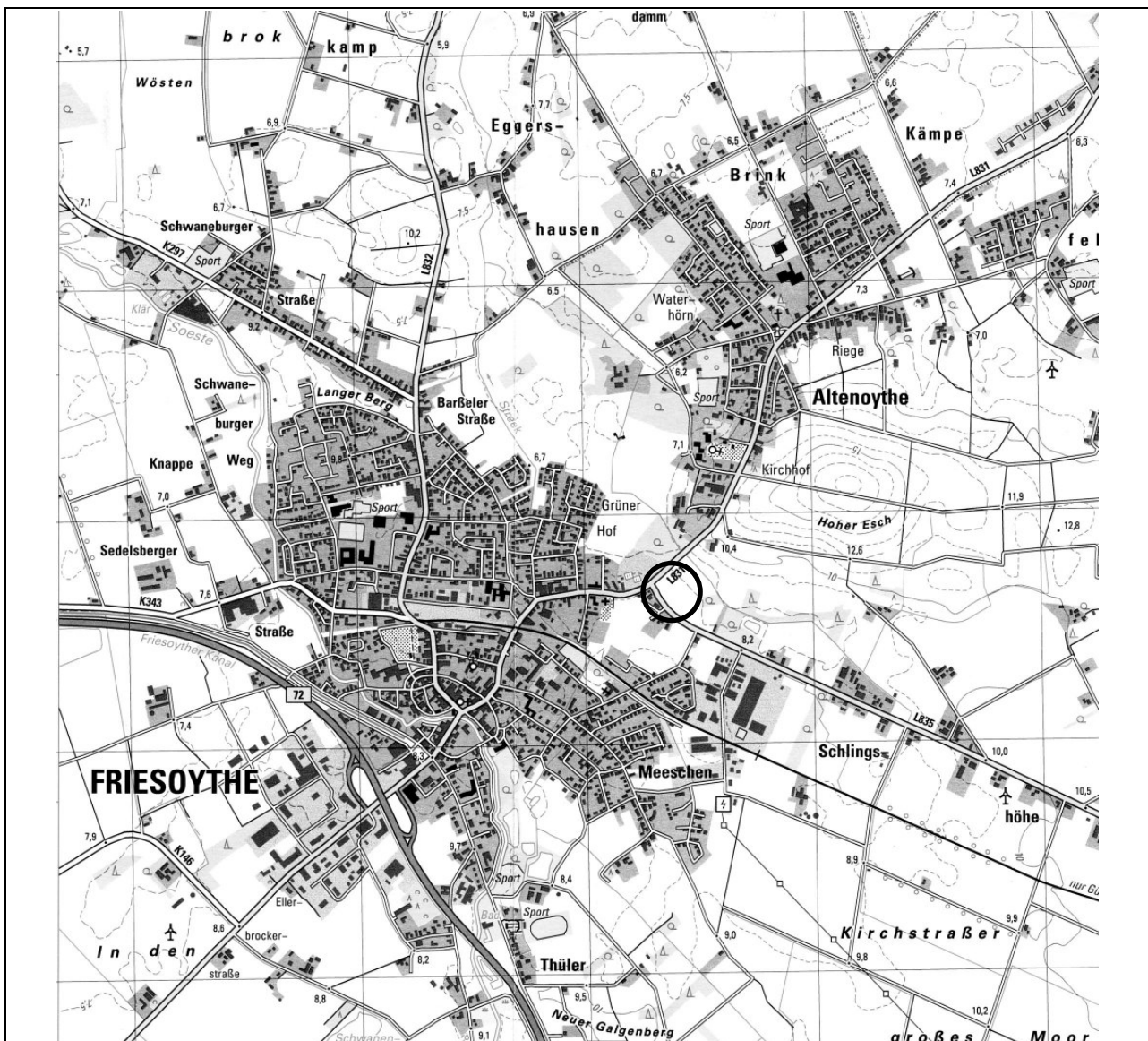




52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friesoythe 1995

Begründung mit Umweltbericht



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	VERFAHRENSSTAND	4
1.3	GELTUNGSBEREICH	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	4
2.2	REGIONALPLANUNG	5
2.3	EINZELHANDELSKONZEPT	6
2.3.1	<i>Einzelhandelskonzept Friesoythe 2009.....</i>	<i>6</i>
2.3.2	<i>Ergänzende Untersuchung.....</i>	<i>7</i>
2.3.3	<i>Fazit</i>	<i>8</i>
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	9
3.1	BESTAND	9
3.2	ERSCHLIEßUNG	9
3.3	IMMISSIONEN	9
4	DARSTELLUNGEN DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	10
5	UMWELTBERICHT	11
5.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG	11
5.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	11
5.2.1	<i>Landschaftsplan.....</i>	<i>11</i>
5.3	UMWELTPRÜFUNG.....	11
5.3.1	<i>Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter</i>	<i>12</i>
5.3.2	<i>Erhaltungsziele und Schutzzweck.....</i>	<i>13</i>
5.3.3	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit</i>	<i>13</i>
5.3.4	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....</i>	<i>13</i>
5.3.5	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</i>	<i>13</i>
5.3.6	<i>Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....</i>	<i>13</i>
5.3.7	<i>Landschaftspläne sowie sonstige Pläne</i>	<i>13</i>
5.3.8	<i>Luftqualität</i>	<i>13</i>
5.3.9	<i>Wechselwirkungen</i>	<i>14</i>
5.3.10	<i>Bestandsaufnahme</i>	<i>14</i>
5.4	AUSGLEICHSMAßNAHMEN	14
5.5	BILANZIERENDE GEGENÜBERSTELLUNG VON DERZEIT ZULÄSSIGEM BESTAND UND DEN GEPLANTEN MÖGLICHKEITEN	16
5.6	KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	17
5.7	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	19
5.7.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</i>	<i>19</i>
5.7.2	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</i>	<i>19</i>
5.8	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	20
5.9	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	20
5.10	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	20
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	21
7	HINWEISE.....	21
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	21
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	21
7.3	ALTLASTEN	21

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Stadt Friesoythe ist es den Einzelhandelsstandort Friesoythe insgesamt zu stärken. Der Einzelhandelsstruktur in der Stadt sollen größtmögliche Spielräume eröffnet werden. Als wesentliche städtebauliche Grundlage wurde in diesem Zusammenhang ein Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben. Das Einzelhandelskonzept wurde 2008/2009 erarbeitet und u.a. in den Gremien der Stadt Friesoythe zur Diskussion gestellt. Die Endfassung wurde im Sommer 2009 fertiggestellt und vom Rat beschlossen.

