

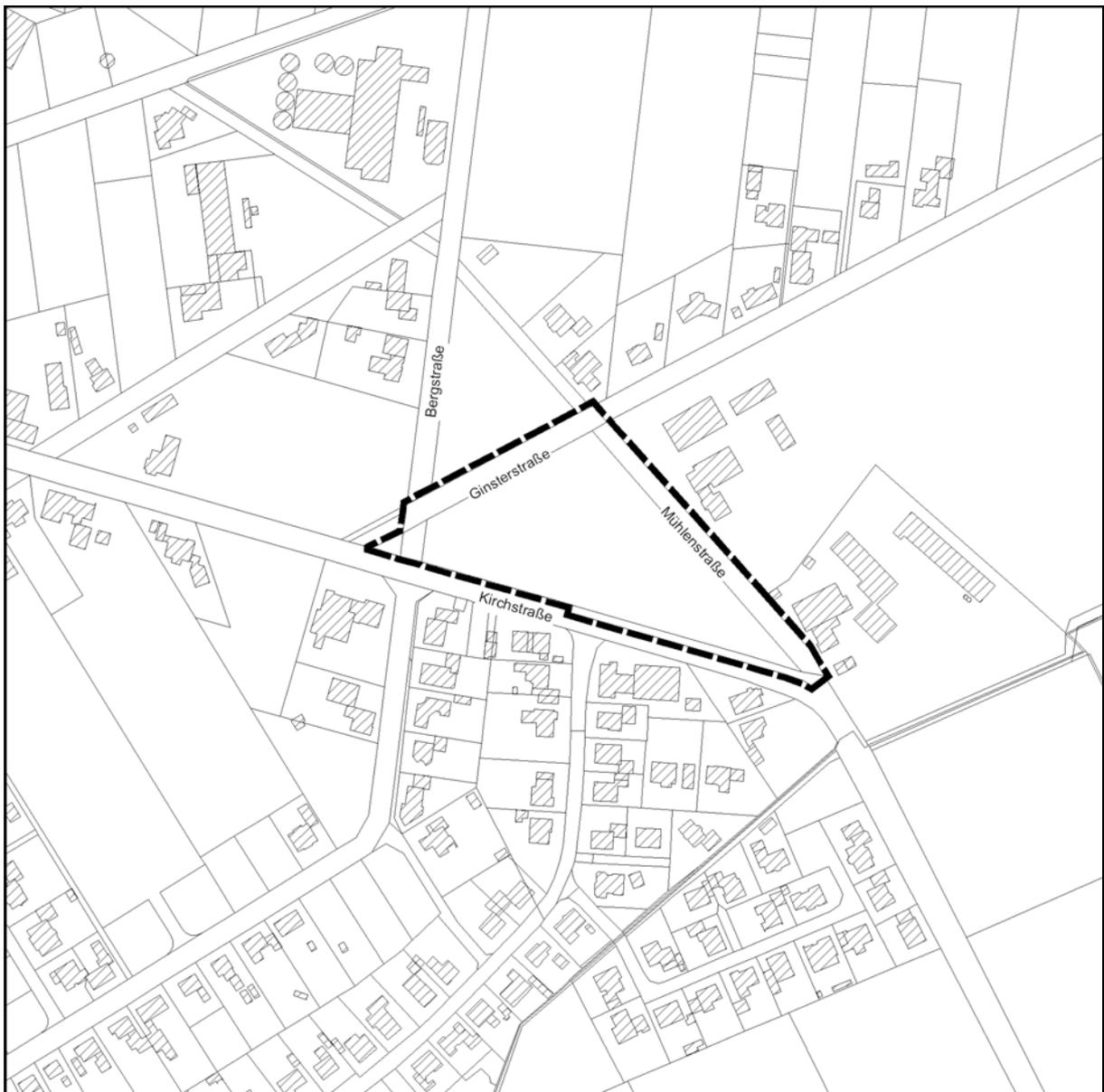


# Stadt Friesoythe

Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)  
zum Bebauungsplan

## Nr. 120 "Nahversorger Gehlenberg"

### Entwurf



<b>1</b>	<b>Grundlagen des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Verfahrensablauf.....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.4	Flächennutzungsplan.....	4
1.5	Angrenzende Bebauungspläne .....	4
1.6	Örtlicher Bestand .....	4
<b>2</b>	<b>Einzelhandelskonzeption.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>	<b>5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3	Bauweise, Baugrenzen .....	6
<b>4</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>6</b>
4.1	Rechtliche Vorgabe.....	6
4.2	Beschreibung der Planung.....	6
4.3	Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen .....	7
4.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
4.5	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht im Sinne der Ziffer 3 a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.....	12
4.6	Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring.....	12
4.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	12
<b>5</b>	<b>Sonstige Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>13</b>
5.1	Lärmschutz.....	13
5.2	Öffentliche Spielflächen .....	13
<b>6</b>	<b>Verwirklichung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>13</b>
6.1	Ver- und Entsorgung.....	13
6.2	Bodenordnung und soziale Maßnahmen.....	13
6.3	Hinweise.....	13
<b>7</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>14</b>

# **1 Grundlagen des Bebauungsplans**

## **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.

Für den fraglichen Bereich existiert derzeit kein B-Plan. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB scheidet aus, da sich der Planbereich in einem Übergangsbereich zwischen Wohnbebauung und Mischbebauung befindet und die Zuordnung zur „Eigenart der näheren Umgebung“ nicht hinreichend eindeutig erfolgen kann. Vielmehr bedarf es einer klaren Beordnung der künftig zulässig werdenden Nutzungen, um städtebauliche Spannungen so weit wie es geht zu vermeiden. Die Aufstellung eines B-Plans ist erforderlich.

