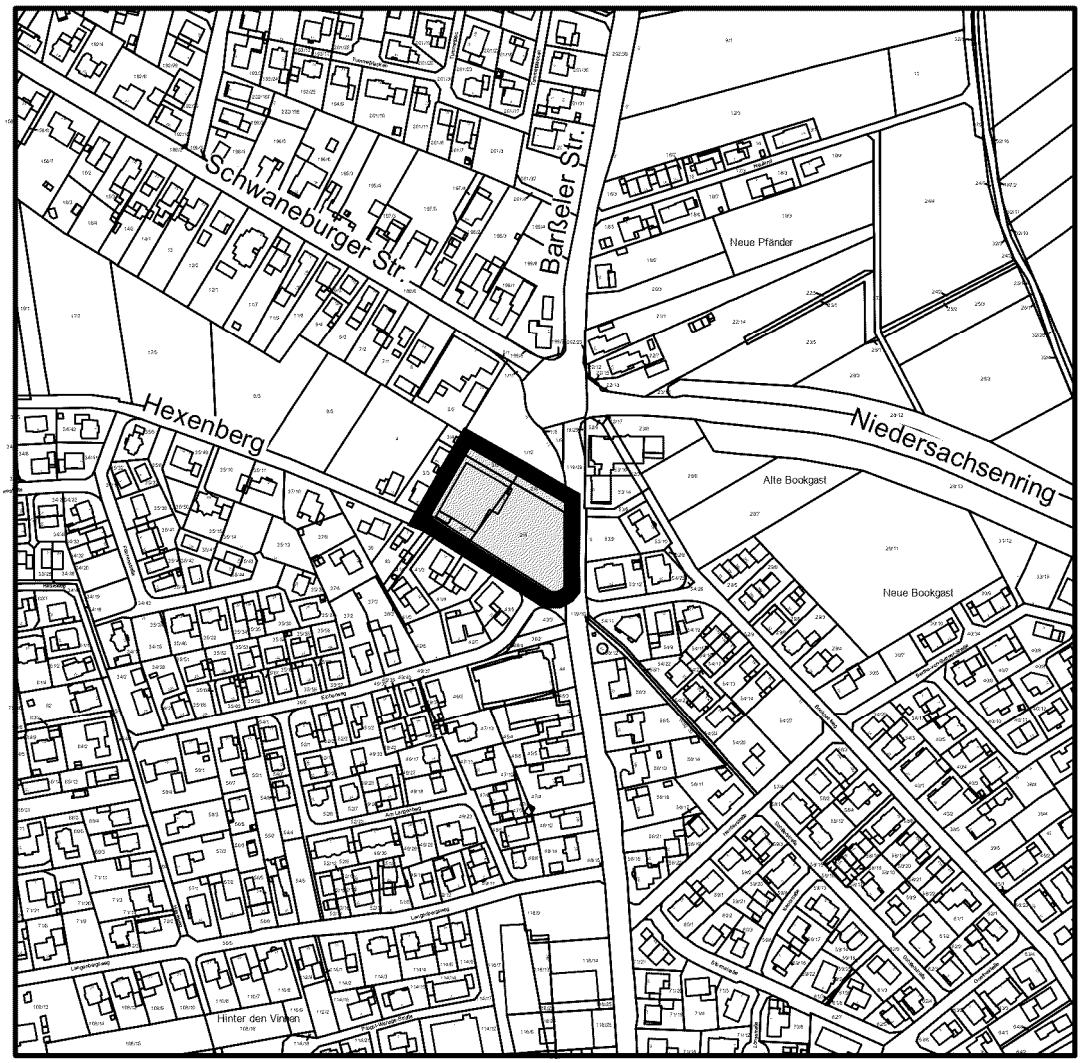
STADT FRIESOYTHE

Übersichtsplan M.:1:5.000



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts -und Katasterinformationssystem (ALKIS)

78. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BEGRÜNDUNG

Fassung für den Feststellungsbeschluss

INHALT

1. Allgemeines ... 3

2. Kartengrundlage; Lage im Raum; Bisherige Nutzung ... 4

2.1 Kartengrundlage ... 4
2.2 Lage im Raum; Bisherige Nutzung ... 4

3. Planerische Vorgaben ... 5

3.1 Regional- und Landesplanung ... 5
3.2 Flächennutzungsplanung ... 5
3.3 Bisherige verbindliche Bauleitplanung ... 5

4. Fachliche Vorgaben ... 7

4.1 Belange der Landschaftsplanung ... 7
4.2 Belange der Denkmalpflege ... 7
4.3 Belange des Immissionsschutzes ... 7
4.3.1 Lärm aus der Einzelhandelsnutzung ... 7
4.3.2 Einwirkungen von Strassenverkehrslärm auf das Plangebiet ... 9
4.4 Verträglichkeitsgutachten zur Einzelhandelhandelsnutzung ... 10

5. Ziele und Zwecke der Planung ... 11

6. Die Änderungen der Plandarstellung im Einzelnen ... 13

7. Verkehrserschliessung ... 13

8. Ver- und Entsorgung ... 14

9. Eingriffsregelung ... 14

10. Flächenbilanz ... 18

11. Umweltbericht ... 19

11.1 Einleitung ... 19
11.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele dieser Planung ... 19
11.1.2 Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für diese Planung ... 21
11.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 22
11.2.1 Bestand und Bewertung (Basisszenario) ... 22
11.2.1.1 Schutzgut Mensch ... 22
11.2.1.1.1 Lärm aus der Einzelhandelsnutzung ... 22
11.2.1.1.2 Einwirkungen von Strassenverkehrslärm auf das Plangebiet ... 24
11.2.1.1.3 Erholungs- und Freizeitsfunktion, Wohnumfeldqualität ... 24
11.2.1.2 Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft ... 24
11.2.1.3 Schutzgüter des Komplexes Kultur- und sonstige Sachgüter ... 27
11.2.1.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ... 28
11.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes ... 28
11.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung dieser Planung ... 28
11.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ... 29
11.2.3 Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ... 29
11.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 29
11.3. Zusätzliche Angaben ... 30
11.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ... 30
11.3.2 Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen („Monitoring“) ... 30
11.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 30

Anlagen zur Begründung mit Umweltbericht ... 32

Ausserdem verwendete Gutachten und Fachstellungnahmen ... 32

1. ALLGEMEINES

Ein im Plangebiet ansässiger und kürzlich erweiterter Nahversorgungsmarkt (Lebensmittel-Discounter, Barßeler Straße 41) westlich der Barßeler Straße und nördlich der Straße Hexenberg im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Friesoythe soll durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 planungsrechtlich abgesichert werden. Durch die erfolgte Erweiterung des Lebensmittel-Discounters auf Basis einer erteilten Baugenehmigung vom 30.03.2020 ist der Einzelhandelsmarkt (Lebensmittel-Discounter incl. angegliedertem Backshop mit Café) in die Großflächigkeit hineingewachsen (von ehemals ca. 770 m² Gesamtverkaufsfläche auf insgesamt ca. 1.090 m² Gesamtverkaufsfläche).
Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 193 ist seit dem 01.11.2007 rechtsverbindlich und setzt im Änderungsbereich ein Mischgebiet (MI) fest; der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe sieht hier gemischte Bauflächen (M) vor. Nach den derzeit geltenden baurechtlichen Regelungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (bedeutet i.d.R. ab 800 m² Gesamtverkaufsfläche) nicht in Mischgebieten (MI) sondern in entsprechenden Sondergebieten (SO) für den Einzelhandel unterzubringen. Zur Klarstellung und planungsrechtlichen Absicherung der Einzelhandelsnutzung und -entwicklung im Änderungsbereich soll daher die Darstellung gemischter Bauflächen (M) bzw. die Festsetzung von Mischgebieten (MI) ersetzt werden. Stattdessen soll mit dieser 78. Änderung des Flächennutzungsplans insgesamt ein Sondergebiet für den Einzelhandel für die Nahversorgung (SO Einzelhandel für Nahversorgung) dargestellt werden und durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 entsprechend entwickelt werden.

Die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 umfassen die gleichen Grundflächen und werden gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat daher beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern (78. Änderung); dies geschieht aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2 und 5 BauGB sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 soll für die Flächen des Änderungsbereiches gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Für den vorliegenden Bauleitplan wird im Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht erforderlich, der gesonderter Bestandteil der Begründung ist (s. Kap. 11).

2. KARTENGRUNDLAGE; LAGE IM RAUM; BISHERIGE NUTZUNG

2.1 KARTENGRUNDLAGE

Die Darstellung der Flächennutzungsplan-Änderung wurde auf einer digitalen Kartengrundlage (Auszug der ALKIS-Daten, 2020 © LGLN im Maßstab 1:5.000 gezeichnet. Lage und Umriss des Plangebietes sind aus der Übersichtskarte (1:5.000, s. Deckblatt der Begründung) ersichtlich. Die Abgrenzung im Einzelnen ergibt sich aus der Plandarstellung.

2.2 LAGE IM RAUM; BISHERIGE NUTZUNG

Der Änderungsbereich der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes (wie der auch des Bebauungsplans Nr. 193, 1. Änderung), umfasst das Flurstück 2/7 in der Flur 16 Gemarkung Friesoythe. Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Friesoythe westlich der Barßeler Straße und nördlich der Straße Hexenberg. Es wird im Wesentlichen über die Barßeler Straße und teilweise auch über die Straße Hexenberg verkehrlich erschlossen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 193 (rechtsverbindlich seit dem 01.11.2007) wurden die Flächen als Mischgebiet (MI) festgesetzt (s. Planausschnitt in Kap. 3.3).

Im Änderungsbereich befindet sich derzeit ein Nahversorgungsmarkt (Lebensmittel-Discounter, Barßeler Straße 41) einschließlich angegliedertem Backshop mit Café. Vorhanden sind ein Marktgebäude mit den zur Barßeler Straße vorgelagerten Parkplatzflächen sowie weiteren zugehörigen Anlagen (z.B. Einkaufswagenunterstand, Laternen etc.). Am Südrand des Flurstücks 2/7 besteht an der Straße Hexenberg aktuell außerdem ein Mülltonnenstellplatz. Die verkehrliche Anbindung für die PKW-Kunden erfolgt bislang schon über eine bestehende An- und Abfahrt von der Barßeler Straße aus. Die Anlieferung erfolgt über eine bestehende gesonderte Zufahrt von der Straße Hexenberg (an der Südwestseite des Gebäudes).

Im Norden verläuft innerhalb des Flurstücks 2/7 ein verrohrter Grabenzug (Graben III. Ordnung 10-00.12 der Friesoyther Wasseracht), für den ein entsprechendes Leitungsrecht zu Gunsten der Friesoyther Wasseracht besteht, das auch der ordnungsgemäßen Unterhaltung des dort verlaufenden verrohrten Wasserzuges dient.