Im Vorfeld der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts wurden verschiedene Standorte in die Diskussion gebracht, der genannte Fachmarktstandort wurde gewählt da er städtebauliche Vorteile aufweist, wie eine gute verkehrliche Anbindung bei einer städtebaulich integrierten Lage in Bezug auf die Orte Friesoythe und Altenoythe. Unser Plangebiet befindet sich im Bereich eines potentiellen Standortes der im Einzelhandelskonzept ausgewählt wurde, es handelt sich um den „Sondergebiets-/Fachmarktstandort “Böseler Straße“. Dieser Standort wird als Entwicklungsfläche für nicht-zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel, bei guter Verkehrsanbindung in städtischer Randlage charakterisiert. Die Standortprüfung hat im wesentlichen im Zuge der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts stattgefunden. Dort sind städtebaulich sinnvolle Standorte geprüft worden, die für Einzelhandelsstandorte in Frage kommen. Dabei erfolgte u.a. eine Unterteilung der Sortimente in nah-versorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente, sowie in Sortimente für nicht-zentrenrelevante Fachmärkte.

Das Einzelhandelskonzept ist Grundlage dieser Planung, ergänzend wurde im Zuge des Planverfahrens eine Verträglichkeitsuntersuchung für das konkrete Ansiedlungsvorhaben an diesem Standort erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Kreuzungsbereiches der Altenoyther Straße mit der Böseler Straße. Auf der heute als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche will sich u.a. ein Baumarkt mit Gartencenter ansiedeln.

Ein Baumarkt wird für die Stadt Friesoythe eine Verbesserung des Angebots bedeuten, da er sich an den aktuellen Standards, wie sie z.B. im Oberzentrum Oldenburg vorzufinden sind, orientiert. Die Planung wird somit zur Verbesserung der Versorgung für die Bevölkerung in der Stadt Friesoythe und im Umfeld beitragen. Aus der Entwicklung von neuen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet ergeben sich auch Synergieeffekte hinsichtlich der Stärkung des „Standortes Friesoythe“ insgesamt. Somit profitieren von neuen Einzelhandelsprojekten auch andere Marktteilnehmer, wie z.B. die Innenstadt - Geschäfte. Die Planung ist Teil des Ziels der Stadt den Einzelhandelsstandort Friesoythe zu stärken und Kaufkraft auch dauerhaft zu binden. Dafür leisten auch Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ihren Beitrag, nicht zuletzt vor dem Hintergrund des gegenwärtig zu beobachtenden Modernisierungsschubes im Einzelhandel.

Im Plangebiet will sich ein Baumarkt und Gartencenter mit 6.000 qm Verkaufsfläche, sowie ein Markt für Tiernahrung und ein Café ansiedeln. Das Vorhaben erfordert die Aufstellung einer Bauleitplanung. Es soll ein "Sondergebiet Einzelhandel" festgesetzt werden. Auf dem Streifen entlang der Altenoyther Straße wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche aus. Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben somit die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplanes.

1.2 Verfahrensstand

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am die Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die Auslegung beschlossen. Der Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf und Umweltbericht 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 52. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt unmittelbar nordöstlich des Kreisverkehrsplatzes der L 831 / L 835.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von etwa 1,5 ha.