Im B-Plan-Vorentwurf sollte für den Planbereich Mischgebiet festgesetzt werden, wobei Wohnungen wegen der starken Geruchsbelastung ausgeschlossen werden sollten. Zwischenzeitlich wurde ein Geruchsgutachten u.a. für den Ortsteil Gehlenberg vorgelegt, aus dem stärkere Geruchsbelastungen hervorgehen als ursprünglich zu berücksichtigen gewesen wären. Dieses führte zu einer weiteren Einschränkung des Nutzungskataloges, der stark von den einzelnen Katalogen der Baugebiete der §§ 2 bis 10 der BauNVO abweicht. Insofern ist ein Sondergebiet auszuweisen. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht angesiedelt werden sollen, war ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festzusetzen.

## **1.2 Verfahrensablauf**

Am ..... hat der Rat der Stadt Friesoythe beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 120 „Nahversorger Gehlenberg“ aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde um die Jahreswende 2008 / 2009 durchgeführt.

Hiermit wird der Plan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

## **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

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

begrenzt.

Er hat eine Größe von ca. 1,53 ha.

#### **1.4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gemischte Baufläche“ dar. Da der B-Plan beabsichtigt, Sondergebiet, in diesem Falle Sondergebiet Nahversorger, festsetzen will, lässt sich der B-Plan nicht aus dem wirksamen FNP, der hier „Gemischte Baufläche“ darstellt, entwickeln. Der FNP wird im Parallelverfahren zum 43. Male geändert.

#### **1.5 Angrenzende Bebauungspläne**

An den B-Plan Nr. 120 grenzen südlich der Kirchstraße an:

- im Westen der **B-Plan Nr. 83 „ehemaliger Schützenplatz in Gehlenberg“**,
- im mittleren Bereich der **B-Plan Nr. 85 „Blankenpohl“**,
- im Osten der **B-Plan Nr. 66 „Rosenstraße in Gehlenberg“**,

#### **1.6 Örtlicher Bestand**

Im Plangebiet 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 Einzelhandelskonzeption**

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass für die Ortsteile Gehlenberg, Neuvrees und Neuscharrel eine Einzelhandelskonzeption erstellt wurde. Aus dieser sind Empfehlungen zur Steuerung nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht zu entnehmen. Insofern hat die Konzeption keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung, da im festgesetzten Sondergebiet nur „nicht-großflächige“ Einzelhandelsbetriebe zulässig werden sollen, wie sie zumindest auch in Mischgebieten allgemein zulässig sind.

