



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	VERFAHRENSSTAND	4
1.3	GELTUNGSBEREICH	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	5
2.2	BEBAUUNGSPLÄNE UND INNENBEREICHSSATZUNG	7
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	10
3.1	BESTAND.....	10
3.2	ERSCHLIEßUNG	10
3.3	IMMISSIONEN.....	10
3.3.1	Verkehrslärm	10
3.3.2	Geruchsimmissionen.....	10
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	12
4.1	GEWERBEGEBIET MIT EINSCHRÄNKUNG.....	12
4.2	BAULICHE NUTZUNG.....	12
4.3	ERSCHLIEßUNG UND VERKEHRSFLÄCHEN.....	13
4.4	BEGRÜNUNG.....	13
4.5	FLÄCHENBILANZ	14
5	UMWELTBERICHT	15
5.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG	15
5.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	15
5.2.1	Landschaftsplan.....	15
5.3	UMWELTPRÜFUNG.....	16
5.3.1	Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter	16
5.3.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck.....	17
5.3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	17
5.3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	17
5.3.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	17
5.3.6	Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....	18
5.3.7	Landschaftspläne sowie sonstige Pläne	18
5.3.8	Luftqualität	18
5.3.9	Wechselwirkungen	18
5.3.10	Bestandsaufnahme	18
5.4	BILANZIERENDE GEGENÜBERSTELLUNG VON DERZEIT ZULÄSSIGEM BESTAND UND DEN GEPLANTEN MÖGLICHKEITEN - ERWEITERUNGSBEREICH	20
5.5	KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	21
5.6	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	23
5.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	23
5.6.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	23
5.7	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	23
5.8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	23
5.9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	23
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	25
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	25
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	25
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	25
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	25
6.5	STROM- UND GASVERSORGUNG	25
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	25
6.7	BRANDSCHUTZ	25
7	HINWEISE.....	26
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	26

7.2	BODENFUNDE	26
7.3	ATLASTEN	26
7.4	GEWÄSSERRANDSTREIFEN.....	26
7.5	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	26
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	26
8.1	SICHTFELDER.....	26

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Stadt Friesoythe ist es in Neuvrees Gewerbegrundstücke für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Das Plangebiet liegt direkt an der Landesstraße 63 Altenend. Auf den heute weitgehend als Acker genutzten Flächen soll über eine Erschließungsstraße das Plangebiet erschlossen werden.

Die Stadt Friesoythe hat ein aktuelles Gutachten über die Geruchsemissionen und -Immissionen aus Tierhaltungen für den Bereich des Bebauungsplanes erstellt. Im Ergebnis sind im Plangebiet hohe Belastungen zu verzeichnen. Daraufhin musste die Planung überarbeitet werden.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet im wesentlichen Dorfgebiete aus. Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben somit die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung 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 des Bebauungsplanes Nr. 215 „Östlich der Mühle“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am 04.12.2013 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.13 bis 24.01.14 öffentlich ausgelegen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die zweite Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Landesstraße 63 Altenend.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 3 ha.

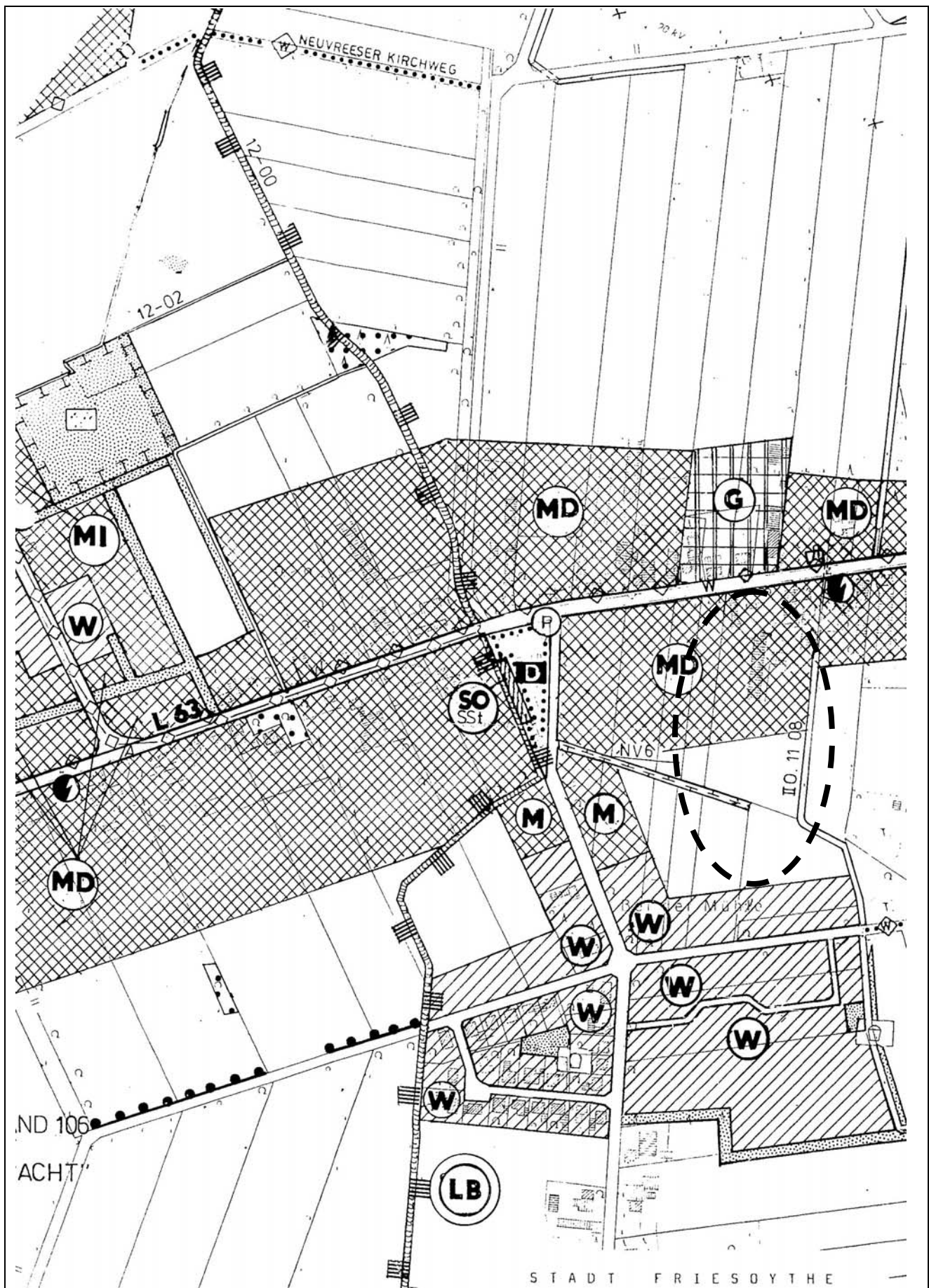
2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995 werden für den Änderungsbereich im Norden Dorfgebiete MD und südlich Außenbereichsflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die im Änderungsbereich dargestellten Nutzungen stimmen nicht mit dem Planungsziel überein hier eingeschränkte Gewerbegebiete zu entwickeln. Daher ist ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan für den südlichen Teilbereich durchzuführen. Es handelt sich um die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995



