



Stadt Friesoythe

Begründung

zur

42. Änderung des Flächennutzungsplans

(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 | 3 |
| 3.1 | Regional- und Landesplanung..... | 3 |
| 3.2 | Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan | 4 |
| 3.3 | Standortentscheidung / Darstellungen des Flächennutzungsplanes..... | 5 |
| 4 | Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung | 6 |
| 5 | Hinweise | 7 |
| 5.1 | Ver- und Entsorgung..... | 7 |
| 5.2 | Bodendenkmale..... | 7 |
| 5.3 | Geruchsimmissionen | 7 |
| 6 | Umweltbericht | 8 |
| 7 | Verfahrensvermerke | 16 |
| 8 | Anhang: Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB | 16 |

1 Planungsanlass, Planungsziele

Die im Flächennutzungsplan dargestellte und auch bereits im B-Plan festgesetzte wohnbauliche Ortserweiterung von Neuscharrel nach Westen ist bislang mutmaßlich wegen zu abseitiger Lage vom Ortszentrum auf keine Nachfrage gestoßen. Da sich der Bereich aber grundsätzlich für eine bauliche Nutzung eignet und auch an die vorhandene Siedlung anschließt, soll an dieser Stelle an einer Siedlungserweiterung festgehalten werden. Eine konkrete Nachfrage besteht in Form von 6 Gewerbetreibenden bzw. Firmengründern, die in Neuscharrel Handwerksbetriebe errichten möchten.

Aus diesem Grunde soll ein ca. 5 ha großer Bereich am westlichen Ortsrand von Neuscharrel im FNP jetzt statt „Wohnbaufläche – W“ in „Gewerbliche Baufläche – G“ geändert werden.

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. 5 ha groß.

2.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat die 42. Änderung des Flächennutzungsplans am beschlossen.

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

Die FNP-Änderung wurde vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Am hat der Rat der Stadt Friesoythe die 42. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.

3 Planungsvorgaben

3.1 Regional- und Landesplanung

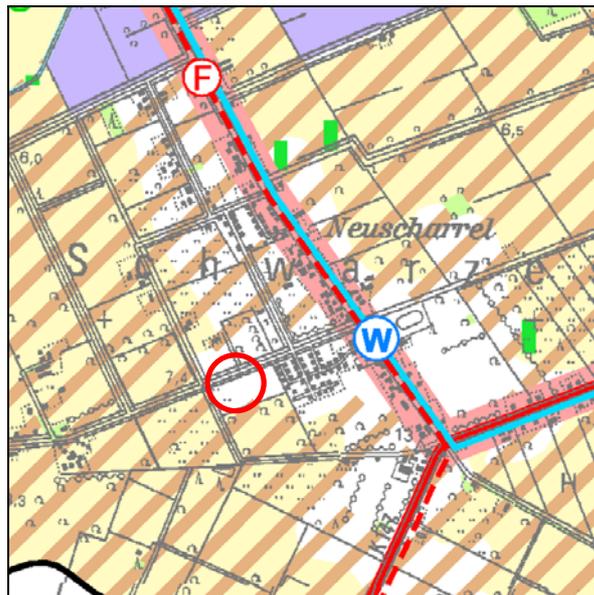
Die Vorgaben der Regional- und Landesplanung sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten.

Der Stadt Friesoythe ist nach dem Landesraumordnungsprogramm die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen worden, wobei die konkretisierende Funktions-

zuweisung durch das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) sich auf die Ortslage der Stadt Friesoythe und nicht auf die der Gemeinde zugehörigen Ortsteile bezieht.