Am Südwestrand des Flurstücks 2/7 unmittelbar nördlich entlang der Straße Hexenberg verläuft eine Gehölzreihe, die einen ehemaligen Wallheckenrest darstellt und für die der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 193 ein Erhaltungsgebot auf privater Grünfläche festsetzt.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP 2017) wie auch im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) ist die Stadt Friesoythe als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Planungsgebiet liegt im Norden des Friesoyther Stadtgebietes und ist laut RROP Teil des weiß dargestellten, zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Friesoythe. Entlang der Barßeler Straße, die als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr dargestellt ist, verläuft außerdem ein regional bedeutsamer Radwanderweg. Diese genannten Infrastruktureinrichtungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die beabsichtigte planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Einzelhandelstandorts (bestehender Nahversorgungsbereich) durch Ausweisung eines Sondergebietes für den Einzelhandel für die Nahversorgung in günstiger Verkehrslage an einer Hauptverkehrsstraße steht im Einklang mit den mittelzentralen Funktionen der Stadt Friesoythe und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei (s. hierzu auch Kap. 4.4 dieser Begründung).

Bezogen auf die in der Bauleitplanung zu berücksichtigende so genannte „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB ist auszuführen, dass diese Bauleitplanung ganz überwiegend auf erheblich vorversiegelte und bebaute bzw. baulich geprägte innerörtliche Flächen zugreift, womit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Folge geleistet wird.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Friesoythe stellt für das Planungsgebiet bislang gemischte Bauflächen (M) dar.

3.3 BISHERIGE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Durch den Bebauungsplan Nr. 193 wurden die Flächen im Änderungsbereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt (s. nachfolgender Planausschnitt).

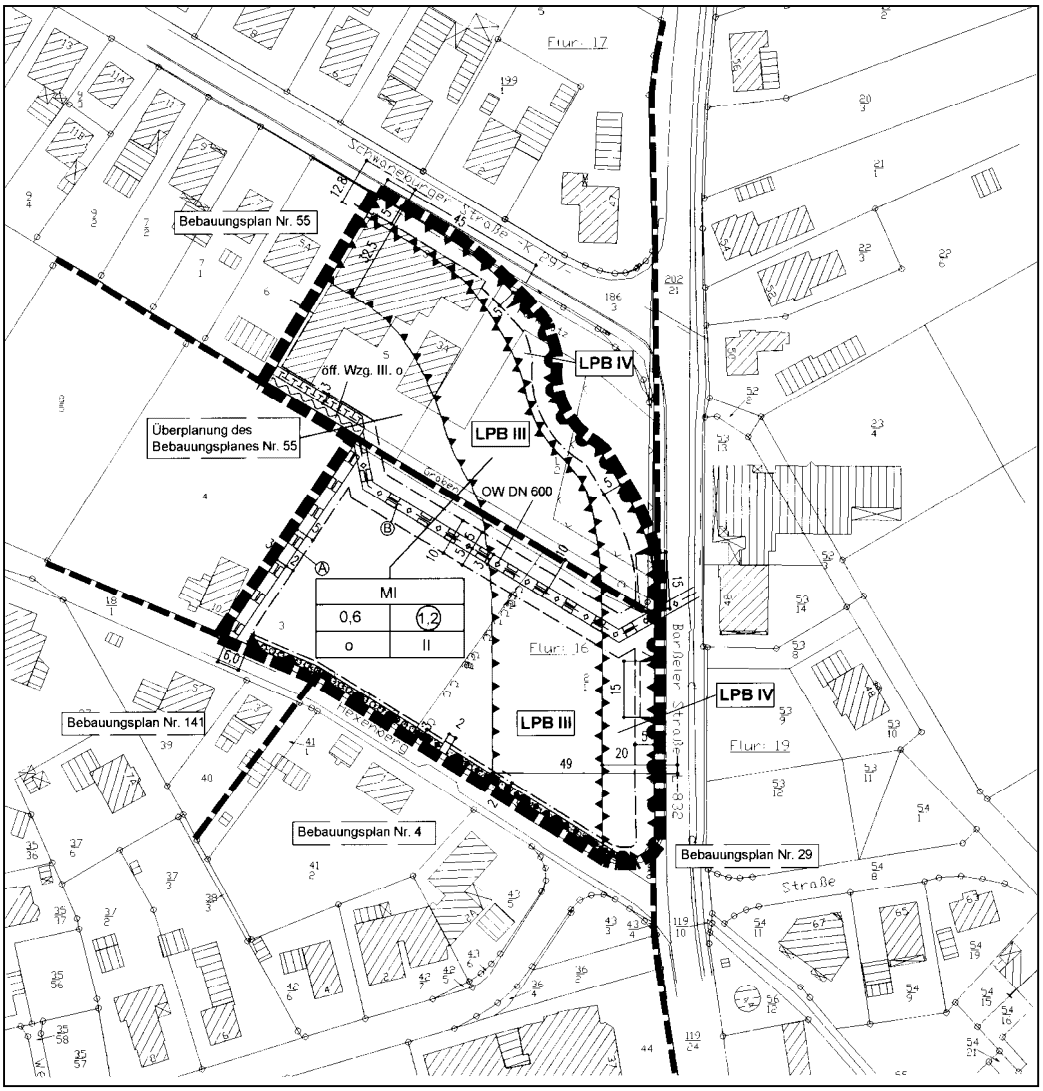
Das Maß der Nutzung im MI wurde bestimmt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die aber auf Grund der absehbar notwendigen befestigten Stellplatz- und Bewegungsflächen für die seinerzeit erstmals anzusiedelnde Einzelhandelsnutzung dafür um 50 % überschritten werden durfte. Die effektiv zulässige Versiegelungsrate bei einer Einzelhandelsnutzung lag damit bereits bei 90%. Außerdem durften in offener Bauweise (o) Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen (II) errichtet werden bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Straßenverkehrslärms von der Barßeler Straße. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 193 sah in den festgesetzten Mischgebieten deshalb auch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) vor, verbunden mit der Auflage der Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen auf den Grundstücken. Dies erfolgte, da in dem seinerzeit vorgesehenen Mischgebiet

(MI) auch die sonstige Wohnnutzung zulässig war. Diese wurde aber nie ausgeübt und ist heute im Bereich der Einzelhandelsnutzung auch nicht mehr vorgesehen.

Mit dem in Kraft treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 werden die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 193 im vorliegenden Geltungsbereich außer Kraft treten. Es gelten hier künftig stattdessen die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193.

Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 193, rechtsverbindlich seit dem 01.11.2007. Maßstab 1:2.000.



4. FACHLICHE VORGABEN

4.1 BELANGE DER LANDSCHAFTSPLANUNG

Zur Zeit der Aufstellung sowohl des Landschaftsrahmenplanes (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998) wie auch des Landschaftsplans (LP) der Stadt Friesoythe (1993) war das Plangebiet (Änderungsbereich) noch unbebaut und lag am nördlichen Ortsausgang von Friesoythe, galt aber gleichwohl bereits als Teil des Siedlungsbereiches von Friesoythe, für den keine besonderen Maßnahmenziele benannt wurden.

Im Ergebnis führt die vorliegende Bauleitplanung daher auch zu keinen besonderen Konflikten mit der Landschaftsplanung. Zu berücksichtigen ist, dass bereits eine erhebliche Bebauung und Versiegelung im Plangebiet vorhanden ist. Außerdem stammen die Fachpläne aus den 1990er Jahren wobei die darin vorgenommenen Darstellungen und Bewertungen im Wesentlichen auf Erfassungen aus der ersten Hälfte des genannten Jahrzehnts basieren. Die zwischenzeitlich in Folge der verbindlichen Bauleitplanung stattgefundene Bebauung in diesem Teil des Stadtgebietes von Friesoythe kann dort naturgemäß nicht berücksichtigt sein.

4.2 BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Objekte des Denkmalschutzes, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. der Stadt nicht bekannt geworden.

Es wird jedoch wie üblich auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

4.3.1 LÄRM AUS DER EINZELHANDELSNUTZUNG

Mit der 78. Änderung des Flächennutzungsplans soll insgesamt ein Sondergebiet für den Einzelhandel für die Nahversorgung (SO Einzelhandel für Nahversorgung) dargestellt werden und durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 entsprechend entwickelt werden. Dies dient dazu, die hier vorhandene Einzelhandelsnutzung

und -entwicklung (Nahversorgungsstandort in Form des derzeit bestehenden bereits erweiterten Netto-Einkaufsmarktes inkl. Backshop-Café) planungsrechtlich abzusichern.

Aus der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet entstehen aus verschiedenen Quellen Schallimmissionen im Bereich der umliegenden Nutzungen. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich in östlicher Richtung jenseits der „Barßeler Straße“, in südlicher und südöstlicher Richtung jenseits der Straße „Hexenberg“ sowie in westlicher Richtung. Es handelt sich um Wohnnutzungen mit Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (WA) bzw. eines Mischgebiets (MI).

Daher wurde im Auftrag des Marktprojektierers, der Alpha Gewerbebau GmbH, Visbek, eine „Schallimmissionsprognose zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 „Barsseler Straße / Hexenberg“ im Rahmen einer bereits erfolgten Erweiterung/Modernisierung eines bestehenden Netto-Einkaufsmarktes inkl. Backshop-Café am Standort „Barßeler Straße 41“ in 26169 Friesoythe“ erstellt (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf, Stand: 11.04.2023, erstellt; diese wird zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planungsunterlagen dieser Bauleitplanung.

Das Lärmschutzgutachten hat die Schalleinwirkungen auf die maßgeblichen Immissionsorte (IO, vgl. IO1 bis IO9 in der Schallimmissionsprognose unter Punkt 2.1 mit Lagebeschreibung und unter Punkt 4 incl. dortiger Tabelle 1 mit Zuordnung des Immissionsschutzanspruches gemäß TA Lärm) ermittelt und überprüft. Die folgende Aufstellung stellt die Immissionsorte in Kurzform dar:

Für die Immissionsorte IO 1 „Eichenweg 2“, IO 2 „Eichenweg 2a“, IO 3 „Hexenberg 1“ und IO 4 „Hexenberg 1a“ ist der Schutzanspruch gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Großer Kamp Ost“ der Stadt Friesoythe als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Obgleich es sich beim IO 1 und IO 2 um gewerblich genutzte Objekte handelt, und eine Abweichung vom genannten B-Plan vorhanden ist, die ggf. zukünftig im Rahmen einer Überplanung richtiggestellt werden könnte, wird im Folgenden dennoch der strengere Schutzanspruch als „WA“ berücksichtigt.