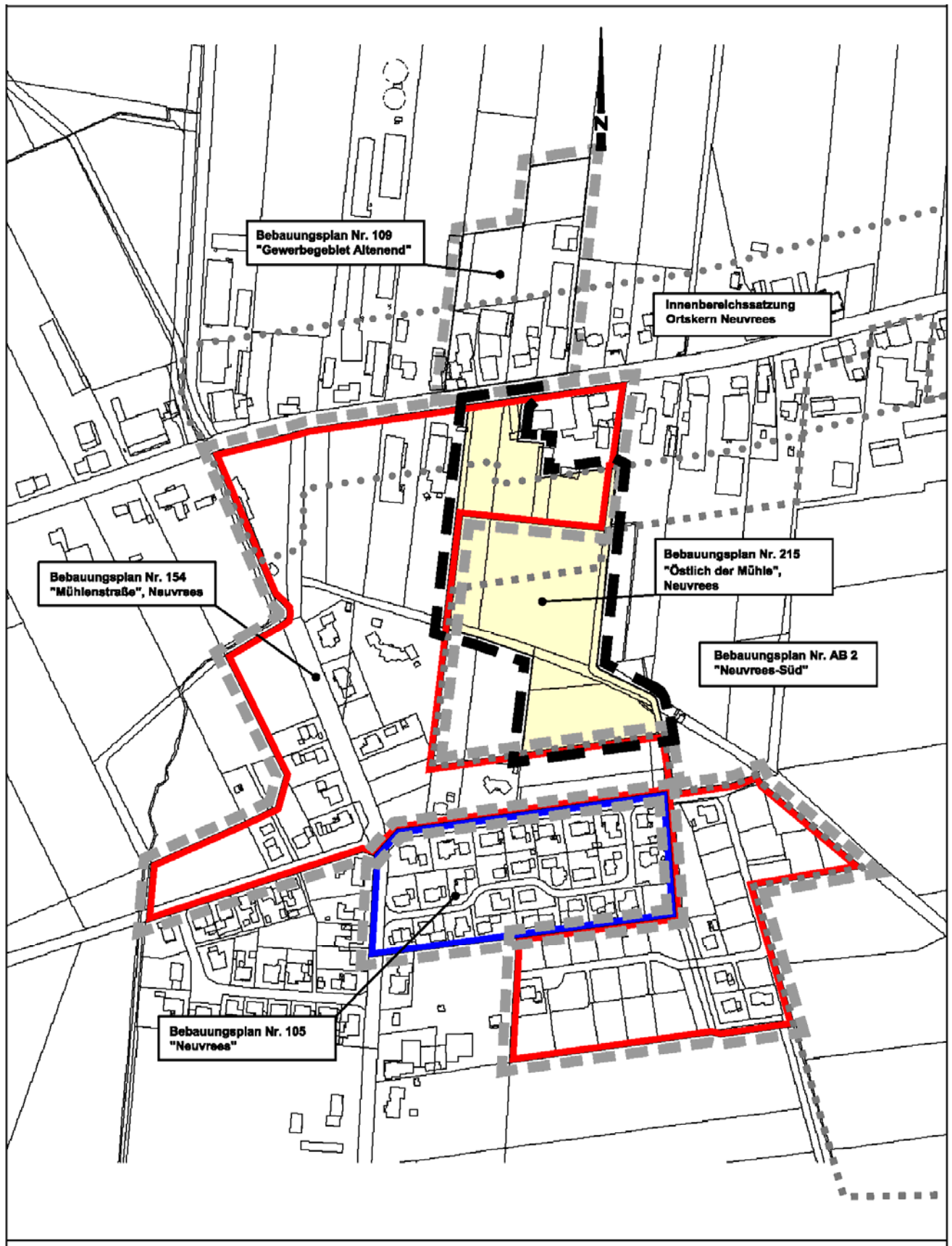
2.2 **Bebauungspläne und Innenbereichssatzung**

Das Plangebiet überdeckt Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 154 "Mühlenstraße", Neuvrees sowie einen Teilbereich des Außenbereichsbebauungsplanes Nr. AB 2 „Neuvrees-Süd“ und der Innenbereichssatzung Ortskern Neuvrees.