Nach den landesplanerischen Vorgaben ist Friesoythe die Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten als auch die Bereitstellung von Arbeitsstätten für die Bevölkerung über die Gemeindegrenzen hinaus für den Einzugsbereich des Mittelzentrums zugewiesen worden. Die in der Vergangenheit zu verzeichnende positive Bevölkerungsentwicklung soll auch mittel- bis langfristig aktiv gefördert werden. Für die Stadt Friesoythe wird seitens des RROP von einem Bevölkerungszuwachs bis 2013 um weitere 1000 Einwohner ausgegangen. Dieses bedeutet auch für die Ortsteile, dass anteilig Bauflächen für weitere wohnbauliche als auch gewerbliche Bauflächen zur Verfügung gestellt werden müssen. Den Bedürfnissen der baulichen Erweiterung des Ortsteils Neuscharrel wurde in den Ausweisungen des RROP dadurch Rechnung getragen, dass die potentiellen bzw. auch bereits im FNP der Stadt Friesoythe dargestellten Bauflächen von entgegenstehenden regionalplanerischen Zielen und Vorsorgefunktionen freigehalten wurden vgl. hierzu nachfolgende Abbildung).

*Abb.: Ausschnitt aus dem RROP Landkreis Cloppenburg (Planzeichnung); Änderungsbe-
reich mit rotem Kreis markiert*



3.2 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet der Stadt Friesoythe stammt aus dem Jahre 1993. Die hieraus resultierenden Bestandserschätzungen und Bewertungen sind nach wie vor aktuell und haben bei der Erarbeitung des Umweltberichtes Berücksichtigung gefunden.

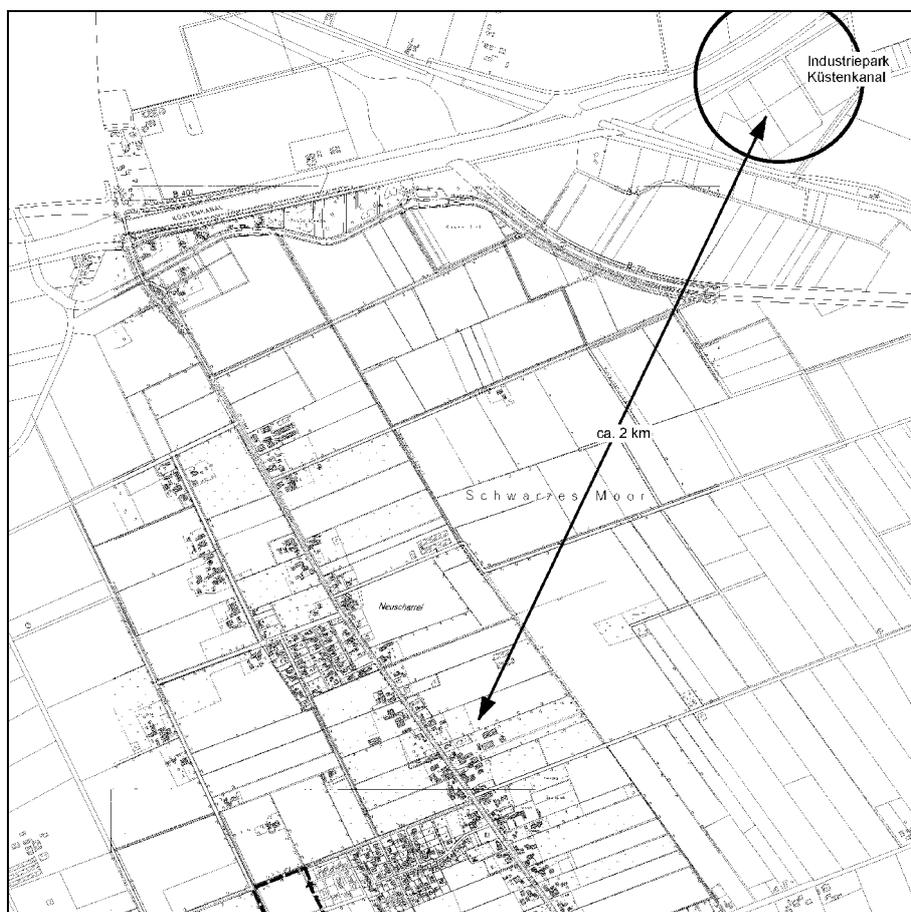
Die relevanten Aussagen des Landschaftsrahmenplanes sind dem Kap. Umweltbericht zu entnehmen.

