Stadt | Friesoythe
Der Bürgermeister

Begründung mit Umweltbericht

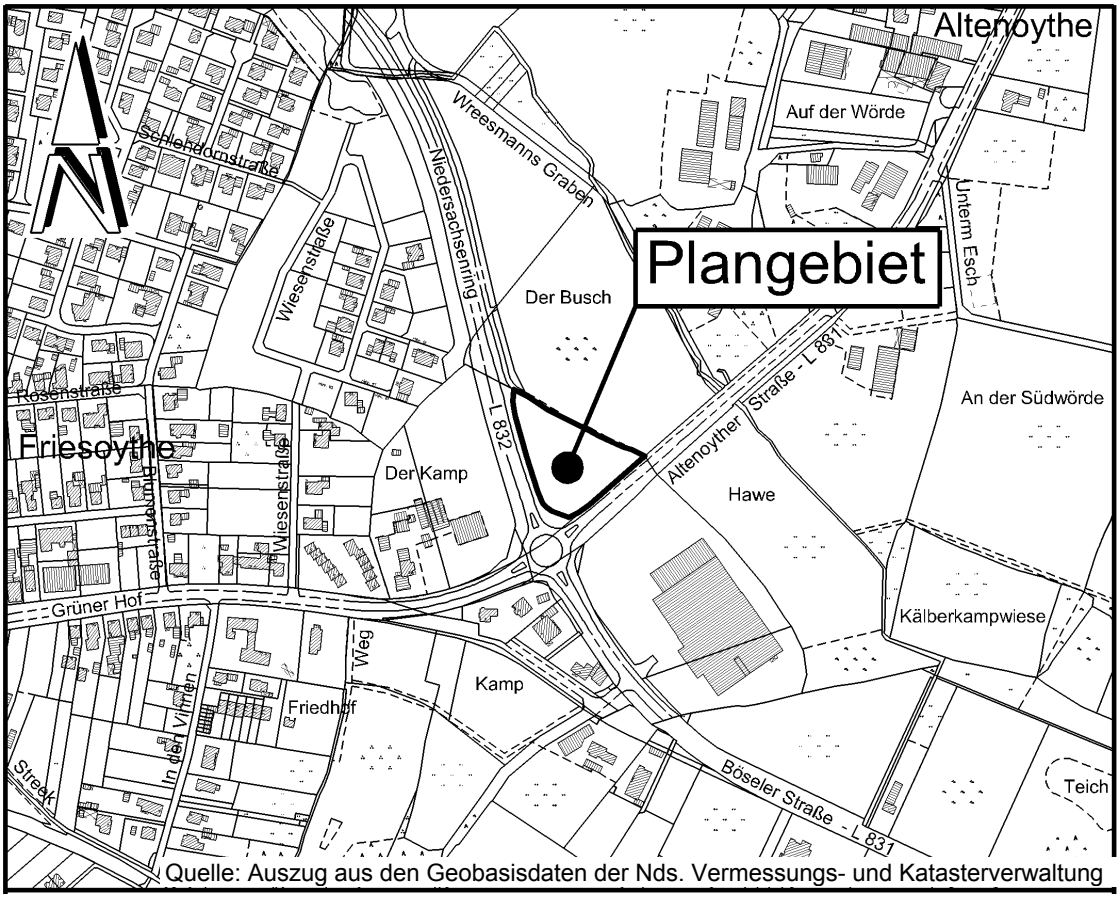
zur 16. Änderung

des Flächennutzungsplanes
(Teilfläche 16.2)

(Ortsteil Friesoythe)

- Entwurf -

(Stand: Vorlage Auslegungsbeschluss)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Richard Gertken
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 95100
FAX: 05951 951020
e-mail: r.gertken@bfl-werlte.de

Inhalt Seite

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 4
1.1 GELTUNGSBEREICH 4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS 4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE 4
2 RAHMENBEDINGUNGEN 5
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP) 5
2.2 EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT FRIESOYTHE 5
2.3 BISHERIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 5
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN 6
3 GRUNDZÜGE DER PLANUNG 7
3.1 STANDORTDISKUSSION UND FLÄCHENBEDARF 7
3.2 GEPLANTE DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 7
3.3 ERSCHLIEßUNG 7
3.3.1 Verkehrserschließung 7
3.3.2 Ver- und Entsorgung 7
4 UMWELTBERICHT 9
4.1 EINLEITUNG 9
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts 9
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes 9
4.1.3 FFH- und Vogelschutzgebiete 11
4.2 BESTANDSAUFNAHME 12
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch) 12
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft 13
4.2.2.1 Naturraum 13
4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild 14
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten 14
4.2.2.4 Klima / Luft 15
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften 15
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter 18
4.3 PROGNOSE UND MAßNAHMEN 18
4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz 18
4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen 20
4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild 20
4.3.2.2 Boden / Wasser 20
4.3.2.3 Klima / Luft 21
4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften 22
4.3.2.5 Wirkungsgefüge 23
4.3.2.6 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB 23
4.3.2.7 Eingriffsregelung 24
4.3.3 Kultur- und sonstige Sachgüter 27
4.3.4 Wechselwirkungen 27
4.3.5 Nullvariante 28
4.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG) 28
4.5 SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 28
4.6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT 29
4.6.1 Methodik 29

4.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) 30
4.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 31
5 ABWÄGUNGSERGEBNIS 32
6 VERFAHREN 33
ANLAGEN 33

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Teilbereichs 2 der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 157/11 der Flur 20, Gemarkung Friesoythe, am nordöstlichen Ortseingang des Hauptortes Friesoythe. Das Gebiet grenzt im Südosten an die Altenoyther Straße (L 831) und im Südwesten an die nordöstliche Entlastungsstraße von Friesoythe, den „Niedersachsenring“ (L 832), an.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Anlass und Erfordernis

Das Plangebiet war bislang Teil des Betriebsgeländes einer Gärtnerei und wurde im Zuge der Realisierung der nordöstlichen Entlastungsstraße „Niedersachsenring“ vom Hauptgelände abgetrennt. Es liegt unmittelbar nördlich des Kreisverkehrsplatzes im Zuge der Altenoyther Straße (L 831) bzw. der Straße „Grüner Hof“ mit der Böseler Straße (L 831) und dem „Niedersachsenring“ (L 832).

Auf dem Flurstück soll nun eine Autowaschanlage errichtet werden. Südöstlich des Kreisverkehrsplatzes wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 124 bereits ein Gewerbe- bzw. ein Sondergebiet „Baumarkt/Gartencenter“ ausgewiesen. Mit der vorliegenden Planung soll dieser Gewerbestandort daher auf die nördliche Seite des Kreisverkehrsplatzes ausgedehnt werden.

Das Plangebiet ist im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Es war Bestandteil der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilgebiet 2) bzw. des Bebauungsplanes Nr. 143, in deren Rahmen es zunächst als gemischte Baufläche dargestellt bzw. als Mischgebiet festgesetzt werden sollte. Die Fläche wurde jedoch während der Aufstellungsphase abgetrennt und die Planung bislang nicht fortgeführt.

Für die nun geplante gewerbliche Nutzung ist somit die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Sinnvolle Erweiterung eines vorhandenen Gewerbestandortes unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Cloppenburg ist die Stadt Friesoythe als Mittelzentrum u.a. mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten betraut. Mit der vorliegenden Planung entspricht die Stadt der besonderen Schwerpunktaufgabe.

Für das Plangebiet ist im RROP eine besondere Darstellung nicht erkennbar. Das Gebiet grenzt unmittelbar nordöstlich an den Knotenpunkt der Landesstraßen L 831 / L 832 (Altenoyther Straße, Böseler Straße, Niedersachsenring) mit der Straße „Grüner Hof“. Der Niedersachsenring und die Böseler Straße sind als Hauptverkehrsstraßen und die Böseler Straße, Altenoyther Straße und die Straße „Grüner Hof“ sind als Straßen mit regional bedeutsamen Busverkehr dargestellt. Östlich der Altenoyther Straße (L 831) ist eine geplante Hauptverkehrsstraße dargestellt, welche die Entlastungsstraßen von Friesoythe ergänzen soll. Es ist vorgesehen, die Straße von der Böseler Straße östlich von Altenoythe über den „Hohen Esch“ und nördlich der Ortslage wieder auf die L 831 zu führen. Die Planung wurde jedoch bislang nicht realisiert. Entlang der Altenoyther Straße / Grüner Hof sind zudem eine Fernwasserleitung und ein regional bedeutsamer Radfahrweg dargestellt.

