



Stadt Friesoythe

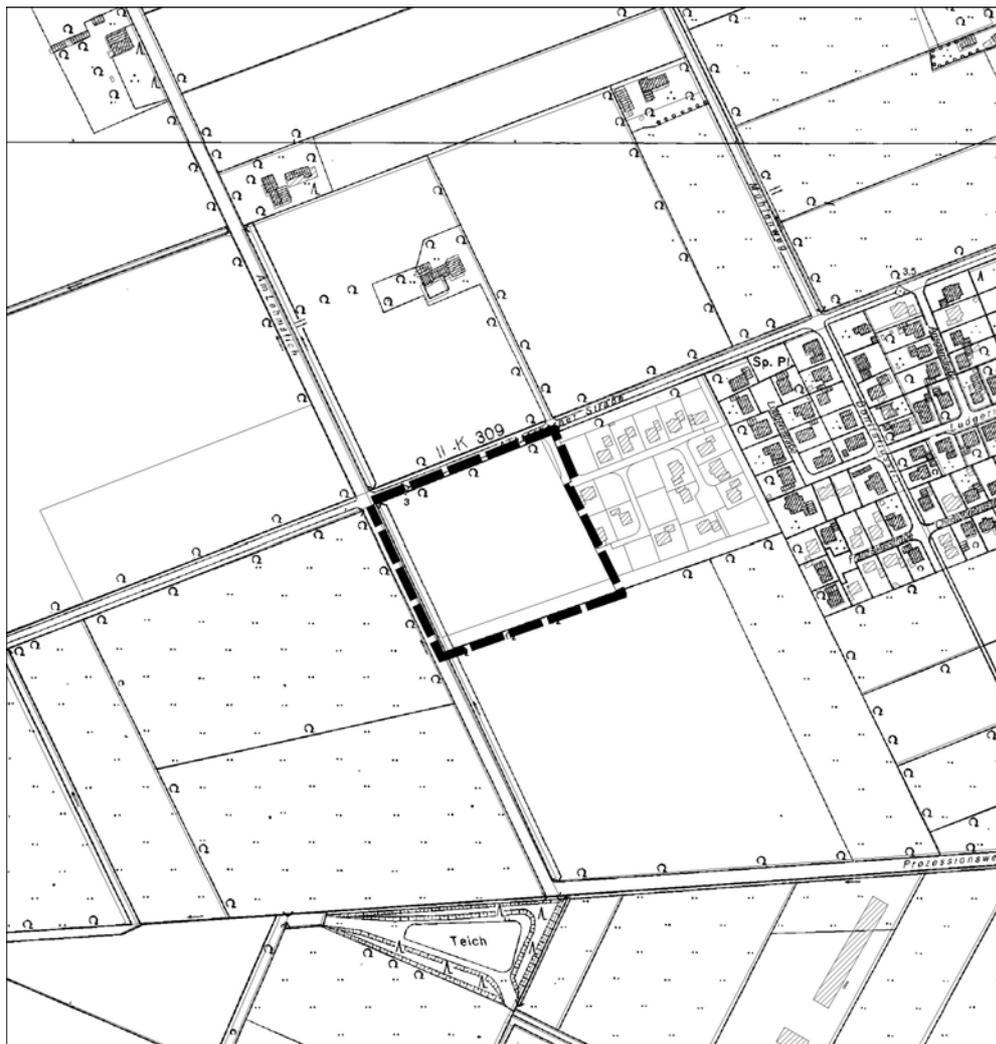
Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 146

„Neuscharrel Achterhörn“

Vorentwurf



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass, Planungsziele.....	3
2	Planungsgrundlagen	3
	2.1 Geltungsbereich und Lage im Raum	3
	2.2 Verfahrensablauf	3
3	Planungsvorgaben.....	4
	3.1 Regional- und Landesplanung.....	4
	3.2 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan	4
	3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	4
	3.4 Dorferneuerungsplanung (DEP) Neuscharrel.....	4
	3.5 Konzeption.....	4
4	Inhalt des Bebauungsplans	5
	4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
	4.2 Verkehrsflächen.....	7
	4.3 Entwässerungsgräben.....	7
5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	8
6	Grünordnung.....	8
7	Hinweise	9
	7.1 Ver- und Entsorgung.....	9
	7.2 Bodendenkmale.....	9
	7.3 Geruchsimmissionen	9
8	Umweltbericht	10
9	Verfahrensvermerke	18
10	Anhang: Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.....	18

1 Planungsanlass, Planungsziele

Im Ortsteil Neuscharrel haben 6 Gewerbebetriebe ihr Interesse an einer Neuansiedelung bzw. Verlagerung bekundet. Da die Betriebe vorzugsweise in Neuscharrel tätig bleiben bzw. werden wollen, wurde einem Verweis auf zentral gelegene Gewerbeflächen z.B. im Ortsteil Friesoythe nicht akzeptiert.