2 Planerische Vorgaben

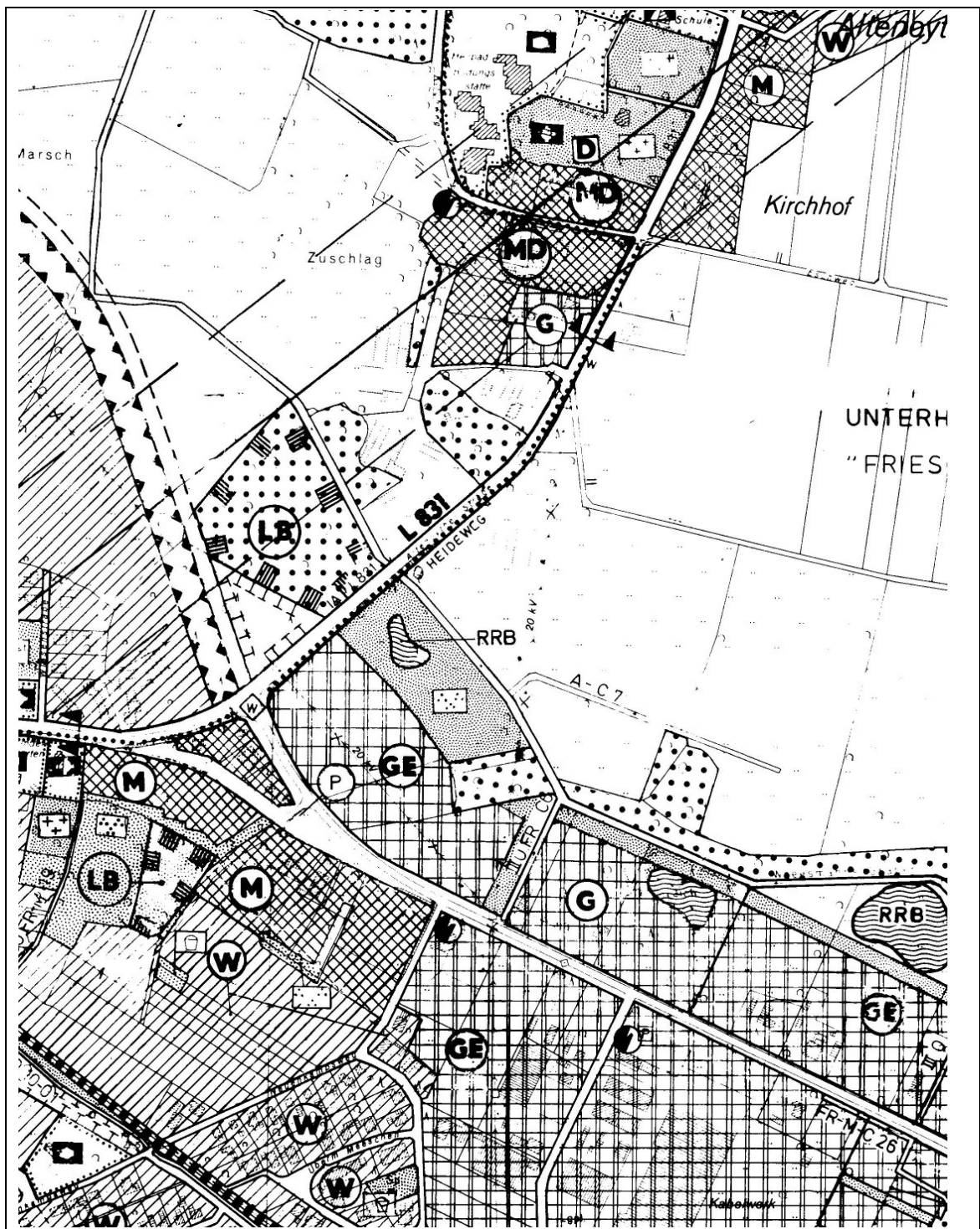
2.1 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995 werden für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen GE dargestellt. An der Böseler Straße ist ein Pumpwerk dargestellt.

Die im Änderungsbereich dargestellten Nutzungen stimmen - im größeren südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 - nicht mit dem Planungsziel überein, hier ein Sondergebiet zu entwickeln. Daher ist ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchzuführen, es handelt sich um die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Änderungsverfahren umfasst nur das im Bebauungsplan Nr. 124 festgesetzte Sondergebiet „Baumarkt / Gartencenter“.

Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995



2.2 Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Cloppenburg legt Friesoythe als Mittelzentrum mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest.

Der zeichnerischen Darstellung sind folgende Festlegungen zu entnehmen:

- Östlich am Plangebiet ist eine Fernwasserleitung festgelegt.
- Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die L 835, sie ist Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.

Die Festlegung der Sortimente und ihre mögliche Innenstadtrelevanz wurde im Zuge der Diskussion um das Einzelhandelskonzept der Stadt Friesoythe im Einzelnen erarbeitet und abgestimmt. Grundlage für die Festlegungen sind die Funktionen, welche die Stadt Friesoythe als Mittelzentrum zu erfüllen hat. Neben der Mittelzentrumsfunktion ist die konkrete städtebauliche Situation in der Stadt Friesoythe und die Kaufkraft zu berücksichtigen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Friesoythe geht fachlich differenziert auf die Auswirkungen von möglichen Kaufkraftverschiebungen ein. Diese Aspekte und Grundlagen unterscheiden sich naturgemäß von denen benachbarter Grundzentren. Daraus resultieren auch andere Sortimentslisten und ggf. in Teilbereichen Abweichungen in der Beurteilung ihrer Innenstadtrelevanz.

Die Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.3 Einzelhandelskonzept

2.3.1 Einzelhandelskonzept Friesoythe 2009

Die Endfassung des Einzelhandelskonzepts wurde im Sommer 2009 fertiggestellt.

Unser Plangebiet ist von dem Gutachten als „Sondergebiets-/ Fachmarktstandort“ bezeichnet worden. Es handelt sich um den Standort 3: Böseler Straße für die „Verträgliche Entwicklung des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche“:

„Der Standort ist für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (auch großflächig) grundsätzlich geeignet. Aus Sicht der CIMA eignet sich die Kreuzung Böseler Straße/Altenoyther Straße insbesondere für Ansiedlungen von schwer transportierbaren Sortimenten (Möbel, Baumarktartikel) und eine Ansiedlung im Bereich Kfz, verbunden mit Handwerk und Dienstleistung. Eine Ansiedlung dieser Branchen innerhalb des HGZ Friesoythes wäre hingegen mit zusätzlichen Verkehrsströmen verbunden, die zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt eher vermieden werden sollten.“

Zentrenrelevante Randsortimente sind auf 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs und eine absolute Obergrenze von 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen.

Nachdem das Planvorhaben des Baumarktes zwischenzeitlich näher umrissen ist, sind die zu erwartenden Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel im Rahmen einer gesonderten Verträglichkeitsuntersuchung zu überprüfen.

Um die Nahversorgungssituation im östlichen Stadtgebiet zu verbessern, sollte dort mittel- bis langfristig über die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers nachgedacht werden. Aufgrund der Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und zum schützenswerten Nahversorgungszentrum Altenoythe ist der Standort Böseler Straße für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel über 200 qm Verkaufsfläche jedoch ungeeignet.

Der Standort ist grundsätzlich für die Ansiedlung eines Baumarktes und für Kfz-Gewerbe geeignet. Da der geplante Baumarkt die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet ist eine zusätzliche Verträglichkeitsuntersuchung notwendig“ (Einzelhandelskonzept Friesoythe 2009 ABSTIMMUNGSVERSION, S. 121).