Für den Immissionsort IO 5 „Hexenberg 3“ ist Schutzanspruch gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 141 „Hexenberg“ der Stadt Friesoythe als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Für die Immissionsorte IO 6 „Hexenberg 8“ und IO 7 „Hexenberg 8a“ ist der Schutzanspruch gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 193 „Barßeler Straße/ Hexenberg“ der Stadt Friesoythe als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

Für die Immissionsorte und IO 8 „Barßeler Straße 48“ und IO 9 „Bookgastweg 52“ wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 „Barßeler Straße“ der Stadt Friesoythe bzgl. der Gebietseinstufung keine Angaben getroffen. In Anlehnung an den aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe sowie aufgrund der tatsächlichen Nutzung wird für den Immissionsort IO 7 „Hexenberg 8a“ der Schutzanspruch für „Mischgebiete“ (MI) gemäß Nummer 6.1 d) der TA Lärm und für den Immissionsort IO 8 „Barßeler Straße 48“ der Schutzanspruch für „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) zugrunde gelegt

Die an den IO 1 bis IO 9 geltenden bzw. anzusetzenden Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.1 e) der TA Lärm sind der nachfolgende Tabelle (entspricht Tabelle 1 der Schallimmissionsprognose) zu entnehmen.

Tab.: Immissionsorte (IO) und Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Bezeichnung	Gebietseinstu-fung	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
		tags (06:00 – 22:00 Uhr)	nachts 3) (22:00 – 06:00 Uhr)
IO 1 „Eichenweg 2“ 4)	WA 1)	55	40
IO 2 „Eichenweg 2a“ 4)			
IO 3 „Hexenberg 1“			
IO 4 „Hexenberg 1a“			
IO 5 „Hexenberg 3“			
IO 6 „Hexenberg 8“	MI 1)	60	45
IO 7 „Hexenberg 8a“			
IO 8 „Barßeler Straße 48“	MI 2)	60	45
IO 9 „Bookgastweg 52“	WA 2)	55	40

1) nach den Festlegungen gemäß Bebauungsplan
2) in Anlehnung an den aktuell gültigen Flächennutzungsplan /25/ sowie nach tatsächlicher Nutzung
3) bezogen auf die lauteste Nachtstunde
4) trotz gewerblicher Nutzung, wird der strengere Schutzanspruch mit WA berücksichtigt;
vgl. Ausführungen auf vorheriger Seite

Die Details über die durchgeführten Berechnungen und deren Ergebnisse sind den Punkten 5, 6 und 7 der Schallimmissionsprognose zu entnehmen. Eine Zusammenfassung findet sich unter Punkt 8 der Schallimmissionsprognose.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen (vgl. Tabelle 6 unter Punkt 7.1) zeigen, dass die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen IO 1 bis IO 9 im Tageszeitraum wenigstens eingehalten und im Nachtzeitraum um wenigstens 4 dB unterschritten werden.

Die zur Tages- und Nachtzeit in der Nachbarschaft geltenden höchstzulässigen Spitzenpegel werden nach den Angaben im Punkt 7.3 wenigstens eingehalten.

Der Gutachter geht deshalb davon aus, dass von der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 „Barßeler Straße / Hexenberg“ im Rahmen einer bereits erfolgten Erweiterung/Modernisierung eines bestehenden Netto-Einkaufsmarktes inkl. Backshop-Café am Standort „Barßeler Straße 41“ in 26169 Friesoythe keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden.

4.3.2 EINWIRKUNGEN VON STRASSENVERKEHRSLÄRM AUF DAS PLANGEBIET

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV, Geschäftsbereich Lingen) gab in einer Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis, der hier nachrichtlich wiedergegeben wird:
„Von der Landesstraße 832 und der Kreisstraße 297 gehen erhebliche Emissionen aus. Für das geplante Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der benachbarte Abschnitt der Barßeler Straße (ehemals Landesstraße L 832) mit Wirkung vom 31.12.2012 zur Gemeindestraße der Stadt Friesoythe herabgestuft wurde.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Straßenverkehrslärms von der Barßeler Straße. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 193 sah in den festgesetzten Mischgebieten deshalb auch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) vor, verbunden mit der Auflage der Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen auf den Grundstücken. Dies erfolgte, da in dem seinerzeit vorgesehenen Mischgebiet (MI) auch die sonstige Wohnnutzung zulässig war. Diese wurde aber nie ausgeübt und ist heute im Bereich der Einzelhandelsnutzung auch nicht mehr vorgesehen.

Die Stadt geht davon aus, dass die (gewerbliche) Einzelhandelsnutzung an einer Hauptverkehrsstraße - wie bislang und in vergleichbaren Situationen auch - zu keinen planungsrelevanten Immissionskonflikten mit dem Straßenverkehr führt. Deshalb wird von der neuerlichen Festsetzung von Lärmpegelbereichen als Vorgabe für vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes abgesehen. Soweit im Einzelfall Anforderungen an den Lärmschutz z.B. von Beschäftigten an ihren Arbeitsplätzen entstehen sollten, sind diese vielmehr sachgerecht auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

4.4 VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN ZUR EINZELHANDELHANDELSNUTZUNG

Um die Auswirkungen bzw. die Verträglichkeit der inzwischen auf Basis der Baugenehmigung des Landkreises Cloppenburg vom 30.03.2020 (Az.: 1080/2019) erfolgten Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters im Vorfeld beurteilen zu können, wurde ein entsprechendes Gutachten im Auftrag der Stadt Friesoythe erstellt (s. Die Barßeler Straße in Friesoythe als Standort für einen Netto-Lebensmitteldiscounter - Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben, Endbericht, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 13.03.2020; dieses wird zur öffentlichen Auslegung Bestandteil der Planungsunterlagen dieser Bauleitplanung). Das o.g. Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

In der Stadt Friesoythe soll der Netto-Lebensmitteldiscounter von aktuell rd. 770 qm auf rd. 1.090 qm Gesamtverkaufsflache erweitert werden. Der induzierte Flächenzuwachs betragt somit rd. 320 qm.

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB ist Folgendes festzuhalten:

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsflache von insgesamt rd. 12.650 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 55,8 Mio. € Umsatz generiert. Davon entfallt der höchste Anteil auf die Ergänzungsbereiche Nord und Süd der Innenstadt mit rd. 18,5 Mio. € bzw. 23,8 Mio. €. Die Verkaufsflächendichte und Zentralität weisen per Saldo auf eine rechnerische Vollversorgung hin.

Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2021 beträgt rd. 18.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit bei etwa 105,7 Mio. € liegen.

Nach den Modellrechnungen errechnet sich durch die Erweiterung ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 1,4 Mio. €, das v.a. auf den periodischen Bedarfsbereich entfällt. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs von rd. 1 %-Punkt.

Die Umsatzverteilungswirkungen durch die Verkaufsflächenerweiterung von rd. 320 qm erreichen nach Prognosen von Dr. Lademann & Partner bezogen auf das Einzugsgebiet rd. 1,7 %. Die höchsten Umsatzrückgange sind für die Ergänzungsbereiche Nord und Süd zu erwarten. In den übrigen Bereichen sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (<0,1 Mio. €), dass die Auswirkungen rechnerisch nicht darstellbar sind.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung kann ausgeschlossen werden. Das Beeinträchtigungsverbot ist erfüllt.

Das Vorhaben entspricht dem Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot. Durch die Lage des Netto-Lebensmitteldiscounters im städtebaulich-integrierten Kontext ist die Kompatibilität mit dem städtebaulichen Integrationsgebot vollständig gegeben.

In Ergänzung zu dem Verträglichkeitsgutachten teilte das Gutachterbüro, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, der Stadt Friesoythe auf Anfrage mit:

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung (hierbei auch Berücksichtigung des Agglomerationsumfelds) baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt. Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Das heißt, es ist bei der Vorhaben- und Wirkungsprognose für den hier dargestellten Fall nicht zu ermitteln und zu bewerten, welches Einzugsgebiet und welchen Umsatz ein Discounter mit etwa 300 qm hat (=Zusatzverkaufsfläche), sondern der Discounter mit gut 1.000 qm. Von diesem Umsatz, der über mögliche Abschöpfungspotenziale (Marktanteile) ermittelt wird, ist der Umsatz des bestehenden Markts abzuziehen, da dieser seine Wirkungen schon entfaltet hat. Genau dieses Delta ist dann in der Wirkungsprognose für das Vorhaben im Sinne des LROP einzubeziehen.

Weder der Marktanteil des erweiterten Betriebs insgesamt (max. rd. 11 % in der Zone 1 im periodischen Bedarf), noch die Umsatzumverteilungsquoten (max. rd. 2 % Umsatzrückgang für den Ergänzungsbereich-Nord der Innenstadt) geben Hinweise auf mehr als unwesentliche Auswirkungen durch die Erweiterung.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ein im Plangebiet ansässiger und kürzlich erweiterter Nahversorgungsmarkt (Lebensmittel-Discounter, Barßeler Straße 41) westlich der Barßeler Straße und nördlich der Straße Hexenberg im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Friesoythe soll durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 planungsrechtlich abgesichert werden. Durch die erfolgte Erweiterung des Lebensmittel-Discounters auf Basis einer durch den Landkreis Cloppenburg erteilten Baugenehmigung vom 30.03.2020 ist der

Einzelhandelsmarkt (Lebensmittel-Discounter incl. angegliedertem Backshop mit Café) in die Großflächigkeit hineingewachsen (von ehemals ca. 770 m² Gesamtverkaufsfläche auf insgesamt ca. 1.090 m² Gesamtverkaufsfläche).

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 193 ist seit dem 01.11.2007 rechtsverbindlich und setzt im Änderungsbereich ein Mischgebiet (MI) fest; der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe sieht hier gemischte Bauflächen (M) vor. Nach den derzeit geltenden baurechtlichen Regelungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (bedeutet i.d.R. ab 800 m² Gesamtverkaufsfläche Verkaufsfläche) nicht in Mischgebieten (MI) sondern in entsprechenden Sondergebieten (SO) für den Einzelhandel unterzubringen. Zur Klarstellung und planungsrechtlichen Absicherung der Einzelhandelsnutzung und -entwicklung im Änderungsbereich soll daher die Darstellung gemischter Bauflächen (M) bzw. die Festsetzung von Mischgebieten (MI) ersetzt werden. Stattdessen soll mit der 78. Änderung des Flächennutzungsplans insgesamt ein Sondergebiet für den Einzelhandel für die Nahversorgung (SO Einzelhandel für Nahversorgung) dargestellt werden und durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 entsprechend entwickelt werden. Dies dient dazu, die hier vorhandene Einzelhandelsnutzung und -entwicklung (Nahversorgungsstandort) planungsrechtlich abzusichern.

Da der Stadt Friesoythe generell an der planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Nahversorgungsbereichs gelegen ist, wird diese Planung als so genannter Angebotsbebauungsplan aufgelegt und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Gleichwohl wird auf Informationen aus der Baugenehmigungsplanung des Vorhabenträgers und den entwickelten Bestand soweit sinnvoll möglich in diesem Bauleitplanverfahren zurückgegriffen.