Da die geplante wohnbauliche Ortserweiterung von Neuscharrel nach Westen – im B-Plan Nr. 146 bereits festgesetzt – bislang auf keine Resonanz gestoßen ist, wurde geprüft, ob hier statt der wohnbaulichen Entwicklung eine Ansiedelung von Gewerbebetrieben mehr Impulse für die Ortsentwicklung bringt.

Die Entscheidung fiel zugunsten einer gewerblichen Entwicklung aus, so dass hiermit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung entsprechender Vorhaben geschaffen werden sollen. Zu diesem Zweck soll der B-Plan Nr. 146 in seinem westlichen Teil von „Allgemeinem Wohngebiet“ in „Gewerbegebiet“ geändert werden.

Z.Z. wird diskutiert, ob nicht aufgrund der großen Nachfrage ein vergleichbar großer Bereich nördlich der Achterhörner Straße in diesem Verfahren mit überplant werden soll. Dann würde es sich nicht mehr um eine B-Plan-Änderung, sondern um eine Neuaufstellung handeln.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Teil der Ortslage Neuscharrel südlich der Gemeindestraße „Achterhörner Straße“.

Er ist ca. 2,4 ha groß.

2.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat die Änderung des B-Plans Nr. 146 „Neuscharrel Achterhörn“ am beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 (Scoping) wurde mit Fristsetzung zum durchgeführt. Parallel hierzu wurde der B-Plan im Sinne der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs 1 BauGB ausgelegt.

Der B-Plan wurde vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Am hat der Rat der Stadt Friesoythe den B-Plan Nr. 146 „Neuscharrel Achterhörn“ als Satzung beschlossen.

3 Planungsvorgaben

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Vorgaben der Regional- und Landesplanung sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten.

Diese Vorgaben wurden im Rahmen der parallel aufgestellten 42. FNP-Änderung abgeprüft.

3.2 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet der Stadt Friesoythe stammt aus dem Jahre 1993. Er wurde im Rahmen der Neuaufstellung des B-Plans Nr. 146 im Jahre 1997 gutachterlich ausgewertet. Die hieraus resultierenden Bestandeseinschätzungen und Bewertungen sind nach wie vor aktuell und haben bei der Erarbeitung des Umweltbereiches Berücksichtigung gefunden.

Die relevanten Aussagen des Landschaftsrahmenplanes sind dem Kap. Umweltbericht zu entnehmen.

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe aus dem Jahre 1995/1996 stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich aus dem wirksamen FNP nicht entwickeln. Voraussetzung für das Zustandekommen der Änderung des B-Plans Nr. 146 ist die Änderung des wirksamen FNP. Der FNP wird im Parallelverfahren zum 42. Mal geändert.

3.4 Dorferneuerungsplanung (DEP) Neuscharrel

Im Rahmen der DEP ist südlich des Plangebietes eine Parkanlage vorgesehen. Daher wurde eine nach Süden führende, fußläufige Verbindung in Form eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Außerdem ist die Anlegung eines kombinierten Geh- und Radweges südlich der Achterhörner Straße beabsichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass der im B-Plan zur Erhaltung von Bäumen und Gräben festgesetzte 10 m breite Streifen auch zur Anlegung dieses Weges ausreicht.

3.5 Konzeption

Auch in vorliegendem Plan ist die Erschließung das Grundgerüst für die Beordnung der geplanten Nutzungen. Das Erschließungsraster richtet sich wesentlich nach der Tiefe der zu erschließenden Baugrundstücke. Naturgemäß sind Abschätzungen zur Größe von Gewerbestandteilen aufgrund des vielschichtigen Bedarfs schwierig. Insoweit ist es in vorliegendem Fall als vorteilhaft einzuschätzen.

zen, dass die derzeit an einer Ansiedelung interessierten Betriebe ihren Bedarf an Grundstücksgrößen, Lage und Zuschnitt bekannt gegeben haben. Hieraus lässt zunächst das Resümee ziehen, dass das Angebot an Fläche im Plangebiet nicht ausreicht, um der Nachfrage gerecht zu werden. Da bei zwei Betrieben mgl. eine Betriebsaufnahme bzw. Umsiedelung erst in 2009 zum Tragen kommen könnte, besteht eine Wahrscheinlichkeit, dass das Änderungsverfahren in der beabsichtigten Form fortgeführt wird. Falls sich der Bedarf zeitlich anders entwickeln sollte, sollte eine Erweiterung und damit Neuaufstellung eines B-Plans erwogen werden.

Da das Gewerbegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Wohngebiet entwickelt werden soll, ist den Belangen des Immissionsschutzes besonderen Aufmerksamkeit zu widmen. Diese Belange sind im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Konzeption deswegen von Bedeutung, weil den stärker emittierenden Betriebe später in weiterer Entfernung vom Wohngebiet Ansiedlungsmöglichkeiten geboten werden sollen. Erwartungsgemäß sind mit diesen Betrieben größere Grundstücksflächen verbunden. Dieses wurde bei der Konzeption berücksichtigt.