2.3.2 Ergänzende Untersuchung

Ergänzend wurde eine „Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines BBM Baumarktes / Gartencenters und eines Fachmarktes für Tierfutter / Zoobedarf in Friesoythe, Böseleer Straße“ erarbeitet. Die Einschätzung lautet: *„In der Stadt Friesoythe wird aktuell die Neuansiedlung eines BBM Baumarktes/ Gartencenters mit integriertem Backshop sowie ergänzend eines Fachmarkts für Tierfutter / Zoobedarf am Standort Altenoyther Straße / Böseleer Straße diskutiert.“*

Die verkehrsgünstige Lage des Standorts bietet für das Vorhaben die Chance, auch regional eine hohe Wirksamkeit zu entfalten. So könnten den vergleichsweise hohen Kaufkraftabflüssen bei den „Baumarkt-spezifischen Sortimenten“ entgegengewirkt und eine stärkere Kaufkraftbindung in Friesoythe bzw. Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt erreicht werden.

In den anderen Sortimenten des Planvorhabens wird in Friesoythe schon heute eine relativ hohe Handelszentralität erreicht.

Der Planstandort des Vorhabens ist entsprechend dem Einzelhandelskonzept Friesoythe für die Ansiedlung von großflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel als geplanter Fachmarktstandort vorgesehen. Diesbezüglich entspricht das Vorhaben dem Einzelhandelskonzept.

Allerdings sieht dieses Konzept eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 100 qm Verkaufsfläche je Einzelsortiment vor. Mit der aktuellen Planung von insgesamt 250 qm Verkaufsfläche in den beiden zentrenrelevanten Sortimentsgruppen Geschenke, Glas/Porzellan/Keramik und Hausrat wird den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes widersprochen.

Daher empfiehlt die CIMA im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept und die Verträglichkeit diesen zentrenbildenden Sortimentes mit den bestehenden Strukturen eine Verkaufsflächenreduzierung auf maximal 100 qm im Sortiment Geschenke, Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat.

Für das zweite Kernsortiment Gartenbedarf muss zwar sowohl innerhalb des Friesoyther Stadtgebietes als auch im regionalen Einzugsgebiet mit gewissen Umsatzumverteilungseffekten gerechnet werden, diese können aus Gutachtersicht jedoch noch als verträglich eingestuft werden.

Die Wirkungsanalyse in den übrigen Randsortimenten (Elektroartikel/ Lampen/ Leuchten; Spielwaren; Hobbybedarf (Fahrräder); Lebensmittel) des geplanten BBM Baumarktes/ Gartencenters ergab eine verträgliche Dimensionierung mit der aktuell geplanten Verkaufsfläche. Eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit wird hier nachgewiesen.

Die geplante Ansiedlung des Fachmarktes für Tierfutter / Zoobedarf wären mit 420 qm Verkaufsfläche im Sortiment Tierfutter / Zoobedarf für die bestehenden vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen in Friesoythe sowie im nahen Untersuchungsgebiet als verträglich einzustufen. Negative städtebauliche Effekte sind sowohl im Stadtgebiet Friesoythes als auch in den Umlandgemeinden nicht zu erwarten, da es sich nicht um ein zentrenbildendes Sortiment handelt und das Vorhaben mehrheitlich Anbieter mit Randsortimenten in diesem Segment, die außerhalb der Ortszentren liegen, betrifft.

Insgesamt bietet das gesamte Vorhaben mit der Ansiedlung eines großflächigen und modernen Baumarktes mit integriertem Gartencenters und eines Fachmarktes für Tierfutter / Zoobedarf für die Stadt Friesoythe die Möglichkeit die bestehenden Angebotsstrukturen qualitativ aufzuwerten und zu verbessern.

Fazit

Nach Abwägung der Chancen und Risiken empfiehlt die CIMA die Umsetzung des Planvorhabens mit den empfohlenen Modifizierungen in den Sortimentsbereichen Geschenke, Glas/Porzellan/Keramik sowie

Hausrat, um eine Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Friesoythe zu erlangen.“ (S. 49, Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines BBM Baumarktes / Gartencenters, CIMA 31. Juli 2009)

In einer Stellungnahme vom 02. Dezember antwortet der Gutachter auf Kritik am Einzelhandelskonzept und an der Verträglichkeitsuntersuchung. Er begründet darin nochmals wesentliche Eckpunkte und Aussagen der beiden vorliegenden Gutachten (CIMA - Stellungnahme zu den Einlassungen der BBE-Handelsberatung GmbH - Richtigstellung, CIMA 02. Dezember 2009)

Jede der erfolgten Einlassungen des Gutachters BBE wurde begründet zurück gewiesen.

2.3.3 Fazit

Ziel der Stadt Friesoythe ist es den Einzelhandelsstandort Friesoythe insgesamt zu stärken, der Einzelhandelsstruktur in der Stadt sollen größtmögliche Spielräume eröffnet werden. Als wesentliche städtebauliche Grundlage wurde in diesem Zusammenhang das Einzelhandelskonzept wurde 2008/2009 erarbeitet und u.a. in den Gremien der Stadt Friesoythe zur Diskussion gestellt. Auch die Gutachter kommen für den Fachmarktstandort Böseler Straße zu der Einschätzung: „Die Ansiedlung würde aus Gutachtersicht zu einer verstärkten Kaufkraftbindung innerhalb der Stadt beitragen und zusätzliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb generieren.“

Unser Plangebiet befindet sich im Bereich des „Sondergebiets-/Fachmarktstandort “Böseler Straße“. Dieser Standort wird als Entwicklungsfläche für nicht-zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel, bei guter Verkehrsanbindung in städtischer Randlage charakterisiert. Das Einzelhandelskonzept ist Grundlage dieser Planung, ergänzend wurde im Zuge des Planverfahrens eine Verträglichkeitsuntersuchung für das konkrete Ansiedlungsvorhaben an diesem Standort erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Der Fachmarktstandort an der Böseler Straße bietet sich aus städtebaulicher Sicht an, da es sich um einen verkehrlich gut erschlossenen Standort handelt, der zugleich im Nahbereich der Orte Friesoythe und Altenoythe liegt. Somit ist eine gute Erreichbarkeit nicht nur für den Kfz-Teilnehmer gewährleistet. Unmittelbar südlich der Böseler Straße befindet sich das Bebauungsplangebiet Nr. 101, welches vorwiegend allgemeine Wohngebiet festsetzt. Die hier noch nicht bebauten Freiflächen werden sich mittelfristig als neue Wohngebiete darstellen. Somit handelt es sich bei dem Standort nicht um einen Standort der “Grünen Wiese”, sondern um einen städtebaulich – integrierten Fachmarktstandort.