2.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Friesoythe

Im Jahr 2008 wurde durch die CIMA Beratung, Lübeck, für die Stadt ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Darin ist das vorliegende Plangebiet, einschließlich des Hauptgeländes der Gärtnerei westlich vom „Niedersachsenring“ und des Bereichs südöstlich der Altenoyther Straße, aufgrund der Lage zwischen Friesoythe und dem zweitgrößten Ortsteil Altenoythe und der guten Autoerreichbarkeit als Sondergebiets- und Fachmarktstandort vorgesehen. Mit der Ansiedlung des Baumarktes mit Gartencenter wurde die Planung südöstlich der Altenoyther Straße zum Teil bereits umgesetzt. Zum damaligen Zeitpunkt war im vorliegenden Plangebiet die Ansiedlung eines Kfz-Betriebes angedacht. Die Planung konnte jedoch nicht realisiert werden.

2.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Aufgrund der mit Realisierung der nordöstlichen Entlastungsstraße verbundenen Trennung der Fläche vom Hauptgelände des Gartenbaubetriebes war eine Verwendung der Fläche als Kompensationsfläche vorgesehen. Diese Zielsetzung wurde bisher jedoch nicht umgesetzt.

Für die nordöstlich angrenzende Waldfläche ist die Darstellung als geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 NAGBNatSchG nachrichtlich übernommen.

Die Altenoyther und die Böseler Straße sowie die Straße „Grüner Hof“ sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die nordöstliche Entlastungsstraße ist als geplante Hauptverkehrsstraße dargestellt, welche zu den westlich der Straße dargestellten Wohnbauflächen durch eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes abgegrenzt ist.

Die Flächen südlich des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

2.4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist vollständig unbebaut und war bislang Teil eines westlich gelegenen Gartenbaubetriebes. Im nördlichen Bereich sind noch Gehölze der ehemaligen Gärtnerei vorhanden. Der übrige Bereich ist zum Teil gepflastert oder stellt sich als Rasenfläche dar. Die Fläche wird zeitweise durch den Betrieb als Lager- bzw. Ablagerungsfläche genutzt. Am nördlichen Rand verläuft abschnittsweise ein Grenzgraben, welcher nach Norden Anschluss an den Straßenseitengraben entlang der Entlastungsstraße „Niedersachsenring“ hat und das Gebiet zu einer sich nordöstlich anschließenden Waldfläche abgrenzt. Auch südwestlich ist dem Plangebiet zur Entlastungsstraße ein Straßenseitengraben vorgelagert.

Westlich und nördlich des Gartenbaubetriebes schließt sich ein fast vollständig mit Einfamilienhäusern bebautes Wohngebiet an, welches im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 143 I, rechtskräftig seit dem 25.08.2005, entwickelt wurde. Das Wohngebiet ist zum „Niedersachsenring“ (L 832) durch einen bepflanzten Lärmschutzwall geschützt.

Südöstlich verläuft die Altenoyther Straße (L 831), welche unmittelbar südlich des Plangebietes in einen Kreisverkehrsplatz (KVP) mit der Entlastungsstraße „Niedersachsenring“ (L 832), der Böseler Straße (L 831) und der Straße „Grüner Hof“ (ehemals L 831) einmündet.

Südwestlich des Kreisverkehrsplatzes grenzt Wohnbebauung an. Die Bebauung ist zum Kreisverkehr von einer Lärmschutzwand umgeben.

Südlich des Plangebietes und der Altenoyther Straße schließt der Bebauungsplan Nr. 124 „Altenoyther Straße / Böseler Straße“ an, welcher die Flächen in seinem Geltungsbereich als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet „Baumarkt/Gartencenter“ ausweist. Innerhalb des Sondergebietes wurde entsprechend der festgesetzten Zweckbestimmung ein Baumarkt mit Gartencenter realisiert. Diese Nutzungen werden durch einen Backshop mit Café und einen Tierfachmarkt ergänzt.

Weitere Angaben zur Umwelt- und Nutzungssituation werden in Kap. 4.2.1 und 4.2.2 gemacht.

3 Grundzüge der Planung

3.1 Standortdiskussion und Flächenbedarf

Das Plangebiet war bislang Teil des Betriebsgeländes einer Gärtnerei und wurde bereits entsprechend genutzt. Mit dem Bau der nordöstlichen Entlastungsstraße „Niedersachsenring“ wurde die Fläche vom Hauptgelände des Gartenbaubetriebes abgetrennt und sollte im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 143 zunächst als Mischgebiet entwickelt werden. Wie bereits beschrieben, wurde diese Planung nicht umgesetzt. Jedoch wurde für eine weitere Nutzung des Geländes auf dem „Niedersachsenring" (L 832) bereits eine Zufahrt und eine Linksabbiegespur hergestellt.

Durch die Lage am nordöstlichen Ortseingangsbereich von Friesoythe und an einem Hauptverkehrsknotenpunkt, bietet sich das Gebiet für die Entwicklung einer gewerblichen Bebauung, insbesondere in Form einer Kunden- bzw. Kfz-orientierten Nutzung, an. Südöstlich des Kreisverkehrsplatzes wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 124 bereits ein Gewerbe- bzw. ein Sondergebiet „Baumarkt/Gartencenter“ ausgewiesen und eine entsprechende Nutzung realisiert.

Mit der vorliegenden Planung soll dieser Gewerbestandort auf die nördliche Seite des Kreisverkehrsplatzes ausgedehnt werden. Die Größe des Plangebietes beschränkt sich mit 5.500 qm auf das für das geplante Vorhaben (Autowaschanlage) unbedingt erforderliche Maß und ist insgesamt als sinnvolle und angemessene Flächenausweisung anzusehen.

3.2 Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Die Fläche soll im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 143 II entsprechend festgesetzt werden.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrserschließung

Wie beschrieben, wurde das vorliegende Plangebiet im Zuge der Realisierung des „Niedersachsenring“ (L 832) vom Gartenbaubetrieb abgetrennt. Aufgrund dieser bisherigen Nutzung wurden auf dem „Niedersachsenring“ jedoch sowohl zum verbliebenen Hauptgelände der Gärtnerei als auch zum vorliegenden Plangebiet eine Zufahrt und eine Linksabbiegerspur berücksichtigt. Es ist daher vorgesehen, die verkehrliche Erschließung des Gebietes von Westen über diese Zufahrt vorzunehmen.

3.3.2 Ver- und Entsorgung

Gewässer III. Ordnung

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft abschnittsweise ein Graben (Gewässer III. Ordnung). Für Unterhaltungszwecke ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entlang Gewässern III. Ordnung ein Gewässerrand-

streifen von 5 m Breite von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet werden.

Löschwasserversorgung

Die für das Plangebiet erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden nach den einschlägigen technischen Regeln (Arbeitsblatt W 405 des DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt.

Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit durch den Anschluss an den Schmutzwasserkanal gewährleistet.

Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet. Soweit erforderlich, wird eine Vorreinigung (Ölabscheider o.ä.) gefordert. Gegebenenfalls sind besondere Vermeidungsmaßnahmen für gefährliche Abwasserinhaltsstoffe im Sinne der Indirekteinleiterverordnung zu treffen.

Es ist nicht auszuschließen, dass auf den befestigten Außenflächen der Betriebsgrundstücke auch stark verschmutztes Oberflächenwasser anfällt. Mögliche Anfallstellen sind z.B. Be- und Entladestellen, Lagerplätze usw.. Derartig verschmutztes Oberflächenwasser ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Das vorliegende Plangebiet war ursprünglich Bestandteil des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 143. Aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsabsichten wurde das Verfahren getrennt und für den vorliegenden Bereich nicht fortgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 143 I wurden jedoch auch für das vorliegende Plangebiet Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese ergaben unterhalb des Oberbodens schwach bzw. stark schluffigen Feinsand, der nicht für eine Versickerung geeignet ist. Um eine Verschärfung der Abflusssituation zu vermeiden, ist daher im Plangebiet eine Regenrückhaltung vorzusehen, über die das anfallende Dach- und Oberflächenwasser, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, zeitversetzt entsprechend dem natürlichen Abfluss der Vorflut zugeführt werden kann.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Cloppenburg.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Cloppenburg.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1 dient die vorliegende Planung der Darstellung eines Gewerbegebietes in Erweiterung des angrenzend bereits vorhandenen Gewerbestandortes. Der wesentliche Planinhalt ist in Kap. 3 dargestellt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen möglich:

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird im Plangebiet eine Grundfläche von ca. 3.135 qm in Anspruch genommen. Durch die geplante Bodenversiegelung und die gewerbliche Nutzung können insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Plangebiet eine Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von 10 m ermöglicht werden. Diese Höhenfestsetzung entspricht der auch für das angrenzende Gewerbegebiet getroffenen Regelung.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter

sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

Das Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gem. § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NAGBNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg (1998) ist das Plangebiet selbst nicht besonders dargestellt.