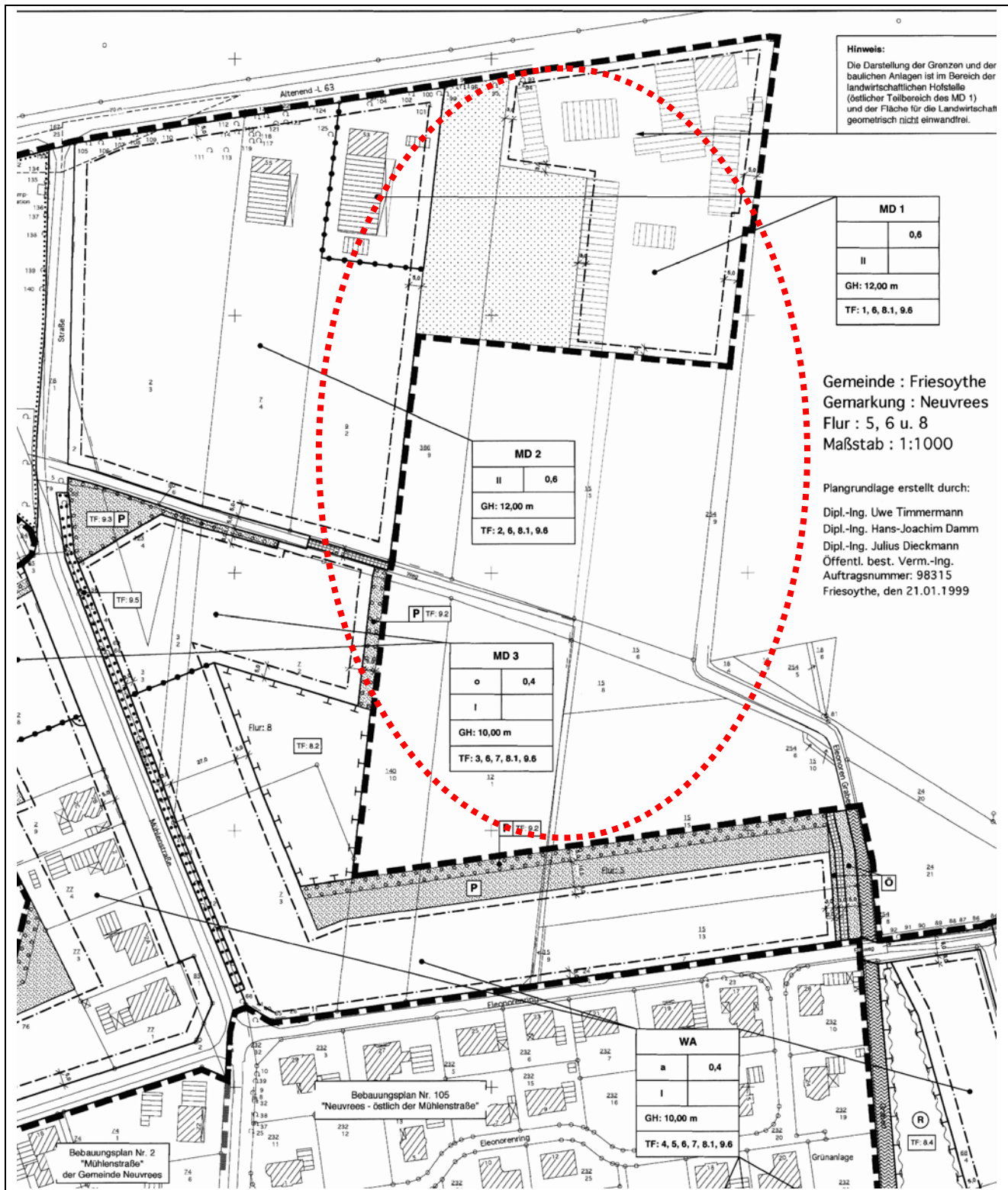
Der Außenbereichsbebauungsplan Nr. AB 2 „Neuvrees Süd“ sieht vor das Plangebiet keine Festsetzungen vor.

Die Innenbereichssatzung legt entlang der Straße „Altenend“ Dorfgebiete in einer Tiefe bis 70 m fest, ist im Bereich des Plangebietes aber bereits durch den Bebauungsplan Nr. 154 überplant worden.

Übersicht Planungsrecht



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 154 Neuvees



Der Bebauungsplan Nr. 154 „Mühlenstraße“ setzt innerhalb der überdeckten Bereiche im Wesentlichen Dorfgebiete und zentral Flächen für die Landwirtschaft fest.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an die Landesstraße L 63. Entlang der Landesstraße befinden sich Wohnhäuser ehemaliger Hofstellen und im Westen ein Gewerbebetrieb.

Im landesstraßenseitigen Bereich befinden sich auch eine Reihe älterer Eichen.

Das Plangebiet stellt sich ansonsten als Ackerflächen dar. Östlich des Plangebietes verläuft der Eleonorengraben, ein Gewässer II. Ordnung.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Landesstraße 63 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

3.3 Immissionen

3.3.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der Straße Altenend (L 63) ein. Aufgrund der nur sehr untergeordneten Verbindungsfunktion der Straße kann davon ausgegangen werden, daß hier nur verhältnismäßig geringe Verkehrsmengen auftreten und daß somit auch nur geringe Lärmbelastungen vorliegen. Dieser Sachverhalt wird sich in näherer Zukunft auch nicht ändern. Grundlage für diese Einschätzung ist u. a. die Tatsache, daß die L 63 im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Friesoythe nicht berücksichtigt ist.