3.3 Standortentscheidung / Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe aus dem Jahre 1995/1996 stellt im Süden der Ortlage Neuscharrels am „Prozessionsweg“ eine gewerbliche Baufläche dar, die derzeit noch nicht vollständig besiedelt ist. Allerdings sollen sämtlich dort dargestellte Gewerbeflächen den dort tätigen Betrieben als Erweiterungsflächen dienen. Die Betriebe haben bereits entsprechende Absichten bekundet. Ergänzende Ausweisungen von Gewerbeflächen kollidieren mit anderen planerischen Zielsetzungen. Andere ortsnahe gewerbliche Standorte bieten sich derzeit nur an der Achterhörner Straße an, weil sie relativ konfliktarm zu benachbarten Wohnnutzungen liegen und gleichzeitig noch „Anschluss“ an die bestehende Siedlungsstruktur haben. Die Tatsache, dass der Änderungsbe- reich bereits für bauliche Nutzungen in Form einer Darstellung als Wohnbaufläche für geeignet befunden wurde, deutet des weiteren darauf hin, dass die Standortwahl grundsätzlich positiv zu beurteilen ist.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die Stadt Friesoythe darüber hinaus in etwa über km Entfernung Luftlinie von Neuscharrel am Küstenkanal über eine Beteiligung am Zweckverband Interkommunaler Industriepark Küstenkanal über erhebliche Industrieansiedlungspotentiale verfügt, die vorzugsweise der Ansiedelung größerer Betriebe dienen.

Abb.: Entfernung zum Industriepark Küstenkanal



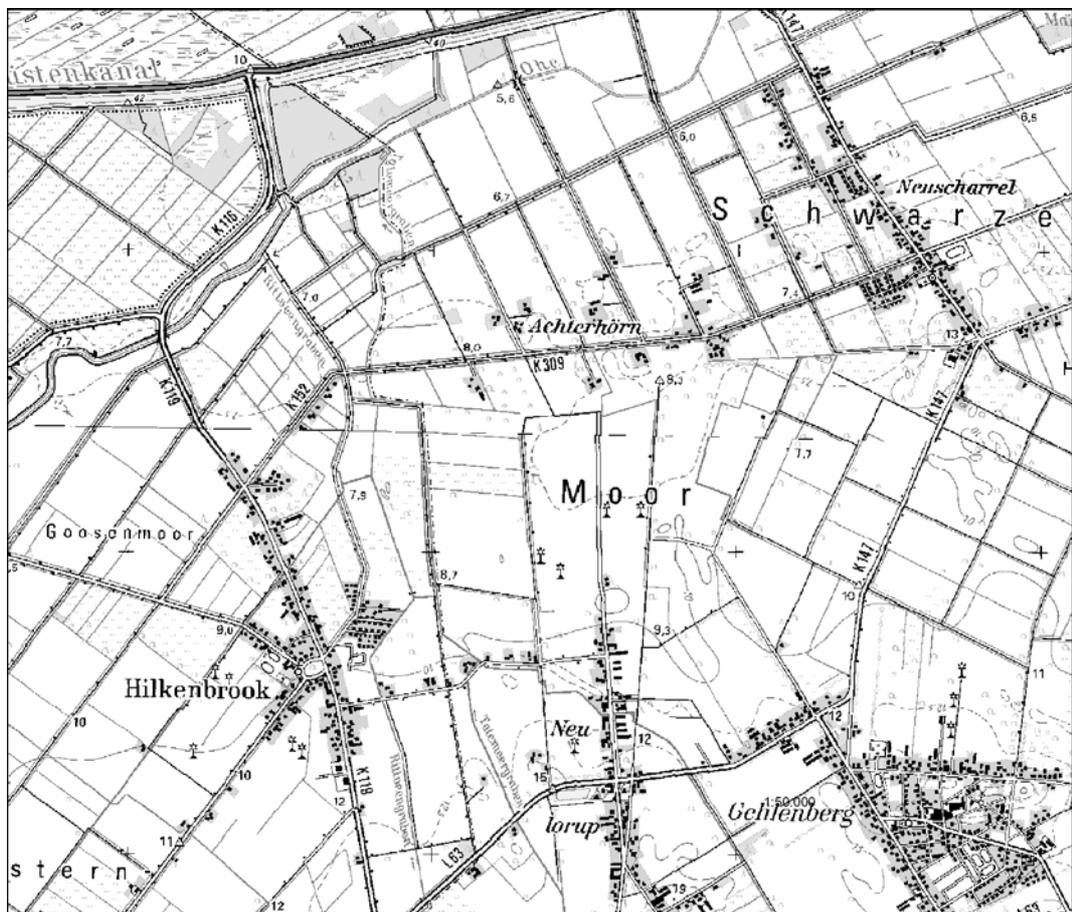
4 Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung

