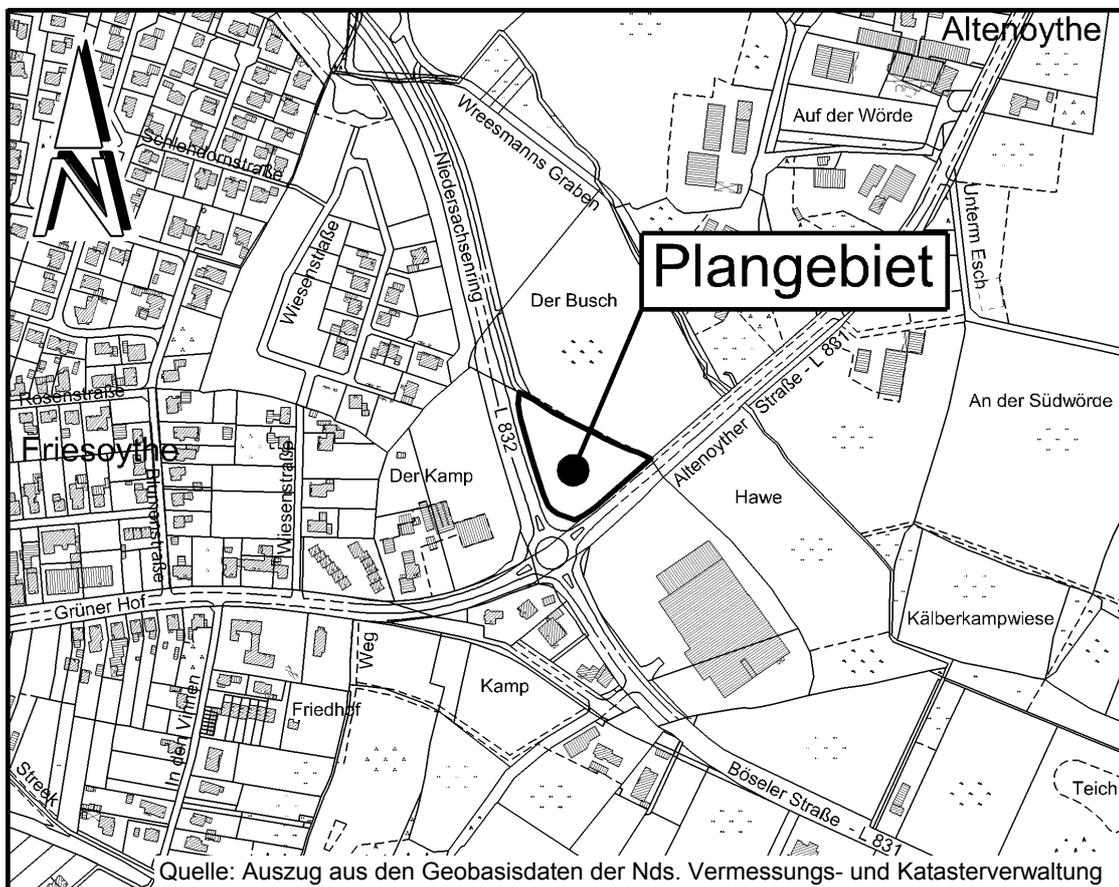




**Begründung**  
**mit Umweltbericht**  
**zum Bebauungsplan Nr. 143 II**  
**"Nordöstliche Entlastungsstraße / Altenoyther Straße"**

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)