Grundsätzlich bietet das relativ kleine Plangebiet keine grundsätzlich sich sehr stark voneinander unterscheidende Alternativen.

Es wurde eine Variante gewählt, die dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgt. Hieraus ergibt sich das Erfordernis, vorsorglich ein Überfahrungsrecht im B-Plan vorzusehen. Hieraus ergibt sich bei gleichzeitiger Trassennutzung der Vorteil einer kurzen Führung der Schmutzwasserleitung zu den Anschlüssen in der Lotzstraße.

Bei der konzipierten Lage des Einmündungsbereiches wurde ein spätere Erweiterung des Plangebietes nach Norden berücksichtigt, die Form einer Kreuzung mit der Achterhörner Straße angelegt werden kann.

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Stadt begrüßt die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und hat daher im Plangebiet „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen und von den ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „**Vergnügungsstätten**“ sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, also nicht zulässig, weil die privilegierten Flächen allein der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und damit verbundenen Arbeitsplätzen vorbehalten bleiben sollen.

Einschränkungen bestehen seitens der Bauleitplanung hinsichtlich der zulässigen Lärm- und Schadstoffemissionen, da sich östlich des Plangebietes Wohnge-

bäude befinden, deren Schutzanspruch sich aus Festsetzung im B-Plan Nr. 146 in Form eines „Allgemeinen Wohngebietes“ ergibt.

In Bezug auf die Schallimmissionen dürfen die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18 005 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts durch Gewerbelärm an den gewählten Aufpunkten nicht überschritten werden. Um sicherzustellen, dass die hiermit für die sich neu ansiedelnden Betriebe verbundenen Einschränkungen so im Plangebiet verteilen, dass die Schutzansprüche gewährleistet werden können, sollen flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden. Naturgemäß nehmen hierbei die Einschränkungen für die Betriebe mit zunehmender Entfernung von den schützenswerten Nutzungen ab.

Das schalltechnische Gutachten betrachtet hierbei den gesamten Änderungsbe-
reich als auch eine spätere Erweiterung nach Norden, die bereits Gegenstand
der parallel aufgestellten 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt
Friesoythe ist.

Hinsichtlich der Lage und der Abstrahlrichtung von Schallquellen ergibt sich je-
doch die Möglichkeit, ein Zusatzkontingent in Anspruch zu nehmen. Wesentlich
für die Inanspruchnahme von Zusatzkontingenten ist die maßgebliche Richtung
der Schallabstrahlung. Zur Klarstellung wird im Bebauungsplan diesbezüglich ein
Richtungssektor festgesetzt, der im Sinne eines Hinweises über den Geltungsbe-
reich des B-Plans hinaus verlängert wurde, da letztendlich für die Richtungsbe-
stimmung des Sektorenbereiches die hier liegenden Immissionspunkte maßgeb-
lich sind, die sich außerhalb des „Emissionsgebietes“ (hier Gewerbegebiet) be-
finden. Wenn der die Schallausbreitung maßgeblich bestimmende Richtungs-
strahl in den Sektor E außerhalb des Immissionsgebietes verläuft, kann das
diesbezüglich festgesetzte Zusatzkontingent in Anspruch genommen werden.
Während diese Vorgaben für den Bauantragsteller zunächst nur eine Orientie-
rung für die Planung darstellen, ist im Baugenehmigungsverfahren durch Sach-
verständigen der Nachweis zu erbringen, dass die Festsetzungen des Bebau-
ungsplanes eingehalten werden. Vorgabe für die Berechnungen ist die DIN 45
691 (vgl. hierzu auch „Schalltechnisches Gutachten“, liegt in Auszügen anbei).

Die günstige Positionierung von Schallquellen beinhaltet auch die zweckmäßige
Positionierung von Gebäuden, um von deren schallabschirmender Wirkung zu
profitieren. So besteht die Möglichkeit, dass auch in Wohngebietsnähe Lärmquel-
len entstehen können, wenn deren Emissionen z.B. durch Gewerbehallen abge-
schirmt werden können.

Auch andere Emissionen (z. B. Staub- und Geruchsemissionen) sind so zu be-
grenzen, dass bestehende Schutzansprüche nicht beeinträchtigt werden. Hierzu
stehen aber bauplanungsrechtliche Instrumentarien derzeit nicht zur Verfügung,
so dass entsprechende Regelungen nur über Auflagen im bauordnungs- bzw.
immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren getroffen werden können.
Erfahrungsgemäß dringen die Gewerbeaufsichtsämter hier mindestens auf Ein-
haltung des Standes der Technik, so dass die Nachbarschaft in der Regel einer
Schmälerung der bisherigen Lebensqualität nicht zu befürchten braucht.

