friesoythe das Ziel, nur geringfügig gemischte Bauflächen auszuweisen. Da im Zentrum von Friesoythe keine Ansiedlungsmöglichkeiten für mit Wohnbebauung verträglichen Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen bestehen, muß an anderer Stelle ausreichend Fläche für die Ansiedlung zur Verfügung gestellt werden. Der gewählte Standort ist hierfür gut geeignet, da er an der B 72 liegt und sich in unmittelbarer Nähe zur geplanten Entlastungsstraße befindet (gute verkehrliche Erschließung). Da er sich unmittelbar am Stadtrand befindet, ist er außerdem als Wohnstandort attraktiv.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird von Immissionsschutzrädien landwirtschaftlicher Betriebe überlagert. Die Immissionssituation ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher zu untersuchen. Die Bauflächen sind im Bebauungsplan durch Festlegung der Gebietscharakteristik und geeignete Festsetzungen so zu gliedern, daß unzulässige Immissionskonflikte vermieden werden. Zur Ordnung der städtebaulichen Situation in diesem Bereich hat die Stadt Friesoythe die Vorplanungen für den Bebauungsplan Nr. 137 "Entlastungsstraße I/Galgenberg" aufgenommen.

(G) Umwandlung einer gewerblichen Baufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft

Erläuterung:

Die Fläche ist im RROP dem Siedlungsbereich zugeordnet und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Eine gewerbliche Nutzung entspricht in diesem Bereich aufgrund der im Osten und Nordosten vorhandenen Wohnbebauung nicht mehr den Zielsetzungen der Stadt Friesoythe.

(H) Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Grünflächen und Wald an der B 72

Erläuterung:

Durch die Darstellung wird lediglich der tatsächliche Bestand in die Planzeichnung übernommen bzw. die alte Planzeichnung korrigiert.

(I) Darstellung einer Wohnbaufläche und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Schwaneburger Weg

Erläuterung:

Die Fläche ist im RROP als Siedlungsbereich gekennzeichnet und wird derzeit als Intensivgrünland bzw. Ackerland genutzt. Vereinzelt sind Gehölzformationen vorhanden (z. B. am Schwaneburger Weg).

Der Fläche kann insgesamt nur eine geringe ökologische Wertigkeit zugesprochen werden. Hiervon ausgenommen ist das Ufer der Soeste, da der Gewässerrand einen Biotoptyp darstellt, der einen vielfältigen Lebens- und Nahrungsraum für Tiere und Pflanzen bietet. Dementsprechend wurde dieser Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Eingriffe, die durch die Wohnbebauung entstehen, können durch eine ausreichende Durchgrünung der Fläche vor Ort ausgeglichen werden.

Die Fläche bietet sich aus folgenden Gründen für eine Neudarstellung an:

- im Norden, Osten und Süden ist bereits Bebauung vorhanden, so daß eine Siedlungserweiterung und Abrundung des Ortsbildes erfolgt,
- die verkehrliche Erschließung ist aufgrund der vorhandenen Straßen günstig,
- die Nähe zum Stadtzentrum macht den Standort für potentielle Käufer attraktiv,
- die Baugrundverhältnisse sind im Vergleich zu anderen Standorten als günstig zu beurteilen,
- durch die Nähe zur Kläranlage müssen nur geringfügig Entsorgungsleitungen gelegt werden,
- durch die Herausnahme der landwirtschaftlichen Nutzung verringert sich das Konfliktpotential (Emissionen) mit der angrenzenden Wohnbebauung,
- die ökologische Wertigkeit, mit Ausnahme des Ufers der Soeste, ist als nicht sehr hoch einzustufen.

(J) Erweiterung des Sportplatzes an der Schwaneburger Str.

Erläuterung:

Die Fläche ist im ROPP als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie Erholung gekennzeichnet und wird von einem Richtfunkstrahl gequert. Sie wird derzeit als Ackerland genutzt.

Die ökologische Wertigkeit der Erweiterungsfläche ist aufgrund der derzeitigen Nutzung als gering einzustufen, so daß Eingriffe vor Ort ausgeglichen werden können (Eingrünung zur offenen Landschaft). Im Norden grenzt Ackerland und im Westen Grünland an. Östlich befindet sich Wohnbebauung, südlich der städtische Bauhof und die städtische Kläranlage.

