

**Stadt Friesoythe**



**Begründung  
zur**

# **43. Änderung des Flächennutzungsplans Vorentwurf**



<b>1 Grundlagen der Flächennutzungsplan-Änderung.....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass.....	3
1.2 Verfahrensablauf.....	3
1.3 Änderungsbereich.....	3
1.4 Flächennutzungsplan.....	3
1.5 Örtlicher Bestand.....	3
<b>2 Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung.....</b>	<b>4</b>
1.6 Art der baulichen Nutzung.....	4
<b>3 Umweltbericht .....</b>	<b>4</b>
1.7 Rechtliche Vorgabe.....	4
1.8 Beschreibung der Planung .....	4
1.9 Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen.....	5
1.10 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	5
1.11 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht im Sinne der Ziffer 3 a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB .....	6
1.12 Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring .....	7
1.13 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	7
<b>4 Verwirklichung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>7</b>
<b>5 Verfahrensvermerke.....</b>	<b>7</b>
<b>6 Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>7</b>

# 1 Grundlagen der Flächennutzungsplan-Änderung

## 1.1 Planungsanlass

Bereits seit einiger Zeit bestehen Überlegungen, im Ortsteil Gehlenberg einen Standort für einen leistungsfähigen Einzelhandels-Vollsortimenter planungsrechtlich vorzubereiten.

Der ausgewählte Standort ist im wirksamen FNP der Stadt Friesoythe als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Insoweit wäre ein hierauf aufbauender B-Plan aus dem FNP entwickelt. Da aber in diesem Zusammenhang die bereits südlich der Kirchstraße vorhandene Bestandbebauung in den Geltungsbereich einbezogen werden soll, um den hier als „Wohnbaufläche“ im FNP dargestellten und als Wohngebiet in den B-Plänen 83 und 85 festgesetzten Bereich mit Mischgebiet zu überplanen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

## 1.2 Verfahrensablauf

Am ..... hat der Rat der Stadt Friesoythe beschlossen, den Flächennutzungsplan zum 43. Mal zu ändern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird hiermit durchgeführt.

## 1.3 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird

- im Norden durch die Kirchstraße,
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 429/2, 472/73, 471/12, 471/8 und 471/63 und
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 429/2

begrenzt.

Er hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

## 1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe stellt für den südlich der Kirchstraße gelegenen Teil „Wohnbaufläche“ dar. Insoweit lässt sich der B-Plan nicht zur Gänze aus dem wirksamen FNP entwickeln. Der FNP wird im Parallelverfahren zum 43. Male geändert.

## 1.5 Örtlicher Bestand

Im Änderungsbereich befinden sich Einfamilienhäuser und Gewerbebetriebe in klassischer gemischter Bauweise. An das Plangebiet grenzt von allen Seiten eine Mischbebauung an, die auch landwirtschaftliche Betriebe umfasst.

## **2 Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung**

### **1.6 Art der baulichen Nutzung**

Neben dem baulich noch nicht genutzten Bereich nördlich der Kirchstraße soll auch der Baubestand südlich der Kirchstraße von der verbindlichen Bauleitplanung mit erfasst werden, um eine gemeinsame Entwicklung beidseits der Straße zu fördern. Faktisch hat sich im südlich gelegenen Bereich eine mischbauliche Prägung bewahrt, so dass auch aus diesem Grunde die Umorientierung zu einer ausschließlichen Wohnnutzung nicht verfolgt werden soll. Gleichwohl wird der Wohnnutzung als integraler Bestandteil der Bebauung südlich der Kirchstraße eine Bedeutung zumessen.

Deswegen soll der im Änderungsbereich gelegene Siedlungsbereich künftig als „M (Gemischte Baufläche)“ im Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe dargestellt werden.

## **3 Umweltbericht**

### **1.7 Rechtliche Vorgabe**

Seit der Änderung des Baugesetzbuches im Juli 2004 ist der Umweltbericht zwingender Bestandteil der Bauleitplanung. Er ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Kommune im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat. Aufgrund der formalen Anforderungen an den Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) kann es zu inhaltlichen Überschneidungen mit anderen Kapiteln dieser Begründung kommen.

### **1.8 Beschreibung der Planung**

Die Stadt Friesoythe möchte mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung der Art der baulichen Nutzung für einen Teil des Siedlungsbereiches südlich der Kirchstraße von „Wohnbaufläche“ in „Gemischte Baufläche“ ändern.