3.3.2 Geruchsimmissionen

Im Auftrag der Stadt Friesoythe hat der TÜV Nord GmbH ein aktuelles Gutachten über die Geruchsemissionen und -Immissionen aus genehmigter bzw. genehmigungsfähiger Tierhaltungen für den Bereich des Bebauungsplanes erstellt. „Die Geruchsimmissionen wurden als Kenngrößen der Gesamtbelastung als Häufigkeit der Geruchsstunden eines Jahres, bezogen auf 1 GE/m³ (in Prozent der Jahresstunden) angegeben.

Die ausgewiesenen Kenngrößen liegen im Bereich des Plangebietes zwischen 33 % und 58 % der Jahresstunden.

Die Immissions(grenz)werte der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL sind demnach flächendeckend überschritten.

Auf der Grundlage der Immissions(grenz)werte der GIRL ist derzeit weder

- die Ausweisung von Wohn-, Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten im Rahmen einer Bauleitplanung in oder zwischen den Ortschaften im Untersuchungsgebiet noch*
- die Erweiterung der Tierhaltung im Bereich des Plangebietes in einer Form, die mit einer Erhöhung der Geruchsimmissionen an Wohnhäusern oder Arbeitsplätzen in den o.g. Bereichen einhergeht*

möglich.“ (S. 10, Geruchsimmissionsberechnungen im Rahmen der B-Planung 215 „Östlich der Mühle“ der Stadt Friesoythe vom 07.10.2013)

Das Ergebnis des Gutachtens zeigt die folgende Abbildung mit den Geruchseinheiten pro cbm in % der Jahresstunden.

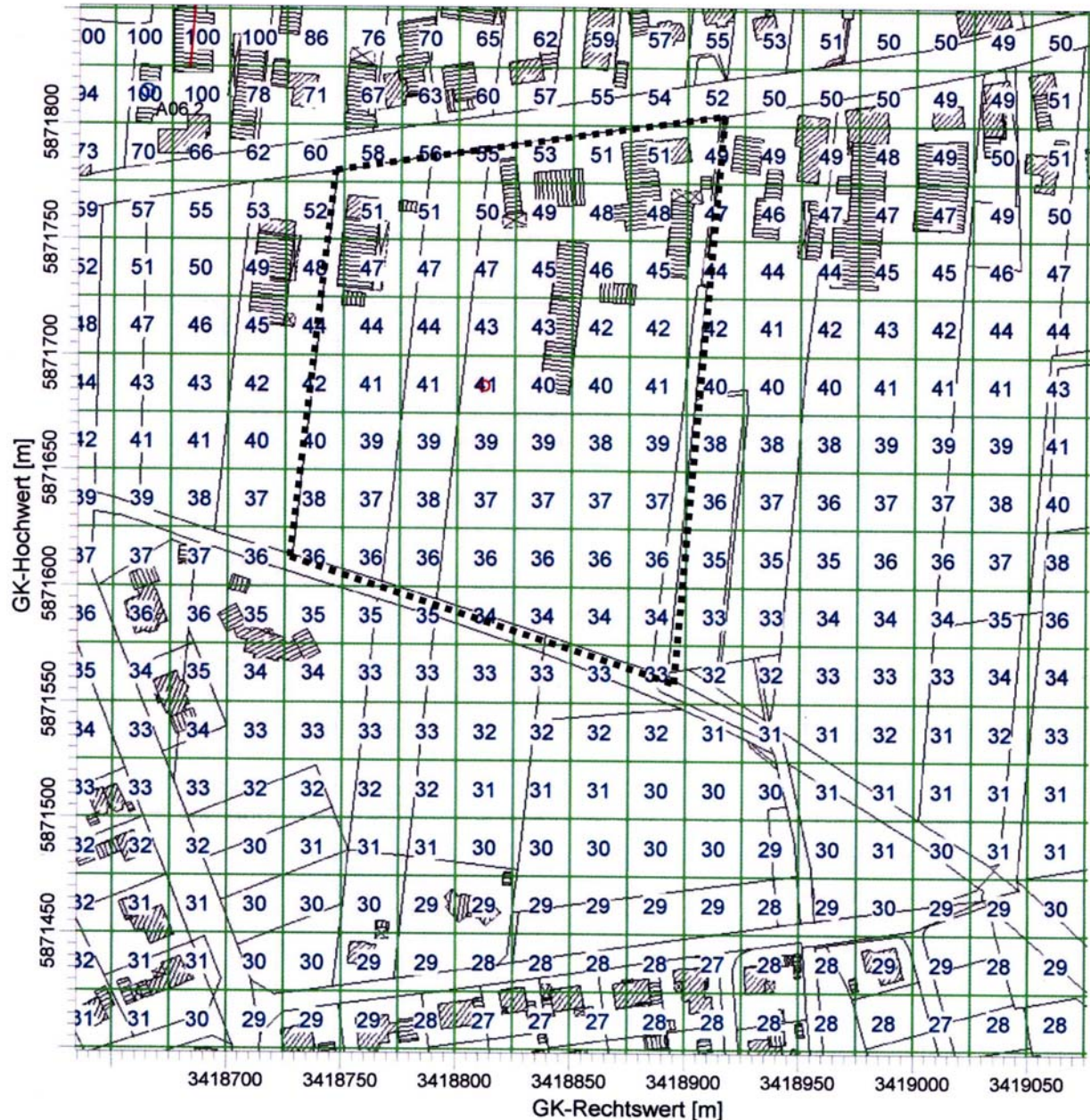


Abbildung 3: belastigungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung als Häufigkeit der Geruchsstunden eines Jahres, bezogen auf 1 GE/m³, dargestellt.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Wegen der hohen Geruchsbelastung im Plangebiet wurde nach Lösungen gesucht, erstens nach Standortalternativen und zweitens nach Möglichkeiten zur Reduzierung der Geruchsemissionen:

