



**Thalen  
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

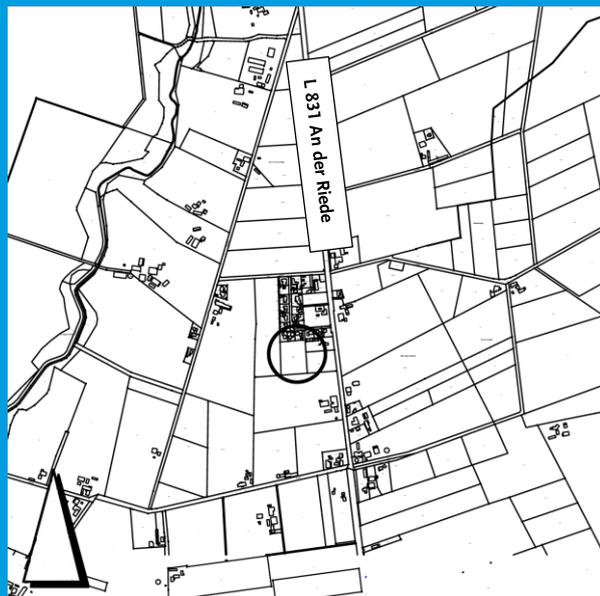
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail [info@thalen.de](mailto:info@thalen.de) | [www.thalen.de](http://www.thalen.de)

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# 74. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Begründung

Stadt Friesoythe



PROJ.NR. 11543 | 03.09.2021

**74. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	<b>4</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss .....	4
2.2.	Rechtsgrundlagen .....	4
2.3.	Änderungsbereich .....	5
<b>3.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>5</b>
3.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	5
3.2.	Flächennutzungsplanung .....	7
3.3.	Landschaftsplanung .....	7
3.4.	Rechtswirksame Bebauungspläne .....	8
<b>4.</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Ziele der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Konzeption</b> .....	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans</b> .....	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>Kennzeichnung</b> .....	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Umweltbericht und Eingriffsregelung</b> .....	<b>12</b>
<b>11.</b>	<b>FFH-Verträglichkeitsvorprüfung und artenschutzrechtliche Vorprüfung</b> .....	<b>12</b>
<b>12.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>13</b>
<b>13.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>13</b>
13.1.	Ziel der Planaufstellung .....	13
13.2.	Beurteilung der Umweltbelange .....	13
13.3.	Planungsalternativen .....	14
13.4.	Abwägungsvorgang .....	14

## 74. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

### 1. Anlass der Planung

Im Ortsteil Neumarkhausen der Stadt Friesoythe besteht seit einigen Jahren eine anhaltende Nachfrage nach Bauland. Dies hat die Stadt zum Anlass genommen, um zu prüfen, ob eine Bereitstellung von Bauplätzen städtebaulich sinnvoll und verträglich möglich ist. Die Prüfung hatte zum Ergebnis, dass dies mit einer moderat dimensionierten Neuausweisung von Bauland erreicht werden kann. Hierfür ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 237 „Südlich Hermannsweg“ aufgestellt.

### 2. Grundlagen der Planung

#### 2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 74. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

#### 2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)

## 74. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

- m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg,

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

### 2.3. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Markhausen-Neumarkhausen, etwa 100 m westlich der L 831 „An der Riede“ und 35 m südlich der Gemeindestraße „Hermannsweg“. Er ist rund 1,1 ha groß.

Lage und genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3. Planerische Vorgaben

### 3.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen (Abb 1) legt Friesoythe als Mittelzentrum fest (schwarzer Kreisring). Die Bundesstraße 72 und die Bahnstrecke bis Friesoythe sind als Vorranggebiete für eine Hauptverkehrsstraße (rote Linie) bzw. eine sonstige Eisenbahnstrecke (violette Linie) dargestellt. Für das Plangebiet selbst werden keine direkten Vorgaben getroffen. Die Marka, die in der geringsten Entfernung etwa 700 m nordwestlich des Plangebiets verläuft, ist als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (grüne Linie). Hier beginnt das Markatal, das bis zur Ortslage Markhausen reicht; dieses ist als Vorranggebiet für den flächigen Biotopverbund (grüne Flächenfarbe) und Natura 2000-Gebiet (grüne Punktsignatur) dargestellt. Westlich der Marka liegt ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (hellblaue Umgrenzung).

