

STADT FRIESOYTHE

50. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Entwurf -

Stand: April 2009

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Stadt Friesoythe diese 50. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister
Wimberg

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG



Gemischte Bauflächen



Gewerbliche Bauflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Kartengrundlage:

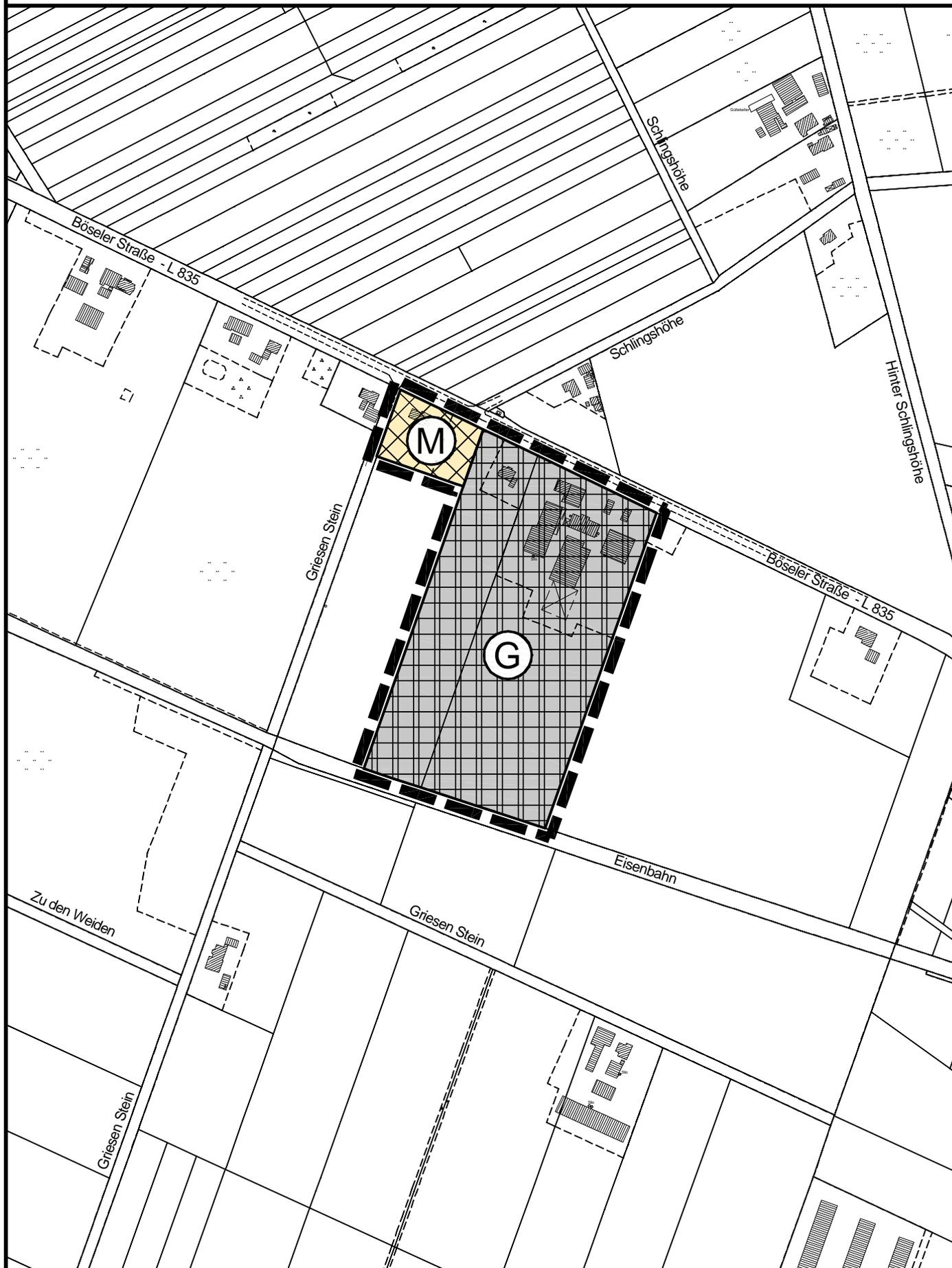
Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)