1. In den Ortschaften Neuvrees bzw. Gehlenberg stehen derzeit keine Flächen für die örtliche gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Unbebaute Grundstücke im Innenbereich stehen ebenfalls nicht zur Verfügung, daher muss am Standort festgehalten werden.
2. Da eine Reduzierung der Geruchsemissionen an vorhandenen Tierhaltungsanlagen in der Umgebung als unrealistisch angesehen wird, sind starke Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet erforderlich. Somit werden nur eingeschränkt nutzbare Gewerbeflächen, wie z.B. Lagergebäude und Lagerplätze ausgewiesen. Dauerarbeitsplätze sind auf den Flächen nicht zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind nicht Bestandteil des Baugebietes. Zulässig sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze und Verkehrsflächen, umso die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung zu gewährleisten.

4.1 Gewerbegebiet mit Einschränkung

Aufgrund der hohen Geruchsbelastung (vgl. Ausführungen im Kap. 3.3.2) werden im Plangebiet nur Gewerbegebiete festgesetzt. Es werden eingeschränkte Gewerbegebiete GEE festgesetzt: „Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 (6) BauNVO). Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE sind nur die das Wohnen nicht störende Betriebe zulässig.“

Um dem Geruchsgutachten Rechnung zu tragen, sind Einschränkungen beachten: „Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 (6) BauNVO). Zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze und Verkehrsflächen.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1).

4.2 Bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 und 17 BauNVO durch die Grundflächenzahl (0,6), die Zulassung von zwei Vollgeschossen sowie durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12 m (gemessen von der Oberkante Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für untergeordnete technische Anlagen. Diese Höhen sind für Lagerhallen eine übliche Höhe, zudem weisen die Hofstellen in der Umgebung bereits vergleichbare Firsthöhen auf.

Die überbaubaren Flächen werden großzügig festgesetzt, sodass die Grundstücke optimal bebaubar sind. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.3 Erschließung und Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird intern über eine neue Planstraße erschlossen. Mit ihr wird vor allem das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE und das Mischgebiet über eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeanlage erschlossen.

Die Planstraße wird mit einer Breite von 8 m festgesetzt. Die Wendeanlage erhält einen Durchmesser von 21 m, sodass hier Lkw's ohne Probleme wenden können. Die Planstraße wird durch einen Fuß- und Radweg nach Süden zum Weg „An der Mühle“ bzw. zur Gemeindestraße Eleonorenring fortgesetzt, um hier mittelfristig kurze Wege für den Fußgänger- und Radverkehr zu ermöglichen.

Im Bereich der ehemaligen Hofstelle südlich der Straße Altenend müssen Gebäude im Zuge des Vorhabens beseitigt werden. Diese sind in der Planzeichnung als abzubrechende Gebäude (A) gekennzeichnet.

4.4 Begrünung

An der Landesstraße werden vorhandene Laubbäume (Eichen mit einem Stammdurchmesser von 0,4 bis 0,6 m) als zu erhalten festgesetzt. Baumart und Durchmesser sind der Planunterlage zu entnehmen, zu dicht stehende Bäume werden nicht festgesetzt.

Am östlichen Plangebietsrand werden 5 bis 10 m breite Pflanzstreifen festgesetzt, diese sind vollflächig zu bepflanzen.

Die Parzelle des Eleonorengraben wird als Wasserfläche übernommen. Es wird in Abstimmung mit der Friesoythe Wasseracht wird ein 5 m breiter Gewässerräumstreifen als öffentliche Fläche festgesetzt (vgl. auch Hinweis Nr. 4). Der Gewässerräumstreifen darf nur einmal im Jahr gemäht werden. Da zwischen den privaten Grundstücksflächen und dem Gewässerräumstreifen noch ein zusätzlicher 5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen ist, ist der Gewässerräumstreifen damit ausreichend gesichert, da ein Abstand von 10 m zu den Gewerbeflächen eingehalten wird.

Die Flächen um den Fuß- und Radweg auf der Parzelle „An der Mühle“ werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

4.5 Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	3,04 ha
Gewerbegebiet GEE	1,78 ha
Verkehrsflächen	0,24 ha
Pflanzflächen	0,26 ha
Gewässerrandstreifen	0,08 ha
Graben	0,15 ha
Regenrückhaltebecken	0,53 ha

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 Ausweisung eines kleinen Misch- und Gewerbegebietes ist die Aufstellung einer Bauleitplanung erforderlich.

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

Im Landschaftsplan der Stadt Friesoythe 1992 sind für den Geltungsbereich keine Besonderheiten vermerkt. Die allgemeinen Ausführungen des landschaftsplanes zur naturräumlichen Ausstattung etc. werden im Folgenden aufgegriffen und ausgeführt.