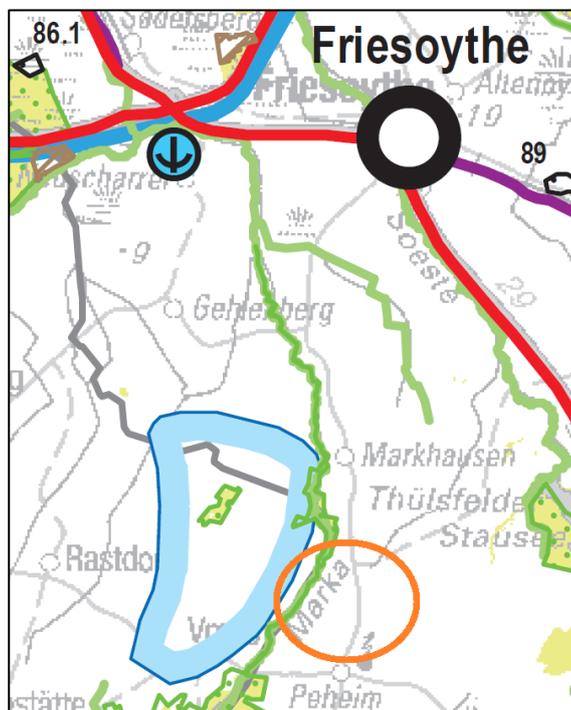
Mit Bezug auf die Grundsätze zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums gibt das LROP vor, die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur zu konzentrieren (Abschnitt 2.1 Ziffer 05): „Die Konzentration der künftigen Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte und darüber hinaus auf vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 [Raumordnungsgesetz] ROG unterstützt die Entwicklung nachhaltiger Raumstrukturen in Bezug auf flächensparende Siedlungsentwicklung, die Sicherung der Auslastung und damit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Infrastrukturen und die Reduzierung von Verkehren.“ Hierauf wird in Kap. 6 eingegangen.

Das Regionale **Raumordnungsprogramm (RROP)** für den Landkreis Cloppenburg aus dem Jahr 2005 (Abb. 2) legt Friesoythe als Mittelzentrum sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Erhalt von Arbeitsstätten und mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung fest (nicht in der Abbildung). Es stellt für den Bereich des Plangebiets ein Vorsorgegebiet für Erholung dar (waagerechte grüne Schraffur). Westlich, östlich und südlich des Plangebiets ist dieses mit einem

## 74. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

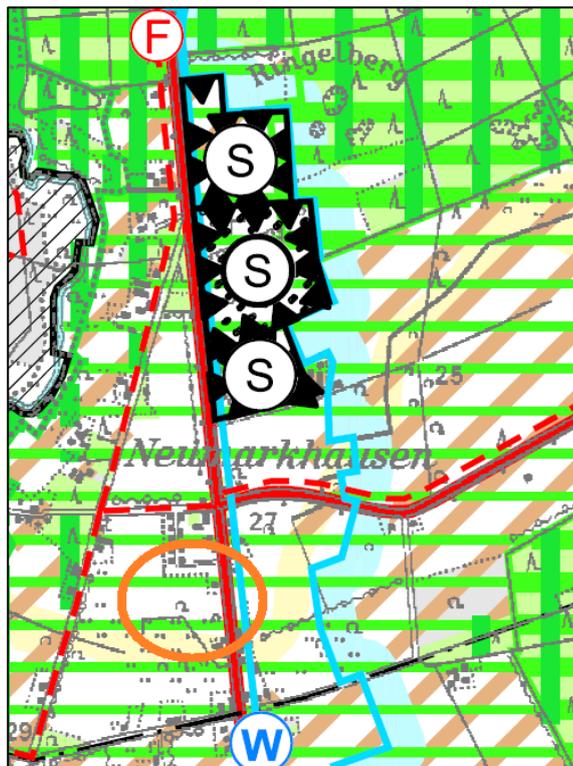
Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft kombiniert (diagonale braune Schraffur). Entlang des Ostufers der Marka ist hier zudem ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt (senkrechte grüne Schraffur). Über die Gemeindestraße „Olden Streek“ westlich und über die „Hoge Sand“/K 300 „Töpkes Höhe“ nordöstlich des Plangebiets verlaufen regionale bedeutsame Radwanderwege (unterbrochene rote Linie mit Kennzeichnung „F“). Die L 831 „An der Riede“ ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt (rote Linie), zu der parallel eine Fernwasserleitung verläuft (hellblaue Linie mit Kennzeichnung „W“). Östlich der L 831 liegen zudem ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (hellblaue Umgrenzung) sowie 3 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (Sand, schwarze Umgrenzung mit Kennzeichnung „S“).

**Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP mit Lage Neumarkhausens (orange umkreist), ohne Maßstab**



## 74. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP des LK Cloppenburg mit Lage des Plangebiets (orange umkreist), ohne Maßstab



### 3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame FNP der Stadt Friesoythe stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Dies gilt auch für den Großteil der benachbarten und umgebenden Flächen. Im Bereich der vorhandenen zusammenhängenden Bebauung nördlich angrenzend an das Plangebiet an der Gemeindestraße „Hermannsweg“ wird eine Wohnbaufläche dargestellt, im nordöstlichen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielanlage sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus. Zudem ist der Standort eines Pumpwerks an der L 831 dargestellt. Im südöstlichen Bereich wird das Plangebiet von einer Richtfunktrasse mit dem zugehörigen Schutzabstand gequert.

### 3.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Landkreis Cloppenburg stellt das Gebiet zwischen „Hoge Sand“/K 300 „Töpkes Höhe“ im Norden und „Grenzstraße“ im Süden zu beiden Seiten der L 831 als Bereich mit eingeschränkter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar; für die nähere Umgebung wird eine starke Einschränkung angegeben. Für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wichtige Elemente sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden; das Markatal wird als wertvoller Bereich aufgrund seiner Ausprägung als grünlandreiche Flussniederung und strukturreicher Talraum angegeben. Besondere Maßnahmen sind für das Plangebiet und seine nähere Umgebung nicht vorgesehen.

## 74. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Der **Landschaftsplan** der Stadt Friesoythe gibt die Bedeutung des Plangebiets und seiner näheren Umgebung als Biotoptyp als sehr gering an; wichtige Bereiche für Pflanzen oder Tiere sind nicht vorhanden. Im Hinblick auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird der bebauten Fläche nördlich des Plangebiets eine geringe Bedeutung beigemessen, den östlich und südlich angrenzenden Flächen (inklusive des Plangebiets) eine mittlere. Bezüglich Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen wird die Wallhecke entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebiets hervorgehoben.

### 3.4. Rechtswirksame Bebauungspläne

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 95 „Hermannsweg“, der am 22.08.1997 rechtswirksam wurde. Dieser setzt Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus sowie öffentliche und private Grünflächen fest.

Weitere rechtsverbindliche Planungen sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

## 4. Bestandssituation

Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Die zusammenhängende Bebauung nördlich des Plangebiets dient überwiegend dem Wohnen. Im Nordosten dieses Bereichs sind eine öffentliche Grünfläche für Sport und Spiel sowie ein Dorfgemeinschaftshaus vorhanden. Im Südosten ist mit einem Heizungsbauunternehmen auch ein Gewerbebetrieb ansässig. Östlich und nordöstlich des Plangebiets schließen einzelne bebaute Grundstücke an die zusammenhängende Bebauung an. Hierbei handelt es sich aufgrund der Lage und des fehlenden Zusammenhangs untereinander um Wohnhäuser im Außenbereich.

In der Umgebung des Plangebiets dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. In Streulage entlang der Verkehrswege befindet sich eine Vielzahl von Einzelhäusern bzw. Einzelhausgruppen mit (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen. Auch hier spielt die Wohnnutzung eine wesentliche Rolle.

Die vorhandene Bebauung ist von freistehenden Einzelhäusern mit geneigten Dächern und verklinkerten Außenwänden geprägt. Dies ist für Wohngebäude im gesamten Stadtgebiet und der Region typisch.

## 5. Ziele der Planung

Die vorliegende Planung dient den Wohnbedürfnissen der im Ortsteil Neumarkhausen ansässigen Bürger und trägt insbesondere zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung bei. Dies dient zugleich der Erhaltung und Entwicklung des Ortsteils als Wohnstandort mit sozial stabiler Bevölkerungsstruktur, insbesondere mit Blick auf den demographischen Wandel.