Durch ein Immissionsschutzgutachten (Schallimmissionsprognose) wurden die Schalleinwirkungen auf die maßgeblichen Immissionsorte (Wohnnutzungen im Umfeld) ermittelt und überprüft. Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft an Werktagen tags und nachts eingehalten werden. Gegen die vorhandene und geplante Einzelhandelsnutzung bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken (vgl. Kap. 4.3.1 dieser Begründung).

Die bisherige Verkaufsflächenentwicklung wurde untersucht und bewertet, mit dem Ergebnis, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen und keine negativen regionalplanerischen Auswirkungen zu erwarten sind (s. Kap. 4.4 dieser Begründung).

Die verkehrliche Anbindung für Kunden sowie die An- und Ablieferung (letztere an der Südwestseite des Gebäudes) soll - wie bisher – erfolgen. Die verkehrliche Anbindung für die PKW-Kunden erfolgt bislang schon über eine bestehende An- und Abfahrt von der Barßeler Straße aus. Die Anlieferung erfolgt über eine bestehende gesonderte Zufahrt von der Straße Hexenberg (an der Südwestseite des Gebäudes). Das Gebiet ist bereits über die vorhandene Barßeler Straße, die etwas weiter nördlich stadtauswärts über einen Kreisverkehr an die Schwaneburger Straße und den Niedersachsenring anbindet, ausreichend an das örtliche und überörtlich Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Straßenverkehrslärms von der Barßeler Straße. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 193 sah in den festgesetzten Mischgebieten deshalb auch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) vor,

verbunden mit der Auflage der Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen auf den Grundstücken. Dies erfolgte, da in dem seinerzeit vorgesehenen Mischgebiet (MI) auch die sonstige Wohnnutzung zulässig war. Diese wurde aber nie ausgeübt und ist heute im Bereich der Einzelhandelsnutzung auch nicht mehr vorgesehen.

Die Stadt geht davon aus, dass die (gewerbliche) Einzelhandelsnutzung an einer Hauptverkehrsstraße - wie bislang und in vergleichbaren Situationen auch - zu keinen planungsrelevanten Immissionskonflikten mit dem Straßenverkehr führt. Deshalb wird von der neuerlichen Festsetzung von Lärmpegelbereichen als Vorgabe für vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes abgesehen. Soweit im Einzelfall Anforderungen an den Lärmschutz z.B. von Beschäftigten an ihren Arbeitsplätzen entstehen sollten, sind diese vielmehr sachgerecht auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

6. DIE ÄNDERUNGEN DER PLANDARSTELLUNG IM EINZELNEN

Durch den Bebauungsplan Nr. 193 wurden die Flächen seinerzeit als Mischgebiete (MI) festgesetzt (s.u. Kap. 3.3). Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 soll im Änderungsbereich insgesamt ein Sondergebiet für den Einzelhandel für die Nahversorgung (SO Einzelhandel für Nahversorgung) ausgewiesen werden, um die hier vorhandene Einzelhandelsnutzung und -entwicklung (Nahversorgungsstandort) planungsrechtlich abzusichern. Von daher wird im Zuge dieser parallelen 78. Änderung des Flächennutzungsplanes einheitlich ein Sondergebiet (SO) für den Einzelhandel für die Nahversorgung dargestellt (s. Plandarstellung der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 (Parallelverfahren) entspricht damit künftig dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Gebiet muss nach Vornutzung und Lage an den angrenzenden vorhandenen und entsprechend ausgebauten Straßen als grundsätzlich erschlossen angesehen werden.

Die verkehrliche Anbindung für die PKW-Kunden erfolgt bislang schon über eine bestehende An- und Abfahrt von der Barßeler Straße aus. Die Anlieferung erfolgt über eine bestehende gesonderte Zufahrt von der Straße Hexenberg (an der Südwestseite des Gebäudes). Das Gebiet ist bereits über die vorhandene Barßeler Straße, die etwas weiter nördlich stadtauswärts über einen Kreisverkehr an die Schwaneburger Straße und den Niedersachsenring anbindet, ausreichend an das örtliche und überörtlich Verkehrsnetz angeschlossen.

Es sei darauf hingewiesen, dass der benachbarte Abschnitt der Barßeler Straße (ehemals Landesstraße L 832) mit Wirkung vom 31.12.2012 zur Gemeindestraße der Stadt Friesoythe herabgestuft wurde.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Das Gebiet muss nach Vornutzung und Lage an den angrenzenden vorhandenen und entsprechend ausgebauten Straßen als grundsätzlich erschlossen angesehen werden.

Grundsätzliche Änderungen bezogen auf die Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Gas und Strom sowie Telekommunikation ergeben sich durch diese Planänderung nicht. Der Geltungsbereich weist bereits die hier planungsrechtlich abzusichernden Einzelhandelseinrichtungen (Gebäude, Stellplätze usw.) auf und ist voll erschlossen (somit an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen).

Das anfallende Oberflächenwasser wird in den im nördlichen Grundstücksbereich vorhandenen verrohrten Wasserzug der Friesoyther Wasseracht eingeleitet und darüber der nächsten Vorflut zugeleitet.

9. EINGRIFFSREGELUNG

Der Abschnitt Eingriffsregelung entspricht den entsprechenden Ausführungen in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 „Barßeler Straße / Hexenberg“ (Parallelverfahren) der Stadt Friesoythe. Da hier ein Parallelverfahren vorliegt, bedient sich die Stadt des genaueren Kenntnisstandes der verbindlichen Bauleitplanung. Diese 78. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die gleichen Flächen.

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2020) und die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Hrsg. NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) ergänzt durch die „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2012, incl. 3. korrigierte Internet-Fassung vom 21.11.2017).

Zur Beurteilung der Bestandssituation erfolgte vor allem der Abgleich mit der bisherigen verbindlichen Bauleitplanung sowie der mit einem aktuellen Luftbild. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht, der separater Teil dieser Begründung wird (s. Kap. 11 „Umweltbericht“), verwiesen.

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb eines durch Bebauungsplanung ausgewiesenen Bereichs innerörtlicher Baugebiete (bisher Mischgebiete einschließlich zugehöriger befestigter Parkplätze und Bewegungsflächen). Maßgeblich für die Bestandbewertung sind in diesem Zusammenhang die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 193 (rechtsverbindlich seit dem 01.11.2007).

Die Flächen waren bereits vor der Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 überwiegend bebaut bzw. durch die umliegende bauliche Nutzung geprägt und es besteht auf großer Fläche bereits eine erhebliche Vorversiegelung. Es sind ein großes Marktgebäude und große versiegelte Flächen im Gebiet vorhanden.

Gemessen an der Lage im bestehenden Siedlungsbereich, des Umfeldes und der Vorprägung des Plangebiets erfolgt eine maßvolle und vertretbare Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) von 11 m bei nur einem zulässigen Vollgeschoss, so dass aus der künftigen baulichen Entwicklung keine

neuerlichen oder zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

Schon heute ist der bestehende Versiegelungsgrad im Bestand sehr hoch. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 193 wurde das Maß der Nutzung im Mischgebiet (MI) u.a. bestimmt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die aber auf Grund der absehbar notwendigen befestigten Stellplatz- und Bewegungsflächen für die seinerzeit erstmals anzusiedelnde Einzelhandelsnutzung dafür um 50 % und damit bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden durfte. Die effektiv zulässige Versiegelungsrate bei einer Einzelhandelsnutzung lag damit bereits bei 90%. Das Maß der Nutzung wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 u.a. bestimmt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9, die die weiterhin notwendige Versiegelung für die befestigten Stellplatz- und Bewegungsflächen im Bereich der Einzelhandelsnutzung aufgreift und gleichzeitig künftig eine flexible Ausnutzung der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen für die Einzelhandelsnutzung im SO-Gebiet erlaubt.

Ausweislich der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 193 wurde in der Eingriffs- und Kompensationsbilanz bereits eine zulässige Versiegelung von 90 % berücksichtigt. Es wurde eine entsprechend geeignete und ausreichende externe Kompensation vorgesehen. Als externe Kompensationsfläche wurde ein Teil des Flächenpools F 32 „Schwaneburger Moor“ (Ersatzfläche 32 der Stadt Friesoythe) dem Bebauungsplan Nr. 193 gewidmet. Die Stadt Friesoythe selbst gewährleistet die langfristige Sicherstellung und Umsetzung der Maßnahmen. Die Zuordnung der Ersatzmaßnahmen (Kompensation) zum Bebauungsplan Nr. 193 als Teilfläche im Flächenpool F 32 "Schwaneburger Moor" der Stadt Friesoythe ist der entsprechenden Anlage zu dieser Begründung mit Umweltbericht zu entnehmen. Hinzu kamen für den Bebauungsplan Nr. 193 die Neuanlage einer Wallhecke von insgesamt 62 m Länge (entsprechen 62x3 = 186 m²) als Ersatz (incl. Verlagerung der Wallheckenfunktion) für den seinerzeit überplante Wallheckenrest, der fortan als streifenförmige Gehölzerhaltungsfläche festgesetzt wurde (s.u.). Dieser Wallheckenersatz ist nicht wie ursprünglich einmal vorgesehen ebenfalls im o.g. Flächenpool F 32 "Schwaneburger Moor" erfolgt, sondern wird nunmehr begleitend zu einer Gemeindestraße in der Gemarkung Gehlenberg, Flur 4 Flurstück 182 realisiert. Die Verortung und Zuordnung zum Planverfahren ist der entsprechenden Anlage zu dieser Begründung mit Umweltbericht zu entnehmen.

Am Südostrand des Flurstücks 2/7 unmittelbar nördlich entlang der Straße Hexenberg und außerhalb des Änderungsbereiches verläuft eine Gehölzreihe, die ursprünglich einen Wallheckenrest darstellte. Die Wallheckenfunktion wurde mit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 193 aufgehoben, um sie auf externer Fläche zu ersetzen (vgl. Kap. 9 „Eingriffsregelung“ dieser Begründung). Stattdessen wurde für den betroffenen Grundstücksstreifen (südlicher Abschnitt entlang der Straße Hexenberg) ein Erhaltungsgebot auf schmaler privater Grünfläche festsetzt. Diese Gehölzerhaltung soll nunmehr auf die wenigen prägnanten und weiterhin erhaltenswerten Einzelbäume beschränkt werden; letztere erhielten in den letzten Jahren einen Pflegeschnitt. Die Bäume sind in der Planunterlage des Bebauungsplanes verortet. Im nördlichen Randstreifen entlang der Straße Hexenberg war im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 193 eine streifenförmige dichte Anpflanzung von Laubbäumen in Säulenform festgesetzt worden. Hier ist wegen des geringen Platzes zwischen der Anlieferungszone und der Straße letztlich nur eine Zierhecke gepflanzt worden. Die bisherige Festsetzung von streifenförmigen Erhaltungs- und Anpflanzgeboten soll nunmehr überplant werden. Der verbleibende schmale Grünstreifen soll stattdessen als Abstandsgrün auf privater Grünfläche zeichnerisch und textlich (s. textliche Festsetzung Nr. 5) festgesetzt werden. Es hat sich in diesem Fall gezeigt, dass eine so

schmale Fläche im Bereich der Einzelhandelsnutzung als dichtbestandener Gehölzstreifen weder sinnvoll erhalten noch entwickelt werden kann (im Gegensatz zum Erhalt einzelner vorhandener Bäume). Die wenigen verlorengehenden Biotopwertigkeiten sollen wiederum auf externer Fläche ersetzt werden (vgl. nachfolgende Eingriffs- und Kompensationsberechnung).