**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
<b>1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1    GELTUNGSBEREICH.....	4
1.2    ANLASS UND ERFORDERNIS .....	4
1.3    STÄDTEBAULICHE ZIELE.....	4
<b>2 RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>5</b>
2.1    FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.2    EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT FRIESOYTHE .....	5
2.3    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
<b>3 INHALT DES PLANES</b> .....	<b>6</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	6
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
3.3    BAUWEISE UND BAUGRENZEN .....	8
3.4    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	9
3.5    ERSCHLIEßUNG .....	9
3.5.1    Verkehrerschließung .....	9
3.5.2    Ver- und Entsorgung .....	10
<b>4 UMWELTBERICHT</b> .....	<b>12</b>
4.1    EINLEITUNG .....	12
4.1.1    Kurzdarstellung des Planinhalts.....	12
4.1.2    Ziele des Umweltschutzes.....	12
4.1.3    FFH- und Vogelschutzgebiete.....	14
4.2    BESTANDSAUFNAHME .....	14
4.2.1    Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch) .....	14
4.2.2    Beschreibung von Natur und Landschaft .....	16
4.2.2.1    Naturraum .....	16
4.2.2.2    Landschaftsbild / Ortsbild .....	17
4.2.2.3    Boden / Wasserhaushalt / Altlasten .....	17
4.2.2.4    Klima / Luft.....	18
4.2.2.5    Arten und Lebensgemeinschaften.....	18
4.2.3    Kultur- und sonstige Sachgüter .....	21
4.3    PROGNOSE UND MAßNAHMEN .....	22
4.3.1    Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz .....	22
4.3.2    Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen .....	23
4.3.2.1    Landschaftsbild / Ortsbild .....	23
4.3.2.2    Boden / Wasser.....	24
4.3.2.3    Klima / Luft.....	24
4.3.2.4    Arten und Lebensgemeinschaften.....	25
4.3.2.5    Wirkungsgefüge .....	26
4.3.2.6    Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB .....	27
4.3.2.7    Eingriffsregelung .....	27
4.3.3    Kultur- und sonstige Sachgüter .....	31
4.3.4    Wechselwirkungen .....	31
4.3.5    Nullvariante.....	31
4.4    ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG) .....	32
4.5    SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	32

---

4.6	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT .....	33
4.6.1	Methodik .....	33
4.6.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	34
4.6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	34
<b>5</b>	<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS .....</b>	<b>35</b>
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN.....</b>	<b>36</b>
<b>7</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>37</b>
	SATZUNGSBESCHLUSS.....	37
	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>37</b>

# 1 Anlass und Ziel der Planung

## 1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 143 II „Nordöstliche Entlastungsstraße / Altenoyther Straße“ 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 Böeseler Straße (L 831) und dem „Niedersachsenring“ (L 832).

Das Gebiet 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.

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

Bei der Fläche handelt es sich planungsrechtlich um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Für die geplante gewerbliche Nutzung ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen 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 Immissions-schutzes.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. 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.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird für das Plangebiet daher die 16. Flächennutzungsplanänderung (Teilfläche 16.2) fortgeführt, wobei für das Gebiet eine Darstellung als Gewerbegebiet erfolgt.

### 2.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Friesoythe

Im Jahr 2008/2009 wurde durch die CIMA Beratung, Lübeck, für die Stadt ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Darin wird das vorliegende Plangebiet, einschließlich des Hauptgeländes der Gärtnerei westlich des „Niedersachsenring“ und des Bereichs südöstlich der Altenoyther Straße, aufgrund der Lage zwischen Friesoythe und dem zweitgrößten Ortsteil Altenoythe sowie der guten Autoerreichbarkeit als sinnvoller Bereich für die Entwicklung eines Sondergebiets- und Fachmarktstandort angesehen. Mit der Ansiedlung des Baumarktes mit Gartencenter wurde diese Zielsetzung 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 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 nordöstlichen 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 Inhalt des Planes**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der vorliegenden Planung soll das südöstlich der Altenoyther Straße ausgewiesene Gewerbegebiet nördlich der Straße erweitert werden. Das Plangebiet wird daher ebenfalls als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der benachbart vorhandenen Wohnbebauung wird das Gewerbegebiet durch die Beschränkung auf Betriebe und Betriebsteile, deren Emissionen nicht wesentlich stören, im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten in der Stadt gegliedert und auf den Störgrad eines Mischgebietes beschränkt.

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um eine betreute Autowaschanlage (keine SB-Waschanlage), deren Betriebszeit sich werktags auf die Tageszeit zwischen 8-19 Uhr beschränkt. Die Autowäsche erfolgt innerhalb der Waschanlage, sodass sich mögliche Emissionen im Wesentlichen auf die Reinigung

des Autoinneren im Bereich der Saugplätze beschränkt. Der geplante Betrieb kann sich somit in den gesetzten Rahmen einfügen.

Im Plangebiet ist eine rein gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Entstehung einer schutzwürdigen Betriebsleiterwohnung oder einer Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen i.S.v. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ist, auch unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrslärsituation, nicht geplant. Diese Nutzungen werden daher auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

#### Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 8 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Hierbei ist nicht entscheidend, ob in einem solchen Gebiet wirklich derartige Betriebe vorhanden sind oder sich voraussichtlich ansiedeln werden. Maßgebend ist, dass sich solche Betriebe dort ansiedeln können. Damit sind grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht gemäß § 11 (3) BauNVO in ein entsprechendes Sondergebiet gehören. Aus dieser Rechtssituation könnte sich im Plangebiet eine Nutzung entwickeln, die nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Friesoythe entspricht.