## 74. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken lässt sich durch Maßnahmen im Bestand auch bei rein quantitativer Betrachtung nicht decken.

Insofern stellt die Stadt ein hinreichendes öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung fest. Es besteht kein Grund, die Durchführung einer Bauleitplanung zurückzustellen oder ganz davon abzusehen.

### 6. Konzeption

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Hermannsweg“ wurden der damals vorhandene bauliche Bestand bauleitplanerisch geordnet und die Ausstattung mit gemeinschaftlichen Anlagen (Spielplatz, Dorfgemeinschaftshaus) verbindlich gesichert. Diese Planung sah als Siedlungserweiterung lediglich eine Bauzeile am südlichen Rand des Plangebiets vor. Seitdem hat sich Neumarkhausen über mehr als 20 Jahre als ländliche Siedlung etabliert, die über einen Ortsverein verfügt, der rege tätig ist. Kultur im Allgemeinen sowie Brauchtum und die plattdeutsche Sprache im Besonderen werden gemeinschaftlich gepflegt. Ausgeprägte Abwanderungstendenzen, wie sie in kleinen, randlich im Gemeindegebiet liegenden Siedlungen sonst häufig auftreten, sind nicht festzustellen. Stattdessen schlägt sich insbesondere die Verbundenheit junger Erwachsener und Familien mit ihrem Heimatort in der anhaltenden Nachfrage nach Möglichkeiten für die Schaffung von Wohneigentum nieder. Insofern hält es die Stadt Friesoythe für angemessen, im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortsteils eine Neuausweisung von Wohnbauland vorzunehmen.

Die Stadt Friesoythe räumt den raumordnerischen Belangen (vgl. Kap. 3.1) in den städtebaulichen Planungsüberlegungen grundsätzlich die gebührende Gewichtigkeit ein. Die Wohnbauentwicklung in Friesoythe ist demzufolge auf die Siedlungsschwerpunkte mit Förderung der Innenentwicklung konzentriert. Gleichwohl sieht die Stadt Friesoythe auch die Verpflichtung, im Rahmen der Erhaltung und Festigung der Siedlungsstruktur den sich für die Eigenentwicklung ergebenden Bedarf an Wohnbauland nach der Erforderlichkeit und den voraussehbaren Bedürfnissen in Neumarkhausen angemessen zu befriedigen. Diese städtebauliche eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung geht konform mit den Vorgaben des LROP in Abschnitt 2.1, Ziffer 01, demzufolge in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Siedlungsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden sollen.

Neumarkhausen liegt unmittelbar an der L 831 als einer der Hauptverkehrsachsen im Gemeinde- und Kreisgebiet. Alle grundlegenden Angebote zur Daseinsvorsorge sind in geringer Distanz in den benachbarten Ortschaften vorhanden. Insofern ist in dieser Hinsicht eine hinreichende Verfügbar- und Erreichbarkeit gegeben. Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung kann der Neuschaffung von Angeboten für kleinere Einkäufe (z. B. Kiosk), für Ältere und Pflegebedürftige oder für kulturelle bzw. sportliche Freizeitbetätigungen hinreichend Raum gegeben werden. Dies kann in Anspruch genommen werden, sofern vor Ort ein entsprechender Bedarf vorgebracht wird.

## 74. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Der Vollständigkeit halber wird auf die annähernd 250 Jahre währende Siedlungsgeschichte Neumarkhausens hingewiesen (1776 von ersten Siedlern gegründet). Die Dorfschule wurde 1866 genehmigt. Nach Schließung der Schule im Jahr 1968 wurde das Gebäude als Dorfgemeinschaftshaus zum zentralen Punkt des Dorflebens (s. o.). Das große und nachhaltige Engagement der Bevölkerung wurde im Rahmen des Wettbewerbs „Unser Dorf hat Zukunft“ mit der Aufstellung einer Stele besonders gewürdigt. Gegenwärtig nimmt Neumarkhausen an der sozialen Dorfentwicklung der „Dorfregion Friesoythe-Süd“ teil.