Die skizzierten Ziele des Einzelhandelskonzept sowie die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung werden in die Planunterlagen eingearbeitet. Derzeit ist eine Ausweisung weiterer Flächen im Umfeld des Plangebietes nicht vorgesehen. Verkaufsflächenanteile die in der aktuellen Planung „verbraucht“ sind, können somit auf benachbarte Projekte nicht mehr umgelegt werden. Das Einzelhandelskonzept begrenzt somit die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe. Es wird ein Sondergebiet „Baumarkt/Gartencenter“ mit entsprechenden Verkaufsflächenbegrenzungen, sowie ein Gewerbegebiet mit Nutzungenaufgaben festgesetzt. Die Verkaufsflächen für die beiden zentrenrelevanten Randsortimente „Glas/Porzellan/Keramik“ und „Hausrat“ werden – im Einklang mit dem Standort-Verträglichkeitsgutachten – auf 100 m² begrenzt, zudem werden alle weiteren zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 100 m² Verkaufsfläche je Sortiment beschränkt.

In dem Verträglichkeitsgutachten wurde nachgewiesen, dass die Planung aus städtebaulicher Sicht verträglich ist. In dem Gutachten wird allerdings auch darauf hingewiesen, dass städtebauliche Verträglichkeit nicht gleichbedeutend mit Konkurrenzschutz ist. Die Planung beachtet den städtebaulichen Schutz der Innenstadt und Nahversorgungsbereiche.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an die beiden Landesstraßen L 831 und L 835 sowie dem neuen Kreisverkehrsplatz.

Das Plangebiet stellt sich als Intensivgrünlandfläche dar. Das Profil ist leicht gewellt. Randlich ist das Grundstück im Süden und teilweise an der Ortsgrenze mit Bäumen bestanden. Die Gehölze befinden sich außerhalb des Plangebietes.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die beiden Landesstraßen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Baumarkt und das Gartencenter erhalten eine zentrale Zufahrt über die Böseler Straße. Die abgestimmte Erschließungsplanung ist Grundlage für die Festsetzung der Zufahrt, sie sieht auch die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der Böseler Straße vor. Soweit der geplante Zufahrtsbereich innerhalb des Plangebietes liegt, wird er im Bebauungsplan Nr. 124 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

3.3 Immissionen

Etwa 200 m nordöstlich liegt eine kleine Stallanlage und weiter westlich Hofstellen. Die landwirtschaftlichen Aktivitäten sind bereits heute durch die vorhandene Wohnbebauung, u.a. südlich unseres Plangebietes gelegen, begrenzt. Die Wohnbebauung liegt zwar weiter entfernt als das Sondergebiet, hat aber auch einen höheren Schutzstatus. Seitens der Landwirtschaftskammer wurden im Verfahren keine Anregungen vorgetragen.

4 Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

In der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Sondergebiet „Baumarkt/Gartencenter“ dargestellt.

Das Sondergebiet dient vor allem der Unterbringung eines Baumarktes und Gartencenters.

Es sind gemäß Bebauungsplan Nr. 124 zulässig: erstens ein Baumarkt und Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von höchstens 6.000 qm, 2. ein Tierfuttermarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 420 qm und ein Café einschl. Backshop mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 qm.

Im zugehörigen Bebauungsplan Nr. 124 sind zudem die zentrenrelevanten Randsortimente auf jeweils maximal 100 m² Verkaufsfläche beschränkt worden.

5 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Stadt Friesoythe 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.

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ansiedlung eines Baumarktes (Baumarkt und Gartencenter mit ca. 6.000 qm Verkaufsfläche; Futterhaus, Café mit Backshop) ist die Aufstellung einer Bauleitplanung erforderlich. Im Bebauungsplan Nr. 124 wird ein „Sondergebiet Baumarkt/Gartencenter“ und ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Änderungsbereich zum Flächennutzungsplan umfasst nur das Sondergebiet. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und weichen somit im Detail vom Änderungsbereich ab.

5.2 Fachgesetze und Fachpläne

Die 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, werden skizziert.

5.2.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) stammt aus dem Jahre 1992; seine Inhalte lassen sich anhand der Karten zusammenfassen. Für das Plangebiet werden folgende Aussagen getroffen:

Karte 1 Biotopstruktur: randlich einzelne Gehölze

Karte 2 Boden: -

Karte 3 Grundwasser: Bedeutung für die Grundwasserneubildung mittel

Karte 4 Fließgewässer: -

Karte 5 Arten und Biotope: Bedeutung als Biotoptyp gering; südlich des Plangebietes eine bedeutende punktförmige Ausprägung

Karte 6 Landschaftsbild: -

Karte 7 Landschaftseinheiten: --

Karte 8 Maßnahmen: nordöstlich des Plangebietes ist eine Entwicklungsfläche/naturnahe Wasserfläche verzeichnet

5.3 Umweltprüfung

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

5.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im folgenden skizziert.