Nach MEISEL 1959 gehört die Gegend um Neuvrees zur Landschaftseinheit "Esterweger Geestinsel", die durch folgende Merkmale charakterisiert wird

- Durchdringungsgebiet von Moor und Geest mit Wechsel von Geestinseln, Talsandplatten und Flachmooren
- sandige Grundmoräneninseln auf mäßig bis stark podsolierten Böden
- heute vorherrschend Ackerbaugebiet ,
- zerstreute Einzelgehöfte die auch zu lockeren Ortschaften zusammengeschlossen sind

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

- sehr hohe Belastung (>100 mg/1 NO_x) des Grundwassers durch Nitratauswaschung
- hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung (>200 - 340 mm/a)
- das Plangebiet befindet sich nicht im Trinkwasserschutzgebiet
- das landwirtschaftliche Ertragspotential ist mittel
- die Gefährdung des Bodens (frische, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste Sandböden) durch Winderosion ist hoch bis sehr hoch
- der Eleonorengraben ist ein Gewässer II. Ordnung

- die Gewässergüte der Gräben wird durch Nährstoffeinträge von direkt angrenzenden Ackerflächen beeinträchtigt
- es handelt sich um Siedlungs- und Ackerflächen der grundwassernahen Geest
- im Plangebiet sind folgende Biotoptypen zu finden: Ackerflächen
- die ökologische Bedeutung der Biotoptypen ist gering bis sehr gering
- dem Landschaftsbild kommt lediglich eine geringe Bedeutung zu

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 2013 nicht festgestellt bzw. nicht untersucht. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann auf eine faunistische Bestandsaufnahme verzichtet werden.

Pflanzen

Als landwirtschaftliche Flächennutzung herrscht Ackerbau vor.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften als beeinträchtigt und vorbelastet anzusehen. Die Baumreihe im Norden ist von mittlerer bis hoher Bedeutung.

Boden

Im Plangebiet herrschten grundwasserbeeinflusste Sandböden vor. Sie sind flächendeckend durch Entwässerung überformt.

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

Wasser

Innerhalb des Plangebietes kommen keine relevanten Oberflächengewässer vor. Am östlichen Plangebietsrand befindet sich der Eleonorengraben, ein Gewässer II. Ordnung.

Luft

Das Schutzgut Luft/Klima ist im Plangebiet durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen hoch belastet. Daher ist auch die vorgesehene gewerbliche Nutzung nur mit Auflagen zulässig.

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 auf die südlich gelegenen Ackerflächen mit Hofstellen an der Straße Altenend werden die geplante Bebauung unterbrochen.

Das Plangebiet schließt sich allerdings an besiedelte Bereiche an, weshalb die entstehenden Auswirkungen auf das Orts- und 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 findet 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 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

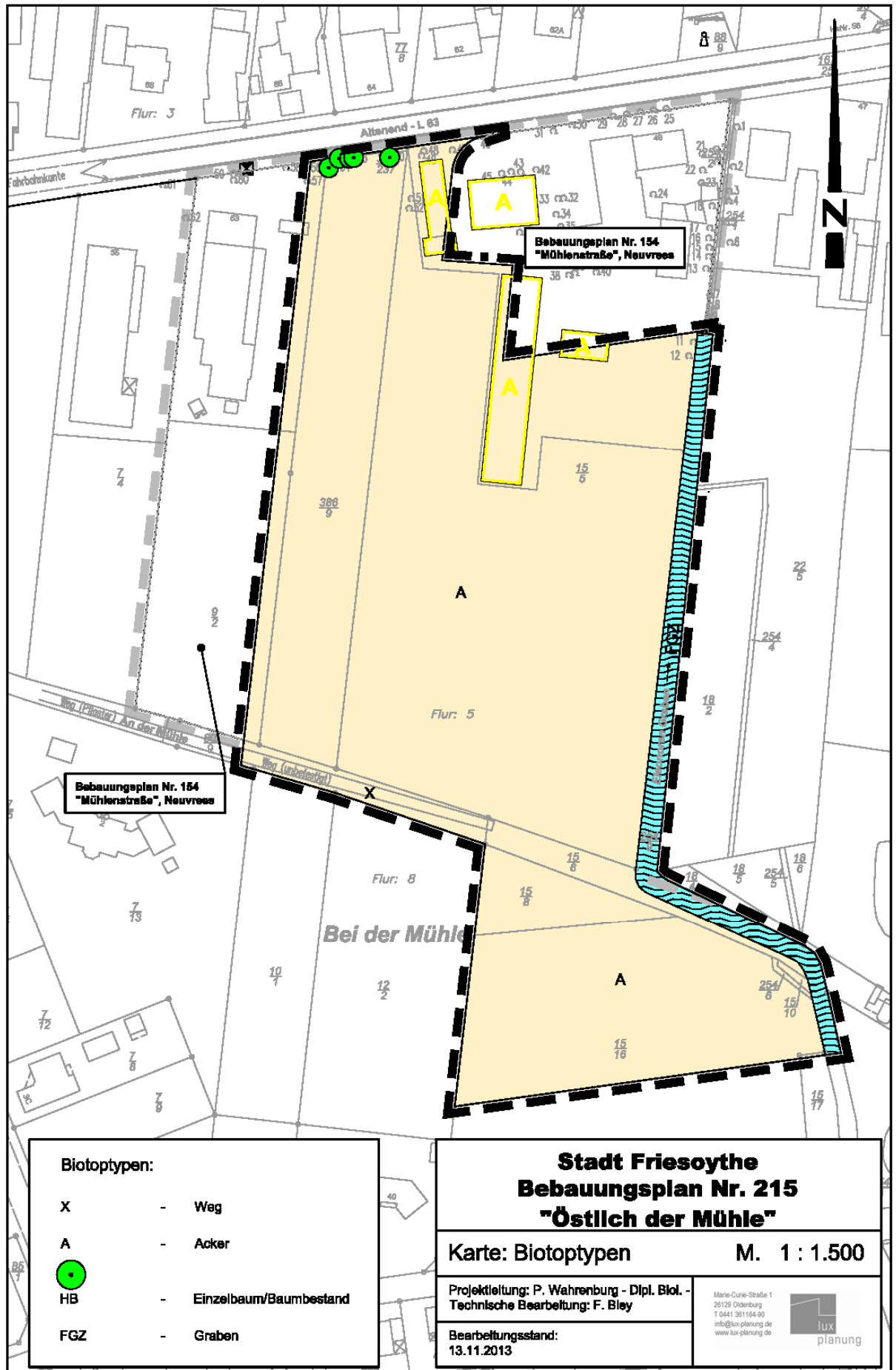
Zwecks einer umfassenden Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wurde im Frühjahr 2013 eine Geländebegehung durchgeführt. Das Plangebiet wird aktuell als an der Straße Altenend durch einen Gewerbebetrieb und eine ehemalige Hofstelle genutzt.