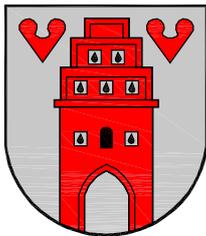
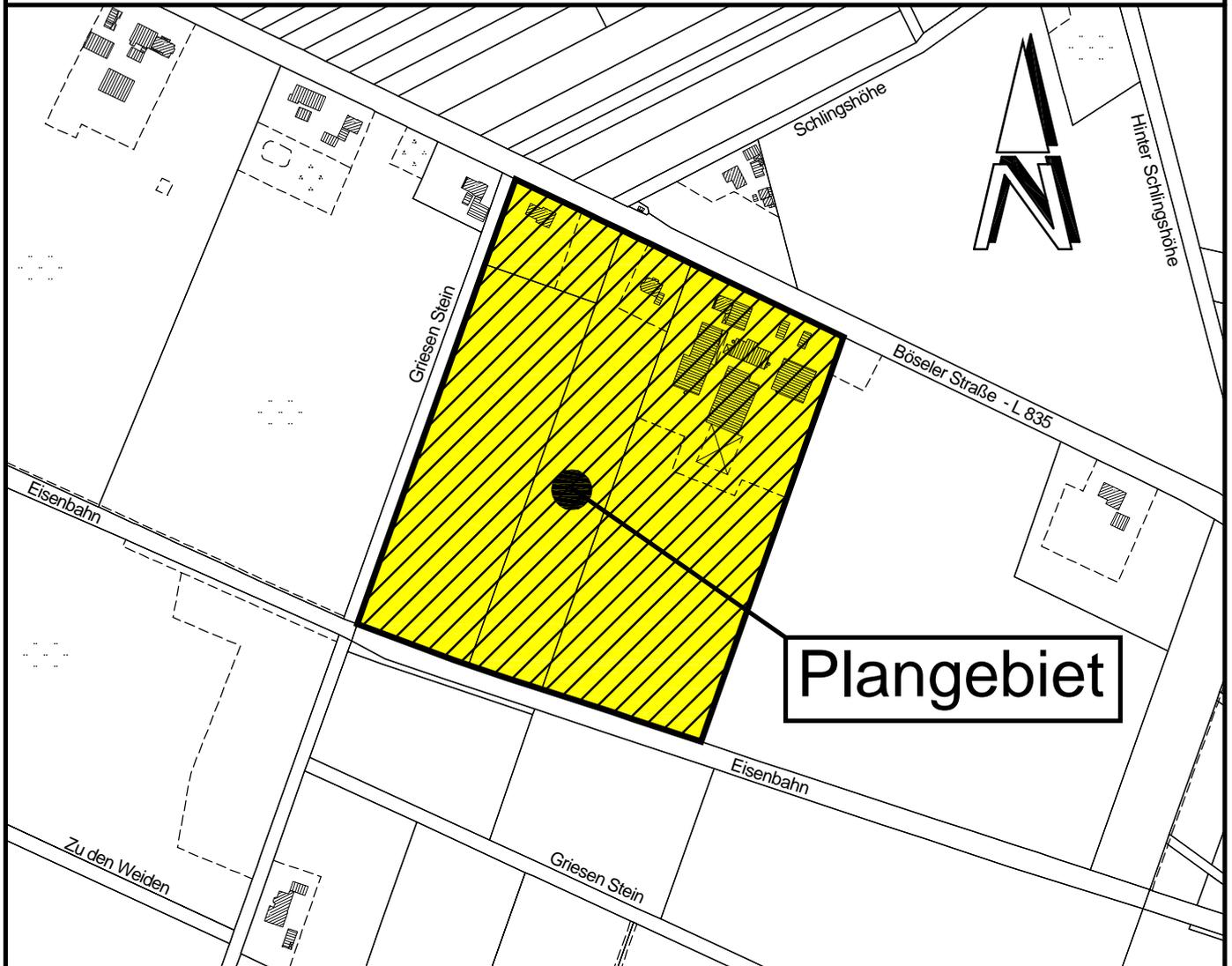
Die Verfielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.