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 kommen demnach nunmehr 192 Werteinheiten externer Kompensationsbedarf dazu; das entspricht bei einer Aufwertung auf der externen Ersatzfläche von 2 WE/m² (wie bisher angesetzt) gerundet 87 m² auf externer Kompensationsfläche. Die Kompensation soll durch Ergänzung der bereits geplanten Wallhecke begleitend zu einer Gemeindestraße in der Gemarkung Gehlenberg, Flur 4 Flurstück 182 realisiert werden. Die Verortung und Zuordnung zum Planverfahren ist der entsprechenden Anlage zu dieser Begründung mit Umweltbericht zu entnehmen.

Damit ist der geringe zusätzliche Eingriff aus der Umsetzung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193, die überwiegend auf erheblich vorversiegelte und bebaute bzw. baulich geprägte innerörtliche Flächen zugreift, durch externe Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

Auf Grund der Lage und Vornutzung des Plangebiets werden artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären, absehbar nicht eintreten.

EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG **TOPOS**
BEBAUUNGSPLAN NR. 193, STADT FRIESOYTHE 08.12.2022
"Barßeler Str. / Hexenberg", 1. Änderung
esoythe\B193_1Aend_F78_SO\B193_1Aend_Kompensation\[B193_1Aend_kom_2023-02-03.xlsx]b193_1A_kom2

Bestand (gem. B-Plan Nr. 193 von 2007) (Bewertung gem. Modell/Nds. Städtetag)

Flächenbezeichnung/Nutzung	Wertfaktor [WE/m²]	Größe [m²]	Werteinheiten [WE]
versiegelbare Flächen im MI (90%)	0	4.273	0
Freiflächen/Rabatte etc. im MI (10%)	1	475	475
private Grünfläche: Gehölzanpflanzungen	2	63	126
private Grünfläche: Erhaltungsfläche für Gehölze	2	120	240
Summe		4.931	841

Der Flächenwert vor dem Eingriff beträgt: **841** Werteinheiten (WE)

Planung

Flächenbezeichnung/Nutzung	Wertfaktor [WE/m²]	Größe [m²]	Werteinheiten [WE]
versiegelbare Flächen im SO (90%)	0	4.282	0
Freiflächen/Rabatte etc. im SO (10%)	1	476	476
private Grünfläche: Abstandsgrün	1	173	173
Summe		4.931	649

Der Flächenwert nach dem Eingriff beträgt: **649** Werteinheiten (WE)
Außerhalb des Gebietes sind daher noch
zu kompensieren: **192** Werteinheiten (WE)

10. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Alle Flächenwerte stellen CAD-Abgriffe dar und sind daher abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (hier: ALKIS, UTM). Eine korrigiertes örtliches Aufmaß wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen.

78. Änderung des Flächennutzungsplans

Bestand
(gem. wirksamem Flächennutzungsplan)

gemischte Bauflächen (M)	4.931	m²
Gesamtfläche	**4.931**	**m²**

Planung

Sondergebiet (SO) Einzelhandel für Nahversorgung	4.931	m²
Gesamtfläche	**4.931**	**m²**

11. UMWELTBERICHT

Der Abschnitt Umweltbericht entspricht den entsprechenden Ausführungen in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 „Barßeler Straße / Hexenberg“ (Parallelverfahren) der Stadt Friesoythe. Da hier ein Parallelverfahren vorliegt, bedient sich die Stadt des genaueren Kenntnisstandes der verbindlichen Bauleitplanung. Diese 78. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die gleichen Flächen.

11.1 EINLEITUNG

11.1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DIESER PLANUNG

Ein im Plangebiet ansässiger und kürzlich erweiterter Nahversorgungsmarkt (Lebensmittel-Discounter, Barßeler Straße 41) westlich der Barßeler Straße und nördlich der Straße Hexenberg im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Friesoythe soll durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 planungsrechtlich abgesichert werden. Durch die erfolgte Erweiterung des Lebensmittel-Discounters auf Basis einer durch den Landkreis Cloppenburg erteilten Baugenehmigung vom 30.03.2020 ist der Einzelhandelsmarkt (Lebensmittel-Discounter incl. angegliedertem Backshop mit Café) in die Großflächigkeit hineingewachsen (von ehemals ca. 770 m² Gesamtverkaufsfläche auf insgesamt ca. 1.090 m² Gesamtverkaufsfläche).

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 193 ist seit dem 01.11.2007 rechtsverbindlich und setzt im Änderungsbereich ein Mischgebiet (MI) fest; der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe sieht hier gemischte Bauflächen (M) vor. Nach den derzeit geltenden baurechtlichen Regelungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (bedeutet i.d.R. ab 800 m² Gesamtverkaufsfläche Verkaufsfläche) nicht in Mischgebieten (MI) sondern in entsprechenden Sondergebieten (SO) für den Einzelhandel unterzubringen. Zur Klarstellung und planungsrechtlichen Absicherung der Einzelhandelsnutzung und -entwicklung im Änderungsbereich soll daher die Darstellung gemischter Bauflächen (M) bzw. die Festsetzung von Mischgebieten (MI) ersetzt werden. Stattdessen soll mit der 78. Änderung des Flächennutzungsplans insgesamt ein Sondergebiet für den Einzelhandel für die Nahversorgung (SO Einzelhandel für Nahversorgung) dargestellt werden und durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 entsprechend entwickelt werden. Dies dient dazu, die hier vorhandene Einzelhandelsnutzung und -entwicklung (Nahversorgungsstandort) planungsrechtlich abzusichern.

Die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 umfassen die gleichen Grundflächen und werden gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

Da der Stadt Friesoythe generell an der planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Nahversorgungsbereichs gelegen ist, wird diese Planung als so genannter Angebotsbebauungsplan aufgelegt und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Gleichwohl wird auf Informationen aus der Baugenehmigungsplanung des Vorhabenträgers und den entwickelten Bestand soweit sinnvoll möglich in diesem Bauleitplanverfahren zurückgegriffen.

Die geplanten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind dem Plandokument zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 zu entnehmen.

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 im Änderungsbereich insgesamt ein Sondergebiet (SO) für den Einzelhandel für die Nahversorgung (SO Einzelhandel für Nahversorgung) ausgewiesen, um die hier vorhandene Einzelhandelsnutzung (Nahversorgungsstandort) klarstellend planungsrechtlich abzusichern und weiter entwickeln zu können.

Während die Nutzungsart des SO-Gebiets wie in solchen Gebieten üblich und erforderlich, durch textliche Festsetzungen (s. textliche Festsetzungen Nr. 1a und Nr. 1b) näher bestimmt wird, wird das Maß der Nutzung bestimmt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9, die die weiterhin notwendige Versiegelung für die befestigten Stellplatz- und Bewegungsflächen im Bereich der Einzelhandelsnutzung aufgreift (vgl. Kap. 3.3 dieser Begründung) und gleichzeitig künftig eine flexible Ausnutzung der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen für die Einzelhandelsnutzung im SO-Gebiet erlaubt. Es wird nunmehr eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die klarstellt, dass künftig große Einzelhandelsgebäude bis zu 100 m Länge im Änderungsbereich zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 2). Außerdem wird auf Grund des bekannten Bedarfs für die Marktgebäude festgesetzt, dass Gebäude künftig nur mit einem Vollgeschoss (I) errichtet werden dürfen. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird in diesem Zusammenhang abgesehen. Gleichzeitig wird die zulässige Höhe von Gebäuden durch Festsetzung einer Oberkante von höchstens 11,0 m über Niveau der Barßeler Straße begrenzt (textliche Festsetzung Nr. 3). Um Baulichkeiten nicht zu nah an die Barßeler Straße (örtliche Hauptverkehrsstraße) heranrücken zu lassen, werden solche im Bauwich zur Straße ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 4).

Am Südostrand des Flurstücks 2/7 unmittelbar nördlich entlang der Straße Hexenberg und außerhalb des Änderungsbereiches verläuft eine Gehölzreihe, die ursprünglich einen Wallheckenrest darstellte. Die Wallheckenfunktion wurde mit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 193 aufgehoben, um sie auf externer Fläche zu ersetzen (vgl. Kap. 9 „Eingriffsregelung“ dieser Begründung). Stattdessen wurde für den betroffenen Grundstücksstreifen (südlicher Abschnitt entlang der Straße Hexenberg) ein Erhaltungsgebot auf schmaler privater Grünfläche festsetzt. Diese Gehölzerhaltung soll nunmehr auf die wenigen prägnanten und weiterhin erhaltenswerten Einzelbäume beschränkt werden; letztere erhielten in den letzten Jahren einen Pflegeschnitt. Die Bäume sind in der Planunterlage des Bebauungsplanes verortet. Im nördlichen Randstreifen entlang der Straße Hexenberg war im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 193 eine streifenförmige dichte Anpflanzung von Laubbäumen in Säulenform festgesetzt worden. Hier ist wegen des geringen Platzes zwischen der Anlieferungszone und der Straße letztlich nur eine Zierhecke gepflanzt worden. Die bisherige Festsetzung von streifenförmigen Erhaltungs- und Anpflanzgeboten soll nunmehr überplant werden. Der verbleibende schmale Grünstreifen soll stattdessen als Abstandsgrün auf privater Grünfläche zeichnerisch und textlich (s. textliche Festsetzung Nr. 5) festgesetzt werden. Es hat sich in diesem Fall gezeigt, dass eine so schmale Fläche im Bereich der Einzelhandelsnutzung als dichtbestandener Gehölzstreifen weder sinnvoll erhalten noch entwickelt werden kann (im Gegensatz zum Erhalt einzelner vorhandener Bäume). Die verlorengehenden Biotopwertigkeiten sollen wiederum auf externer Fläche ersetzt werden (vgl. Kap. 9 „Eingriffsregelung“ dieser Begründung). Im Übrigen wird auf Kapitel 9 dieser Begründung verwiesen, wo auch eine Flächenbilanz in Form einer Eingriffs- und Kompensationsberechnung enthalten ist. In Kapitel 10 dieser Begründung findet sich außerdem eine Flächenbilanz bezogen auf das Planungsrecht.