Die sich unmittelbar nordöstlich anschließende Fläche ist Teilfläche des sich weiter nördlich bzw. nordwestlich fortsetzenden landschaftsschutzwürdigen Bereichs „Gut Altenoythe und Umgebung“. Hierbei handelt es sich um eine gehölzreiche Kulturlandschaft mit Hecken, Wallhecken, Feldgehölzen, Bruch- und Auewäldern. Dieser Bereich besitzt eine Bedeutung für Heckenbrüter, Arten und Lebensgemeinschaften der Bruch- und Auewälder und deren Mantelgesellschaften. Eine hohe Bedeutung kommt diesem Bereich zu für das Landschaftsbild sowie für das Mikroklima.

In Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind das Plangebiet selbst und die nördlich angrenzenden Flächen mit der Wertstufe 3 (eingeschränkt) dargestellt. Der unmittelbar nordöstlich angrenzende Bereich ist mit der Wertstufe 1 (wenig eingeschränkt) gekennzeichnet.

In der Maßnahmenkarte des LRP sind sowohl für das Plangebiet selbst, als auch für den unmittelbar nordöstlich angrenzenden Bereich keine Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft genannt.

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind gemäß den Niedersächsischen Umweltkarten weder für das Plangebiet selbst noch für die angrenzenden Bereiche ausgewiesen.

Die Aussagen des LRP werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

In der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes der Stadt Friesoythe sind für das Plangebiet selbst keine Ziele oder Maßnahmen dargestellt. Für den unmittelbar nordöstlich angrenzenden Bereich sind als Maßnahmen der Erhalt der Waldfläche für das Klima und eine Umwandlung von Nadel- in standortgemäßen Laubwald als Maßnahme für das Landschaftsbild und den Biotopschutz benannt.

Die Aussagen des LP und des LRP werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen wie z.B. Geruch, Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 22. BImSchV, überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

4.1.3 FFH- und Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet selbst und auch die angrenzenden Flächen liegen nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhal-

tungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gem. § 34 (1) BNatSchG ist nicht erforderlich.

4.2 Bestandsaufnahme

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

4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Eine Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation ist auch in Kap. 2.3 zu finden.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Es ist zum Teil gepflastert oder stellt sich als Rasenfläche dar. Im nördlichen Bereich sind noch Gehölze der ehemaligen Gärtnerei vorhanden, welche das Gelände zeitweise als Lager- bzw. Ablagerungsfläche nutzt. Am nordöstlichen Rand verläuft abschnittsweise ein Graben.

Mit der Altenoyther Straße (L 831) und dem Niedersachsenring (L 832) verlaufen die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen unmittelbar südwestlich bzw. südöstlich des Plangebietes.

Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung befinden sich in ca. 250 -300 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes.

Westlich des „Niedersachsenring“ befindet sich neben dem verbleibenden Gelände der Gärtnerei auch ein Wohngebiet. Südlich des Kreisverkehrsplatzes grenzt ebenfalls Wohnbebauung an.

a) Verkehrsimmissionen (Anlage 1)

Das Plangebiet grenzt im Westen, Süden und Südosten an Hauptverkehrsstraßen an (L 832 und L 831). Im Rahmen des benachbarten Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 143 I wurde durch den TÜV-Nord ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die zu erwartende Verkehrsbelastung durch die Landesstraßen (bzw. zum damaligen Zeitpunkt noch geplante Entlastungsstraße) ermittelte. Da das vorliegende Plangebiet Bestandteil des zunächst geplanten Bebauungsplanes Nr. 143 war, können dem Gutachten auch Aussagen für das vorliegende Plangebiet entnommen werden (Auszug, s. Anlage 1).

Nach den Ermittlungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für ein Gewerbegebiet von 65/55 dB (A) im westlichen, südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

b) Landwirtschaftliche Immissionen

Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung befinden sich in ca. 250 -300 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes. Diese liegen innerhalb der Ortslage bzw. am Ortsrand des sich nördlich anschließenden

Ortsteils Altenoythe in unmittelbarer Nachbarschaft mit Wohnnutzungen, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen, deren Schutzanspruch die Betriebe zu berücksichtigen haben. Diese vorhandenen Nutzungen begrenzen damit gleichzeitig die möglichen Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe.

Aus diesem Grund, dem größeren Abstand des Plangebietes zu den Betrieben und der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung, sind im Plangebiet keine relevanten landwirtschaftlichen Immissionen zu erwarten.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

c) Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet gehört zur Haupteinheit der **Hunte–Leda–Moorniederung** und zur naturräumlichen Untereinheit der **Esterweger Geestinseln**.

Bei den Esterweger Geestinseln handelt es sich um ein Durchdringungsgebiet von Moor und Geest, geprägt von einem mannigfaltigen Wechsel von Geestinseln, Talsandplatten und Flachmooren.

Die kennzeichnenden Landschaftsgefüge sind:

1. die sandigen Grundmoräneninseln mit Resten natürlicher Stieleichen-Birkenwälder (Übergänge zu Buchen-Traubeneichenwäldern) auf mäßig bis stark podsolierten Böden, die jedoch überwiegend lange Zeit verheidet waren und dementsprechend z.T. extreme Heidepodsole bergen. Heute vorherrschendes Ackerbaugebiet – z.T. auf alten Eschböden- und seit alters her bevorzugte Siedlungslage zwischen Mooren und Niederungen.

2. Talsandplatten mit vorwiegend vom Grundwasser beeinflussten stark podsolierten Böden und feuchten Heidepodsolen, deren natürliche feuchte Stieleichen-Birkenwälder fast vollkommen verschwunden sind und lange Zeit durch ausgedehnte Heideflächen ersetzt waren. Im Gegensatz zu den Geestinseln handelt es sich um junges Ackerbaugebiet mit zerstreuten, selten zu lockeren Ortschaften zusammengeschlossenen Einzelgehöften.

3. Flachmoore auf besonders grundwassernahen Teilen der Talsandplatten oder in schmalen Niederungen mit Erlenbruchwald-Standorten, die heute in Grünland umgewandelt sind.

4. Hochmoore, die größtenteils entwässert und kultiviert, mittlerweile unter Grünlandnutzung stehen.

(Quelle: Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 54/55, Oldenburg / Emden, 1962)

4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Landschaftsbild wird im Bereich des Plangebietes vornehmlich geprägt durch den vorhandenen Kreisverkehrsplatz, dem vorhandenen Waldbestand nordöstlich der Plangebietsfläche und dem Gebäude des vorhandenen Gartencenters südöstlich der Altenoyther Straße. Die Plangebietsfläche stellt sich als kleinere Grünfläche dar, auf der die am nordöstlichen Rand vorhandenen Gehölzstrukturen auf eine ehemalige Nutzung als Gärtnereifläche hindeuten. Der nordöstliche Rand wird vornehmlich geprägt durch drei vorhandene ältere Haselnusssträucher und einem jüngeren Erlenbestand der von einzelnen Koreatannen eingerahmt wird. Auch einzelne Rhododendren im äußersten östlichen Planbereich und die vorhandene bogenförmige Pflasterung zwischen dem Niedersachsenring und der Altenoyther Straße deuten darauf hin, dass diese Fläche ehemals in gleicher Weise genutzt wurde wie die vorhandene Gärtnereifläche südwestlich vom Niedersachsenring. Mit dem Bau der Ortsentlastungsstraße wurde die Plangebietsfläche abgetrennt und als Straßenseitenraum hergestellt. Eine besondere Wertigkeit für das Landschaftsbild besitzt der ältere Eichenbestand nordöstlich angrenzend zum Plangebiet.

Die Plangebietsfläche selbst ist aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und ihrer Lage im unmittelbaren Nahbereich der kreuzenden Straßen nicht von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Gemäß Kartenserver des LBEG (Bodenübersichtskarte 1 : 50.000) hat sich im Bereich des Plangebietes aus dem anstehenden Sand ein Gley entwickelt.

Der Gley-Boden ist ein typischer Grünlandstandort und zeichnet sich aus durch ein geringes Ertragspotential. Im Frühjahr ist er z.T. zu nass und besitzt dadurch eine schlechte Durchlüftung und Erwärmung. Er ist weniger verdichtungsempfindlich, auswaschungsgefährdet gegenüber Nähr- und Schadstoffen, besitzt eine mittlere kapillare Aufstiegsrate aus dem Grundwasser und ein geringes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de

b) Wasserhaushalt

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlich entstandenen Oberflächengewässer. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft aber ein Graben, der relativ flach ausgebaut ist und Anschluss an den Straßenseitengraben hat, der entlang des Niedersachsenringes in nordwestliche Richtung

verläuft. Am nordöstlichen Rand dieses Grabens schließt sich eine Waldfläche unmittelbar an.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 200.000) liegt im überwiegenden Teil des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 251 – 300 mm im Jahr vor. In der äußersten nördlichen Spitze liegt die Grundwasserneubildungsrate bei 101 – 150 mm im Jahr.