M. 1 : 5000



Stadt Friesoythe





Stadt
Friesoythe

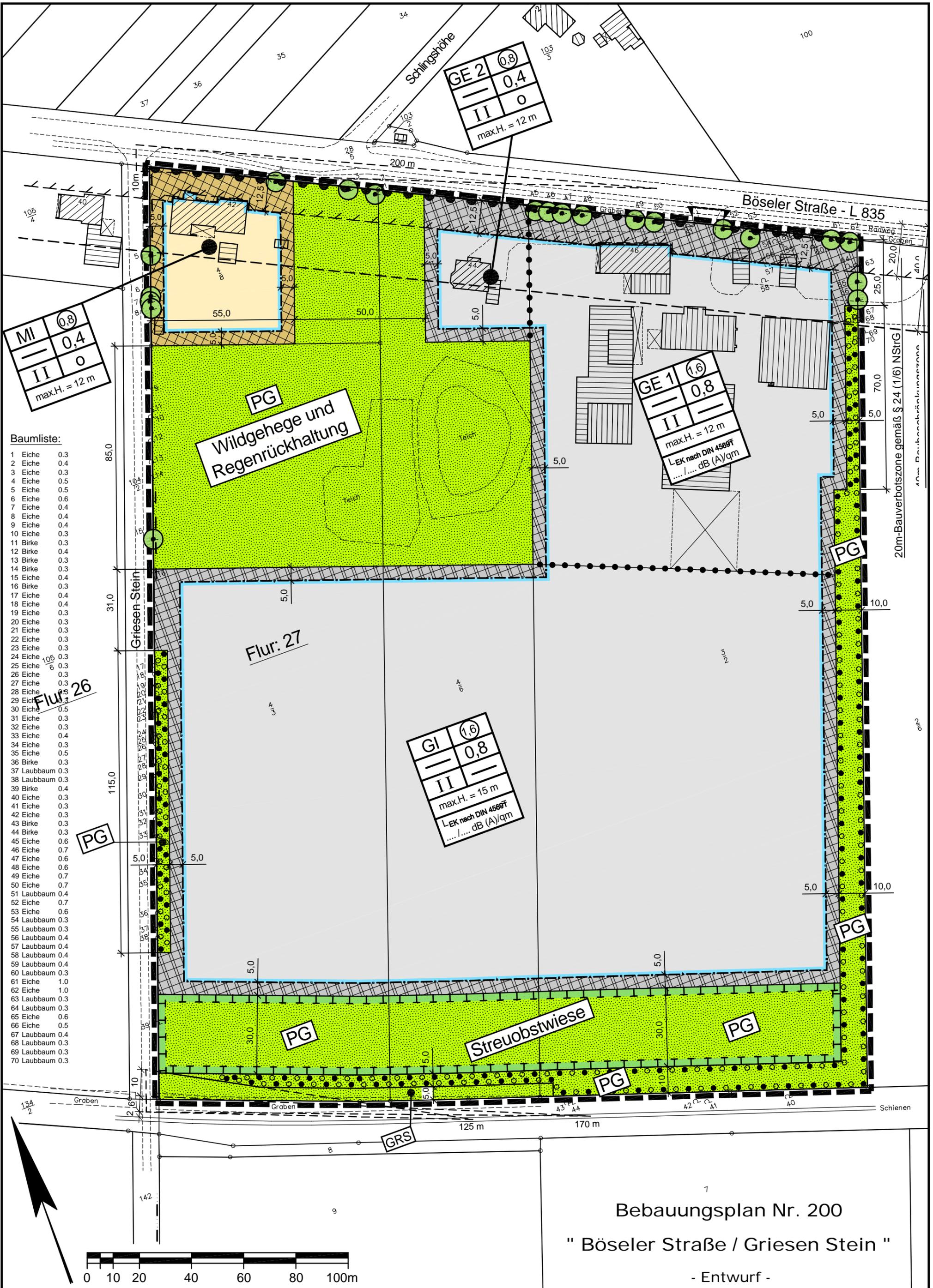
Landkreis Cloppenburg

Stand: April 2009

Bebauungsplan Nr. 200

" Böseler Straße /
Griesen Stein "

- Entwurf -



MI	(0,8)
—	0,4
II	0
max.H. = 12 m	

GE 2	(0,8)
—	0,4
II	0
max.H. = 12 m	

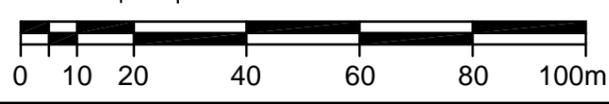
GE 1	(1,6)
—	0,8
II	—
max.H. = 12 m	
L-EK nach DIN 4569FF	
... / ... dB (A)/qm	

