

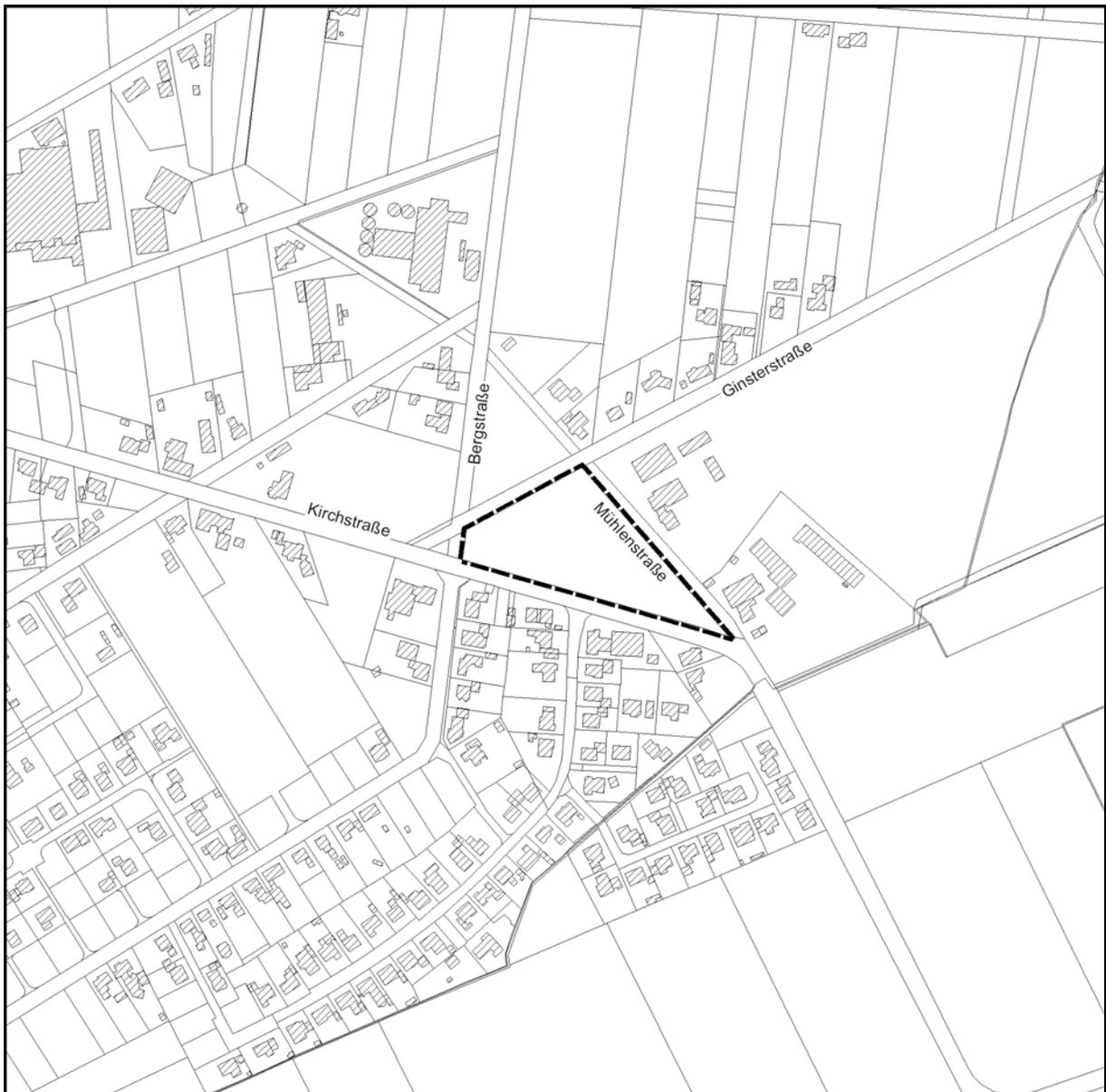


Stadt Friesoythe

Begründung
zur

43. Änderung des Flächennutzungsplans

Entwurf



1	Grundlagen der Flächennutzungsplan-Änderung	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Verfahrensablauf.....	3
1.3	Änderungsbereich.....	3
1.4	Flächennutzungsplan.....	4
1.5	Örtlicher Bestand	4
2	Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
3	Umweltbericht	4
3.1	Rechtliche Vorgabe.....	4
3.2	Beschreibung der Planung.....	5
3.3	Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	5
3.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
3.5	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht im Sinne der Ziffer 3 a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.....	9
3.6	Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring.....	10
3.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	10
4	Verwirklichung der Planung	10
5	Verfahrensvermerke	10
6	Zusammenfassende Erklärung	11

1 Grundlagen der Flächennutzungsplan-Änderung

1.1 Planungsanlass

Bereits seit einiger Zeit bestehen Überlegungen, im Ortsteil Gehlenberg einen Standort für einen leistungsfähigen Einzelhandels-Vollsortimenter planungsrechtlich vorzubereiten.

Flankierend soll hierzu die Ansiedelung von Dienstleistungsunternehmen und Verwaltungen ermöglicht werden.

Da sich der Planbereich unweit der zentralen Ortslage befindet, verkehrlich gut erschlossen ist und mit keinen gravierenden Eingriffen in wertvolle Landschaftsbestandteile verbunden ist, wird der Standort für geeignet gehalten.

Der ausgewählte Standort ist im wirksamen FNP der Stadt Friesoythe als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Während der Vorentwurf der 43. FNP-Änderung diesen Bereich nicht berührt hatte (der parallel aufgestellte B-Plan sollte „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festsetzen), soll nun der Kanon der zulässigen Nutzungen so weit eingeschränkt werden, dass von den einzelnen Zulässigkeitskatalogen der Baugebiete der §§ 2 bis 10 der BauNVO in einer Form abgewichen wird, die die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich macht.