Das Schutzpotential gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potentiellen Schadstoffen zu schützen, als „hoch“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

Beim Schutzgut Wasser ist ein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel im überwiegenden Teil des Plangebietes über 200 mm/a liegt.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de

c) Altlasten

Der Stadt liegen zur Zeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes und dessen Umgebung Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

4.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritimen Flachlandregion und ist der grundwassernahen, ebenen Geest zuzuordnen. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 800 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 83%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.5°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 15.8°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 300 - 400 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 225 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)

4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1 : 50.000) würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen- Buchenwald des Tieflandes entwickeln.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaften kämen Hänge-Birke, Zitter-Pappel, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche und Eberesche natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2011). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 2.

Baumschule (EBB)

Die Struktur der Plangebietsfläche deutet darauf hin, dass diese Fläche vor dem Bau der Entlastungsstraße (Niedersachsenring) mit der, dem Niedersachsenring gegenüberliegenden, heute noch vorhandenen Gärtnereifläche eine Einheit bildete. Sowohl die am nordöstlichen Rand der Plangebietsfläche vorhandenen Gehölzstrukturen in Form von Haselnusssträuchern, Koreatannen und Rhododendren, als auch die noch erkennbare bogenförmige Pflasterung zwischen dem Niedersachsenring und der Altenoyther Straße weisen darauf hin, dass diese Fläche mit der gegenüberliegenden Gärtnereifläche zusammen bewirtschaftet wurde. Die Plangebietsfläche wird aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und ihrer Lage im Nahbereich der sich kreuzenden Straßen entsprechend dem Osnabrücker Kompensationsmodell mit dem **Wertfaktor 0,9 WF** bewertet.

Sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)

Am nordöstlichen Rand der Plangebietsfläche verläuft ein relativ flacher Graben, der sich aufgrund seiner Lage am Waldrand relativ vegetationsarm darstellt. Zur Zeit der Bestandsaufnahme (Januar 2015) ist er vollständig von Laub bedeckt und führt nur sehr wenig Wasser. Da der Graben in seiner jetzigen Form erhalten bleibt und durch die Planung keine Änderung erfährt, bleibt er bei der Eingriffsbilanz unberücksichtigt. Die Mulde, die als Straßenseitengraben am südwestlichen Rand der Plangebietsfläche verläuft, geht in die Bewertung der Fläche als Baumschule mit ein.

Fauna (Artenschutz)

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- *besonders geschützte Arten:*

  a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,

  b) Nicht unter Buchstabe a fallende

  aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,

  bb) europäische Vogelarten,

  c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

- *streng geschützte Arten:*

  besonders geschützte Arten, die

  a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
  b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
  c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2

  aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- *Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten*

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Situation im Plangebiet

Die Fläche ist aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und ihrer Lage im unmittelbaren Nahbereich der kreuzenden Straßen erheblich gestört und ist für die Fauna von stark untergeordneter Bedeutung. Von hoher Bedeutung für die Fauna ist dagegen der nordöstlich unmittelbar angrenzende Waldbestand.

Angesichts der Lage und der Kleinflächigkeit ist im Bereich der Plangebietsfläche, wenn überhaupt, nur mit dem potentiellen Vorkommen von sogen. Allerweltsarten zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist. Diese Allerweltsarten können problemlos auf gleichartige Flächen ausweichen, die in unmittelbarer Nähe vorhanden sind, sodass ein Fortbestand der lokalen Population im derzeitigen Erhaltungszustand gegeben wäre.

Im Bereich der im Plangebiet kleinflächig vorhandenen Gehölzstrukturen sind aufgrund des geringen Alters und der Struktur der Gehölze keine wiederkehrend genutzten Brutstätten wie Höhlen oder Horste zu erwarten. Auf der ansonsten offenen Rasenfläche können insbesondere nur Freiflächenbrüter betroffen sein. Da Bodenbrüter aber jedes Jahr entsprechend der jeweiligen Nutzung einen anderen Brutstandort wählen, also nicht standorttreu sind, können wiederkehrend benutzte Brutstätten nicht betroffen sein. Geeignete Ausweichflächen sind im Umfeld ausreichend vorhanden. Somit können Verstöße gegen das Tötungsverbot ausgeschlossen werden und auch Störungen artenschutzrechtlich als vernachlässigbar eingestuft werden, wenn die Bauflächenvorbereitung außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfindet.

Aufgrund der Lage, der Kleinflächigkeit und der Beschaffenheit des Plangebietes sind gesonderte faunistische Untersuchungen nicht durchgeführt worden.

4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Stadt sind innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen, bekannt. Es sind keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter vorhanden.

4.3 Prognose und Maßnahmen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung sowie Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Das Plangebiet stellt kein Areal mit hoher Bedeutung für die benachbarte Wohnbevölkerung dar. Die Naherholungsfunktion ist aufgrund der Lage an einem Hauptverkehrsknotenpunkt und der angrenzend bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung (Baumarkt) gering. Die Umgebung wird somit bereits der-

zeit durch die Hauptverkehrsstraßen und die gewerbliche Nutzung geprägt (Visuelle Beeinträchtigungen) und ist in Bezug auf mögliche Immissionen (Lärm) vorbelastet.

Von Bedeutung ist jedoch die nordöstlich angrenzende Waldfläche. Der Wald ist zum Plangebiet größtenteils durch einen Graben abgegrenzt und bleibt von der Planung unberührt, mit seinen Gehölzstrukturen unverändert bestehen.

Durch die geplante Erweiterung der gewerblichen Nutzung sind für den Menschen Auswirkungen aufgrund von Lärmeinwirkungen denkbar.

a) Emissionen des Gewerbegebietes

Es ist vorgesehen, für das Gewerbegebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Art der zulässigen Nutzungen auf Betriebe und Betriebsteile zu beschränken, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um eine betreute Autowaschanlage (keine SB-Waschanlage) deren Betriebszeiten sich werktags auf die Tagzeit zwischen 8-19 Uhr beschränken. Die Autowäsche erfolgt innerhalb der Waschstraße, sodass mögliche Emissionen im Wesentlichen nur durch die Reinigung des Autoinneren im Bereich der Saugplätze entstehen. Der geplante Betrieb kann sich somit in den vorgesehenen Rahmen einfügen.

Im vorliegenden Fall wird die Hauptlärmbelastung für die umliegend vorhandenen Wohnnutzungen zudem bereits durch die Landesstraßen (L 832 und L 831) mit ihrer Bedeutung als Hauptverkehrsstraßen bestimmt. Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung war die mit dem Bebauungsplan Nr. 143 I erfolgte Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes westlich der L 832 nur bei gleichzeitiger Umsetzung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen möglich. Auch bei einer Erweiterung der Wohnbebauung entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan (z.B. bei Aufgabe der Gärtnerei) wären diese Lärmschutzmaßnahmen, die gleichzeitig einen Schutz gegenüber den Gewerbegebieten bieten, erforderlich.

Mit Realisierung des Kreisverkehrsplatzes wurde auch für die südlich gelegene Wohnbebauung ein Lärmschutz errichtet. Dadurch ergibt sich auch jeweils gegenüber der vorliegend geplanten gewerblichen Nutzung eine zusätzliche Abschirmung. Unzumutbare Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen sind aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten und der vorgesehenen Einschränkung der gewerblichen Nutzungen nicht zu erwarten.

b) Verkehrsimmissionen

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation zum Bebauungsplan Nr. 143 I ergeben hat (s. Anlage 1), werden die für ein Gewerbegebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 unter der Annahme einer freien Schallausbreitung im westlichen, südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

Das Plangebiet soll der Ansiedlung einer ausschließlich gewerblichen Nutzung dienen, welche auf einen Sichtkontakt zu den Hauptverkehrsstraßen angewiesen ist. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. ein Lärmschutzwall oder eine

Wand) würden dieser Zielsetzung widersprechen und sind im vorliegenden Fall nicht sinnvoll.