Während vom Grundsatz her unterstellt werden könnte, dass sich durch die vorliegende Änderung die bauliche Dichte erhöhen könnte, ist doch durch dem parallel aufgestellten B-Plan zu entnehmen, dass die entsprechenden Festsetzungen zur GRZ unverändert bleiben.

Die im Änderungsbereich vorzufindenden Nutzungen mit

- rd. 2.000 qm Verkehrsfläche
- 9.400 qm vorhandene Siedlungsfläche

bleiben durch die vorliegende Planung unverändert

## 1.9 Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Der **Landschaftsrahmenplan** Landkreis Cloppenburg sowie der **Landschaftsplan der Stadt Friesoythe** treffen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung und der nahezu allseits von Bebauung umgebenen Lage zu den Flächen des Plangebietes keine planungsrelevanten Aussagen.

## 1.10 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

**Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt  
Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund der weitgehenden Beibehaltung des Nutzungsgefüges nicht zu erwarten.
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da derartige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird vorausgesetzt, da deren Entsorgung bzw. Behandlung in Gehlenberg bereits heute geregelt stattfindet.

- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie  
Im Rahmen der Bauleitplanung wird hier nicht auf den Punkt der erneuerbaren Energien eingegangen.
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts  
Aussagen derartiger Pläne stehen der vorgesehenen Planung nicht entgegen.
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.  
Dieser Punkt findet keine Anwendung.
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Dieser Punkt findet ebenfalls keine Anwendung, da keine dahingehenden planungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten oder festzustellen sind.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Tendenziell können durch die vorliegende FNP-Änderung gewerbliche Anteile im Bereich der betroffenen Bebauung zunehmen, was bei Nichtdurchführung nicht zum Tragen käme.

**Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich inklusive Kompensationsbilanzierung**

Maßnahmen zur gebietsinternen Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen finden nicht statt. Kompensationspflichtige Eingriffe liegen in Bezug auf die FNP-Änderung nicht vor.

**Beschreibung der geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind**

Die vorliegende FNP-Änderung ist im Zusammenhang mit der Entwicklungsabsicht für den nördlich angrenzenden Bereich zu betrachten.

Die Planung ist die logische und auch ökologische Fortführung der städtebaulichen Entwicklung von Gehlenberg, indem diese nördlich engrenzende, zentral gelegene bislang unbebaute Freifläche nachverdichtet und nicht in eine Ortsrandlage ausgewichen wird.

**1.11 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht im Sinne der Ziffer 3 a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB**

Bei der Umweltprüfung wurde sowohl auf die Erkenntnisse der Bestandserhebung vor Ort als auch auf die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Cloppenburg sowie des Landschaftsplans der Stadt Friesoythe zurück gegriffen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse ergaben sich nicht.

### **1.12 Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring**

Die Kompensationsmaßnahmen unterliegen in Absprache mit der Kommune und dem Landkreis einer laufenden Kontrolle, um gegebenenfalls steuernd in die Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen eingreifen zu können.

im Rahmen der FNP-Änderung ergeben sich keine zu empfehlenden Maßnahmen zum Monitoring.

### **1.13 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der vorliegenden FNP-Änderung soll eine Entwicklungsabsicht für eine nördlich angrenzende Ackerfläche flankierend unterstützt werden, indem eine planungsrechtlich zusammenhängende Mischbaufläche entstehen zu lassen. Im Planbereich selbst sind Änderungen nicht zu verzeichnen. Insofern ergeben sich aus der vorliegenden Planung auch keine Ausgleichs- oder sonstigen Maßnahmen.

## **4 Verwirklichung des Bebauungsplanes**

### **Hinweise**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Cloppenburg als unterer Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden ist unverzüglich der Landkreis Cloppenburg - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

## **5 Verfahrensvermerke**

Der Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans (Nahversorger Gehlenberg) der Stadt Friesoythe hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am ..... 43. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Begründung beschlossen.

26161 Friesoythe, den .....

## **6 Zusammenfassende Erklärung**

Nach Fassung des Feststellungsbeschlusses wird an dieser Stelle die zusammenfassende Erklärung eingefügt.

.....

(Bürgermeister)

(Siegel)

Entwurf und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrage der Stadt Friesoythe.



INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER  
Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg

Neuenburg, im November 2008

Dipl.-Ing. Henning Göden (Umweltbericht)

Dipl.-Ing. L. Winter