Im Norden verläuft innerhalb des Flurstücks 2/7 ein verrohrter Grabenzug (Graben III. Ordnung 10-00.12 der Friesoyther Wasseracht), für den ein entsprechendes Lei-

tungsrecht zu Gunsten der Friesoyther Wasseracht auf Ebene des Bebauungsplanes weiterhin festgesetzt bzw. fortgeschrieben wird. Das Leitungsrecht ist ausreichend breit um die verrohrte Grabenachse festgelegt, damit es auch der ordnungsgemäßen Unterhaltung des dort verlaufenden verrohrten Wasserzuges dienen kann.

Das Gebiet muss nach Vornutzung und Lage an den angrenzenden vorhandenen und entsprechend ausgebauten Straßen als grundsätzlich erschlossen angesehen werden.

Die verkehrliche Anbindung für die PKW-Kunden erfolgt bislang schon über eine bestehende An- und Abfahrt von der Barßeler Straße aus. Die Anlieferung erfolgt über eine bestehende gesonderte Zufahrt von der Straße Hexenberg (an der Südwestseite des Gebäudes). Auf Ebene des Bebauungsplanes werden diese Zu- und Abfahrtsbereiche entsprechend zeichnerisch verbindlich festgesetzt.

Grundsätzliche Änderungen bezogen auf die Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Gas und Strom sowie Telekommunikation ergeben sich durch diese Planänderung nicht.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in den im nördlichen Grundstücksbereich vorhandenen verrohrten Wasserzug der Friesoyther Wasseracht eingeleitet und darüber der nächsten Vorflut zugeleitet.

Weitere Ausführungen zu den planerischen Zielen, den Festsetzungen im Bebauungsplan, die Verkehrserschließung, die Ver- und Entsorgung sowie die Flächenbilanz sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung (s.o.) zu entnehmen.

11.1.2 UMWELTSCHUTZZIELE EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN SOWIE IHRE BEDEUTUNG FÜR DIESE PLANUNG

Neben den allgemeinen Umweltschutzzielen, wie sie nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sind in diesem Planverfahren insbesondere die Eingriffsregelung und der vorbeugende Immissionsschutz zu beachten. Einschlägige Regelwerke des Immissionsschutzes sind das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) selbst sowie die hierzu erlassenen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Über die Art wie der Immissionsschutz und die Schutzgüter der Eingriffsregelung berücksichtigt wurden, geben die Kapitel 4.3 und Kapitel 9 dieser Begründung Auskunft.

Sonstige planerische und fachliche Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, der Landschaftsplanung sowie der bisherigen Bauleitplanung und ihre Bedeutung für diese Planung sind in den entsprechenden Kapiteln der Begründung (vgl. Kapitel 3 und 4) weiter oben berücksichtigt.

11.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

11.2.1 BESTAND UND BEWERTUNG (BASISSZENARIO)

11.2.1.1 SCHUTZGUT MENSCH

11.2.1.1.1 LÄRM AUS DER EINZELHANDELSNUTZUNG

Mit der 78. Änderung des Flächennutzungsplans soll insgesamt ein Sondergebiet für den Einzelhandel für die Nahversorgung (SO Einzelhandel für Nahversorgung) dargestellt werden und durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 entsprechend entwickelt werden. Dies dient dazu, die hier vorhandene Einzelhandelsnutzung und -entwicklung (Nahversorgungsstandort in Form des derzeit bestehenden bereits erweiterten Netto-Einkaufsmarktes inkl. Backshop-Café) planungsrechtlich abzusichern.

Aus der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet entstehen aus verschiedenen Quellen Schallimmissionen im Bereich der umliegenden Nutzungen. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich in östlicher Richtung jenseits der „Barßeler Straße“, in südlicher und südöstlicher Richtung jenseits der Straße „Hexenberg“ sowie in westlicher Richtung. Es handelt sich um Wohnnutzungen mit Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (WA) bzw. eines Mischgebiets (MI).

Daher wurde im Auftrag des Marktprojektierers, der Alpha Gewerbebau GmbH, Visbek, eine „Schallimmissionsprognose zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 „Barsseler Straße / Hexenberg“ im Rahmen einer bereits erfolgten Erweiterung/Modernisierung eines bestehenden Netto-Einkaufsmarktes inkl. Backshop-Café am Standort „Barßeler Straße 41“ in 26169 Friesoythe“ erstellt (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf, Stand: 11.04.2023, erstellt; diese wird zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planungsunterlagen dieser Bauleitplanung.

Das Lärmschutzgutachten hat die Schalleinwirkungen auf die maßgeblichen Immissionsorte (IO, vgl. IO1 bis IO9 in der Schallimmissionsprognose unter Punkt 2.1 mit Lagebeschreibung und unter Punkt 4 incl. dortiger Tabelle 1 mit Zuordnung des Immissionsschutzanspruches gemäß TA Lärm) ermittelt und überprüft. Die folgende Aufstellung stellt die Immissionsorte in Kurzform dar:

Für die Immissionsorte IO 1 „Eichenweg 2“, IO 2 „Eichenweg 2a“, IO 3 „Hexenberg 1“ und IO 4 „Hexenberg 1a“ ist der Schutzanspruch gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Großer Kamp Ost“ der Stadt Friesoythe als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Obgleich es sich beim IO 1 und IO 2 um gewerblich genutzte Objekte handelt, und eine Abweichung vom genannten B-Plan vorhanden ist, die ggf. zukünftig im Rahmen einer Überplanung richtiggestellt werden könnte, wird im Folgenden dennoch der strengere Schutzanspruch als „WA“ berücksichtigt.

Für den Immissionsort IO 5 „Hexenberg 3“ ist Schutzanspruch gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 141 „Hexenberg“ der Stadt Friesoythe als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Für die Immissionsorte IO 6 „Hexenberg 8“ und IO 7 „Hexenberg 8a“ ist der Schutzanspruch gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 193 „Barßeler Straße/ Hexenberg“ der Stadt Friesoythe als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

Für die Immissionsorte und IO 8 „Barßeler Straße 48“ und IO 9 „Bookgastweg 52“ wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 „Barßeler Straße“ der Stadt Friesoythe bzgl. der Gebietseinstufung keine Angaben getroffen. In Anlehnung an den aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe sowie aufgrund der tatsächlichen Nutzung wird für den Immissionsort IO 7 „Hexenberg 8a“ der Schutzanspruch für „Mischgebiete“ (MI) gemäß Nummer 6.1 d) der TA Lärm und für den Immissionsort IO 8 „Barßeler Straße 48“ der Schutzanspruch für „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) zugrunde gelegt

Die an den IO 1 bis IO 9 geltenden bzw. anzusetzenden Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.1 e) der TA Lärm sind der nachfolgende Tabelle (entspricht Tabelle 1 der Schallimmissionsprognose) zu entnehmen.

Tab.: Immissionsorte (IO) und Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Bezeichnung	**Gebietseinstufung**	**Immissionsrichtwerte in dB(A)**	
		tags (06:00 – 22:00 Uhr)	**nachts** [3] (22:00 – 06:00 Uhr)
IO 1 „Eichenweg 2“ [4]	**WA** [1]	**55**	**40**
IO 2 „Eichenweg 2a“ [4]			
IO 3 „Hexenberg 1“			
IO 4 „Hexenberg 1a“			
IO 5 „Hexenberg 3“			
IO 6 „Hexenberg 8“	**MI** [1]	**60**	**45**
IO 7 „Hexenberg 8a“			
IO 8 „Barßeler Straße 48“	**MI** [2]	**60**	**45**
IO 9 „Bookgastweg 52“	**WA** [2]	**55**	**40**

1) nach den Festlegungen gemäß Bebauungsplan
2) in Anlehnung an den aktuell gültigen Flächennutzungsplan /25/ sowie nach tatsächlicher Nutzung
3) bezogen auf die lauteste Nachtstunde
4) trotz gewerblicher Nutzung, wird der strengere Schutzanspruch mit WA berücksichtigt;
vgl. Ausführungen auf vorheriger Seite

Die Details über die durchgeführten Berechnungen und deren Ergebnisse sind den Punkten 5, 6 und 7 der Schallimmissionsprognose zu entnehmen. Eine Zusammenfassung findet sich unter Punkt 8 der Schallimmissionsprognose.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen (vgl. Tabelle 6 unter Punkt 7.1) zeigen, dass die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen IO 1 bis IO 9 im Tageszeitraum wenigstens eingehalten und im Nachtzeitraum um wenigstens 4 dB unterschritten werden.

Die zur Tages- und Nachtzeit in der Nachbarschaft geltenden höchstzulässigen Spitzenpegel werden nach den Angaben im Punkt 7.3 wenigstens eingehalten.

Der Gutachter geht deshalb davon aus, dass von der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 „Barßeler Straße / Hexenberg“ im Rahmen einer bereits erfolgten Erweiterung/Modernisierung eines bestehenden Netto-Einkaufsmarktes inkl.

Backshop-Café am Standort „Barßeler Straße 41“ in 26169 Friesoythe keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden.

11.2.1.1.2 EINWIRKUNGEN VON STRASSENVERKEHRSLÄRM AUF DAS PLANGEBIET

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV, Geschäftsbereich Lingen) gab in einer Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis, der hier nachrichtlich wiedergegeben wird:
„Von der Landesstraße 832 und der Kreisstraße 297 gehen erhebliche Emissionen aus. Für das geplante Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“
Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der benachbarte Abschnitt der Barßeler Straße (ehemals Landesstraße L 832) mit Wirkung vom 31.12.2012 zur Gemeindestraße der Stadt Friesoythe herabgestuft wurde.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Straßenverkehrslärms von der Barßeler Straße. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 193 sah in den festgesetzten Mischgebieten deshalb auch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) vor, verbunden mit der Auflage der Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen auf den Grundstücken. Dies erfolgte, da in dem seinerzeit vorgesehenen Mischgebiet (MI) auch die sonstige Wohnnutzung zulässig war. Diese wurde aber nie ausgeübt und ist heute im Bereich der Einzelhandelsnutzung auch nicht mehr vorgesehen.

Die Stadt geht davon aus, dass die (gewerbliche) Einzelhandelsnutzung an einer Hauptverkehrsstraße - wie bislang und in vergleichbaren Situationen auch - zu keinen planungsrelevanten Immissionskonflikten mit dem Straßenverkehr führt. Deshalb wird von der neuerlichen Festsetzung von Lärmpegelbereichen als Vorgabe für vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes abgesehen. Soweit im Einzelfall Anforderungen an den Lärmschutz z.B. von Beschäftigten an ihren Arbeitsplätzen entstehen sollten, sind diese vielmehr sachgerecht auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

11.2.1.1.3 ERHOLUNGS- UND FREIZEITSFUNKTION, WOHNUMFELDQUALITÄT

Auf Grund der Lage und Vornutzung mit bereits ansässiger Einzelhandelsnutzung (u.a. in Form von Gebäuden und Stellplatzflächen) liegt für das Plangebiet praktisch keine Bedeutung mit Blick auf eine Erholungs- und Freizeitfunktion vor.