Dieses beruht auf einem zwischenzeitlich vorgelegten Geruchsgutachten u.a. für den Ortsteil Gehlenberg, aus dem stärkere Geruchsbelastungen hervorgehen als ursprünglich zu berücksichtigen gewesen wären.

Da großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht angesiedelt werden sollen, ist ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO darzustellen.

1.2 Verfahrensablauf

Am hat der Rat der Stadt Friesoythe beschlossen, den Flächennutzungsplan zum 43. Mal zu ändern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Hiermit wird der FNP-Änderung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

1.3 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird

- im Norden durch die Ginster- und die Mühlenstraße,
- und im Süden durch die Kirchstraße

begrenzt.

Er hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gemischte Baufläche“ dar. Da die Planungsabsicht besteht, ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ zu entwickeln, lässt sich diese Nutzung nicht aus dem wirksamen FNP, der hier „Gemischte Baufläche“ darstellt, entwickeln. Der FNP wird im Parallelverfahren zum 43. Male geändert.

1.5 Örtlicher Bestand

Im Änderungsbereich ist eine Ackerfläche anzutreffen, die teilweise von wertvollem Baumbestand umgeben ist. Südlich der Kirchstraße befinden sich Einfamilienhäuser und Gewerbebetriebe in klassischer gemischter Bauweise. An das Plangebiet grenzt von allen Seiten eine Mischbebauung an, die auch landwirtschaftliche Betriebe umfasst.

2 Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits eingangs erwähnt, wurde die Darstellung eines Sondergebietes, in diesem Fall mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“¹, erforderlich, weil die Art der Nutzungen aufgrund der starken Geruchsimmissionen auf Solche reduziert worden sind, für die vor Ort ein dringender Bedarf besteht. Obwohl die Ansiedelung Baulichkeiten, in denen sich nicht nur vorübergehend Menschen aufhalten, aufgrund der Immissionssituation für kritisch gehalten wird, kann dennoch auf die Ansiedelung dringend benötigter Versorgungseinrichtungen nicht verzichtet werden. Durch einen Verzicht auf derartige Einrichtungen würden sich die Lebensverhältnisse der örtlichen Bevölkerung zusätzlich verschlechtern.