Wie beschrieben, wurde durch die CIMA Beratung, Lübeck, für die Stadt ein Einzelhandelskonzept erarbeitet (Juni 2009), welches Leitlinien und Sortimentslisten für nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente enthält. Darin wird der vorliegende Bereich als günstiger Bereich für die Entwicklung eines Sondergebiets- oder Fachmarktstandortes angesehen. Für das Gewerbegebiet soll daher kein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen festgesetzt werden, jedoch wird der Schwerpunkt für mögliche Einzelhandelsnutzungen auf Sortimente ohne zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Hauptsortimente gemäß der „Friesoyther Sortimentsliste“ beschränkt, um Beeinträchtigungen der Innenstadt zu vermeiden. Zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente sollen lediglich als Randsortimente bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 150 qm der Gesamtverkaufsfläche zulässig sein, wobei einzelne Sortimente einen Anteil bis max. 100 qm der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten dürfen. Diese Festsetzung entspricht auch der im Bebauungsplan Nr. 124 für das benachbarte Gewerbegebiet getroffenen Regelung.

#### Vergnügungsstätten

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet auch Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Das Plangebiet soll jedoch konkret der Ansiedlung einer Autowaschanlage dienen. Alternativ kann der Bereich, wie im Einzelhandelskonzept der Stadt dargestellt, vorrangig als Fachmarktstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente zur Verfügung stehen. Vergnügungsstätten werden daher im Plangebiet generell ausgeschlossen.

## 3.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelungen. Sie bestimmt damit auch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Damit wird der gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete zulässige Höchstwert von 0,8 unterschritten. Der festgesetzte Wert ist jedoch für das geplante Vorhaben ausreichend. Gleichzeitig wird die in § 19 (4) BauNVO formulierte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H. für Garagen und Nebenanlagen jedoch nicht weiter eingeschränkt. Damit ist für solche Anlagen eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 (Kappungsgrenze) zulässig.

Gemäß § 16 (3) BauNVO ist es notwendig zur hinreichenden Konkretisierung das Maß der baulichen Nutzung dreidimensional zu bestimmen. Neben der Festsetzung der Grundflächenzahl ist daher die Höhe der baulichen Anlagen oder die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 16 Rn 21).

Für das Plangebiet wird die Geschosszahl auf ein Vollgeschoss begrenzt. Darüber hinaus wird, analog zu den für das angrenzende Gewerbegebiet getroffenen Festsetzungen, die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet durch eine maximale Gebäudehöhe von 10 m, bezogen auf die Oberkante der Straße „Niedersachsenring“ in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, begrenzt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des jeweiligen Baukörpers (z.B. First, Hauptgesims).

Die maximale Höhe soll jedoch nicht für untergeordnete Bauteile i.S. des § 5 Abs. 4 Nr. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), wie Schornsteine, Antennen, Geländer, Abgas- oder Abluftleitungen, gelten. Auch Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sollen, soweit sie als untergeordnete Nebenanlage am oder auf dem Baukörper errichtet werden, von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ausgenommen werden.

### 3.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Plangebiet wird eine Bauweise nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Weil sich die Baukörper in einem Gewerbegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, sollen nach Auffassung der Stadt Gebäudelängen nicht eingeschränkt werden. Im vorliegenden Fall wird die Gebäudelänge jedoch zum Teil bereits durch die geringe Größe des Plangebietes und die entlang der Landesstraßen einzuhaltende 20 m - Bauverbotszone eingeschränkt.

Dadurch ergeben sich entlang der Landesstraßen größere nicht überbaubare Grundstücksflächen von ca. 14 - 17 m Tiefe. Zur nordöstlichen Plangebiets-

grenze wird die Baugrenze mit einem Abstand von 10 m festgesetzt. Zudem werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, ausgeschlossen. Damit ist sichergestellt, dass eine Bebauung mit Gebäuden sowohl im Bereich der Bauverbotszonen, als auch im Traufbereich der angrenzend vorhandenen Gehölzstrukturen bzw. im Unterhaltungstreifen entlang des Grabens, nicht entstehen kann.