Tiere

Konkrete Tiervorkommen wurden während der Bestandserhebung im Frühjahr 2009 nicht festgestellt. Die angrenzenden Gehölzbestände, insbesondere der südöstlich gelegene kleine Sumpfwald, stellen wertvolle Lebensräume für verschiedene Tiergruppen dar. Es kann zugrunde gelegt werden, dass das Plangebiet eine Bedeutung als Biotop für die Nahrungssuche und für Tierwanderungen besitzt.

Pflanzen

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften als beeinträchtigt und vorbelastet anzusehen. Die Baumreihen im Süden und Südosten des Gebietes sind von mittlerer bis hoher Bedeutung.

Boden

Im Plangebiet herrschten ursprünglich feuchte bis nasse, nährstoffarme Moorböden vor. Sie sind jedoch heute flächendeckend durch Entwässerung überformt.

Die Planung führt zu einer wesentlichen Veränderung gegenüber der heutigen Grünlandnutzung. Sie führt zu einer hohen Versiegelung des Bodens gegenüber der aktuellen landwirtschaftlichen heutigen Nutzung.

Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches kommen keine relevanten Oberflächengewässer vor. Am südlichen bzw. südwestlichen Plangebietsrand befinden sich Gräben.

Luft

Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind aufgrund der Lage und der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

Klima

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk des niedersächsischen Flachlandes mit vorwiegend maritimen Einflüssen bei hohem Niederschlagsüberschuss über die Verdunstung. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Plangebietes für das örtliche Klima und das Umweltmediums Luft ist demnach in die Kategorie sehr gering bis gering einzustufen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

Landschaftsbild

Die vorgesehene Planung führt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der heutigen Situation. Die Blickbeziehungen vom Grünland auf die nordöstlich gelegenen Plaggenesch-Acker sowie zwischen den Gehölzbestände im Süden und im Norden des Plangebietes werden durch die geplante Bebauung unterbrochen.

Das Plangebiet schließt sich allerdings an besiedelte Bereiche an, weshalb die entstehenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering einzustufen ist.

Biologische Vielfalt

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes in geringem Maße beeinträchtigt wird. Wesentliche Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind nicht zu erwarten.

5.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck

Der Punkt Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

5.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

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

5.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

5.3.5 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 hier vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist.

5.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Innerhalb der Planänderung werden allerdings keine Möglichkeiten gesehen, konkrete Maßnahmen im Bebauungsplan vorzuschreiben.

5.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreis Cloppenburg bzw. des Landschaftsplans (LP) der Stadt Friesoythe sind oben bereits im einzelnen aufgeführt; weiterführende Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht explizit vor.

5.3.8 Luftqualität

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

5.3.9 Wechselwirkungen

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d festzustellen sind.

5.3.10 Bestandsaufnahme

Zwecks einer umfassenden Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wurde im Frühjahr 2009 eine Geländebegehung durchgeführt

Das Plangebiet wird aktuell als Grünland intensiv genutzt (**GIT**) hinweist. Die Fläche besitzt ein leicht welliges Relief, hat eine zur südlich verlaufenden Gehölzreihe hin abfallende Geländeneigung und ist aufgrund dessen stellenweise vernässt. Die Vegetation setzt sich aus weit verbreiteten Grünlandarten in geringer Artenzahl zusammen, vereinzelt treten Ackerwildkräuter auf. Empfindliche bzw. seltene Grünlandarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Die südliche Gebietsgrenze (außerhalb des Plangebietes gelegen) wird von einer strukturreichen Laub-Baumreihe (**HB**) bestehend aus überwiegend Roterle, im Unterwuchs Brombeergebüsch, Hopfen und Geißblatt als Kletterpflanzen sowie einem nitrophilen Brennnessel-Giersch-Saum geprägt. Sie geht über in eine Baumreihe aus Roterle, Stieleiche und Pappel, wobei durch einen aufgeweiteten Graben ein hoher Vernässungsgrad hinzukommt. So hat sich im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Pappelsumpf (**WXP**) und ein sonstiger Sumpfwald (**WNF**) entwickelt. Bei dem sonstigen Sumpfwald handelt es sich um ein 28 a Biotop, in einem kleinen Teilbereich berührt er das Plangebiet.

Entlang der Altenoyther Straße wurde eine Laub-Baumreihe (**HB**) aus Stieleiche angepflanzt.

Die weiteren Entwässerungsgräben (**FGZ**) sind zum Untersuchungszeitpunkt nicht wasserführend. Die Vegetation setzt sich überwiegend aus Brombeergebüsch, Brennnessel, Flatterbinse und vereinzelt Rohrglanzgras zusammen.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden verschiedene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Das Plangebiet grenzt im Süden an eine Gehölzreihe aus Erlen, die Gehölzbestände liegen jeweils außerhalb des Plangebietes. Im Südosten geht die Erlenreihe in einen kleinen Sumpfwald über. Der schmale Bereich im Plangebiet wird als Fläche zum Erhalt von Gehölzen und sonstigem Bewuchs festgesetzt.
- Zur Fortsetzung der Eingrünung zum östlich gelegenen Außenbereich (der sich heute noch als Grünlandfläche mit dem anschließenden Wasserzug darstellt, wird ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist gruppenweise mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Im Südosten reicht der Sumpfwald in einem schmalen Streifen bis in das Plangebiet. Dieser Bereich wird soweit er in das Plangebiet hineinreicht nicht festgesetzt, da er durch die baulichen Maßnahmen im Umfeld nicht zu sichern wäre.

5.5 **Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeit zulässigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten**

Für die folgende Bewertung und Bilanzierung wird das Städtetag Modell angewandt.