Die Einwohnerzahl Neumarkhausens lag in der Zeit nach der Aufstellung des B-Plans Nr. 95 „Hermannsweg“ bis zum Jahr 2010 stabil auf einem Niveau zwischen etwa 210 und 220 Einwohnern. Danach setzte eine verstärkte Abwanderung ein, was die Einwohnerzahl bis 2015 auf den Tiefstand von 183 sinken ließ. Danach setzte eine leichte Erholung bis 2018 ein (195 Einwohner). Die Einwohnerzahl zu den letzten beiden abgelaufenen Jahren (Stichtag 31.12.2019 und 31.12.2020) beträgt 184.

Die Bewegungsstatistik nach Geburtsjahrgängen zeigt, dass die Abwanderung nach 2010 in erster Linie Einwohner betrifft, die zu dieser Zeit in ihren Zwanzigern waren. In diesem Alter verlassen junge Leute typischerweise ihr Elternhaus. Die spätere Gründung eigener Familien geht oft mit dem Wunsch einher, Wohneigentum zu erwerben bzw. zu schaffen. In Neumarkhausen selbst war das seinerzeit allerdings kaum möglich, da keine freien Baugrundstücke verfügbar waren und der Generationenwechsel noch aussteht. Ausweislich der aktuellen Geburtsjahrgangstatistik (Stand Juni 2021) sind insgesamt 43 Einwohner Neumarkhausens ( $\approx 23\%$ ) bis zum Jahr 1960 geboren und damit älter als 60 Jahre. Umfangreiche Eigentümerwechsel der vorhandenen Häuser sind daher für die nahe Zukunft nicht zu erwarten. Angesichts der dauerhaft guten Lage auf dem Arbeitsmarkt sowohl in der Stadt Friesoythe als auch im Landkreis Cloppenburg ist davon auszugehen, dass wirtschaftliche Erwägungen dem Wunsch nach Wohneigentum nicht entgegenstehen werden und es nicht zu Leerständen kommen wird.

Vor diesem Hintergrund hält es die Stadt Friesoythe für angemessen, insbesondere den jungen Einwohnern entgegenzukommen, die in Neumarkhausen wohnen möchten (s. o.), indem zusätzliches Bauland geschaffen wird. Die hierfür geplante Bereitstellung von ca. 8 - 9 Wohngrundstücken wird als strukturkonform und mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung konform beurteilt. Im Rahmen dieser Wohnbauentwicklung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Zudem wird die besondere Eigenschaft des Landkreises Cloppenburg berücksichtigt, als einer der „jüngsten“ Landkreise in Deutschland seit langem eine anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung aufzuweisen. Damit unterscheidet sich die Situation im Landkreis Cloppenburg bezüglich des demografischen Wandels deutlich von den meisten anderen Regionen in Niedersachsen und Deutschland. Insofern fügt sich die angemessene Entwicklung von Ortsteilen ohne zentralörtliche Funktion in die demografischen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten des Landkreises ein.

Bei der Auswahl der Fläche für eine Siedlungserweiterung sind insbesondere die Belange der Landwirtschaft zu beachten. Der Planungsraum ist durch die landwirt-

## 74. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

schaftliche Nutzung geprägt und in der Umgebung des Plangebiets sind mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe ansässig, deren Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden dürfen. Vor diesem Hintergrund sind die möglichen Konflikte von Wohnnutzung und Geruchsemissionen zu betrachten. Die Stadt Friesoythe hat daher im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens von der TÜV NORD GmbH eine orientierende Untersuchung diesbezüglich eingeholt. Nach der Auslegung des Vorentwurfs der vorliegenden Planung wurde zudem ein vollständiges Gutachten vorgelegt.<sup>1</sup> Aus dessen Ergebnissen ist ersichtlich, dass eine Entwicklung von Wohnbauland nördlich und östlich der bestehenden Ortslage allein schon aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen ausscheidet. Einer Erweiterung nach Westen steht in dieser Hinsicht nichts im Wege. Allerdings hat die Stadt Friesoythe entschieden, dass die dem o. g. Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption beibehalten werden und der westliche Ortsrand bestehen bleiben soll. Zudem ist in größerer Nähe zur Hauptachse der L 831 „An der Riede“ eine günstigere Erschließungssituation gegeben.