3 Umweltbericht

3.1 Rechtliche Vorgabe

Seit der Änderung des Baugesetzbuches im Juli 2004 ist der Umweltbericht zwingender Bestandteil der Bauleitplanung. Er ist die Ergebniszusammenfas-

¹ Die konkreten Arten der zulässig werdenden Nutzungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen; im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 120 sollen als zulässige Nutzungen festgesetzt werden: „Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige, (das Wohnen) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

sung der Umweltprüfung, die die Kommune im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat. Aufgrund der formalen Anforderungen an den Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) kann es zu inhaltlichen Überschneidungen mit anderen Kapiteln dieser Begründung kommen.

3.2 Beschreibung der Planung

Die Stadt Friesoythe möchte mit der 43. FNP-Änderung („Nahversorger Gehlenberg“) die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um in dem knapp 1,1 ha umfassenden Bereich zwischen Mühlenstraße, Kirchstraße und Ginsterstraße im Ortsteil Gehlenberg ein Sondergebiet entwickeln zu können.

Die Planung führt zu einer vollständigen Umwandlung der vorhandenen Strukturen, da derzeit landwirtschaftlich intensiv genutztes Ackerland umgewidmet wird zu Sondergebietsflächen. Mit dieser Umwandlung ist auch eine deutliche Zunahme der Bodenversiegelung verbunden.

Erschlossen ist das Gebiet über die o.g. Straßen.

Die derzeitige ökologische Bedeutung des Plangebietes ist aufgrund der landwirtschaftlichen Intensivnutzung als gering bis sehr gering einzustufen.

Derzeit ist innerhalb des Plangebiets ausschließlich Ackerfläche vorzufinden.

In Zukunft soll hier ein Sondergebiet entstehen. Im parallel aufgestellten B-Plan ist die Festsetzung einer GRZ von 0,5 beabsichtigt

Bei einer Grundflächenzahl von 0,5 führt die Planung inklusive der möglichen zulässigen Überschreitungen zu einer Versiegelung von ca. 0,8 ha, was einem Versiegelungsgrad von etwa 75 % entspricht.

3.3 Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Der **Landschaftsrahmenplan** Landkreis Cloppenburg sowie der **Landschaftsplan der Stadt Friesoythe** treffen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung und der nahezu allseits von Bebauung umgebenen Lage zu den Flächen des Plangebietes keine planungsrelevanten Aussagen.

3.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich wird dominiert von intensiv genutztem Ackerland. Die Großbäume (in erster Linie Ahorn und Eichen) befinden sich am Rand der Ackerfläche und können im Zuge der Planung weitgehend erhalten bleiben.

Tiere: Die örtlichen Strukturen und die intensive Ackernutzung lassen nur wenig bis gar keinen Raum für die heimische Tierwelt; der Nutzungsdruck auf der Fläche ist dafür zu groß. Auch während der Ortsbegehungen im Sommer 2008 konnten keine planungsrelevanten Tiervorkommen festgestellt werden. Ungeachtet dessen ist in den Bäumen mit dem Vorkommen typischer Brutvögel (Vogelarten der Siedlungen und halboffenen Parklandschaft) zu rechnen. Da die Bäume weitestgehend erhalten bleiben, wird es in dieser Richtung nicht zu Beeinträchtigungen oder Störungen kommen.

Darüber hinaus konnten keine planungsrelevanten Tierarten festgestellt werden.

Pflanzen: Die intensive landwirtschaftliche Nutzung lässt keinen Raum für naturnahe Biotopstrukturen mit entsprechendem Arteninventar. Auch hier gilt, dass durch den Erhalt der Großbäume die potentiellen Standorte wertvoller Pflanzenarten auch in Zukunft erhalten bleiben.

Boden: Intensive Ackernutzung mit Entwässerung, Düngung und regelmäßige Pflege haben dazu beigetragen, den Natürlichkeitsgrad des Bodens nachhaltig zu beeinträchtigen. Ein besonderer Schutzbedarf ist nicht festzustellen.

Wasser: Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer vor.