Gewerbliche Baufläche

Die Stadt begrüßt die Ansiedlungsabsicht von Gewerbetreibenden und Handwerkern und will daher im Änderungsbereich statt bisher „Wohnbaufläche“ „Gewerbliche Baufläche“ darstellen.

Da sich parallel die 1. Änderung des B-Plans Nr. 146, die den südlichen Teil des F-Plan-Änderungsbereiches abdeckt, im Verfahren befindet, wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung in Bezug auf die enge Nachbarschaft von vorhandenem bzw. geplantem Wohnen durchgeführt. Es wird empfohlen, dass im südlichen Teil des Änderungsbereiches Festsetzungen zur Lärmkontingentierung

Abb.: Verkehrsverbindung Neuscharrel - Hilkenbrook



im Bebauungsplan vorgenommen werden. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass durch günstige Anordnung von Gebäuden eine effiziente Schallabschirmung erreicht werden kann. Die neue Berechnungsmethodik nach der DIN 45691 honoriert darüber hinaus die abstrahlrichtungsoptimierte Ausführung und Anordnung von Schallquellen, so dass insgesamt davon ausgegangen wird, dass eine konfliktarme Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe gewährleistet werden kann.

Die schalltechnische Untersuchung bezieht den vorliegenden FNP-Änderungsbereich zur Gänze mit ein und geht somit über den Geltungsbereich der parallel aufgestellten B-Plan-Änderung hinaus.

Grünflächen

Es wird die Auffassung geteilt, dass die bislang am Siedlungsrand vorgesehenen Eingrünungen von einiger Bedeutung und damit im FNP darstellungswürdig sind. Die bislang dargestellte Grünfläche für den südlichen Bereich wird übernommen und für die nördlichen Bereich erstmals dargestellt.

Hauptverkehrsstraße

Die Achterhörner Straße (ehemalige Kreisstraße 309) wird – wie bereits im wirk-samen FNP – als überörtliche Verkehrsfläche dargestellt. Obwohl die Straße nur eine geringe Breite hat, ist sie doch als Gemeindeverbindungsstraße zwischen Neuscharrel – Achterhörn bis Hilkenbrook von so großer Bedeutung, dass sie im FNP erscheinen muss (vgl. Abbildung vorhergehende Seite).

5 Hinweise

5.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist in ausreichender Weise an die Versorgungsleitungen ange-bunden.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Gräben am Rande des Ände-rungsbereiches.

5.2 Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bo-denfunde (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 Denkmal-schutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Re-ferat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbei-ten 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 Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.3 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.

6 Umweltbericht

Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Die Stadt Friesoythe möchte mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans die Voraussetzungen dafür schaffen, dass sich im Änderungsbereich Gewerbebetriebe ansiedeln können, deren Emissionsverhalten über den Störgrad des in Wohngebieten Verträglichen hinausgehen.