Südlich angrenzend an die bestehende Ortslage ist eine Fläche vorhanden, die über die bestehende Zufahrt, die gegenwärtig dem landwirtschaftlichen Verkehr dient, unmittelbar erschlossen werden kann und deren westliche Grenze den bestehenden Ortsrand ohne Versatz nach Süden fortführt. Geruchsimmissionen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) für Wohngebiete als erheblich zu beurteilen wären, sind hier nicht zu erwarten.<sup>2</sup> Daher hat die Stadt diese Fläche für die Siedlungserweiterung ausgewählt. Im Zuge eines orientierenden Konzeptentwurfs wurde festgestellt, dass bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Fläche des betreffenden Flurstücks der bestehenden Nachfrage nach Bauland im Rahmen einer angemessenen Eigenentwicklung Neumarkhausens (s. o.) entsprochen werden kann. In diesem Zuschnitt soll auch die eingangs genannte verbindliche Bauleitplanung im Wesentlichen stattfinden.

Die Schmutzwasserentsorgung im Ortsteil Neumarkhausen erfolgt gegenwärtig über Kleinkläranlagen. Eine Pumpstation wird im Unterschied zur Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan und der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 95 „Hermannsweg“ jedoch nicht mehr als sinnvoll angesehen, da der Aufwand für den Bau und den Betrieb einer zentralen Sammelkanalisation in keinem tragbaren Verhältnis zu den anfallenden Mengen stünde. Daher wird auch für die vorliegend geplanten Flächen die Schmutzwasserentsorgung über Kleinkläranlagen vorgesehen.

An den Grenzen der ausgewählten Fläche verlaufen Wallhecken. Diese unterliegen dem Naturschutzrechtlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile. Für den Vollzug der vorliegenden Planung ergibt sich hieraus jedoch kein Hindernis, da der Schutz der Wallhecken in die verbindliche Bauleitplanung integriert werden kann.

---

<sup>1</sup> TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2021): Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 237 in Neumarkhausen. – Hamburg, 28.06.2021

<sup>2</sup> vgl. ebenda, S. 16

## 74. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Infolge der Ausweisung von Wohnbauland kommt es nicht zur Ansiedlung emittierender Betriebe, Errichtung hoch aufragender Vertikalstrukturen oder ähnlichen Dingen, von denen ein Beeinträchtigung der Naherholung ausgehen könnte. Die Nutzbarkeit der vorhandenen Wanderwege, etwa durch ein wesentlich vermehrtes Verkehrsaufkommen, wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Insofern besteht kein Konflikt mit den Belangen der Raumordnung in Gestalt des o. g. Vorsorgegebiets für Erholung.

### 7. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans werden Flächen für eine Wohnnutzung vorbereitet. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll für die konkreten Gebietsausweisungen noch Spielraum bestehen, um hier eine Flexibilität der Planung und Nutzung zu ermöglichen. Daher wird der gesamte Änderungsbereich nach der Art der allgemeinen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vollständig als Wohnbaufläche dargestellt.

Unter Bezugnahme auf die obigen Ausführungen wird der dargestellte Standort für ein Pumpwerk aus dem Flächennutzungsplan entfernt. Dementsprechend wird eine Kennzeichnung angebracht (s. Kap. 9).

### 8. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Darstellungsmöglichkeiten für die vorbereitende Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht.

### 9. Kennzeichnung

Da wie oben erläutert für den Ortsteil Neumarkhausen eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, wird eine Kennzeichnung gemäß der Vorgabe von § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf der Planzeichnung angebracht.

### 10. Umweltbericht und Eingriffsregelung

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Bebauungsplan Nr. 237 „Südlich Hermannsweg“ liegt ein gemeinsamer Umweltbericht vor, in dem die Umweltprüfung durchgeführt, die Eingriffsregelung abgearbeitet sowie die Kompensationsmaßnahmen ermittelt und dargestellt werden. Die Eingriffsbilanzierung wird dabei bezogen auf die verbindliche Bauleitplanung parzellenscharf aufgestellt.

### 11. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung und artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die beiden Prüfungen nach § 34 und § 44 BNatSchG werden im Zusammenhang mit dem gemeinsamen Umweltbericht durchgeführt.