Die einzelnen Biotoptypen werden wie folgt bewertet:

Bestand

Intensivgrünland (GIT)	Wertfaktor 2
Sonstiger Sumpfwald (WNF)	Wertfaktor 5

Planung

Sondergebiet versiegelt	Wertfaktor 0
Gewerbegebiet versiegelt	Wertfaktor 0
Pflanzflächen	Wertfaktor 2
Sondergebiet unversiegelt	Wertfaktor 1
Gewerbegebiet unversiegelt	Wertfaktor 1

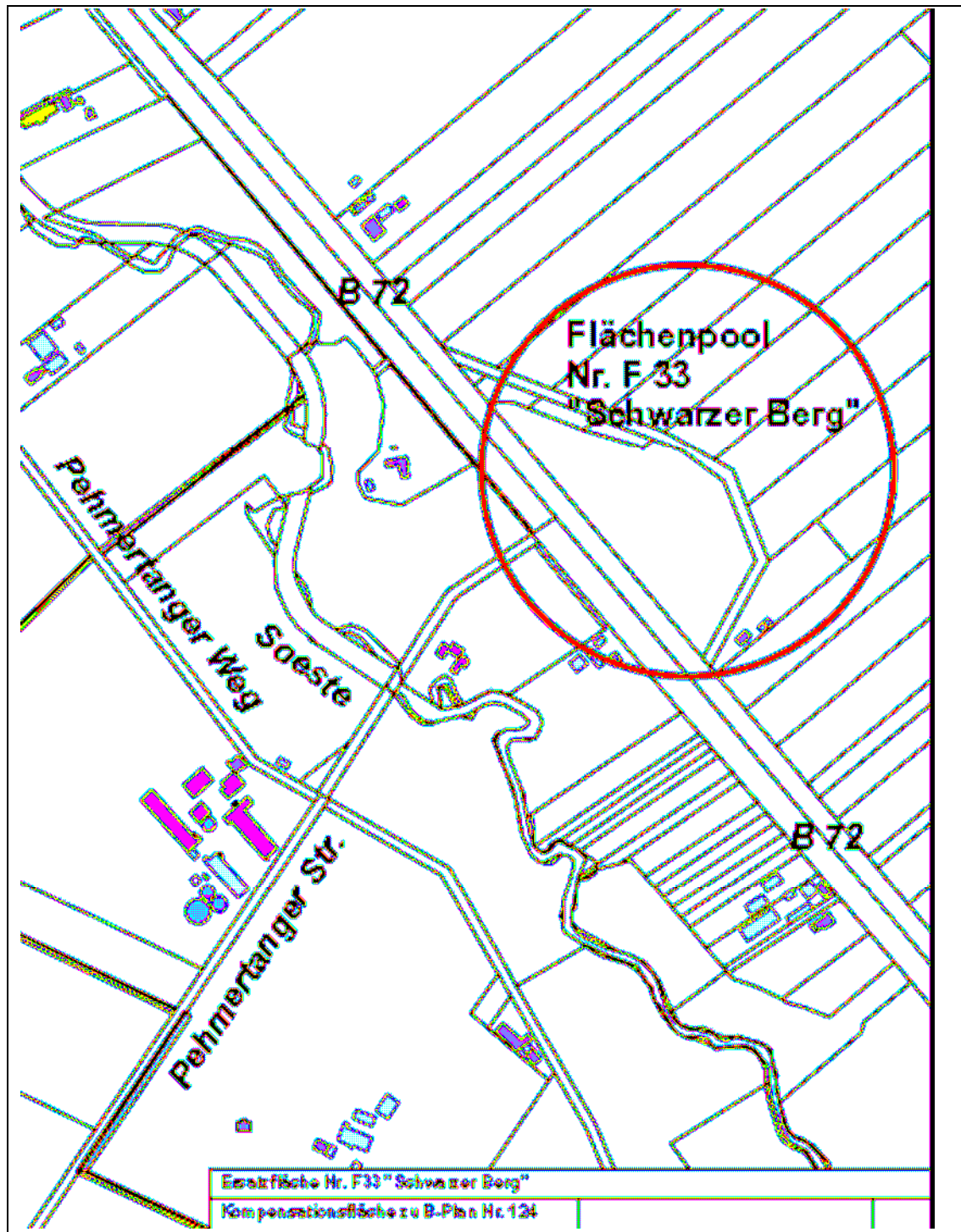
In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