Luft/Klima: Das lokale Klima des Plangebietes wird stark durch die landwirtschaftliche Intensivnutzung der Umgebung geprägt; geruchlich ist diese nahezu allgegenwärtig.

Ansonsten handelt es sich um einen wenig bis mäßig beeinträchtigt Übergangsbereich zwischen offener Landschaft und besiedelter Ortsrandlage mit entsprechenden klimatischen Eigenschaften.

Die geringe Versiegelung führt derzeit nur zu einer sehr geringen Wärmespeicherung der Bodenoberfläche.

Zukünftig wird der Versiegelungsgrad deutlich höher liegen und die nächtliche Abkühlung dadurch leicht abgemildert werden, weil die bebauten und versiegelten Flächen die Wärme bis in die Nachtstunden hinein speichern. Typische stadtklimaähnliche Verhältnisse sind aufgrund der relativ geringen Flächengröße und der allgemeinen Klimabedingungen jedoch auszuschließen.

Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind aufgrund der Lage und der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

Landschaftsbild/Ortsbild: Die Planung wird grundsätzlich zu einer planungsrelevanten Veränderungen dieses Schutzgutes führen, da bislang unbesiedelte Flächen in ein Sondergebiet umgewandelt werden. Allerdings relativiert sich die-

ser Gedanke etwas vor dem Hintergrund, dass sich das Plangebiet nicht „auf der grünen Wiese“ oder am Rande der Ortslage befindet, sondern von bestehender Bebauung umgeben ist. Im Grunde ist die Planung gleichbedeutend mit einer Nachverdichtung der bebauten Ortslage.

Biologische Vielfalt: Eine biologische Vielfalt ist aktuell allenfalls in dem Auftreten von Brutvögeln zu sehen, die potenziell in den Großbäumen des Pangebiets zu finden sind. Weiterhin wird sich in den Hausgärten südlich der Kirchstraße eine entsprechende Vielfalt etabliert haben, die durch die Planung jedoch nicht verändert wird. Die landwirtschaftliche Intensivnutzung auf der zentralen Ackerfläche ließ in der Vergangenheit keinen Entwicklungsraum für eine derartige Vielfalt aufkommen

Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind nicht zu erwarten.

- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da derartige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird vorausgesetzt, da deren Entsorgung bzw. Behandlung in Gehlenberg bereits heute geregelt stattfindet.

- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Bauleitplanung wird hier nicht auf den Punkt der erneuerbaren Energien eingegangen.

- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Aussagen derartiger Pläne stehen der vorgesehenen Planung nicht entgegen.

- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Dieser Punkt findet keine Anwendung.

- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Dieser Punkt findet ebenfalls keine Anwendung, da keine dahingehenden planungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten oder festzustellen sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der zukünftig zulässige Versiegelungsgrad wird deutlich über dem aktuellen liegen, so dass im Zusammenhang damit Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden; ein ökologischer Ausgleich an anderer Stelle ist möglich. Relevante Auswirkungen über die Plangebietsgrenzen hinaus sind nicht zu erwarten.

Sofern die derzeit aktuelle landwirtschaftliche Intensivnutzung beibehalten bleibt, ist angesichts der allgemeinen Entwicklung hin zu nachwachsenden Rohstoffen stark davon auszugehen, dass auf den Flächen in Zukunft vornehmlich Mais angebaut wird, der in Biogas- oder ähnlich orientierten Anlagen verwendet wird. Eine dauerhafte, im ökologischen Sinne positive naturnahe Eigenentwicklung der Flächen ist vor diesem Hintergrund auszuschließen.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich inklusive Kompensationsbilanzierung

Um die wertgebenden Biotopstrukturen (hier der Baumbestand) auch auf Dauer erhalten und sichern zu können, sollen die Bäume weitestgehend erhalten bleiben.

Weitere maßgebliche Maßnahmen zur gebietsinternen Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen finden nicht statt.

Zur Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wurde in der Vergangenheit eine Geländebegehung durchgeführt.