Maß der baulichen Nutzung

Um eine effiziente Ausnutzung der Gewerbeflächenpotenziale zu erreichen, sollen die Grundstücke eine möglichst günstige Ausnutzbarkeit aufweisen, die aber auch der Kleinteiligkeit des angrenzenden Siedlungsbereiches Rechnung trägt. Dieses drückt sich in der Festsetzung einer GRZ von 0,6 und einer maximalen Gebäudehöhe von 8,00 m aus. Die festgesetzte GFZ von 0,6 darf durch die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen um bis zu 20 % überschritten werden, was auf eine Gesamtversiegelung von 72 % hinausläuft.

Auf die Festsetzung einer GFZ und die Anzahl maximal zulässiger Geschosse wird verzichtet, da Gewerbebauten üblicherweise die Ausbildung klassischer Geschossaufteilung nicht aufweisen und entsprechende Festsetzungen keinen sinnvollen Regelungsgehalt haben.

Die umgebende Landschaft und die benachbarte dörfliche Siedlung berücksichtigend, soll der Höhenentwicklung der entstehenden Gebäude jedoch eine Grenze vorgegeben werden. Das hierdurch u. U. mehr Fläche in Anspruch genommen wird, soll zugunsten der eben genannten Aspekte in Kauf genommen werden.

Die Gebäudelängen sollen auf maximal 80,00 m beschränkt werden, um das Entstehen zu großer Gebäudekubaturen zu verhindern.

Außerdem werden die Baugrenzen bis auf einen Mindestabstand an die umgebenden Grün- und Pflanzflächen herangeführt, um eine effiziente Grundstücksausnutzung zu erreichen. Außerdem soll hierdurch eine einfachere Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen erreicht werden, die im verbleibenden schmalen Abstandstreifen generell mit Ausnahme von Grundstückszufahrten ausgeschlossen werden können.

4.2 Verkehrsflächen

Aufgrund des erwartungsgemäß kleinteilig geprägten Betriebsbesatzes wird nur mit geringem Schwerlastverkehr gerechnet. Daher sind Fahrbahnbreiten von 6,00 m, die gerade eben einen Lkw-Begegnungsverkehr zulassen, ausreichend und generelle Parkstreifen für schwerere Fahrzeuge nicht vorzusehen. Bei einer Verkehrsflächenbreite von 8,00 m verbleibt somit ein 2,00 m breiter Verkehrsraum für die evtl. Anlegung eines schmalen einseitigen Gehweges und die Ausbildung von Straßenrandbefestigungen (Borde).

4.3 Entwässerungsgräben

Die bereits an den Rändern des Änderungsbereiches befindlichen Gräben dürften nach geringfügigem Ausbau als Rückhaltegräben den aus dem Plangebiet anfallenden Oberflächenwasserüberschuss aufnehmen können. Das Nähere wird im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt. Die Aufweitungsflächen wurden gesichert bzw. befinden sich im Eigentum der Stadt, so dass erforderliche Maßnahmen durchgeführt werden können.

Möglicherweise müssen weitere Zuführungen aus dem Baugebiet zu den Gräben gesichert werden. Dieses kann sich aber erst aus weitergehenden Überlegungen zum Oberflächenentwässerungskonzept ergeben.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Vorsorglich wurden im B-Plan 3 unterschiedliche Rechte im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt:

- Aufgrund der absehbaren Grundstücksgrößen wurde vorsorglich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten eines mgl. künftig rückwärtig liegenden Grundstücks festgesetzt. Diese Festsetzung macht auch deswegen Sinn, weil sich die Trassenführung in einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit fortsetzt.
- Ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und zugleich Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers (Stadt Friesoythe) sichert den kurzen Weg zum Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation und gewährleistet eine fußläufige Verbindung zwischen den Baugebieten und zur südlich geplanten Grünfläche.
- Ein nach Süden verlaufendes Gehrecht knüpft an das o.e. Gehrecht an und verbindet zur eben erwähnten Grünfläche.

6 Grünordnung

Hinsichtlich der festgesetzten rundlichen Bepflanzung wurden die Überlegungen zum B-Plan Nr. 146 aufgegriffen. Dieses betrifft auch die Entscheidung, den an der Achterhörner Straße gelegenen Streifen und die südlich zur Landschaft gelegene Eingrünung als „Öffentliche Grünfläche“ festzusetzen. Demgegenüber wird die nach Westen und die zum Wohngebiet gelegene Eingrünung als „Pflanzgebot“ im Baugebiet festgesetzt. Außerdem wurde der Pflanzstreifen am westlichen Wasserzug um 5 m verbreitert, um hier eine Aufweitung des Grabens im Sinne eines „Rückhaltegrabens“ zu ermöglichen. Derzeit wird der Wasserzug über den Graben an der Achterhörner Straße erreicht, der im Bedarfsfalle ebenfalls aufgeweitet werden kann.