Für das weitere Wohnumfeld wird es zu einer gewissen Mehrbelastung auf Grund von Kunden- und Lieferverkehr kommen, jedoch bleibt – wie durch Lärmschutzgutachten (Schallimmissionsprognose) aufgezeigt – die Einzelhandelsnutzung aus Sicht des Immissionsschutzes insgesamt umfeldverträglich. Zu berücksichtigen ist, dass diese Planung auf die Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung der Bevölkerung abzielt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt als weniger erheblich zu beurteilen.

11.2.1.2 SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES NATUR UND LANDSCHAFT

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2020) und die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitpla-

nung“ (Hrsg. NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) ergänzt durch die „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2012, incl. 3. korrigierte Internet-Fassung vom 21.11.2017).

Zu Einzelheiten der Bestandsaufnahme und der Bewertung der hier zu berücksichtigenden Schutzgüter wird zunächst auf die Darstellungen der Fachpläne der Landschaftsplanung (s. Kap. 4.1) verwiesen, die allerdings bezogen auf die erfolgte gewerbliche Entwicklung des Umfeldes als überholt anzusehen sind. Im Nachfolgenden wird daher vor allem auch auf die Ausführungen in Kap. 9 „Eingriffsregelung“ dieser Begründung zurückgegriffen. Zur Lage im Raum und der bisherigen Nutzung gibt außerdem das Kapitel 2.2 dieser Begründung weiter oben Auskunft.

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb eines durch Bebauungsplanung ausgewiesenen Bereichs innerörtlicher Baugebiete (bisher Mischgebiete einschließlich zugehöriger befestigter Parkplätze und Bewegungsflächen). Maßgeblich für die Bestandbewertung sind in diesem Zusammenhang die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 193 (rechtsverbindlich seit dem 01.11.2007, vgl. Kap. 3.3 dieser Begründung).

Pflanzenwelt / Biotoptypen und Biologische Vielfalt

Die Flächen waren bereits vor der Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 überwiegend bebaut bzw. durch die umliegende bauliche Nutzung geprägt und es besteht auf großer Fläche bereits eine erhebliche Vorversiegelung. Es sind ein großes Marktgebäude und große versiegelte Flächen im Gebiet vorhanden.

Schon heute ist der bestehende Versiegelungsgrad im Bestand sehr hoch. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 193 wurde das Maß der Nutzung im Mischgebiet (MI) u.a. bestimmt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die aber auf Grund der absehbar notwendigen befestigten Stellplatz- und Bewegungsflächen für die seinerzeit erstmals anzusiedelnde Einzelhandelsnutzung dafür um 50 % und damit bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden durfte. Die effektiv zulässige Versiegelungsrate bei einer Einzelhandelsnutzung lag damit bereits bei 90%. Das Maß der Nutzung wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 u.a. bestimmt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9, die die weiterhin notwendige Versiegelung für die befestigten Stellplatz- und Bewegungsflächen im Bereich der Einzelhandelsnutzung aufgreift und gleichzeitig künftig eine flexible Ausnutzung der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen für die Einzelhandelsnutzung im SO-Gebiet erlaubt.

Ausweislich der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 193 wurde in der Eingriffs- und Kompensationsbilanz bereits eine zulässige Versiegelung von 90 % berücksichtigt.

Am Südostrand des Flurstücks 2/7 unmittelbar nördlich entlang der Straße Hexenberg und außerhalb des Änderungsbereiches verläuft eine Gehölzreihe, die ursprünglich einen Wallheckenrest darstellte. Die Wallheckenfunktion wurde mit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 193 aufgehoben, um sie auf externer Fläche zu ersetzen (vgl. Kap. 9 „Eingriffsregelung“ dieser Begründung). Stattdessen wurde für den betroffenen Grundstücksstreifen (südlicher Abschnitt entlang der Straße Hexenberg) ein Erhaltungsgebot auf schmaler privater Grünfläche festsetzt. Diese Gehölzerhaltung soll nunmehr auf die wenigen prägnanten und weiterhin erhaltenswerten Einzelbäume beschränkt werden; letztere erhielten in den letzten Jahren einen Pflegeschnitt. Die Bäume sind in der Planunterlage des Bebauungsplanes verortet. Im nördlichen Randstreifen entlang der Straße Hexenberg war im ursprünglichen

Bebauungsplan Nr. 193 eine streifenförmige dichte Anpflanzung von Laubbäumen in Säulenform festgesetzt worden. Hier ist wegen des geringen Platzes zwischen der Anlieferungszone und der Straße letztlich nur eine Zierhecke gepflanzt worden. Die bisherige Festsetzung von streifenförmigen Erhaltungs- und Anpflanzgeboten soll nunmehr überplant werden. Der verbleibende schmale Grünstreifen soll stattdessen als Abstandsgrün auf privater Grünfläche zeichnerisch und textlich (s. textliche Festsetzung Nr. 5) festgesetzt werden. Es hat sich in diesem Fall gezeigt, dass eine so schmale Fläche im Bereich der Einzelhandelsnutzung als dichtbestandener Gehölzstreifen weder sinnvoll erhalten noch entwickelt werden kann (im Gegensatz zum Erhalt einzelner vorhandener Bäume). Die wenigen verlorengehenden Biotopwertigkeiten sollen wiederum auf externer Fläche ersetzt werden (vgl. Kap. 9 dieser Begründung, Eingriffs- und Kompensationsberechnung).

Belange des Artenschutzes /Tierwelt

Auf Grund der Lage und Vornutzung des Plangebiets - insbesondere wegen der hohen Vorversiegelung bei gleichzeitig geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (hier die Tierwelt) werden artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären, absehbar nicht eintreten.

Boden und Fläche

Auf Grund der Lage und Vornutzung des Plangebiets - insbesondere wegen der hohen Vorversiegelung liegt nur eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden vor. Erheblich nachteilige Auswirkungen, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären, sind nicht zu erwarten.

Die beanspruchten Flächen sind bereits Baugebiete und werden lediglich bezogen auf die Art der Nutzung flächengleich von Mischgebieten zu Sondergebieten umgewidmet.

Im Übrigen wird auf Kapitel 9 dieser Begründung verwiesen, wo auch eine Flächenbilanz in Form einer Eingriffs- und Kompensationsberechnung enthalten ist. In Kapitel 10 dieser Begründung findet sich außerdem eine Flächenbilanz bezogen auf das Planungsrecht.

Bezogen auf die in der Bauleitplanung zu berücksichtige so genannte „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB ist auszuführen, dass diese Bauleitplanung ganz überwiegend auf erheblich vorversiegelte und bebaute bzw. baulich geprägte innerörtliche Flächen zugreift, womit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Folge geleistet wird.

Wasser

Offene Fließ- und Stillgewässer sind im Planungsgebiet nicht vertreten. Im Norden verläuft innerhalb des Flurstücks 2/7 ein verrohrter Grabenzug (Graben III. Ordnung 10-00.12 der Friesoyther Wasseracht), für den ein entsprechendes Leitungs-recht zu Gunsten der Friesoyther Wasseracht auf Ebene des Bebauungsplanes weiterhin festgesetzt bzw. fortgeschrieben wird. Das Leitungsrecht ist ausreichend breit um die verrohrte Grabenachse festgelegt, damit es auch der ordnungsgemäßen Unterhaltung des dort verlaufenden verrohrten Wasserzuges dienen kann.

Das Plangebiet liegt vollständig im bestehenden Siedlungsbereich im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Friesoythe westlich der Barßeler Straße (örtliche Hauptver-

kehrsstraße) und nördlich der Straße Hexenberg. Es umfasst überwiegend erheblich vorversiegelte und bebaute bzw. baulich geprägte innerörtlichen Flächen mit Einzelhandelsnutzung. Das Gebiet liegt außerhalb ausgewiesener Grundwassergewinnungs- und Grundwasserschutzgebiete. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Wasser kann nicht abgeleitet werden. Wie üblich hat im Zuge der konkreten Bau- und Erschließungsplanung bzw. auf Ebene der Herstellung der Bau- und Erschließungsanlagen auf eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Schmutz- und Oberflächenwassers zu erfolgen.

Klima / Luft

Das Plangebiet liegt vollständig im bestehenden Siedlungsbereich im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Friesoythe westlich der Barßeler Straße (örtliche Hauptverkehrsstraße) und nördlich der Straße Hexenberg. Es umfasst überwiegend erheblich vorversiegelte und bebaute bzw. baulich geprägte innerörtlichen Flächen mit Einzelhandelsnutzung. Das Gebiet ist von daher aktuell von sehr geringer Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft. Ein besonderer Schutzbedarf kann an dieser Stelle nicht abgeleitet werden.

Landschaft / Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt vollständig im bestehenden Siedlungsbereich im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Friesoythe westlich der Barßeler Straße (örtliche Hauptverkehrsstraße) und nördlich der Straße Hexenberg. Es umfasst überwiegend erheblich vorversiegelte und bebaute bzw. baulich geprägte innerörtlichen Flächen mit Einzelhandelsnutzung. Das Gebiet ist von daher von sehr geringer Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild bzw. das Landschaftsbilderlebnis. Ein besonderer Schutzbedarf kann an dieser Stelle nicht abgeleitet werden.

Gemessen an der Lage im bestehenden Siedlungsbereich und der Vorprägung des Plangebiets durch Vorversiegelung und prägende Bebauung (auch im Umfeld) erfolgt eine maßvolle und vertretbare Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) von 11 m bei nur einem zulässigen Vollgeschoss, so dass aus der künftigen baulichen Entwicklung keine neuerlichen oder zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft durch die Umsetzung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193, die überwiegend auf erheblich vorversiegelte und bebaute bzw. baulich geprägte innerörtliche Flächen zugreift, sind absehbar gering und durch geringflächige externe Maßnahmen vollständig kompensierbar (s. Kap. 9 der Begründung weiter oben).

11.2.1.3 SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung der vorliegenden Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. der Stadt nicht bekannt geworden.

Es wird jedoch auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde nachrichtlich auf Ebene des Bebauungsplanes auf der Planzeichnung wie folgt hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11.2.1.4 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Aufgrund der bisherigen Nutzung (Vorversiegelung sowie Baulichkeiten und Nebenanlagen durch Einzelhandelsnutzung) ist unter Berücksichtigung der geplanten Baugebietsumwidmung bei gleichbleibendem Versiegelungsgrad eine Ausweitung der o.g. erheblichen Umweltauswirkungen durch sich verstärkende (kumulierende) negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft andererseits sowie Kultur- und Sachgütern im Plangebiet nicht zu erwarten.