Lärmempfindliche Wohnnutzungen (Betriebswohnungen), in denen für schutzbedürftige Wohn- und Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz zu gewährleisten ist, sollen nicht entstehen. Die der geplanten Nutzung zugeordneten Büroräume oder sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind jedoch zu berücksichtigen. Nach den Ermittlungen zum Bebauungsplan Nr. 143 I ist der Bereich des geplanten Bauteppichs fast vollständig dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zuzuordnen. Danach müssen die Außenbauteile von Büroräumen u.ä. ein resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R' w,res) von 35 dB (A) aufweisen. Dies wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

c) Sonstige Immissionen

Sonstige Immissionen (z.B. durch Licht, Strahlung, Erschütterungen) sind im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehende Bebauung hervorgerufen. Im Bereich der heutigen Rasen- bzw. ehemaligen Baumschulfläche soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und eine Autowaschanlage errichtet werden. Mit dieser vorliegenden Planung wird der südöstlich des Kreisverkehrsplatzes bereits vorhandene Gewerbestandort mit Baumarkt und Gartencenter städtebaulich sinnvoll erweitert. Mit dem Erhalt bzw. der Nichtinanspruchnahme der unmittelbar nordöstlich angrenzenden Waldfläche bleibt die wesentliche Kulisse bzw. das wertvolle Element des Landschaftsbildes in diesem Bereich erhalten. Durch die geplante Begrenzung der Bauhöhe und die geplante Neuanlage von Gehölzstrukturen am südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden. Die vorhandene Waldfläche mit den alten und entsprechend hohen Bäumen bietet der entstehenden Bebauung von Anfang an eine Kulisse, so dass der Eingriff in das Landschaftsbild abgemildert wird. Auch durch die geplante Begrenzung der Bauhöhe auf das Maß der angrenzenden Bebauung und durch den geplanten Gehölzstreifen am südöstlichen und südwestlichen Rand wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden.

4.3.2.2 Boden / Wasser

Ein Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen. Mit der Inanspruchnahme eines, als Baumschulfläche genutzten Bodens wird aber auf einen anthropogen veränderten Boden (Stoffeinträge, Bodenverdich-

tung, Erosion) zurückgegriffen und die Überplanung eines noch nicht veränderten oder weniger veränderten Bodens vermieden.

Im Bereich des geplanten Gehölzstreifens am südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes und im Bereich der verbleibenden Freiflächen innerhalb des entstehenden Gewerbegebietes werden Beeinträchtigungen des Bodens vermieden bzw. z.T. ausgeglichen. Aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche verbleiben jedoch Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Zur Kompensation dieser Beeinträchtigungen sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht Versickerungsfläche verloren und die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert. Da im Plangebiet aufgrund des anstehenden schwach bzw. stark schluffigen Feinsandes eine Versickerung nicht möglich ist, soll das anfallende Dach- und Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes in einem Becken zurückgehalten werden und zeitversetzt, entsprechend dem natürlichen Abfluss, der Vorflut zugeführt werden. Damit wird es zu keinen wesentlichen Änderungen der Grundwasserverhältnisse kommen und erhebliche Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt werden weitestgehend vermieden.

Durch Extensivierungsmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben, so dass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

4.3.2.3 Klima / Luft

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust von Verdunstungsfläche kommt es kleinräumig zu einer schnelleren und stärkeren Erwärmung. Es wird gärtnerische Nutzfläche in Form einer ehemaligen Baumschulfläche überplant. Die siedlungsnahe Freifläche als Frischluftentstehungsgebiet wird reduziert.

Durch die geplanten Anpflanzungen am südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes wird jedoch auch neue vertikale Verdunstungsstruktur geschaffen.

Diese Gehölzanpflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung) und die Luftqualität (z.B. Ausfilterung von Staub- und Schadstoffen) aus, sodass damit die negativen Auswirkungen durch die Flächenversiegelung minimiert werden. Des Weiteren dienen diese Neuanpflanzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes, indem sie dem Klimawandel entgegenwirken (z.B. durch Bindung von CO_2). Damit wird dem Grundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB entsprochen.

Gleichzeitig verbleiben innerhalb der Gewerbegebietsfläche auch offene Freiflächen, die mit ihrer Vegetationsbedeckung weiterhin eine positive Bedeutung für das Klima und die Luft haben werden. Durch die geplante Begrenzung der Versiegelung bei gleichzeitiger Neuanlage von Gehölzstrukturen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes hervorgerufen.

Darüber hinaus führen die, auf einer externen Kompensationsfläche geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auch zu einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft.

Insgesamt verbleiben somit auch unter Berücksichtigung der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird vor allem durch den Verlust einer ehemaligen Baumschulfläche verursacht. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage im Nahbereich sich kreuzender Straßen und auch aufgrund ihrer Kleinflächigkeit für Arten und Lebensgemeinschaften bereits stark gestört.

Im Bereich der im Plangebiet kleinflächig vorhandenen Gehölzstrukturen sind aufgrund des geringen Alters und der Struktur der Gehölze keine wiederkehrend genutzten Brutstätten wie Höhlen oder Horste zu erwarten. Auf der ansonsten offenen Rasenfläche können insbesondere nur Freiflächenbrüter betroffen sein. Da Bodenbrüter aber jedes Jahr entsprechend der jeweiligen Nutzung einen anderen Brutstandort wählen, also nicht standorttreu sind, können wiederkehrend benutzte Brutstätten nicht betroffen sein. Geeignete Ausweichflächen sind im Umfeld ausreichend vorhanden.

Um Verstöße gegen das Tötungsverbot ausschließen und auch Störungen artenschutzrechtlich als vernachlässigbar einstufen zu können, sollten die Maßnahmen/die Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit von Mitte März bis Ende Juli) und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September) durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt wäre unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Vögel nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Da mit der vorliegenden Planung der südöstlich des Kreisverkehrsplatzes bereits vorhandene Gewerbestandort mit Baumarkt und Gartencenter sinnvoll ergänzt wird, ist von wesentlichen Veränderungen der Störungs- und Vertreibungssituation nicht auszugehen, da die örtliche Fauna an Störungen durch diesen Eingriffstyp adaptiert ist und störempfindliche Arten nicht vorkommen.

Da im Nahbereich der Plangebietsfläche Bereiche mit der gleichen Biotopausstattung vorhanden sind, stehen für Flora und Fauna genügend Ausweichflächen zur Verfügung, sodass die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind.

Insgesamt verursacht die Darstellung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.

4.3.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die im nachfolgenden Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit dem Plangebiet wird eine Teilfläche eines Gartenbaubetriebes überplant. Die Fläche wurde mit Realisierung der nordöstlichen Entlastungsstraße vom Hauptbetrieb abgeschnitten.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung durch eine Autowaschanlage wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht und die gewerbliche Nutzung wird ausgeweitet. Durch die künftige Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Mit der im Gebiet geplanten Regenwasserrückhaltung und der geplanten Neuanlage eines Gehölzstreifens am südwestlichen und südöstlichen Rand des Gewerbegebietes wird auf Teilflächen des Plangebietes jedoch auch eine positive Wirkung auf den Boden- und Wasserhaushalt erzielt. Die Neuanpflanzungen wirken sich positiv auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Orts- und Landschaftsbild aus.

Darüber hinausgehende Beeinträchtigungen werden auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt.

4.3.2.6 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung strebt die Stadt die Erweiterung und Abrundung des südlich der Altenoyther Straße bestehenden Gewerbestandortes an. Damit wird ein vorhandener Gewerbeansatz städtebaulich sinnvoll erweitert. Für die Planung wird eine ca. 0,5 ha große, bislang gartenbaulich genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Die zulässige Bodenversiegelung wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Beeinträchtigungen des Bodens werden auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen.

Durch die Lage des Gebietes an den Hauptverkehrsstraßen (L 831 und L 832) und einem Hauptverkehrsknotenpunkt sowie der Nachbarschaft zu den bereits bestehenden Gewerbeflächen wird auf eine stark anthropogen beeinflusste Fläche zurückgegriffen.

Die Stadt ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel sowohl im Hinblick auf die Größe der erforderlichen Gebietsausweisung, als auch im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung Rechnung getragen ist.

4.3.2.7 Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet kleinflächig Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen aber in ihrer Gesamtheit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 15 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen.

Die durch diese Planung vorbereiteten Eingriffe werden durch verschiedene, in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange der Wirtschaft mit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bedeutsame öffentliche Belange sind, sind die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird „Das Osnabrücker Kompensationsmodell 2009“ des Landkreises Osnabrück als Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotope aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotope wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Osnabrücker Kompensationsmodell wird den Biotopen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet. Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Baumschulfläche (EBB)	5.226 qm	0,9 WF	4.703 WE
Graben	279 qm	-	-
Gesamtfläche:	**5.505 qm**		
Eingriffsflächenwert:			**4.703 WE**

d) Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden schutzgutbezogen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben. Zusammengefasst sind dieses: die geplante Neuanlage eines Gehölzstreifens am südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes sowie der Verbleib offener Vegetationsflächen innerhalb des Gewerbegebietes.