### **3.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt soweit möglich und sinnvoll innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Ortsbildpflege sollen zu diesem Zweck entlang der Landesstraßen, ausgenommen im Bereich der Sichtfelder und des Gewässerräumstreifens (s. Kap. 3.5.1 und 3.5.2), Gehölzstreifen angelegt werden. Die Flächen sind gruppenweise mit heimischen standortgerechten Gehölzen der im Bebauungsplan angegebenen Pflanzliste zu bepflanzen, wobei je lfd. 15 m ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen ist. Verbleibende Freiflächen innerhalb dieser Gehölzstreifen sollen begrünt werden, dürfen jedoch für Zuwegungen für den Fußgänger- und Radfahrverkehr unterbrochen werden. Diese Festsetzung entspricht der im angrenzend festgesetzten Gewerbegebiet getroffenen Regelung. Neben den o.g. Gründen stellen diese entstehenden Gehölzstrukturen gleichzeitig einen vielfältigen Lebensraum für eine Vielzahl von Tierarten dar und binden das entstehende Baugebiet in das Orts- bzw. Landschaftsbild ein.

### **3.5 Erschließung**

#### **3.5.1 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.

Das Gebiet befindet sich sowohl in Bezug auf die L 832 als auch die Altenoyther Straße (L 831) außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Es gelten somit bisher die Anbaubeschränkungen des § 24 NStrG:

- 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG

- 40 m – Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG

Diese werden wie folgt berücksichtigt:

- Die Baugrenzen werden entlang der Landesstraßen mit einem entsprechenden Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn festgesetzt.
- Der Zufahrtsbereich auf der L 832 wird konkret festgelegt. Im übrigen Bereich wird entlang der Landesstraßen ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass ein Zugang zum Gewerbegrundstück nur über die bestehende Zufahrt erfolgen kann.

#### Sichtdreiecke

Im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrt auf die L 832 werden Sichtfelder in der Größenordnung 10/70 m vorgesehen. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass die dargestellten Sichtdreiecke von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten sind (Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches können zugelassen werden).

### **3.5.2 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 Gewässerrandstreifen von 5 m Breite von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten. Dieser Unterhaltungstreifen ist im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen.

#### 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 Vorreini-

gung (Ölabscheider o.ä.) gefordert. Gegebenenfalls sind besondere Vermeidungsmaßnahmen für gefährliche Abwasserinhaltsstoffe im Sinne der Indirekt-einleiterverordnung 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 vorgenommen. 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 Regenwasserrückhaltung 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.

## 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 wird im Plangebiet eine Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von 10 m ermöglicht. 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 unmittel-

telbar nordöstlich angrenzenden Bereich sind als Maßnahmen der Erhalt der Waldfläche für das Klima und eine Umwandlung von Nadel- in standort-gemäßen Laubwald als Maßnahme für das Landschaftsbild und den Biotop-schutz benannt.

Die Aussagen des LP und des LRP werden bei der vorliegenden Planung be-rücksichtigt.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Um-welteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich ver-mieden 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 inner-halb 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. Ei-ne Überprüfung der Verträglichkeit gem. § 34 (1) BNatSchG ist nicht erforder-lich.

#### **4.2 Bestandsaufnahme**

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umwelt-zustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraus-sichtlich 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. Ablagefläche 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 Landwirt-

schaft 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 Korymben eingeraht 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](http://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 Grundwasser-

neubildungsrate 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](http://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.

### **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, Koreatanen 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 ei-

ner 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 von 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 Nutzungen (Baumarkt, Gartencenter, Tierfachmarkt) gering. Die Umgebung wird somit bereits derzeit 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 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. Wie bereits beschrieben, handelt es sich bei der geplanten Nutzung um eine betreute Autowaschanlage (keine SB-Waschanlage) deren Betriebszeit sich werktags auf die Tagzeit zwischen 8-19 Uhr beschränkt. 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 ge-

genüber 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 Schalldämmmaß (erf. R' w,res) von 35 dB (A) aufweisen. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

#### **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 wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier soll eine Autowaschanlage errichtet werden. Mit dieser vorliegenden Planung wird der südöstlich des Kreisverkehrsplatzes bereits vorhandene Gewerbebestandort 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 Begrenzung der Bauhöhe und die 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 Begrenzung der Bauhöhe auf das Maß der angrenzenden Bebauung und durch den 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, Bodenverdichtung, Erosion) zurückgegriffen und die Überplanung eines noch nicht veränderten oder weniger veränderten Bodens vermieden.