Entlang der Landesstraße befindet sich eine Laub-Baumreihe (**HB**) vorwiegend aus Eichen. Dieser Baumbestand setzt sich an der östlichen Plangebietsgrenze fort.

Ansonsten werden die Flächen als intensiv als Acker (A) und Weg (X) genutzt.

Die Vegetation setzt sich randlich aus weit verbreiteten Arten in geringer Artenzahl zusammen, nur vereinzelt treten Ackerwildkräuter auf.

Der Elenorengraben stellt sich als Entwässerungsgraben (**FGZ**) mit steilen Ufern dar. Die Vegetation setzt sich überwiegend aus Brombeergebüsch, Brennnessel, und Flatterbinse zusammen.



5.4 Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeit zulässigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten - Erweiterungsbereich

Für die folgende Bewertung und Bilanzierung wird das Städtetag Modell angewandt. Die einzelnen Biototypen werden wie folgt bewertet:

Bestand

Acker (A) (bzw. landwirtschaftliche Fläche BP 154)	Wertfaktor 1
Graben (FGZ)	Wertfaktor 1
Weg mit wassergebundener Decke (X)	Wertfaktor 1

Planung

Baugebiete versiegelt	Wertfaktor 0
Verkehrsfläche	Wertfaktor 0
Pflanzflächen	Wertfaktor 2
Baugebiete unversiegelt	Wertfaktor 1
Gewässerrandstreifen	Wertfaktor 2
Graben	Wertfaktor 1
Regenrückhaltebecken	Wertfaktor 1

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung (Erweiterungsbereich) gegenübergestellt.

Bestand			Planung		
Biotope	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Acker	23.600/1	23.600	Baugebiete 80 % versiegelt	14.240/0	0
Weg	300/1	300	Baugebiete unver-siegelt	3.560/1	3.560
MD-Gebiet im BP 154 überplant	5.000/0	0	Verkehrsflächen	2.400/0	0
			Gewässerrandstreifen	800/2	1.600
			Pflanzflächen	2.600/2	5.200
Graben	1.500 / 1	1.500	Graben	1.500/1	1.500
			Regenrückhaltebecken	5.300/1	5.300
Summe	30.400	25.400	Summe	30.400	17.160
Kompensationsdefizit:					8.240 WE

Es sind insgesamt 8.240 WE als Kompensationsdefizit extern auszugleichen.