- Nördlicher Streifen: Der vorhandene Baumbewuchs (Lindenallee) ist in seinem Charakter dauerhaft zu erhalten und zu sichern und bei Bedarf durch Neupflanzungen zu ergänzen. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind keine weiteren Gehölzpflanzungen zulässig, um diesen Charakter nicht zu beeinträchtigen. Die Uferzonen des Grabens sind mit einheimischen Uferstauden zu begrünen; die Anlage eines Geh- und Radweges ist zulässig; sonstige Gehölzpflanzungen in diesem Bereich sind nicht zulässig.
- Westlicher Streifen: Die Fläche ist auf ganzer Länge auf 6 m Breite vollflächig mit standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Zum Graben hin ist eine gehölzfrei zu haltende Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- Östlicher Streifen: Zur vorhandenen Wohnbebauung hin ist eine vollflächige Gehölzpflanzung (standortgerechte einheimische Baum- und Straucharten) anzulegen, innerhalb derer die Anlage eines Fußweges in wassergebundener Ausführung zulässig ist.
- Südlicher Streifen: Die öffentliche Grünfläche entlang der Südgrenze des Plangebietes ist zum Gewerbegebiet hin mit einer 4-reihigen Gehölzpflanzung aus standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten auf 6 m Breite zu bepflanzen. Dieser Pflanzung vorgelagert ist eine 4 m breite extensiv zu pflegende Wiesenflächen anzulegen, die dauerhaft gehölzfrei zu halten ist.

7 Hinweise

7.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist in ausreichender Weise an die Versorgungsleitungen angebunden.

Durch ein im Plangebiet festgesetzte fußläufige Anbindung kann der Schmutzwasserkanal direkt an die vorhandenen Schächte in der Lautzstraße herangeführt werden.

7.2 Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Friesoythe, dem Landkreis Cloppenburg als Unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.3 Geruchsimmissionen

Südlich des Siedlungsbereiches befindet sich eine Intensivtierhaltung. Die von hier ausgehende Geruchsemissionen wurden im Rahmen der z.Z. laufenden Aufstellung des B-Plans Nr. 196 untersucht. Aus den Untersuchungsergebnissen lässt sich ableiten, dass mit unzulässigen Beeinträchtigungen durch Gerüche im Plangebiet nicht zu rechnen ist.

8 Umweltbericht

Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Die Stadt Friesoythe möchte mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Neuscharrel-Achterhörn“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, um das im rechtskräftigen BP Nr. 146 festgesetzte allgemeine Wohngebiet in ein Gewerbegebiet umwandeln zu können.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt vorhandene Wohnbebauung an. Das ca. 2,4 ha große Plangebiet wird zur Zeit ackerbaulich intensiv genutzt (Maisacker) und sowohl nördlich zur Achterhörner Straße als auch westlich zu einem dort verlaufenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg hin von einer Baumreihe und einem Graben begrenzt. Bäume und Gräben liegen z.T. außerhalb der Plangebietsgrenzen und werden von der Planung nicht berührt.

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes ist als ökologisch wenig bedeutsame, landwirtschaftlich intensive Ackernutzung zu bezeichnen; anderweitige Strukturen liegen außerhalb des Gebietes.

Ansonsten wird hinsichtlich der weitergehenden Beschreibung und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes und der allgemeinen Lage des Änderungsbereiches auf das „Landschaftsplanerische Gutachten zum B-Plan Nr. 146 ‚Neuscharrel Achterhörn‘“ von Juni 1997 verwiesen (Ingenieurgemeinschaft agwa). Die Beschreibung trifft auf den aktuellen Zustand nach wie vor zu.

Unbeschadet der Tatsache, dass der Änderungsbereich planungsrechtlich als Wohngebiet festgesetzt ist, sind im Bestand folgende Biotopstrukturen zu verzeichnen:

Sandacker, Mais	ca. 24.000 m ²
-----------------	---------------------------

In Zukunft sollen folgende Strukturen zulässig sein:

versiegelte Bereiche des Gewerbegebietes	ca. 14.000 m ²
nicht versiegelte Bereiche des Gewerbegebietes	ca. 5.500 m ²
öffentliche Grünflächen	ca. 3.600 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.000 m ²

Die Planung führt somit zu einer Mehrversiegelung des Bodens von ca. 15.000 m².

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg gibt in seinen Kartendarstellungen folgende Inhalte wider.

Karte „Boden / Wichtige Bereiche“: Sonstige Böden (keine Hinweise auf wichtige Bereiche)

Karte „Bodenabbau“: Keine Angaben zum Plangebiet

Karte „Fließgewässer / wichtige Bereiche“: Keine Hinweise auf wichtige Bereiche im Hinblick auf Fließgewässer.