Unmittelbar östlich an den Änderungsbereich grenzt vorhandene Wohnbebauung an. Der ca. 5 ha große Änderungsbereich wird zur Zeit ackerbaulich intensiv genutzt (Maisacker).

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.

Im Bestand sind folgende Biotopstrukturen zu verzeichnen:

| | |
|-----------------|---------------------------|
| Sandacker, Mais | ca. 49.000 m ² |
|-----------------|---------------------------|

In Zukunft sollen folgende Strukturen zulässig sein:

| | |
|--|---------------------------|
| versiegelte Bereiche des Gewerbegebietes | ca. 28.500 m ² |
| nicht versiegelte Bereiche des Gewerbegebietes | ca. 11.000 m ² |
| öffentliche Grünflächen | ca. 7.500 m ² |
| Verkehrsfläche | ca. 2.000 m ² |

Die Planung führt somit zu einer Mehrversiegelung des Bodens von ca. 30.000 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 Biototyp 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 wirksamer Darstellung im FNP und den geplanten Darstellungen

| Bestand | | | | Planung | | | |
|--|----------------|-------------|--------------------|--|----------------|-------------|--------------------|
| Biotope | m ² | /Wertfaktor | Wert (Werteinheit) | Strukturen | m ² | /Wertfaktor | Wert (Werteinheit) |
| Wohngebiete (in Anlehn. an BP zu max. 37,5% versiegelbar) | 15.796,9 | 0 | 0,0 | Gewerbegebiet (in Anlehn. an BP zu max. 72% versiegelbar) | 28.386,0 | 0 | 0,0 |
| Wohngebiete (s.o. zu 62,5 % nicht versiegelbar) | 26.328,1 | 1 | 26.328,1 | Gewerbegebiet nicht versiegelbar (s.o. zu 28 % nicht versiegelbar) | 11.039,0 | 1 | 11.039,0 |
| Randliche Grünfläche | 4.800,0 | 2 | 9.600,0 | Randliche Grünfläche | 7.500,0 | 2 | 15.000,0 |
| Straße | 2.250,0 | 0 | 0,0 | Straße | 2.250,0 | 0 | 0,0 |
| Summe | 49.175,0 | | 35.928,1 | | 49.175,0 | | 26.039,0 |
| Kompensationsbedarf | | | | 9.889,1 | | | |

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 Gehölzpflanzung 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 FNP-Änderung, das dargestellte und das planungsrechtlich bestehende Wohngebiet, welches de facto noch nicht umgesetzt wurde, durch eine gewerbliche Baufläche 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.

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 dieses Monitoring Beeinträchtigungen festzustellen, ist durch entsprechende Maßnahmen gegen zu steuern. Da derartige Gehölzzonen 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 42. Änderung des Flächennutzungsplans will die Stadt Friesoythe die Voraussetzungen dafür schaffen, dass der derzeit als Wohnbaufläche dargestellte Bereich gewerblich genutzt werden kann

Zur Zeit wird der ca. 5 ha große Änderungsbereich landwirtschaftlich intensiv genutzt, obwohl planungsrechtlich aufgrund der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes im südlichen Teil die bauliche Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zulässig ist.

Die Planänderung führt voraussichtlich zu einem erhöhten Kompensationsbedarf, da in gewerblich genutzten Bereichen mit einer höheren Bodenversiegelung zu rechnen ist.

Ökologisch ist der Bereich lediglich von relativ geringer Bedeutung.

Der nach dem sog. „Städtetagmodell“ ermittelte Ausgleichsbedarf beläuft sich auf rd. 9.900 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.

7 **Verfahrensvermerke**

Der Entwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplans 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 die 42. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung beschlossen.

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

Nach Fassung des Feststellungsbeschlusses 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, 28.01.2008

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