### **3 Inhalt des Bebauungsplanes**

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

Der Bebauungsplan setzt „Sondergebiet Nahversorger“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO fest. Der Indices 1a und 1b weisen auf unterschiedliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung hin.

Wie bereits eingangs erwähnt, wurde die Festsetzung eines Sondergebietes, in diesem Fall mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“, 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.

Um aber auch den allgemeinen Belangen an gesunde Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, wurden Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz getroffen:

*„Im Sondergebiet hat die Belüftung der baulichen Anlagen über Lüftungsanlagen zu erfolgen. Auf der Frischluftseite der Lüftungsanlagen sind Filteranlagen zur Abfilterung der zu reinigenden Außenluft in das Lüftungssystem zu integrieren (z.B. Aktivkohlefilter). Die nicht überbauten Flächen dürfen nur als Lager- und als Parkplatzflächen genutzt werden.“*

So ist neben dem Einbau technischer Einrichtungen auch durch die Untersagung dauerhafter Arbeitsplätze im Freien sichergestellt, dass nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht nur Gefahren für die Gesundheit, sondern auch übermäßige Belästigungen im Plangebiet nicht auftreten.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden folgende Nutzungen für zulässig erklärt:

- a) Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind
- b) Geschäfts- und Bürogebäude
- c) sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die maximale bauliche Dichte orientiert sich grundsätzlich am faktischen und rechtlichen Bestand der Umgebungsbebauung.

Hierbei werden für die Sondergebietsteile 1b höhere Baulichkeiten zugelassen als für den zentral gelegenen Teil 1a, um Anregungen für einen städtebaulichen Entwurf vorzugeben, den Anfangs- und Endpunkt der Bebauung stärker zu betonen.

Hierdurch wird eine gewisse städtebauliche Struktur hinsichtlich der Gebäudehöhen vorgegeben und für die „einrahmenden“ Eckbereiche höhere Gebäude zugelassen (max. 13,00 m) als im „mittleren“ Bereich (max. 10,00 m).

### **3.3 Bauweise, Baugrenzen**

Mit Hilfe von Baugrenzen sind überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Für den derzeit noch unbebauten Bereich wurde eine relativ großzügige überbaubare Fläche festgesetzt, die allerdings den inneren Bereich von Hauptnutzungen freihält. Hierdurch wird das planerische Ziel einer „Randbebauung“ unterstützt und versucht zu vermeiden, dass durch eine völlig freie Platzierung der Baukörper eine bauliche „Zerfaserung“ des Bereiches überwiegt. Außerdem werden Bauherren ermuntert, Nebenanlagen wie Stellplätze abgeschirmt in den inneren Bereich zu verlegen. Erzwungen wird die Lage der Stellplätze allerdings nicht, da z.B. auch das nachvollziehbare Interesse von Einzelhandelsbetreibern bekannt ist, Stellplätze in vom Straßenraum aus sichtbaren Bereichen unterzubringen.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sollen auf den, den Straßen zugewandten nicht-überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sein, um einen entsprechenden „Vorgartenbereich“ zu sichern.

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Rechtliche Vorgabe**

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

### **4.2 Beschreibung der Planung**

Die Stadt Friesoythe möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 120 „Nahversorger Gehlenberg“ die verbindlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um in dem knapp 1,5 ha umfassenden Bereich zwischen Mühlenstraße, Kirchstraße und Ginsterstraße im Ortsteil Gehlenberg ein Sondergebiet festsetzen 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 sind innerhalb des Plangebiets folgende Strukturen zu finden:

- 11.056 qm Ackerfläche
- 4.108 qm Verkehrsfläche
- 98 qm vorhandene Grünfläche

Zurzeit liegt die Versiegelung bei etwa 4.100 qm, was einem Versiegelungsgrad von ca. 27 % entspricht.