Diesen Biotoptypen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Gewerbegebiet (GRZ 0,6)	**5.226 qm**	–	–
versiegelt 80 % (X)	4.181 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt 20 %	1.045 qm	–	–
freie Vegetationsfläche	587 qm	1,0 WF	587 WE
Siedlungsgehölze	458 qm	1,5 WF	687 WE
Graben	**279 qm**	–	–
Gesamtfläche:	**5.505 qm**		
Kompensationswert:			**1.274 WE**

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **1.274 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert **(4.703 WE)** verbleibt ein Kompensationsdefizit von **3.429 WE,** sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

e) Externe Kompensationsmaßnahme (Anlage 3)

Die Niedersächsische Landgesellschaft entwickelt in Zusammenarbeit mit den zuständigen Naturschutzbehörden einen Flächenpool in der Hochmoorlandschaft am Küstenkanal. Das dort bestehende „Naturschutzgebiet Vehnemoor-West“ soll dadurch sukzessive erweitert und ergänzt werden. Öffentlichen und privaten Eingriffsverursachern steht dort eine arrondierte Gesamtfläche von 75 Hektar für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Gezielte Wiedervernässung der Flächen zu Feuchtgrünland mit moorähnlicher Flora und Fauna
- Schaffung eines Biotopverbundsystems mit dem benachbarten Naturschutzgebiet
- Schaffung eines Refugiums für Tiere und Pflanzen der typischen Moorlandschaft

Bei einem abgestimmten Aufwertungspotential von 1,7 WE / qm wird zur Kompensation des im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verbleibenden Kompensationsdefizites eine Fläche von **2.017 qm** des zuvor beschriebenen Kompensationspools vorgehalten.

Eine verbindliche Zuordnung der Kompensationsfläche erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

f) Schlussbetrachtung

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von 1.274 WE. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (4.703 WE) verbleibt ein Kompensationsdefizit von 3.429 WE, so dass eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich wird.

Dieses Kompensationsdefizit kann im Bereich des zuvor beschriebenen Kompensationspools in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet „Vehnemoor-West“ kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung der Bereitstellung dieser externen Kompensationsfläche geht die Stadt Friesoythe davon aus, dass der durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilfläche 16.2) vorbereitete Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

4.3.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und angrenzend sind der Stadt keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. In den nachfolgenden Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufzunehmen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)“.

4.3.4 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegend geplanten Darstellung eines Gewerbegebietes entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belan-

gen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

4.3.5 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bislang bestehende Nutzung (Lager- bzw. Ablagerungsfläche als Teil eines Gartenbaubetriebes) fortgeführt.

Das Orts- und Landschaftsbild und das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander blieben in der jetzigen Form erhalten.

Die derzeitige Immissionssituation für umliegend vorhandene Wohnnutzungen würde unverändert bestehen bleiben.

Da besonders schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, sind veränderte Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Wie in Kap. 1.2 und 3.1 beschrieben, dient die vorliegende Planung der Erweiterung eines vorhandenen Gewerbestandortes. Aufgrund der Lage am nordöstlichen Ortseingangsbereich von Friesoythe und an einem Hauptverkehrsknotenpunkt bietet sich der Bereich für die Entwicklung einer gewerblichen Bebauung, insbesondere in Form einer Kunden- bzw. Kfz-orientierten Nutzung, an. Da südöstlich des Kreisverkehrsplatzes mit dem Bebauungsplan Nr. 124 bereits ein Gewerbe- bzw. ein Sondergebiet „Baumarkt/Gartencenter“ ausgewiesen wurde, stellt die Fläche eine sinnvolle Ergänzung dieses Gewerbestandortes dar. Auch im Einzelhandelskonzept der Stadt wird das Gebiet als sinnvoller Standort für eine gewerbliche Nutzung (Teilfläche eines Sondergebiets- und Fachmarktstandortes) angesehen.

Die Fläche war bislang Teil eines Gartenbaubetriebes. Mit der Planung wird somit auf eine stark anthropogen beeinflusste Fläche zurückgegriffen.

Insgesamt wäre eine Reduzierung der Gewerbeflächen zugunsten einer höheren internen Kompensation (z.B. Anpflanzungen) denkbar. Dies erscheint unter Berücksichtigung der geringen Größe des Gebietes und des ungünstigen Zuschnitts der Fläche jedoch wenig sinnvoll. Das naturschutzrechtliche Kompensationsdefizit kann auch außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

4.5 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Durch die Lage des Plangebietes ist eine verbesserte Auslastung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gegeben und damit eine Schonung von Ressourcen möglich.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch Anschluss an die zentrale Kläranlage sowie das Abfallentsorgungssystem durch den Landkreis bzw. den Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein. Hierzu wird auch auf das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) verwiesen, welches am 1. Januar 2009 in Kraft getreten ist. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So werden u.a. ab 1.1. 2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen müssen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerten nicht überschritten werden, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht. Die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. Energiesparverordnung, EEWärmeG u.ä.).

4.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.6.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam das Osnabrücker Kompensationsmodell 2009 des Landkreises Osnabrück als Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung zur Anwendung.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch Rückschluss auf die Tierarten anhand der vorgefundenen Vegetations- bzw. Biotopstrukturen berücksichtigt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) war nicht erforderlich.

Möglichen Lärmemissionen des vorliegenden Plangebietes soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Einschränkung auf Betriebe und Betriebsteile, deren Emissionen nicht wesentlich stören, Rechnung getragen werden. Damit wird die geplante Nutzung auf den Störgrad eines Mischgebietes reduziert. Die Ermittlung von Gewerbelärmimmissionen ist daher und vor dem Hintergrund des für umliegend vorhandene schutzwürdige Nutzungen bereits bestehenden Lärmschutzes (s. Kap. 4.2.1) nicht erforderlich.

Die Ermittlung von landwirtschaftlichen Immissionen war ebenfalls nicht erforderlich.

Hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrslärmsituation konnte auf eine im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 143 I durchgeführte Ermittlung zurückgegriffen werden, die auch Aussagen zum vorliegenden Plangebiet enthielt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

4.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden im Plangebiet Maßnahmen, die bei Durchführung erhebliche Umweltauswirkungen eintreten lassen, planerisch vorbereitet. Im Hinblick auf das Monitoring ergeben sich Umweltauswirkungen jedoch erst aus den rechtsverbindlichen, auf einen unmittelbaren Vollzug angelegten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Monitoring auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist daher unter Beachtung der Regelung des § 5 Abs. 1 BauGB zur regelmäßigen Überprüfung des Flächennutzungsplanes als dem „strategischen“ Bauleitplan zu verstehen (vgl. EAG Bau-Mustererlass der Fachkommission Städtebau, in: Schliepkorte Lfg 75, September 2004).

Hinsichtlich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird die Stadt spätestens nach 15 Jahren prüfen, ob die jeweilige Darstellung noch erforderlich ist, sofern die Maßnahmen bis dahin nicht realisiert sind, oder sich andere Fehlentwicklungen einstellen. Die erforderlichen Aussagen zu Überwachungsmaßnahmen der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegten Umweltschutzmaßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes getroffen.

Die Umsetzung und ordnungsgemäße Herstellung der im Plangebiet geplanten Anpflanzungen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Stadt wird im Rahmen des Monitoring zur verbindlichen Bauleitplanung die regelmäßige Überprüfung der Maßnahmen festlegen.

Die Umsetzung und ordnungsgemäße Herstellung der externen Kompensationsmaßnahme wird ebenfalls durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Dauer der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sollte 3 Jahre betragen. Die Stadt wird nach Anfangskontrollen im ersten und dritten Jahr nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahme regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

4.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Mit der vorliegenden Darstellung eines Gewerbegebietes ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen. Dabei wird mit dem vorliegend gewählten Standort jedoch auf eine bereits stark anthropogen veränderte Fläche (ehemalige Betriebsfläche eines Gartenbaubetriebes) zurückgegriffen.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht eine gartenbaulich genutzte Fläche verloren. Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert.

Die geplante Anlage von Gehölzstreifen mit heimischen, standortgerechten Strauch- und Baumarten am südwestlichen, südlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes trägt zu einer Kompensation der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft bei. Verbleibende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen an anderer Stelle durch eine gezielte Wiedervernässung und Schaffung von Feuchtgrünland innerhalb eines Hochmoorkomplexes kompensiert werden, sodass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbleiben. Die Anpflanzungen gewährleisten auch eine Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft und wirken sich somit positiv auf das Orts- und Landschaftsbild und den Boden- und Wasserhaushalt aus und können den Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirken (z.B. Bindung von CO_2).

Auch weitergehende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich, aufgrund der umliegend bereits vorhandenen Bebauung und der nach Nordosten vorhandenen Eingrünung durch die verbleibende Waldfläche, nicht. Die zulässige Bauhöhe wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung an die umliegend bereits vorhandenen Gebäudehöhen angepasst.

Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser werden durch die Rückhaltung im Plangebiet und die gedrosselte Einleitung in die Vorflut vermieden.

In Bezug auf den Menschen sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Mögliche Lärmemissionen werden durch die geplante Einschränkung des Gewerbegebietes reduziert. Damit kann sichergestellt werden, dass die benachbarten Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzungen, angemessen berücksichtigt werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sind. Im Übrigen wird die Lärmsituation für die südlich und westlich vorhandenen Wohnnutzungen wesentlich vom Verkehrslärm bestimmt. Für die Wohnnutzungen wurde daher mit Realisierung des Kreisverkehrsplatzes jeweils ein Lärmschutz (Wall, Wand) errichtet, welcher gleichzeitig auch einen Sichtschutz schafft.

Im Plangebiet ist kein dauerhaftes Wohnen (Betriebswohnung) vorgesehen. Für Büroräume und sonstige schutzwürdige Aufenthaltsräume werden die erforderlichen Schutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet oder angrenzend bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

5 Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 4 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Unzumutbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, z.B. durch Lärm, sind unter Berücksichtigung der geplanten Beschränkung auf Betriebe und Betriebsteile, deren Emissionen nicht wesentlich stören, nicht zu erwarten.

Die durch die bestehende Verkehrslärmbelastung zu berücksichtigenden Lärmschutzmaßnahmen für mögliche schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden teilweise im Plangebiet ausgeglichen. Das rechnerische Kompensationsdefizit von 3.429 WE kann im Bereich eines Flächenpools in unmittelbarer Nähe zum NSG Vehnemoor-West ausgeglichen werden.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die Schaffung von Gehölzstreifen (z.B. Bindung von CO_2) und die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Die damit nur geringe zusätzliche Belastung der Schutzgüter erscheint insbesondere im Verhältnis zur Möglichkeit der gewerblichen Nutzung einer verkehrsgünstig gelegenen Fläche und zur Schaffung der Voraussetzungen für neue Arbeitsplätze als vertretbar. Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu be-

rücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

6 Verfahren

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Stadt Friesoythe hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

An der Planung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht. Auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB setzt die Stadt den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht vom …… bis ……. öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Feststellungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Feststellungsbeschlusses vom ……..

Friesoythe, den …….

Anlagen

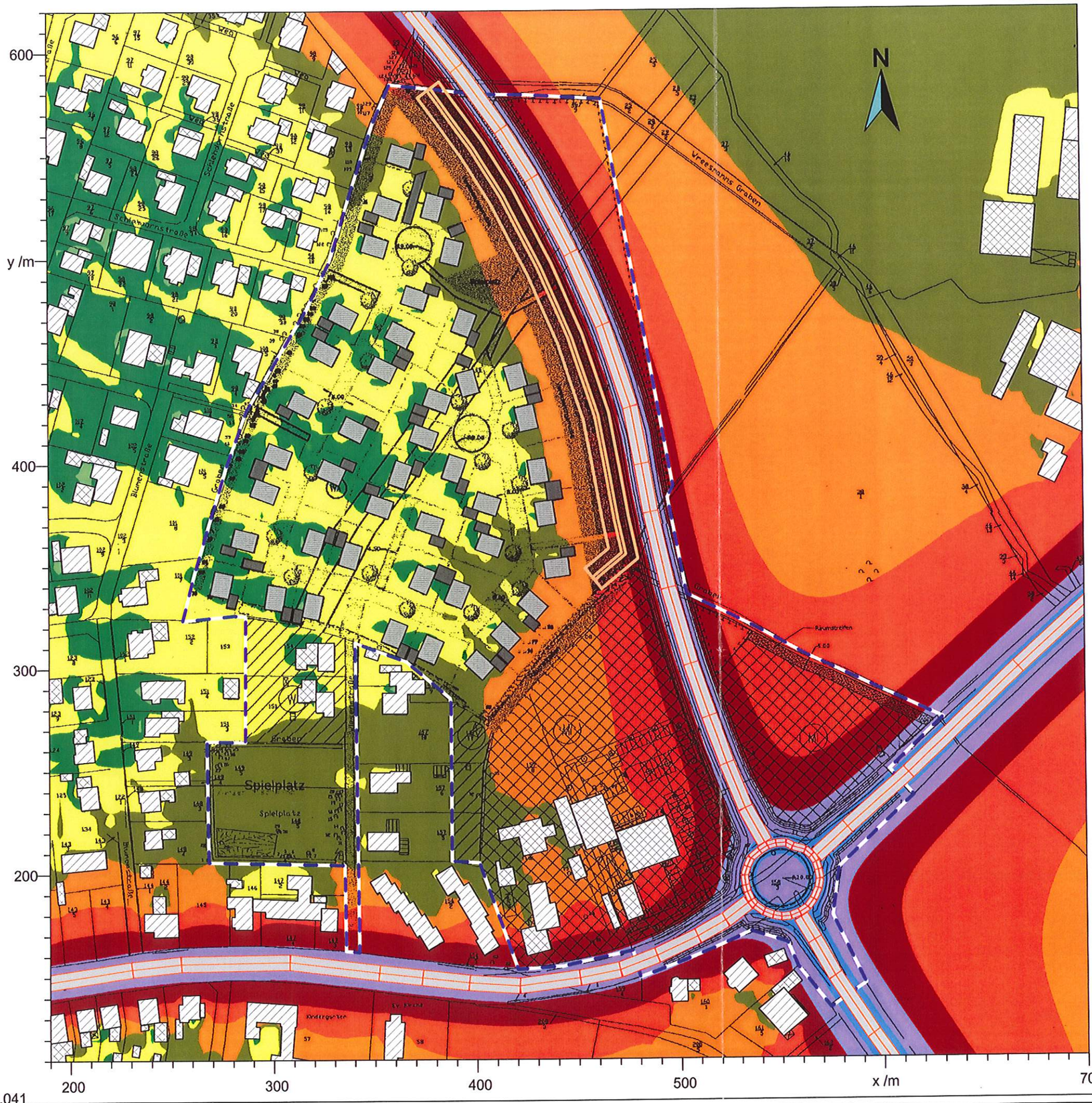
1. Verkehrsimmissionen (Auszug aus dem Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 143 I)
2. Plangebiet - Biotoptypen
3. Darstellung der externen Kompensationsmaßnahme

Anlage 1
zur 16. Flächennutzungsplanänderung
(Teilfläche 16.2)
der Stadt Friesoythe

- Verkehrsimmissionen -

(Auszug aus dem Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 143 I)