## 74. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

### 12. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 74. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Auslegung vom ..... bis zum ..... Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Friesoythe zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung der 74. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Friesoythe zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am ..... den Feststellungsbeschluss zur 74. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

### 13. Zusammenfassende Erklärung

#### 13.1. Ziel der Planaufstellung

Mit der vorliegenden Planung wird eine neue Wohnbaufläche im Ortsteil Neumarkhausen ausgewiesen. Dies dient den Wohnbedürfnissen der im Ortsteil ansässigen Bürger und trägt insbesondere zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung bei. Dies dient zugleich der Erhaltung und Entwicklung des Ortsteils als Wohnstandort mit sozial stabiler Bevölkerungsstruktur, insbesondere mit Blick auf den demographischen Wandel.

#### 13.2. Beurteilung der Umweltbelange

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. An der östlichen und der südlichen Grenze ist es von Wallhecken eingefasst.

## 74. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

Zur Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft kommt es durch die zunehmende Oberflächenversiegelung durch die Erschließung sowie die Errichtung von Gebäuden mit ihren Nebenanlagen. Diese Eingriffe sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu bewerten und auszugleichen. Die vorhandenen Wallhecken lassen sich in die Planung integrieren.

Aus der Perspektive der vorbereitenden Bauleitplanung sind aus den Anforderungen an Minimierung und Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft keine Hindernisse für Aufstellung und Vollzug eines Bebauungsplans abzuleiten.

### 13.3. Planungsalternativen

Die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken lässt sich durch Maßnahmen im Bestand auch bei rein quantitativer Betrachtung nicht decken. Die Stadt Friesoythe sieht die Verpflichtung, im Rahmen der Erhaltung und Festigung der Siedlungsstruktur den sich für die Eigenentwicklung ergebenden Bedarf an Wohnbauland nach der Erforderlichkeit und den voraussehbaren Bedürfnissen in Neumarkhausen angemessen zu befriedigen. Ein Verzicht auf die Planung kommt daher nicht in Betracht.

Im Rahmen der Standortsuche wurden verschiedene an die bestehende Ortslage angrenzende Flächen geprüft. Eine Entwicklung von Wohnbauland nördlich und östlich der bestehenden Ortslage scheidet allein schon aus immissionsschutzrechtlichen Gründen aus. Bestand und Entwicklung der in der Nähe ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe sollen durch die Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt werden. Einer Erweiterung nach Westen steht in dieser Hinsicht nichts im Wege. Allerdings hat die Stadt Friesoythe entschieden, dass die dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 95 „Hermannsweg“ zugrundeliegende städtebauliche Konzeption beibehalten werden und der westliche Ortsrand bestehen bleiben soll. Zudem ist in größerer Nähe zur Hauptachse der L 831 „An der Riede“ eine günstigere Erschließungssituation gegeben.

Südlich angrenzend an die bestehende Ortslage ist eine Fläche vorhanden, die über die bestehende Zufahrt, die gegenwärtig dem landwirtschaftlichen Verkehr dient, unmittelbar erschlossen werden kann und deren westliche Grenze den bestehenden Ortsrand ohne Versatz nach Süden fortführt. Geruchsimmissionen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) für Wohngebiete als erheblich zu beurteilen wären, sind hier nicht zu erwarten. Daher hat die Stadt diese Fläche für die Siedlungserweiterung ausgewählt.

### 13.4. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind 13 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, von denen 10 Anregungen und Hinweise enthielten.

## 74. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung

In der Folge wurde

- die Begründung um Ausführungen zur Siedlungsentwicklung in Bezug zu den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung ergänzt.
- ein geruchstechnisches Gutachten eingeholt und die Planung eingearbeitet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 5 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, von denen 3 Anregungen und Hinweise enthielten.

In der Folge wurde die nordöstliche Teilfläche an der L 831 „An der Riede“ aus dem Änderungsbereich herausgenommen und die Begründung entsprechend angepasst.

Zudem ist festzuhalten, dass einige Stellungnahmen Beachtenswertes in Bezug auf die Erschließung erläuterten. Diese Stellungnahmen betreffen jedoch nicht die vorbereitende Bauleitplanung, so dass an diesen Stellen auf die Regelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Baugenehmigungsverfahren verwiesen wurde.

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 03.09.2021

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block  
Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

S:\Friesoythe\11543\_BP 237\_74 FNP Ae\_Südl. Hermannsweg\06\_F-Plan\03\_Feststellung\Begrueendung\2021\_09\_03\_11543\_fnp\_begr\_F.docx