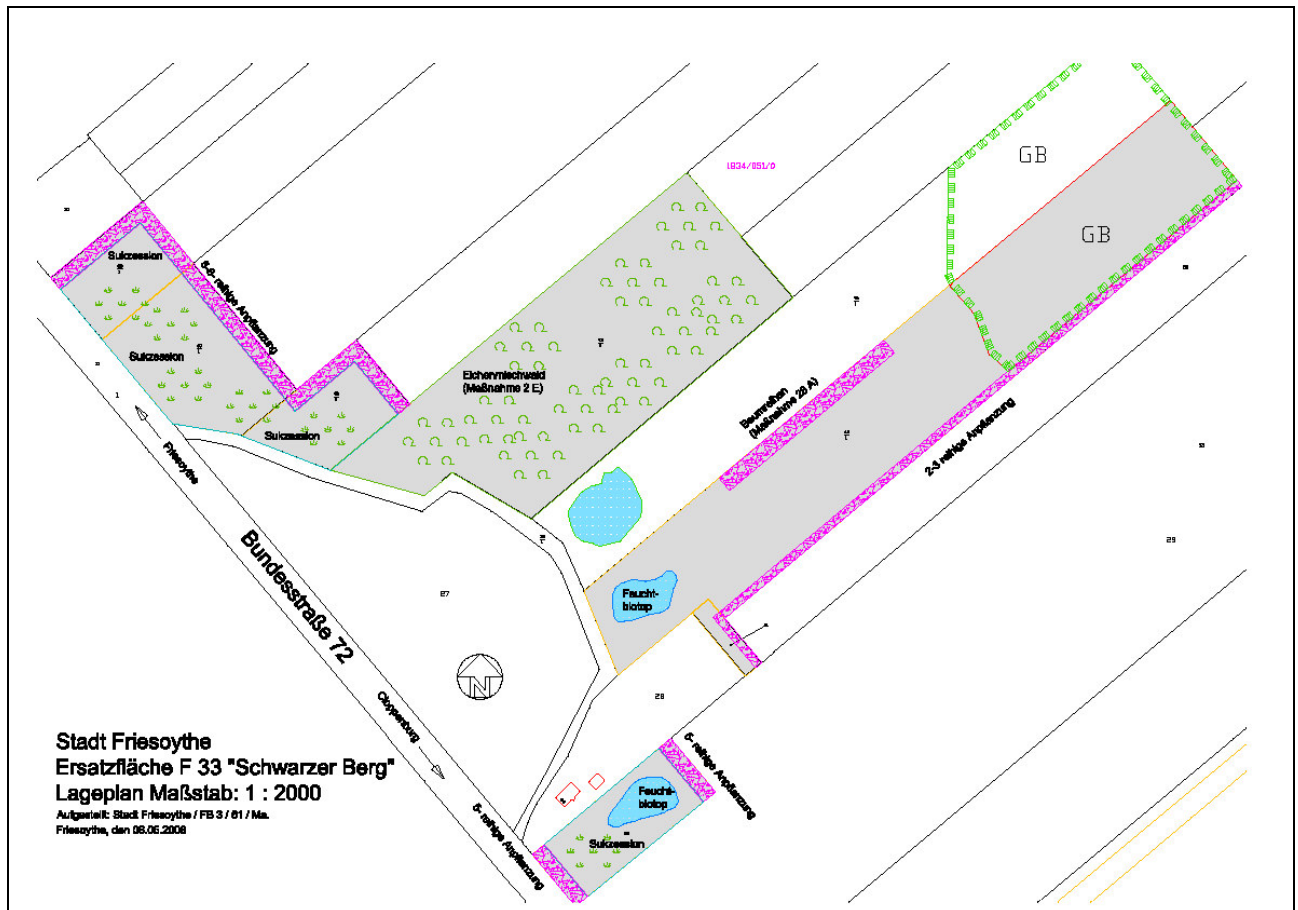
Bestand			Planung		
Biotope	m² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Intensivgrünland GIT	22.100/2	44.200	Gewerbegebiet 90 % versiegelt	4.050 / 0	0
Sonstiger Sumpfwald	300 / 5	1.500	Gewerbegebiet unversiegelt	450 / 1,0	450
			Sondergebiet 90 % versiegelt	14.760 / 0	0
			Sondergebiet unversiegelt	1.640 / 1	1.640
			Pflanzflächen	1.400 / 2	2.800
			Verkehrsfläche	100 / 0	0
Summe	22.400	45.700	Summe	22.400	4.890
Kompensationsdefizit:					40.810 WE

Es sind insgesamt 40.810 WE als Kompensationsdefizit extern auszugleichen.

5.6 Kompensationsmaßnahmen

Die erforderliche Kompensation wird auf externen Flächen im Zuge des laufenden Verfahrens noch zur Verfügung gestellt werden. Die Kompensation erfolgt über den Flächenpool der Stadt Friesoythe Flächenpool Nr. F 33 "Schwarzer Berg". Hier stehen noch ausreichend Flächen zur Verfügung, mit dieser Planung werden somit 40.810 Werteinheiten in Anspruch genommen.





5.7 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht die Überbauung einer Grünlandfläche vor. Als Auswirkung der Planung ist vor allem der hohe Versiegelungsgrad anzusehen.

Bei Nichtverwirklichung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche wie bisher weiter genutzt wird. Wegen ihrer verkehrlich guten Erschließung ist allerdings von einer zukünftigen Überbauung auszugehen.

5.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Plangebiet werden randlich Pflanzflächen festgesetzt.

Wegen der Nutzungsart (großflächiger Einzelhandel, Gewerbe) mit einem hohen Versiegelungsgrad sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Plangebiet nur bedingt möglich.

5.7.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ziele des Bebauungsplanes ließen sich auch an einem anderen verkehrsgünstigen Standort umsetzen, davon gibt es im Stadtgebiet allerdings nur wenige.

Grundsätzlich ließe sich ein derartiges Vorhaben zwar an anderer Stelle umsetzen, aber hier sind die bereits erschlossenen Flächen verfügbar.

5.8 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

5.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, dass die Anpflanzungen der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen und die Stellplatzbegrünung fachgerecht durchgeführt werden und ein dauerhafter Anwuchs gewährleistet ist.

5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Friesoythe möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 die Ansiedlung eines Baumarktes und Gartencenters sowie weitere gewerbliche Nutzungen an einem verkehrlich zentralen Standort zulassen. Durch die Planung ergeben sich Veränderungen für Natur und Landschaft.

Im Rahmen der im Zuge der Bauleitplanung durchzuführenden Umweltprüfung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Um das Plangebiet in planungsrelevantem Umfang beschreiben und bewerten zu können, wurde auf die Ergebnisse einer eigenen Geländeaufnahme zurückgegriffen. Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planänderung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

Durch die Planung entsteht ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, dieser Eingriff wird extern ausgeglichen.

6 Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um ein bereits gut erschlossenes Gebiet. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

7.2 Archäologische Bodenfunde

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 der Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

7.3 Altlasten

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden.

Bei konkreten Hinweisen auf Altablagerungen im weiteren Planungsverfahren wird die Untere Abfallbehörde informiert.

Friesoythe, den

.....

Bürgermeister
(Johann Wimberg)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Friesoythe

Oldenburg, den 11.12.2009

Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
F 0441 361164-99
buero@lux-planung.de



M. Lux - Dipl.-Ing.-

P. Wahrenburg - Dipl. Biol. – (Umweltbericht)