Karte „Luft und Klima“: Freilandklima ausgeräumter Flächen im Übergang zu Stadtrandklima

Karte „Arten- und Lebensgemeinschaften / wichtige Bereiche“: Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird als mäßig eingeschränkt dargestellt.

Karte „Vielfalt, Eigenart und Schönheit / wichtige Bereiche“: Die Alleen, Baumreihen und Baumgruppen (hier vor allem entlang der Achterhörner Straße) werden als wichtige Landschaftselemente dargestellt.

Karte „Geschützte und schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft“: Die Baumallee entlang der Achterhörner Straße ist als schutzwürdiger Landschaftsbestandteil dargestellt.

Karte „Maßnahmen“: Keinerlei Darstellungen das Plangebiet betreffend.

Der Landschaftsplan der Stadt Friesoythe trifft in seinen Karten für das Plangebiet folgende Aussagen:

Karte „Biotopstrukturen“: Artenarmes Intensivgrünland auf der Freifläche und Lindenallee entlang der Achterhörner Straße sowie linienförmige Baum- oder Strauchformation entlang des Wirtschaftsweges

Karte „Boden“: Für das Plangebiet wird Tiefumbruchboden ausgewiesen.

Karte „Grundwasser“: Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung (100 - 200 mm/a); die potentielle Belastung des Grundwassers durch Nitratauswaschung wird mit 50 – 100 mg NO₃/l als hoch angegeben.

Karte „Fließgewässer“: Der das Plangebiet im Westen tangierende Neuscharreler Graben ist ein Gewässer II. Ordnung, dessen Gewässergüte durch Nährstoffeinträge der unmittelbar angrenzenden Ackerflächen beeinträchtigt ist.

Karte „Arten und Biotope“: Die Lindenallee hat eine mittlere Bedeutung als Biotoptyp und die Ackerfläche eine geringe. Besondere Artengruppen sind eben so wenig zu finden wie Biotope höherer Bedeutung.

Karte „Landschaftsbild“: Dem Landschaftsbild wird eine mittlere Bedeutung beigemessen.

Karte „Landschaftseinheiten“: Es handelt sich hier um die grundwassernahe Geest mit überwiegend Acker- und Intensivgrünlandnutzung.

Karte „Maßnahmen“: Als Maßnahme wird aufgeführt, die Lindenallee zu erhalten.

Umweltprüfung

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die im Folgenden aufgeführten „Kriterien“ zu berücksichtigen. Da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes noch nicht umgesetzt worden sind, werden sich die zu berücksichtigenden Auswirkungen auf die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten beziehen, wohingegen bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs (s.u.) die rechtlich festgesetzte „alte“ Planung zugrunde gelegt wird.

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere: Die aktuelle landwirtschaftliche Intensivnutzung lässt nur wenig Raum für die einheimische Fauna. Ein Vorkommen planungsrelevanter Tierarten ist nicht bekannt; weder die Bestandserhebung vor Ort noch die Auswertung des vorhandenen Datenmaterials haben Hinweise darauf ergeben. Erhebliche Auswirkungen auf die Fauna des Landschaftsraumes sind auszuschließen.

Pflanzen: Im Hinblick auf die Flora des Gebietes zeichnet sich ein ähnliches Bild ab wie bei der Fauna; aufgrund der intensiven Landwirtschaft und des damit verbundenen Pflege- und Nutzungsdruckes kann sich auch die Flora nicht naturnah entwickeln, so dass sie lediglich von geringer Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt ist.

Erhebliche Auswirkungen auf die Flora des Landschaftsraumes sind auszuschließen.

Boden: Innerhalb der Plangebietsgrenzen herrschen relativ leichte Tiefumbruchböden vor, die in keiner Weise kulturhistorisch bedeutsam sind. Die Flächen werden landwirtschaftlich intensiv als Ackerstandort genutzt.

Die durch die Planung ausgelöste Bodenversiegelung stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar und ist dementsprechend zu kompensieren.

Wasser: Das Plangebiet wird zwei randlichen Gräben, die unmittelbar außerhalb der Plangebietsgrenzen verlaufen, tangiert. Die Gräben sind als technisch ausgebaute Gewässer anzusehen. Ob eines oder beide Gewässer im Zuge der Oberflächenentwässerung des Plangebietes heran gezogen und ausgebaut werden müssen, ist zum jetzigen Planungsstadium noch nicht geklärt.

Weitere Gewässer befinden sich keine innerhalb der Plangebietsgrenzen.

Die oben erwähnte Mehrversiegelung führt zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Klima / Luft: Großklimatisch liegt das Plangebiet im atlantisch geprägten Küstenraum und kleinklimatisch wird von einem Freilandklima ausgeräum-

ter Landschaften ausgegangen. Die Planung wird aufgrund ihres relativ geringen Flächenumfangs nicht zu maßgeblichen Beeinträchtigungen des Klimas führen.