Die Erweiterung der Sportfläche ist notwendig, weil mit der zunehmenden Bevölkerungszahl auch der Bedarf an sportlicher Betätigung steigt. Gleichzeitig hat Friesoythe als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung, über den eigenen Bedarf hinaus Sportflächen zur Verfügung zu stellen. Die Erweiterung des bestehenden Sportplatzes ist sinnvoll, da potentielle Immissionsschutzkonflikte mit angrenzenden Nutzungen kaum zu erwarten sind.

(K) Darstellung von Wohnbauflächen westlich der Barßeler Str.

Erläuterung:

Die Fläche ist im RROP als Siedlungsbereich dargestellt, der nördliche Teil als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Gemäß Biotopstrukturkarte des Landschaftsplanes ist sie z. T. bebaut oder wird als Ackerland genutzt. Die Umgebung ist im Norden, Westen und Osten durch Grünland/Acker und im Süden durch gemischte Bebauung geprägt.

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen besitzt die Fläche nur eine geringe ökologische Wertigkeit, so daß geplante Eingriffe durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vor Ort ausgeglichen werden können (Eingrünung).

Durch die Darstellung der vorhandenen Wohnbebauung wird die Planzeichnung in diesem Bereich aktualisiert. Die Erweiterung des bebauten Bereiches an dieser Stelle ist aus den gleichen Gründen anzustreben wie bei der Fläche (I).

Aufgrund vorhandener Immissionsschutzradien landwirtschaftlicher Betriebe ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Immissionssituation näher zu untersuchen. Im Zuge des Bebauungsplanes sind durch geeignete Festsetzungen (Anpflanzungen, ggf. "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes") die Immissionen auf ein zulässiges Maß zu reduzieren.

(L) Darstellung einer Wohnbaufläche nordöstlich "Grüner Hof"

Erläuterung:

Die Fläche ist im RROP dem Siedlungsbereich von Friesoythe zugeordnet, ist teilweise bebaut, z. T. wird sie landschaftsgärtnerisch genutzt.

Die vorhandene Bebauung wird lediglich in die Planzeichnung übernommen. Durch die Neudarstellung wird dieser Bereich zwischen der Wohnbebauung im Westen und der geplanten Entlastungsstraße im Osten städtebaulich geordnet.

(M) Darstellung von Entlastungsstraßen und "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen"

Erläuterung:

Im Dezember 1991 wurde von der Ingenieurgemeinschaft Schubert, Hannover, ein Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Friesoythe vorgelegt.

Hierin werden zunächst der Radverkehr, Fußgängerverkehr, Kfz-Verkehr, ÖPNV sowie die Stellplatzsituation näher analysiert und die weitere Entwicklung prognostiziert. Aufgrund der derzeitigen Belastung der Verkehrsinfrastruktur, die zukünftig noch zunehmen wird, wird ein Handlungs- und Planungsbedarf abgeleitet.

Die Ziele des Planungskonzeptes für den Kfz-Verkehr sind eine Entlastung der innerstädtischen Straßenräume vom Durchgangsverkehr, vom Schwerlastverkehr und Teilen des Quell- und Zielverkehrs sowie die Entlastung der Hauptsammelstraßen der Wohngebiete. Um diese Ziele zu erreichen, kommt in erster Linie eine ortsnahe Entlastungsstraße in Frage. Darüber hinaus werden Umgestaltungsmaßnahmen im Stadtkernbereich und Verkehrsberuhigungen im untergeordneten Straßennetz empfohlen.

Damit die Wirkung verschiedener Straßenführungen auf das bestehende Straßennetz abgeschätzt werden kann, wird in 4 Netzfällen die Verkehrsbelastung simuliert.

- Netzfal 1: vorhandenes Straßennetz (Null-Variante),
- Netzfal 2: südöstliche Entlastungsstraße mit der Verbindung der Böselerstraße und Thüler Straße,
- Netzfal 3: die südöstliche Entlastungsstraße wird um eine nordwestliche ergänzt, die den Knotenpunkt Barßeler Str./Schwaneburger Str. mit dem Knotenpunkt Altenoyther Str./Böseler Str. verbindet,
- Netzfal 4: der Netzfal 3 wird um eine Umgehung des südwestlichen Gewerbegebietes sowie eine Umfahrung von Altenoythe erweitert.