In Zukunft sind folgende Strukturen zulässig:

- 11.056 qm Sondergebiet
- 4.108 qm Verkehrsfläche
- 98 qm Grünfläche

Bei einer Grundflächenzahl von 0,5 führt die Planung inklusive der möglichen zulässigen Überschreitungen zu einer Versiegelung von ca. 8.290 qm, was einem Versiegelungsgrad von etwa 75 % entspricht.

#### **4.3 Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bis auf einige Großbäume im Randbereich der Ackerfläche keine planungsrelevanten oder gar per Gesetzeslage naturschutzrechtlich besonders geschützten Strukturen.

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.

#### 4.4 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

Das Plangebiet 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 versiegel-

ten 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 dieser 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, werden die Bäume weitestgehend erhalten und die nicht überbaubare Grundstücksfläche dementsprechend vergrößert. Gemäß textlicher Festsetzung sind diese Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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		
	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Wert (Werteinheit)		m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Wert (Werteinheit)
Ackerfläche	11.056 / 1	11.056	Sondergebiet; versiegelbarer Anteil	8.292	0
			Sondergebiet; unversiegelter Anteil	2.764 / 1,1*	3.040,4
Verkehrsfläche	4.108 / 0	0	Verkehrsfläche	4.108 / 0	0
Grünfläche	98 / 2	196	Grünfläche	98 / 2	196
Summe	15.262 m <sup>2</sup>	11.252	Summe	15.262 m <sup>2</sup>	3.236,4
<b>Differenz:</b>					<b>8.015,6 WE</b>

\* Wegen der textlichen Festsetzung zu Erhalt und Sicherung der Großbäume wird der Wertfaktor leicht angehoben.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes lassen sich keine weiteren maßgeblichen Kompensationsmaßnahmen durchführen, so dass sich ein Kompensationsbedarf von ca. 8.016 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.

#### **4.5 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.

#### **4.6 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.

Die innerhalb der Plangebietsgrenzen festgesetzten Einzelbäume sind im wiederkehrenden Rhythmus von 2 Jahren auf ihre Vitalität und die Einhaltung etwaiger Sicherungs- und Schutzmaßnahmen hin zu kontrollieren. Eine ständige Offenhaltung des Bodens im Bereich der Bäume sollte gewährleistet sein.

#### **4.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 120 „Nahversorger Gehlenberg“ möchte die Stadt Friesoythe die verbindlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um in dem etwa 1,1 ha großen Plangebiet zwischen Kirchstraße, Mühlenstraße und Ginsterstraße Mischgebiete 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 8.016 Werteinheiten, die auf den Poolflächen der Stadt Friesoythe ausgeglichen werden sollen.

## **5 Sonstige Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Lärmschutz**

Im Plangebiet können nur mischgebietsverträgliche Nutzungen entstehen. Dazu zählen auch Stellplätze für Einzelhandelseinrichtungen. Nachweise über die Lärmverträglichkeit der neu anzusiedelnden Nutzungen sind im Rahmen der Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### **5.2 Öffentliche Spielflächen**

Eine Erweiterung des vorhandenen Wohnungsbestandes wird durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst. Es verbleibt bei der Spielplatzversorgung, die durch die Vorgängerplanungen gesichert wurden.

## **6 Verwirklichung des Bebauungsplanes**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

Da die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche überwiegend bebaut sind, sind alle Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über das Schmutzwasserkanalsystem der Stadt Friesoythe mit Anschluss an die zentrale Kläranlage.

### **6.2 Bodenordnung und soziale Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich.

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da er sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Bebauungsplangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht in unzumutbarer Form nachteilig auswirkt.

### **6.3 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.

## 7      **Verfahrensvermerke**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 120 „Nahversorger Gehlenberg“ der Stadt Friesoythe hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**26161** Friesoythe, den .....

## 8      **Zusammenfassende Erklärung**

Nach Fassung des Satzungsbeschlusses 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