GI	(1,6)
—	0,8
II	—
max.H. = 15 m	
L-EK nach DIN 4569FF	
... / ... dB (A)/qm	

Baumliste:

- 1 Eiche 0.3
- 2 Eiche 0.4
- 3 Eiche 0.3
- 4 Eiche 0.5
- 5 Eiche 0.5
- 6 Eiche 0.6
- 7 Eiche 0.4
- 8 Eiche 0.4
- 9 Eiche 0.4
- 10 Eiche 0.3
- 11 Birke 0.3
- 12 Birke 0.4
- 13 Birke 0.3
- 14 Birke 0.3
- 15 Eiche 0.4
- 16 Birke 0.3
- 17 Eiche 0.4
- 18 Eiche 0.4
- 19 Eiche 0.3
- 20 Eiche 0.3
- 21 Eiche 0.3
- 22 Eiche 0.3
- 23 Eiche 0.3
- 24 Eiche 0.3
- 25 Eiche 0.3
- 26 Eiche 0.3
- 27 Eiche 0.3
- 28 Eiche 0.3
- 29 Eiche 0.3
- 30 Eiche 0.5
- 31 Eiche 0.3
- 32 Eiche 0.3
- 33 Eiche 0.4
- 34 Eiche 0.3
- 35 Eiche 0.5
- 36 Birke 0.3
- 37 Laubbaum 0.3
- 38 Laubbaum 0.3
- 39 Birke 0.4
- 40 Eiche 0.3
- 41 Eiche 0.3
- 42 Eiche 0.3
- 43 Birke 0.3
- 44 Birke 0.3
- 45 Eiche 0.6
- 46 Eiche 0.7
- 47 Eiche 0.6
- 48 Eiche 0.6
- 49 Eiche 0.7
- 50 Eiche 0.7
- 51 Laubbaum 0.4
- 52 Eiche 0.7
- 53 Eiche 0.6
- 54 Laubbaum 0.3
- 55 Laubbaum 0.3
- 56 Laubbaum 0.4
- 57 Laubbaum 0.4
- 58 Laubbaum 0.4
- 59 Laubbaum 0.4
- 60 Laubbaum 0.3
- 61 Eiche 1.0
- 62 Eiche 1.0
- 63 Laubbaum 0.3
- 64 Laubbaum 0.3
- 65 Eiche 0.6
- 66 Eiche 0.5
- 67 Laubbaum 0.4
- 68 Laubbaum 0.3
- 69 Laubbaum 0.3
- 70 Laubbaum 0.3

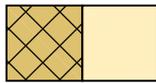
1
Bebauungsplan Nr. 200
" Böseler Straße / Griesen Stein "
 - Entwurf -



Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

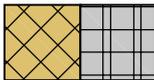
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)



MI Mischgebiet



GE Gewerbegebiete
GI Industriegebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,8

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,4

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

II

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

.... /

L_{EK} Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))

H.=12 m

max.H. maximale Höhe baulicher Anlagen

O

Offene Bauweise



Baugrenze



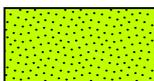
Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Private Grünflächen (PG)
Zweckbestimmung:

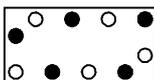
GRS = Gewässerrandstreifen

Wildgehege und Regenrückhaltung



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Hier:

Streuobstwiese



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB



zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1. Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB und der BauNVO 1990)

1.1 Immissionsschutz

1.1.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel (GI, GE 1)

Wird nach Gutachten ergänzt!

1.2 Verkehrslärmschutz

Wird ggf. nach Berechnung ergänzt!

1.3 Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind ausschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.4 Betriebswohnungen

Im Industriegebiet (GI) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinn von § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Einzelhandelsbetriebe

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Industrie- und Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, die an den Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig sind.