11.2.2 PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

11.2.2.1 ENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG

Mit Durchführung der Planung kann die Einzelhandelsnutzung und -entwicklung (Nahversorgungsstandort, hier Lebensmittel-Discounter incl. angegliedertem Backshop mit Café) im Plangebiet planungsrechtlich abgesichert werden.

Durch die Realisierung der Planung werden Teile bislang innerörtlich gelegener Baugebiete (Mischgebiete (MI), vgl. Kap. 3.3) umgewidmet zu einem zusammenhängenden Sondergebiet (SO) für den Einzelhandel für die Nahversorgung, wobei die Flächen den Vorteil haben, dass sie im städtebaulich-integrierten Kontext liegen und die geplante Entwicklung auf Flächen eines bestehenden Einzelhandelsstandorts im Anschluss an bestehende Marktgebäude und unter Beanspruchung bereits erheblich vorversiegelter Flächen erfolgt. Die Flächen stehen hierfür zur Verfügung.

Der Umweltzustand wird sich vor allem durch betriebsbedingte Lärmentwicklung als Folge der Ausweitung des Einzelhandels verschlechtern, die allerdings bezogen auf das Wohnumfeld laut gutachterlicher Beurteilung vertretbar bleibt. Die Vornutzung und Lage des Gebiets und die Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden lässt jedoch keine erheblichen Verschlechterungen für das Orts- und Landschaftsbild erwarten. Die Rahmenmaße für die bauliche Entwicklung bleiben umfeldverträglich.

Da hier eine Angebotsplanung vorliegt, können mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase - abgesehen von den im Lärmschutzgutachten (Schallimmissionsprognose) bereits betrachteten (s. dort) - keine belastbaren Angaben zu möglichen künftigen (Um-)Bauvorhaben gemacht werden, da Einzelheiten zu diesen Vorhaben zur Zeit der Aufstellung des Bauleitplans noch nicht bekannt sind.

11.2.2.2 ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Sofern die vorliegende Planung nicht realisiert würde, bliebe es zunächst bei einer Mischgebietsnutzung im Planungsgebiet im bisherigen Umfang. Bei einem Planverzicht könnte die Einzelhandelsnutzung und -entwicklung (Nahversorgungsstandort, hier durch Lebensmittel-Discounter incl. angegliedertem Backshop mit Café) im Plangebiet nicht planungsrechtlich abgesichert werden. Ein zeitgemäß erweitertes Nahversorgungsangebot könnte an dieser Stelle nicht wie geplant erfolgen. Der im Gebiet bereits ansässige Lebensmittel-Discounter incl. angegliedertem Backshop mit Café wäre im erweiterten Umfang nicht zulässig.

Andere gleichermaßen geeignete Flächen in integrierter Lage stehen in diesem Bereich der Stadt Friesoythe für die beabsichtigte Einzelhandelsentwicklung nicht zur Verfügung. Damit könnte es in der Folge aus Sicht der Betriebe zu einer Neubewertung des Standortes kommen. Abwanderungen an Standorte in Nachbarkommunen oder auch Betriebsschließungen könnten die Folge sein mit mittel- bis langfristigen nachteiligen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur in diesem Bereich von Friesoythe.

11.2.3 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Eine grundsätzliche Vermeidung der Umwelteinwirkungen ist auf Grund des Entwicklungsbedarfes der bereits ansässigen Einzelhandelsnutzung vor Ort nicht möglich.

Wie durch Lärmschutzgutachten (Schallimmissionsprognose) aufgezeigt bleibt die Einzelhandelsnutzung aus Sicht des Immissionsschutzes durch entsprechende Ausgestaltung des Vorhabens insgesamt umfeldverträglich. Nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wird durch Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude gemildert. Auch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Erhalt von Einzelbäumen entlang der Straße Hexenberg trägt zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft durch die Umsetzung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193, die überwiegend auf erheblich vorversiegelte und bebaute bzw. baulich geprägte innerörtliche Flächen zugreift, sind absehbar gering und durch geringflächige externe Maßnahmen vollständig kompensierbar. In diesem Zusammenhang wird auf die dargestellten Kompensationsmaßnahmen in Kap. 9 „Eingriffsregelung“ dieser Begründung verwiesen.

11.2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Planung ist standortabhängig. Das Plangebiet umfasst Flächen eines vorhandenen Nahversorgungsbereichs an der Barßeler Straße. Insofern gibt es zu der beabsichtigten Stärkung und Entwicklung der vorhandenen Einzelhandelsnutzung (Absicherung der Entwicklung eines ansässigen Lebensmittel-Discounters incl. angegliedertem Backshop mit Café) keine städtebaulich sinnvolle Alternative. Hierfür stehen derzeit absehbar auch keine anderen ausreichend großen und gleichermaßen oder gar besser geeigneten Flächen für den zu versorgenden Bereich in diesem Teil Friesoythes zur Verfügung.

Bei der Ausweisung des Sondergebietes berücksichtigt die Stadt die gutachterlichen Untersuchungen zum Einzelhandel (vgl. Kap. 4.4). Mit der Festsetzung der zulässigen Betriebsformen und Verkaufsflächen auf Ebene des Bebauungsplanes wird die Einzelhandelsnutzung und -entwicklung (Nahversorgungsstandort) im Plangebiet planungsrechtlich abgesichert. Insofern ergaben sich für die Stadt hierzu keine grundsätzlich anderen Planungsalternativen.

11.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

11.3.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Zur Beurteilung der im Umfeld auftretenden möglichen Lärm-Immissionen aus der Einzelhandelsnutzung liegt ein entsprechendes Lärmschutzgutachten (Schallimmissionsprognose) der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf, Stand: 11.04.2023, vor. Es ist Teil der Planungsunterlagen zum Satzungsbeschluss und wird der Öffentlichkeit zur Einsicht bereitgestellt. Die in diesem Zusammenhang verwendeten Verfahren sind diesem Gutachten zu entnehmen.

Die Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgt in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Niedersächsischen Städtetages“; dies ist in einem in diese Begründung integrierten Beitrag zur Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung zusammengestellt (s. Kapitel 9 der Begründung weiter oben).

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich jeweils nicht ergeben.

11.3.2 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN („MONITORING“)

Das Monitoring bezweckt keine generelle Vollzugskontrolle oder Nachsteuerung gültiger Pläne. Es soll vielmehr erreichen, dass Auswirkungen der Planung beobachtet werden, um zu erkennen, falls erheblich nachteiligere Auswirkungen verursacht werden, als sie bei der Planung vorhergesehen und damit in die Abwägung einbezogen wurden. Die Stadt wird daher in einem Zeitraum von drei bis fünf Jahren nach Realisierung der Bebauung Überwachungsmaßnahmen durchführen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erfassen. Sie wird dabei die Umsetzung der naturschutzfachlichen Festsetzungen im Bebauungsplan und die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen einbeziehen; die externen Maßnahmen erfolgen auf stadteigenen Flächen und sind z.T. bereits umgesetzt. Außerdem wird im Rahmen des Monitorings auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden zurückgegriffen.

11.3.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Ein im Plangebiet ansässiger und kürzlich erweiterter Nahversorgungsmarkt (Lebensmittel-Discounter, Barßeler Straße 41) westlich der Barßeler Straße und nördlich der Straße Hexenberg im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Friesoythe soll durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 planungsrechtlich abgesichert werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 193 ist seit dem 01.11.2007 rechtsverbindlich und setzt im Änderungsbereich ein Mischgebiet (MI) fest; der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe sieht hier gemischte Bauflächen (M) vor. Zur Klarstellung und planungsrechtlichen Absicherung der Einzelhandelsnutzung und -entwicklung im Plangebiet soll die Darstellung gemischter Bauflächen (M) bzw. die Festsetzung von Mischgebieten (MI) ersetzt werden. Stattdessen soll mit der 78. Änderung des Flächennutzungsplans insgesamt ein Sondergebiet für den Einzelhandel für die Nahversorgung (SO Einzelhandel für Nahversorgung) dargestellt werden und durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 entsprechend entwickelt werden.

Die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 umfassen die gleichen Grundflächen und werden gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

Bei der Ausweisung des Sondergebietes berücksichtigt die Stadt die gutachterlichen Untersuchungen zum Einzelhandel (vgl. Kap. 4.4 der Begründung weiter oben). Mit der Festsetzung der zulässigen Betriebsformen und Verkaufsflächen auf Ebene des Bebauungsplanes wird die Einzelhandelsnutzung und -entwicklung (Nahversorgungsstandort) im Plangebiet planungsrechtlich abgesichert.

Wie durch Lärmschutzgutachten (Schallimmissionsprognose) aufgezeigt bleibt die Einzelhandelsnutzung aus Sicht des Immissionsschutzes durch entsprechende Ausgestaltung des Vorhabens insgesamt umfeldverträglich.

Nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wird durch Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude gemildert. Auch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Erhalt von Einzelbäumen entlang der Straße Hexenberg trägt zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei.

Es werden überwiegend erheblich vorversiegelte und bebaute bzw. baulich geprägte innerörtliche Flächen überplant. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft in Folge dieser Planung sind absehbar gering und durch geringflächige externe Maßnahmen vollständig kompensierbar (vgl. Kap. 9 der Begründung weiter oben).

Friesoythe, den …….. (L.S.)

.....
Bürgermeister

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

- Zuordnung der Ersatzmaßnahmen (Kompensation) zum Bebauungsplan Nr. 193 als Teilfläche im Flächenpool F 32 "Schwaneburger Moor" der Stadt Friesoythe, Bestand April 2010, 1 Übersichtsplan 1:2.000, DIN A3. Quelle: Stadt Friesoythe, zuletzt ergänzt 08.12.2022.
- Geplante Wallhecke auf der Gemeindestraße Gemarkung Gehlenberg, Flur 4 Flurstück 182 als Ersatz (Kompensation) für den Eingriff Bebauungsplan Nr. 193 sowie für Bebauungsplan Nr. 193, 1. Änderung, 1 Lageplan 1:2000, DIN A3. Quelle: Stadt Friesoythe, zuletzt ergänzt 08.12.2022.

AUSSERDEM VERWENDETE GUTACHTEN UND FACHSTELLUNGNAHMEN

Immissionsgutachten

- Schallimmissionsprognose zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 „Barsseler Straße / Hexenberg“ im Rahmen einer bereits erfolgten Erweiterung/Modernisierung eines bestehenden Netto-Einkaufsmarktes inkl. Backshop-Café am Standort „Barßeler Straße 41“ in 26169 Friesoythe“, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf, Stand: 11.04.2023, insgesamt 72 Seiten incl. 6 Anlagen.

Gutachten und Fachstellungnahmen zum Einzelhandel

- Die Barßeler Straße in Friesoythe als Standort für einen Netto-Lebensmitteldiscounter - Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben, Endbericht, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 13.03.2020, 53 Seiten.