Landschaftsbild: Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen gegenüber der momentan als ausgeräumt anzusehenden Feldflur zu einer dauerhaften und nachhaltigen Veränderung dieses Schutzgutes. Allerdings bleibt festzuhalten, dass die o.g. Lindenallee in vollem Umfang erhalten bleiben kann und auch die Gehölze entlang des Wirtschaftsweges im Westen. Entlang der Südgrenze zur freien Landschaft hin und auch nach Osten gegenüber der vorhandenen Bebauung wird eine umfangreiche dichte Gehölzanpflanzung aus standortgerechten einheimischen Gehölzen das Plangebiet eingrünen, wodurch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes stark reduziert werden kann.

biologische Vielfalt: Die zur Zeit innerhalb der Plangebietsgrenzen anzutreffende biologische Vielfalt ist als ausgesprochen eingeschränkt und artenarm anzusehen (s.o.).

In Zukunft werden Kulturfolger, welche die unversiegelten Freiflächen des Gewerbegebietes besiedeln und als Lebensraum nutzen, die derzeit wenigen natürlich vorkommenden Arten ersetzen.

- 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 die hier anstehende Bebauungsplanänderung nicht berührt werden.

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten.

- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Derartige Auswirkungen auf Kulturgüter werden im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten, da diese durch die Planung beeinträchtigt werden. Ansonsten werden derartige Auswirkungen nicht gesehen.

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

Die potentiell von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm, Geruch und Abgase werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen kann vorausgesetzt werden.

- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Bauleitplanung wird nicht auf diesen Punkt eingegangen.

- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die planungsrelevanten Aussagen des Landschaftsplans sind bereits weiter oben angeführt. Andere diesbezügliche Pläne oder Darstellungen liegen für das Plangebiet nicht explizit vor.

- 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 festzustellen sind.

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Zwecks einer umfassenden Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wurde im Januar 2008 eine Geländebegehung durchgeführt. Weiterhin sind die vorhandenen, allgemein zugänglichen Datengrundlagen ausgewertet worden. Die Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes erfolgen in Anlehnung an das sog. „Städtetagmodell“, das davon ausgeht, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor seinen Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeit zulässigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten

Bestand				Planung			
Biotope	m ²	/Wertfaktor	Wert (Werteinheit)	Strukturen	m ²	/Wertfaktor	Wert (Werteinheit)
Wohngebiete zu max. 37,5% versiegelbar	6.426,8	0	0,0	Gewerbegebiet zu 72% versiegelbar	14.161,1	0	0,0
Wohngebiete zu 62,5 % nicht versiegelbar	10.711,4	1	10.711,4	Gewerbegebiet nicht versiegelbar (ohne Flächen mit Pflanzbindungen)	2.987,1	1	2.987,1
Grünfläche mit Pflanzungen am westl. Graben	1.260,0	2	2.520,0	Gewerbegebiet mit Pflanzbindungen am westlichen Graben incl. Grabenerweiterung	1.890,0	2,5	4.725,0
				Gewerbegebiet mit Pflanzbindungen am östlichen Rand	630,0	2	1.260,0
Grünfläche mit Pflanzungen a.d. Achterh. Str.	1.600,0	2	3.200,0	Grünfläche mit Pflanzbindungen a.d. Achterh. Str.	1.520,0	2	3.040,0
Grünfläche incl. Graben im Süden	2.100,0	2,5	5.250,0	Grünfläche incl. Graben im Süden	2.100,0	2,5	5.250,0
Verkehrsfläche	2.200,0	0	0,0	Verkehrsfläche	1.010,0	0	0,0
Summe	24.298,2		21.681,4		24.298,2		17.262,1
Kompensationsbedarf				4.419,3			

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Plandurchführung ist damit zu rechnen, dass die aktuellen Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes, die ein allgemeines Wohngebiet vorsehen, geändert werden in Gewerbeflächen. Mit dieser Umwandlung rücken dann diese Gewerbeflächen näher an die bestehenden Strukturen des Ortes (Wohngebiet östlich des Planbereiches) heran. Gleichzeitig führen die Planänderungen zu einem höheren Ausgleichsbedarf, da der Versiegelungsgrad zukünftig höher ausfallen wird als bisher.

Im Falle der sog. „Nullvariante“ (Beibehaltung der derzeitigen Planung) bliebe es auch in Zukunft bei den aktuellen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in Form eines allgemeinen Wohngebietes. Eine anderweitige städtebauliche Nutzung in planungsrelevantem Umfang ist an diesem Standort nicht anzunehmen.