Im Bereich des festgesetzten 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 Baum-

schulfläche überplant. Die siedlungsnahen Freifläche als Frischluftentstehungsgebiet wird reduziert.

Durch die festgesetzten 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<sub>2</sub>). 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 Begrenzung der Versiegelung bei gleichzeitiger Neuanlage von Gehölzstrukturen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes hervorgerufen.

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

Insgesamt verbleiben somit insbesondere 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 störepfindliche 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 getroffenen 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, südlichen und südöstlichen Rand des Gewerbegebietes wird auf Teilflächen des Plangebietes jedoch auch eine positive Wirkung auf den Boden- und Wasserhaushalt und die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Orts- und Landschaftsbild erzielt.

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 des südlich der Altenoyther Straße bestehenden Gewerbestandortes an. Damit wird ein vorhandener Gewerbeansatz städtebaulich sinnvoll erweitert. Für die Planung wird eine 0,5 ha große, bislang gartenbaulich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die zulässige Bodenversiegelung wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Die Stadt ist daher der Auffassung, dass durch die geplante Abrundung auch der Bodenschutzklausel Rechnung getragen wird. 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.

#### **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 Biotoparten aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotoparten wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Osnabrücker Kompensationsmodell wird den Biotoparten 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	-	-
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>5.505 qm</b>		
<b>Eingriffsflächenwert:</b>			<b>4.703 WE</b>

#### d) Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben. Zusammengefasst sind dieses: die 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
<b>Gewerbegebiet (GRZ 0,6)</b>	<b>5.226 qm</b>	–	–
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
<b>Graben</b>	<b>279 qm</b>	–	–
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>5.505 qm</b>		
<b>Kompensationswert:</b>			<b>1.274 WE</b>

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 eine externe Kompensationsmaßnahme notwendig wird.

#### 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. Öffentlichem und privaten Eingriffsverursachern steht dort eine arrundierte 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 in Anspruch genommen.

Die Kompensation erfolgt im Bereich des Flurstücks 14/69 tlw., Flur 18, Gemarkung Altenoythe. Im Bereich dieses Flurstücks wird eine Fläche in der Größe von 2.017 qm als extensives Grünland entsprechend den, mit dem Landkreis Cloppenburg abgestimmten Bewirtschaftungsmodellen, entwickelt.

Da dieser Kompensationspool von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH verwaltet wird, kann im Rahmen der vorliegenden Planung keine Aussage dazu getroffen werden, wieviel Kompensationswerte aus diesem Pool bereits abgerufen wurden bzw. noch zur Verfügung stehen. Eine Auskunft darüber kann nur von der Niedersächsischen Landgesellschaft erfolgen.

#### **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, sodass eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich wird.

Von dem zuvor beschriebenen Kompensationspool in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet „Vehnemoor-West“ wird ein Anteil von 2.017 qm zur Kompensation des durch den vorliegenden Bebauungsplan verursachten Eingriffs in Anspruch genommen und dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- sowie der internen Kompensationsmaßnahmen und der Bereitstellung dieser externen Kompensationsfläche geht die Stadt Friesoythe davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 143 II 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

Da im Plangebiet und angrenzend keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt sind, sind Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter nicht zu erwarten.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„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, unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen, auf die Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen 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)**

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder U. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 737 VHW-Verlag, 4. Aufl., Dezember 2010).

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.

Aufgrund der geringen Größe des Gebietes und des ungünstigen Zuschnitts der Fläche ist eine geringere Flächenausweisung oder eine Reduzierung der Gewerbefläche zugunsten einer höheren internen Kompensation (z.B. Anpflanzungen) nicht sinnvoll. Die Flächenausweisung beschränkt sich auf das für das Vorhaben unbedingt erforderliche Maß. 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 des vorliegenden Bebauungsplanes. 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 wird 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 war daher und vor dem Hintergrund des für umliegend vorhandene schutzwürdige Nutzungen, aufgrund des Verkehrslärms bereits bestehenden Lärmschutzes (s. Kap. 4.2.1), nicht notwendig.

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)**

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Umsetzung und ordnungsgemäße Herstellung der im Plangebiet festgesetzten Anpflanzungen und der externen Kompensationsmaßnahme wird 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 Festsetzung 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

werden an anderer Stelle durch eine gezielte Wiedervernässung und Schaffung von Feuchtgrünland innerhalb eines Hochmoorkomplexes kompensiert, 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<sub>2</sub>).