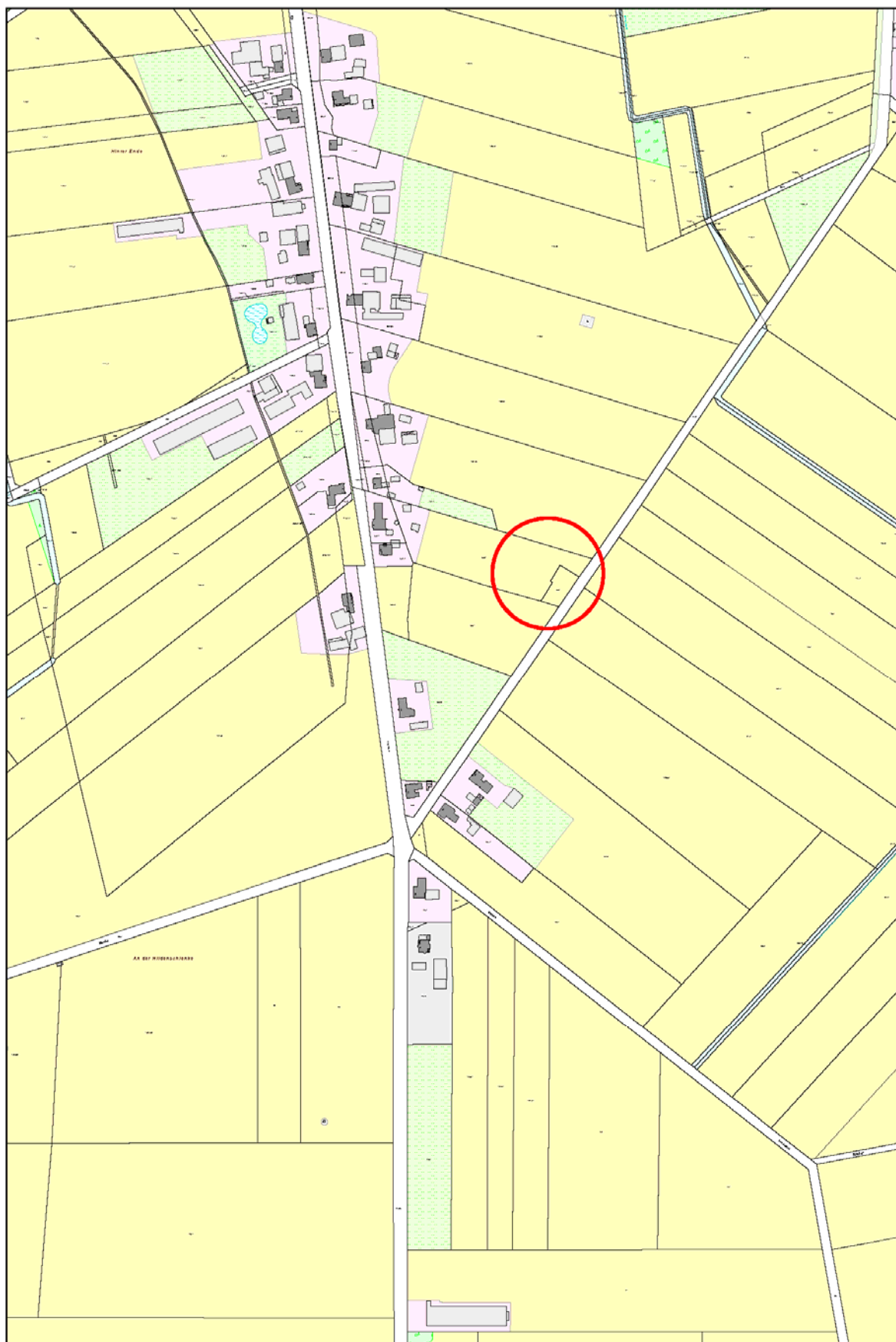
5.5 Kompensationsmaßnahmen

Die erforderliche Kompensation wird auf den Flurstücken 53/1 (insgesamt) sowie 53/9 (zum Teil) der Gemarkung Neuveeres, Flur 9, nachgewiesen werden. Die interne Bezeichnung dieser Fläche lautet: NV 12 „Schulwald Neuveeres“.

Der Ersatz wurde als „Vorausleistung“ in Form einer Waldanpflanzung bereits realisiert. Es wurde eine Fläche zur Größe von 5.000 m² bei einer Aufwertung von 2 WE bepflanzt; es wurden somit 10.000 Werteinheiten erzeugt. Der erforderliche Anteil von 8.240 WE wird auf dieser Fläche abgelöst.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Herrn Bernhard Pünter, Neuveeres und wird durch eine Grunddienstbarkeit für die Stadt Friesoythe abgesichert werden.

Kompensationsfläche NV 12 „Schulwald Neuvrees“



5.6 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht im Wesentlichen die Überbauung einer Ackerlandfläche und einer ehemaligen Hofstelle 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.

5.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Plangebiet werden randlich z.T. Pflanzflächen festgesetzt.

Wegen der Nutzungsart (Gewerbe) ist mit einem relativ hohem Versiegelungsgrad auszugehen, es sind daher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Plangebiet nur bedingt möglich.

5.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ziele des Bebauungsplanes ortsnahe Gewerbeflächen vorzuhalten, ließen sich nur an diesem Standort umsetzen, da hier seitens der Stadt Flächen angekauft werden konnten.

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

5.7 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.

5.8 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.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Friesoythe möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 die Ansiedlung ortsnahe gewerblicher Nutzungen 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

6.1 Oberflächenentwässerung

Im Plangebiet herrschen Sandböden vor, daher führt das Gewässer II. Ordnung "Eleonorengaben" i.d.R. kein Wasser.

Das Niederschlagswasser ist über das südlich gelegene Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Vorfluter abzuführen. Über den Richtung Süden verlaufenden Gehweg wird ein RW- Kanal zum Regenrückhaltebecken geführt werden.

Vor Errichtung baulicher Anlagen wird ein Entwässerungskonzept vorgelegt. Veränderungen an Gewässern bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Im Bezug auf das Gewässer wird die Satzung der Friesoyther Wasseracht beachtet, der 5 m breite Gewässerräumstreifen wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es schließt sich eine 5 m breite Pflanzfläche bzw. ein 5 m breiter Weg an, sodass sich ein ausreichender Abstand zur Bebauung ergibt.

6.2 Schmutzwasserkanalisation

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Friesoythe.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Cloppenburg.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Hümmling.

6.5 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG.

6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

6.7 Brandschutz

Entsprechend den Anforderungen zum Brandschutz werden Unterflurhydranten angebracht, die Standorte werden mit dem Stadtbrandmeister und dem Wasserverband Hümmling abgestimmt.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

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

7.2 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.

Falls im weiteren Planverfahren konkrete Hinweise auf Altablagerungen bekannt werden, ist die Untere Abfallbehörde zu informieren.

7.4 Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen dienen als Räumstreifen. Dementsprechend sind sie grundsätzlich für die Wasserverbände zugänglich zu erhalten, die Errichtung baulicher Anlagen oder Zäunen ist nicht zulässig.

7.5 Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 215 „Östlich der Mühle“ überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 154 "Mühlenstraße", Neuvrees sowie einen Teilbereich des Außenbereichsbebauungsplanes Nr. AB 2 „Neuvrees-Süd“. Diese Teilbereiche treten jeweils mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Östlich der Mühle“ außer Kraft.

8 Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind von allen Sichthindernissen – bauliche Anlagen oder Bepflanzungen – mit einer Höhe von über 0,80 m freizuhalten.

Friesoythe, den

.....

Bürgermeister
(Johann Wimberg)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung
Bearbeitet im Auftrag der Stadt Friesoythe

Oldenburg, den 27.08.2014

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)

Zusammenfassende Erklärung