Auch ist nicht damit zu rechnen, dass die städtebauliche Entwicklung der Fläche zugunsten der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ganz aufgegeben wird. Von einer Entwicklung im ökologischen Sinne ist somit ebenfalls nicht auszugehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Als eine gebietsinterne derartige Maßnahme ist die Festsetzung der randlichen Gehölzanpflanzung im Osten und Süden zu nennen. Damit soll in erster Linie das neue Gewerbegebiet gegenüber der vorhandenen Siedlungsstruktur abgeschirmt werden, gleichzeitig stellt eine derartige Gehölzfläche eine nicht unerhebliche interne Kompensationsmaßnahme dar.

Weitere interne Kompensationsmaßnahmen sind vor dem Hintergrund einer ökonomischen Erschließung und Parzellierung des Plangebietes sowie der übrigen südlich angrenzenden Gewerbeflächen nicht vorgesehen.

Der oben ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe von rd. 4.400 Werteinheiten soll an externer Stelle ausgeglichen werden.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Die Ziele der Bebauungsplanänderung, das planungsrechtlich bestehende Wohngebiet, welches de facto noch nicht umgesetzt wurde, durch ein Gewerbegebiet innerhalb der vorhandenen Plangebietsgrenzen zu ersetzen, erscheint vor dem Hintergrund der deutlichen Nachfrage nach ortsnahen Gewerbeflächen städtebaulich sinnvoll; zumal es sich bei diesen Nachfragen um ortsansässige Betriebe handelt, die nicht abwandern wollen.

Mit dem „alten“ Bebauungsplan waren bereits die bauplanungsrechtlichen Weichen für ein Baugebiet dieser Größenordnung an diesem Standort gestellt worden.

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Bei der Umweltprüfung wurde sowohl auf vorhandenes Datenmaterial zurückgegriffen als auch Erkenntnisse aus der Bestandserhebung vor Ort gezogen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Innerhalb des Plangebietes ist die entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Gehölzanpflanzung in regelmäßigen Zeitintervallen (z.B. jährlich im Sommer) auf ihre Wüchsigkeit hin zu kontrollieren. Sind im Zuge die-

ses Monitoring Beeinträchtigungen festzustellen, ist durch entsprechende Maßnahmen gegen zu steuern. Da derartige Gehölzzone auch immer wieder als illegale Müllentsorgungsstellen genutzt werden, kann im Rahmen dieser jährlichen Kontrolle möglicherweise entsprechend reagiert werden.

Weiterhin sind die Lindenallee sowie die Gehölzreihe im Westen des Gebietes alljährlich auf die im Landschaftsrahmen- und im Landschaftsplan formulierte Zielsetzung hin zu kontrollieren und zu überprüfen.

Die beiden randlich gelegenen Gräben sind unabhängig von ihrem Ausbauzustand, der möglichst naturnah geschehen sollte, ebenfalls jährlich auf Verschmutzungen hin zu kontrollieren. Verschmutzungen sind zu beheben und Ursachen abzustellen.

Die Gewerbebetriebe sind regelmäßig auf die Einhaltung der festgelegten Emissionswerte hin zu überprüfen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind ebenfalls jährlich daraufhin zu kontrollieren, ob das angestrebte Entwicklungsziel erreicht wird, oder ob durch entsprechende Maßnahmen korrigierend eingegriffen werden muss.

Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Neuscharrel-Achterhörn“ will die Stadt Friesoythe die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, dass die derzeit rechtskräftige Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes umgewandelt werden in ein Gewerbegebiet.

Zur Zeit wird das ca. 2,4 ha große Plangebiet landwirtschaftlich intensiv genutzt, obwohl planungsrechtlich aufgrund der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes die bauliche Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zulässig ist.

Die Planänderung führt dementsprechend zu einem erhöhten Kompensationsbedarf, der aus einer gegenüber der „alten“ Planung angehobenen GRZ resultiert.

Ökologisch ist der Bereich lediglich von relativ geringer Bedeutung.

Der nach dem sog. „Städtetagmodell“ ermittelte Ausgleichsbedarf beläuft sich auf rd. 4.400 Werteeinheiten. Kompensiert werden soll dieser Ausgleichsbedarf auf externen Flächen.

Darüber hinaus werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Ein im Zusammenhang mit der Planung zu sehendes Monitoring wird für die internen Gehölzanpflanzungen, die begleitenden Gräben, die linienhaften Baumreihen, die Einhaltung emissionsbezogener Richt- bzw. Grenzwerte und die Zielsetzung der Kompensationsmaßnahmen gesehen.

Ein darüber hinaus gehendes Monitoring wird zur Zeit nicht für notwendig erachtet.

9 Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 146 "Neuscharrel Achterhörn" der Stadt Friesoythe hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 146 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

10 Anhang: Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Nach Fassung des Satzungsbeschlusses ist die o.a. Erklärung an dieser Stelle abzugeben.

Unterzeichnet:

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

.....

ENTWURFS- UND VERFAHRENSBETREUUNG



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

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Friesoythe

Neuenburg, 25.01.2008

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Henning Göden (Umweltbericht)
 Dipl.-Ing. Lutz Winter