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 an die umliegend bereits vorhandenen bzw. zulässigen 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 ist. 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 sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan 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 Bedeu-

tung 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 sind entsprechend 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<sub>2</sub>) 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 berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

## 6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Gewerbegebiet, davon	5.226 qm	94,9 %
• Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	(458 qm)	(8,3 %)
Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben)	279 qm	5,1 %
<b>Plangebiet</b>	<b>5.505 qm</b>	<b>100 %</b>

## 7 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)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Stadt hat die Stellungnahmen der Behörden zum Planentwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht vom 13.07.2015 bis 14.08.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom .....

Friesoythe, den .....

Bürgermeister

## Anlagen

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

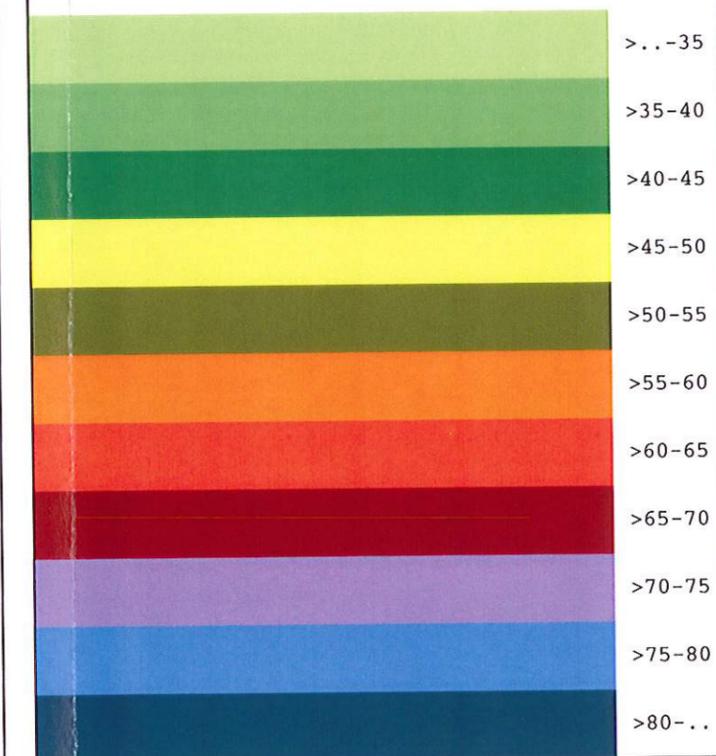
**Anlage 1**  
**zum Bebauungsplan Nr. 143 II**  
**der Stadt Friesoythe**