Die Varianten der Entlastungsstraßen sind in der folgenden Abbildung dargestellt:

Abbildung: 20

Varianten der Ortsumgehung nach dem Verkehrsentwicklungsplan

Legende

2, 3, 4 Netzfälle

— übergeordnete
Hauptverkehrsstraße

— Hauptverkehrsstraße

— bedeutende Sammelstraße

— nachgeordnete
Erschließungsstraße

Maßstab:

unmaßstäblich

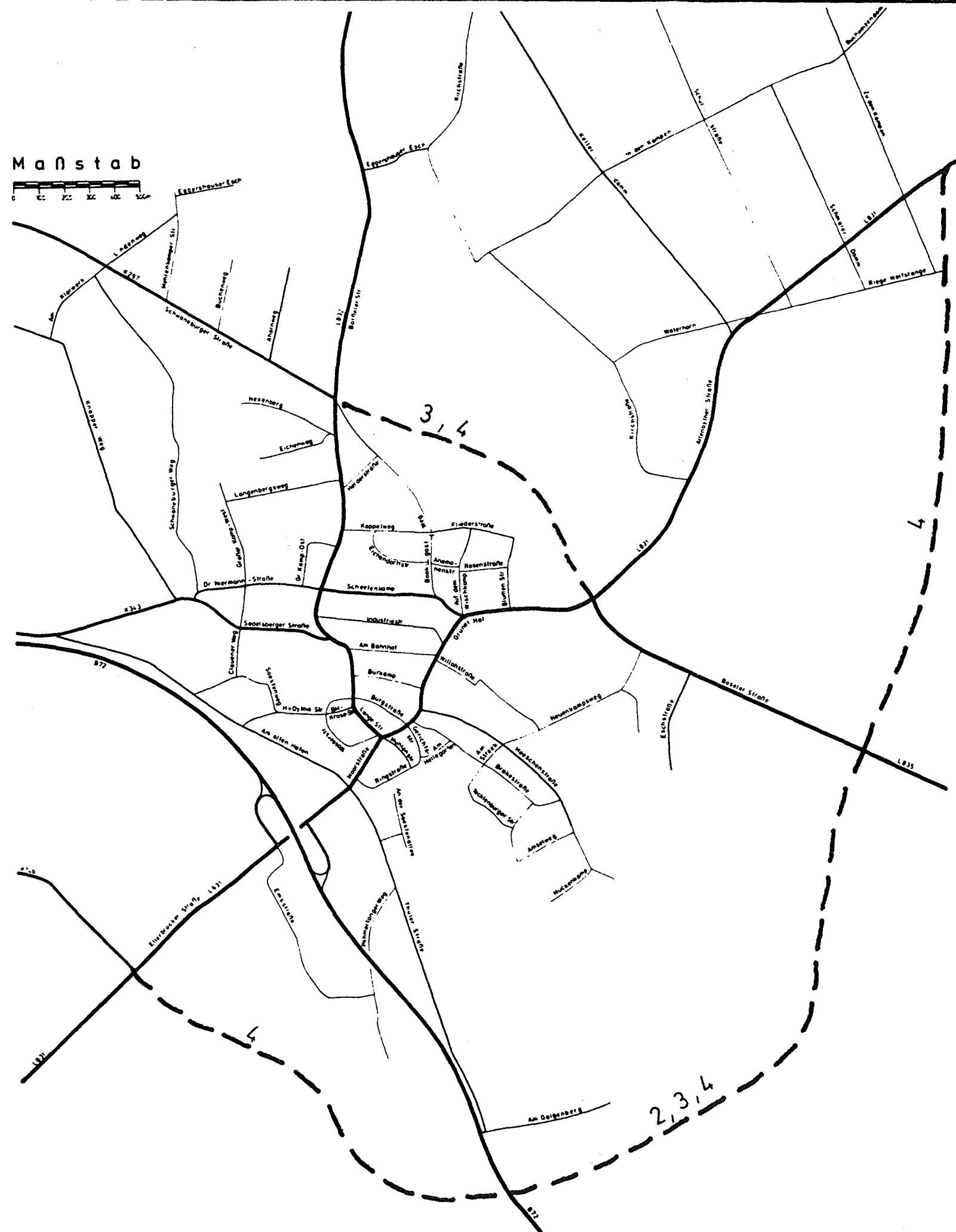
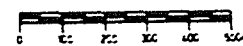