M 1: 2000



IMMI 5.041

TÜV NORD

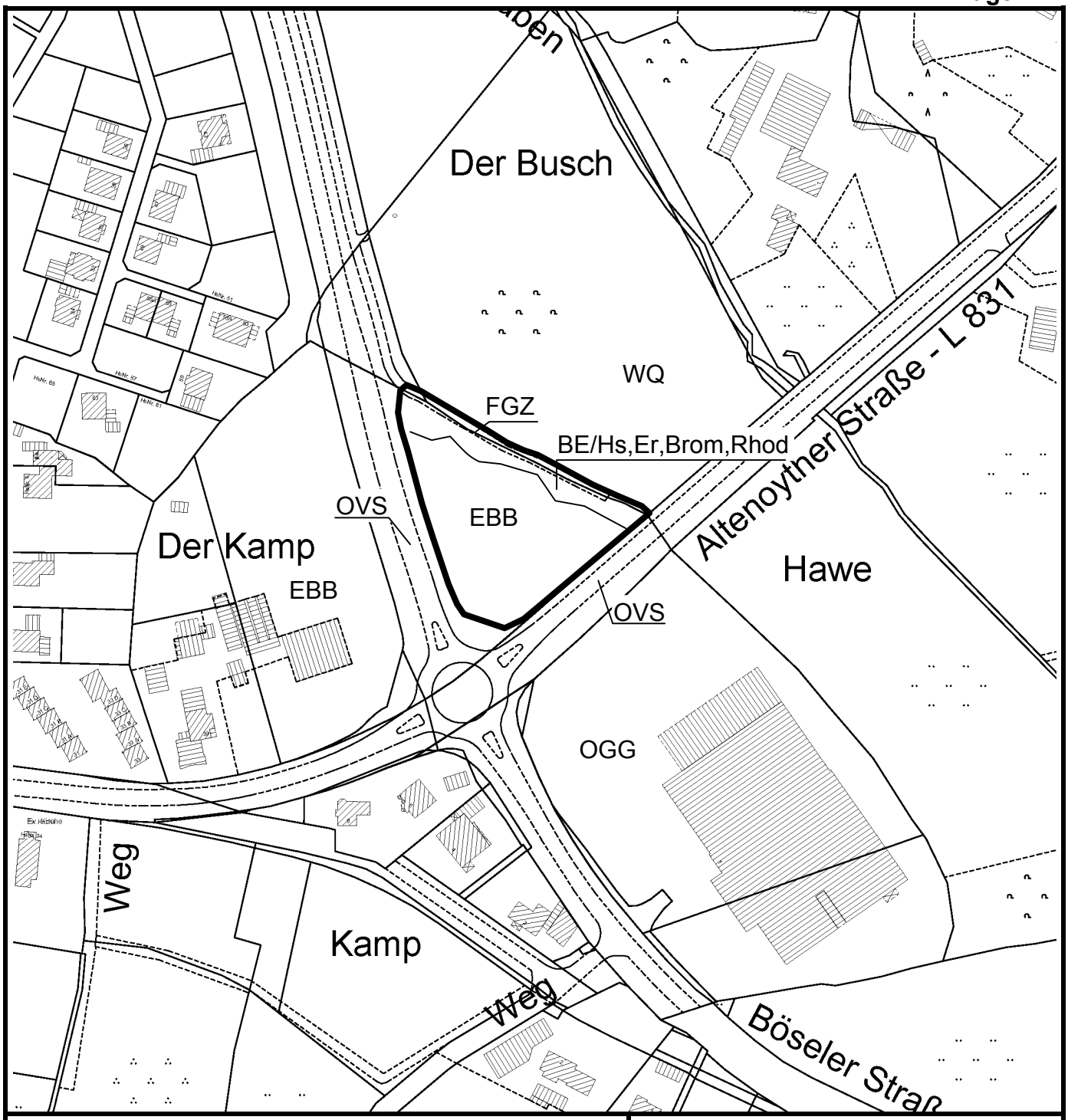
Anlage 2, Bl.1

VEK-14 579 3

Tag
Pegel
dB(A)

- >..-35
- >35-40
- >40-45
- >45-50
- >50-55
- >55-60
- >60-65
- >65-70
- >70-75
- >75-80
- >80-..

Auftraggeber:	Stadt Friesoythe
Projekt:	Bebauungsplan Nr. 143
Planinhalt:	Lärmkarte
	Erdgeschoß, Tageszeit,
	mit LS-Wall H = 2,80 m
Bearbeiter:	TNUL-Bi / Döding
Datum	29.01.2002
Projektdatei:	Frie_BP143.ipr



Legende:

Biotoptypen nach DRACHENFELS (2011)

BE	Einzelsträucher
EBB	Baumschule
FGZ	Sonstiger vegetationsarmer Graben
OGG	Gewerbegebiet
OVS	Straße
WQ	Bodensaurer Eichenmischwald

Hauptbestandsbildner:

Brom	Brombeere	Er	Erle
Hs	Haselnuss	Rhod	Rhododendron

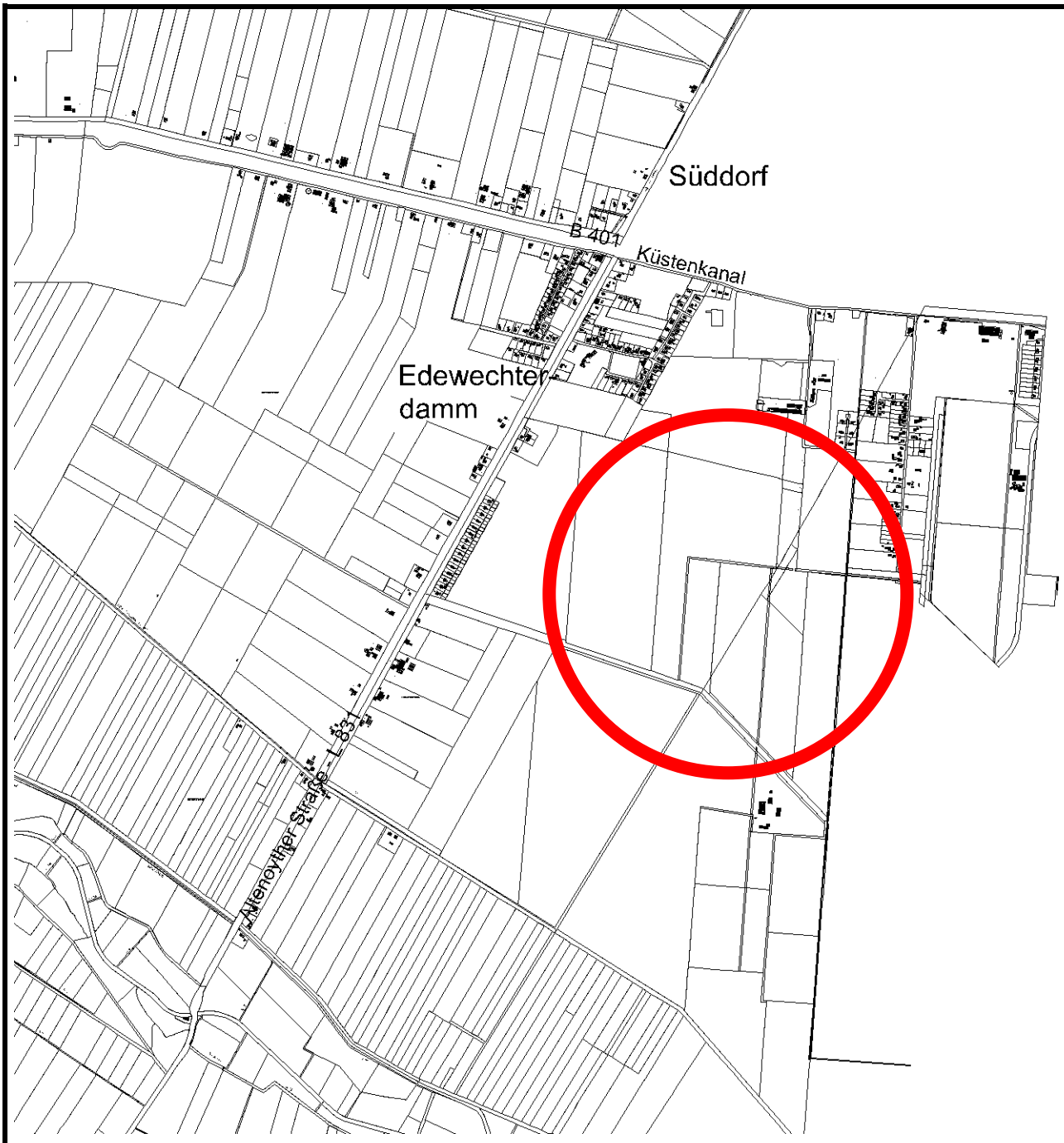
Stadt Friesoythe

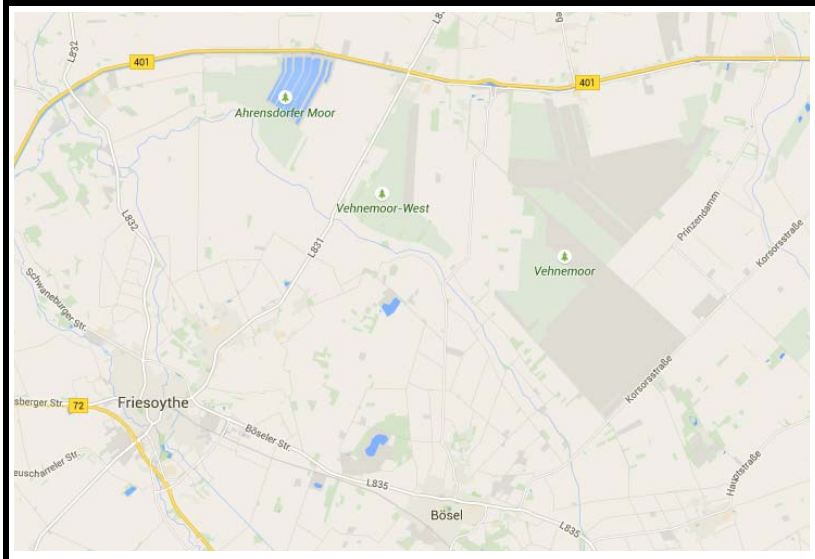
Anlage 2
der Begründung
zur
16. Änderung
des Flächennutzungsplanes
(Teilfläche 16.2)
(Ortsteil Friesoythe)

Plangebiet

Biotoptypen

Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 05/2015





Stadt Friesoythe

Anlage 3

der Begründung

zur

16. Änderung

des Flächennutzungsplanes

(Teilfläche 16.2)

(Ortsteil Friesoythe)

Externe Kompensationsmaßnahme

- Übersicht -

Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 05/2015