**- Verkehrsimmissionen -**

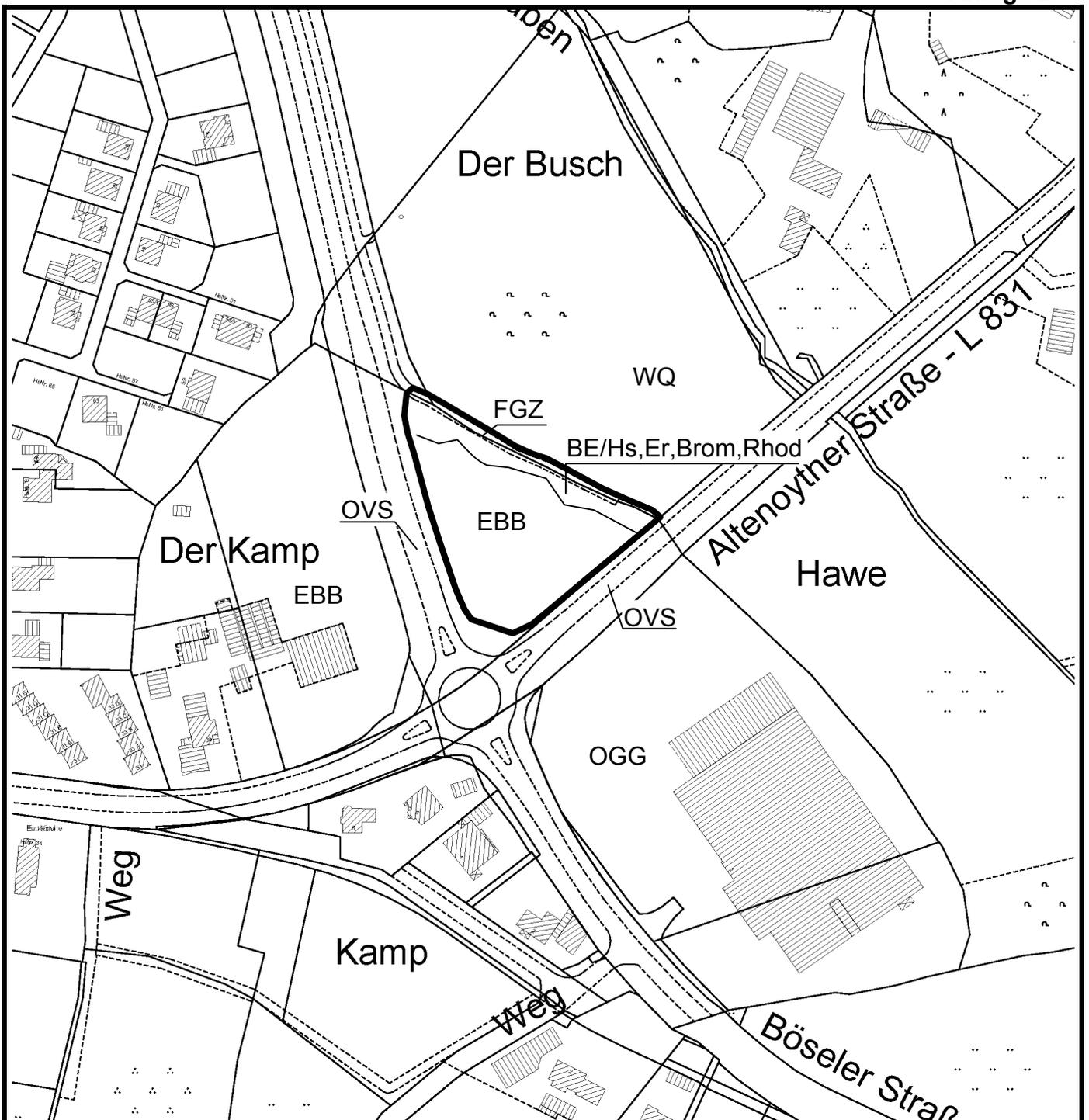
**(Auszug aus dem Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 143 I)**



Tag  
Pegel  
dB (A)



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:**

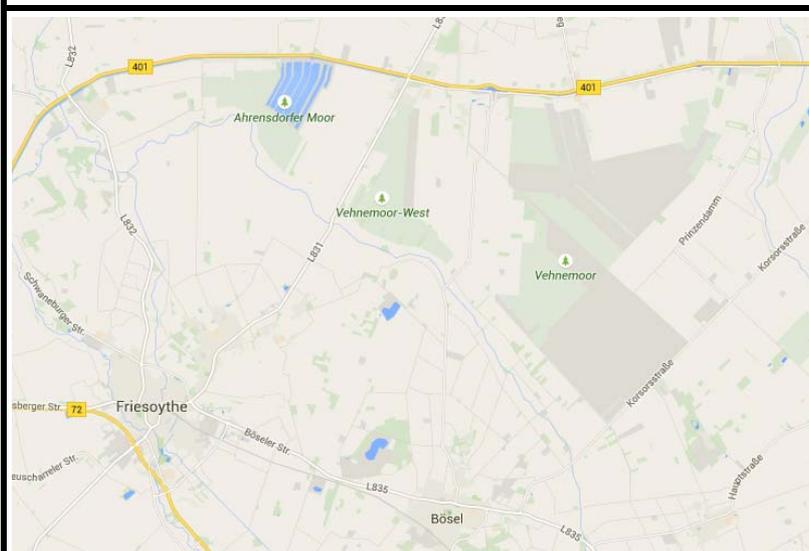
- Brom Brombeere
- Hs Haselnuss
- Er Erle
- Rhod Rhododendron

**Stadt Friesoythe**

**Anlage 2**  
der Begründung  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 143 II**  
**„Nordöstliche Entlastungsstraße /**  
**Altenoyther Straße“**

**Plangebiet**

**Biotoptypen**



**Stadt Friesoythe**

**Anlage 3**  
der Begründung  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 143 II**  
**„Nordöstliche Entlastungsstraße /**  
**Altenoyther Straße“**

**Externe**  
**Kompensationsmaßnahme**  
**- Übersicht -**