ECKHART MUMM

BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKTEN



Maßstab



In Abstimmungsgesprächen mit Fachplanungsträgern kommt darüber hinaus zu Ausdruck, daß mit einer ortsnahen Führung der südöstlichen Entlastungsstraße eine größere Entlastung verbunden wird als mit einer ortsfernen Trasse. Die Stadt Friesoythe hat für diese verkehrswichtige ortsnahe Entlastungsstraße am 05.02.1994 einen GVFG-Antrag gestellt.

Die Entlastungsstraßen wurden entsprechend in der Planzeichnung dargestellt.

Die Durchsetzbarkeit einer südöstlichen sowie einer nordöstlichen Entlastungsstraße erscheint nach Angaben des Verkehrsentwicklungsplanes machbar, da mit dieser Planung zu bewältigende und auszugleichende Eingriffe in die Natur und Landschaft einhergehen.

Neben den verkehrlichen Belangen sind bei der Planung jedoch auch zu bedenken:

- der Bereich Natur- und Landschaft,
- der Immissionsschutz,
- städtebauliche Grundsätze sowie
- die Wirtschaftlichkeit (Kosten/Nutzen).

Umfassende Umweltverträglichkeitsuntersuchungen, Immissionsschutzgutachten sowie Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen werden daher bei der weiteren Konkretisierung der Planung erforderlich und werden in den in der Vorplanung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 137 - 139 abgehandelt.

Um vorhersehbare Immissionsschutzkonflikte mit angrenzenden Nutzungen zu minimieren, sind im Bereich der nordöstlichen Entlastungsstraße Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Hier ist die Anlage eines Lärmschutzwalles geplant, der die erwartete Verkehrslärmbelastung des geplanten Wohngebietes auf ein zulässiges Maß verringert.

Bei Realisierung der Planung werden 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).

Die Varianten haben verschiedene Wirkungen in bezug auf die Belastung des Verkehrsnetzes (Verkehrsaufkommen/Tag). Dies verdeutlicht die folgende Tabelle, die das prognostizierte Verkehrsaufkommen in unterschiedlichen Straßen aufzeigt:

Tabelle 18: Belastungsvergleich der Netzvarianten

BELASTUNGSVERGLEICH DER NETZVARIANTEN Angaben in Kfz/Tag					
Lage	Netzfälle				
	Analyse	Prognose			
	0	1	2	3	4
Ellerbrocker Str. östl. B 72	10.116	11.388	9.609	7.279	5.753
Moorstr.	12.168	13.712	11.178	8.746	7.510
Thüler Str.	2.931	3.825	2.770	2.879	2.835
Kirchstr.	9.444	12.006	7.480	7.436	7.449
Lange Str.	8.117	8.831	8.605	6.090	5.683
Bahnhofstr.	8.125	9.206	9.225	7.095	5.909
Grüner Hof	10.738	13.360	11.665	8.274	7.545
Am Bahnhof	1.265	1.479	3.893	3.222	2.901
Scheefenkamp	3.769	4.868	4.550	2.982	2.515
Dr. Niermann Str.	1.825	2.630	1.930	2.119	2.078
Barßeler Str. nördl. Scheefenkamp	6.493	8.267	8.436	5.545	4.579
Altenoyther Str. Eim. Kellerramm	7.651	9.376	9.389	9.498	6.216

Als Ergebnis wird festgehalten, daß eine südöstliche Entlastungsstraße mit Ergänzung durch eine nordöstliche Entlastungsstraße ein Optimum aus verkehrlicher Sicht erzielen wird:

- umfassende Verkehrsentslastung der Stadtmitte und damit positive Auswirkungen auf das Stadtbild,
- Entlastung der nördlichen Wohngebiete, bei Verringerung der Unfallgefahr (z. B. Am Scheefenkamp),
- Verbesserungen für Fußgänger und Radfahrer,
- größere Verkehrsleistung im Gesamtnetz,
- Abbau der Trennwirkung in den Hauptverkehrsstraßen des Stadtkernes mit der Möglichkeit des Rückbaues der bisherigen Querschnitte der Ortdurchfahrten der Landesstraßen.