Die Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes erfolgt in Anlehnung an das sog. „Städtetagmodell“, das davon ausgeht, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor Niederschlag

findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeit zulässigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten-

Bestand			Planung		
Biotope	m ² / Wertfaktor	Wert (Werteinheit)	Strukturen	m ² / Wertfaktor	Wert (Werteinheit)
Ackerfläche	11.000 / 1	11.000	Sondergebiet; vorauss. versiegelbarer Anteil	8.250 / 0	0
			Sondergebiet;,. vorauss. unversiegelter Anteil	2.750 / 1	2.750
Summe	11.000 m ²	11.000	Summe	11.000 m ²	2.750
Differenz:				8.250 WE	

Innerhalb des Änderungsbereiches lassen sich keine weiteren maßgeblichen Kompensationsmaßnahmen durchführen, so dass sich ein Kompensationsbedarf von ca. 8.250 WE ergibt, die auf den Poolflächen der Stadt Friesoythe kompensiert werden sollen.

Die dortigen Maßnahmen sind in Art und Umfang mit der zuständigen Naturschutzbehörde bereits im Vorfeld abgestimmt worden.

Beschreibung der geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Unter ökonomischen Gesichtspunkten (Flächengröße und Flächenzuschnitt) wird die innerhalb des Plangebietes liegende Ackerfläche auf Dauer landwirtschaftlich nicht mehr tragbar sein; gleichzeitig werden die nachbarschaftlichen Konflikte (Geruchsbelästigung) in Zukunft auch eher größer als kleiner. Vor diesem Hintergrund erscheint das allseitig mehr oder weniger intensiv von Bebauung umgebene Plangebiet prädestiniert für eine städtebauliche Nachverdichtung. Weiterhin wird in Gehlenberg der Ruf nach einem zentral gelegenen Nahversorger immer lauter.

Die Planung ist die logische und auch ökologische Fortführung der städtebaulichen Entwicklung von Gehlenberg, indem eine zentral gelegene bislang unbebaute Freifläche nachverdichtet und nicht in eine Ortsrandlage ausgewichen wird.

3.5 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht im Sinne der Ziffer 3 a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

Bei der Umweltprüfung wurde sowohl auf die Erkenntnisse der Bestandserhebung vor Ort als auch auf die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Cloppenburg sowie des Landschaftsplans der Stadt Friesoythe zurück gegriffen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse ergaben sich nicht.

3.6 Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring

Die Kompensationsmaßnahmen unterliegen in Absprache mit der Kommune und dem Landkreis einer laufenden Kontrolle, um gegebenenfalls steuernd in die Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen eingreifen zu können.

3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans („Nahversorger Gehlenberg“) möchte die Stadt Friesoythe die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um in dem etwa 1,1 ha großen Plangebiet zwischen Kirchstraße, Mühlenstraße und Ginsterstraße Sondergebiet festsetzen zu können.

Erschlossen wird das Gebiet von den genannten Straßen aus.

Die Umweltprüfung, die auf einer Ortsbegehung aus dem Sommer 2008 beruht, kommt zu der Erkenntnis, dass die Planung zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der vorhandenen ökologischen Situation führt, so dass Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung, die in Anlehnung an das sog. „Städtetagmodell“ durchgeführt wurde, führt aufgrund der vorgesehenen Planung zu einem Kompensationsbedarf von etwa 8.250 Werteinheiten, die auf den Poolflächen der Stadt Friesoythe ausgeglichen werden sollen.

4 Verwirklichung der Planung

Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Cloppenburg als unterer Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden ist unverzüglich der Landkreis Cloppenburg - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

5 Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans (Nahversorger Gehlenberg) der Stadt Friesoythe hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs.

2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am 43. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Begründung beschlossen.

26161 Friesoythe, den

6 Zusammenfassende Erklärung

Nach Fassung des Feststellungsbeschlusses wird an dieser Stelle die zusammenfassende Erklärung eingefügt.

.....
(Bürgermeister)

(Siegel)

Entwurf und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrage der Stadt Friesoythe.



INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg

Neuenburg, im April 2009

Dipl.-Ing. Henning Göden (Umweltbericht)
Dipl.-Ing. L. Winter