1.6 Vergnügungsstätten

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE 1 und 2) und im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 bzw. § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.7 Grundflächenzahl

Im festgesetzten Mischgebiet (MI) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

1.8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke, der Bauverbotszone entlang der L 835 und bis zu einem Abstand von 3 m zu den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o.g. Anlagen zulässig, wobei zu Anpflanzungsflächen mit Gebäuden ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten ist.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen (§ 14 Nr. 2 BauNVO) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.9 Höchstzulässige Gebäudehöhen (max. H)

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe der Fahrbahnachse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

Für untergeordnete Anlagen und Immissionsschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z.B. Schornsteine oder Silos, sind ausnahmsweise größere Höhen zulässig. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 20 m festgesetzt.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.10.1 Festgesetzte Einzelbäume

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanzpflanzung gemäß der Pflanzliste vorzunehmen.

Bei Erdarbeiten im Traufbereich der festgesetzten Einzelbäume, z.B. bei Kabelverlegungsarbeiten sind die Vorschriften der DIN 18920 Garten- und Landschaftsbau zu beachten.

1.10.2 Private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung

Wildgehege und Regenrückhaltung

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wildgehege und Regenrückhaltung“ dient der Nutzung als Wildgehege bzw. Weidefläche sowie der Anlage von Kleingewässern und Regenrückhalteanlagen.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Entwässerungsgräben und –mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

Gewässerrandstreifen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen und darf maximal einmal pro Jahr gemäht werden.

1.10.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Die Maßnahmenfläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Je 70 qm Fläche ist ein regionaltypischer, hochstämmiger Obstbaum (Kronenansatz bei mindestens 1,80 m, Pflanzabstand mindestens 8,00 m) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen. Die Krautschicht ist maximal zweimal jährlich zu mähen, unter Abtransport des Mähgutes.

Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Entwässerungsgräben und –mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

1.10.4 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 200 " Böseler Straße / Griesen Stein " verursacht bei der Realisierung durch Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle – außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:

Gemarkung: Friesoythe , Flur: 27 , Flurstück: 2/6 (tlw.) = 3.060 qm

2. Hinweise

2.1 Bodenfunde

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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat 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 NDSchG 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.

2.2 Sichtdreiecke



Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

2.3 Einfriedungen

Baugrundstücke müssen entlang der L 835 (Böseler Straße) eingefriedet werden, soweit dies erforderlich ist, um Gefährdungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen zu verhüten (§15 NBauO).

2.4 Oberflächenentwässerung

Im festgesetzten Industrie-, Gewerbe- bzw. Mischgebiet (GI, GE, MI) ist das anfallende Dach- und sonstige Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder vor Einleitung des anfallenden Dach- und sonstigen Oberflächenwassers in den Vorfluter durch Regenwasserrückhalteanlagen, z.B. im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen, zu gewährleisten, dass der Abfluss auf den jeweiligen Grundstücken durch entsprechende Maßnahmen dem natürlichen Maß entspricht. Für die Versickerung und / oder die Schaffung von Regenwasserrückhalteanlagen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und / oder Erlaubnisse einzuholen.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bauverbotszone

∟ ∟ ∟ 20m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1/6) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

3.2 Baubeschränkungszone

— — — — 40m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

4. Pflanzliste

Bäume

Acer campestre	Feldahorn	Populus tremula	Zitterpappel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn	Salix aurita	Ohrweide
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix caprea	Salweide
Betula pendula	Hängebirke	Salix cinerea	Grauweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche		

Sträucher

Cornus sanguineum	Blutroter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus laevigata	Weißdorn	Rubus fruticosus	Brombeere
Frangula alnus	Faulbaum	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ilex aquifolium	Stechpalme	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt		

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baummassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe baulicher Anlagen	
maximaler immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel	

50. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 200 „Böseler Straße / Griesen Stein“ der Stadt Friesoythe

Grundzüge der Planung

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friesoythe umfasst die Flurstücke Nr. 4/6, 4/8 und 3/2 der Flur 27, Gemarkung Friesoythe. Das Gebiet liegt nordöstlich der Ortslage von Friesoythe unmittelbar südlich der Böseler Straße (L 835) und grenzt im Süden an eine Nebenstrecke der F.E.G. mbH Cloppenburg-Friesoythe an.

Der Bebauungsplan Nr. 200 schließt über den Geltungsbereich der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes hinaus das Flurstück Nr. 4/3 mit ein. Das Grundstück wurde, wie auch das Flurstück Nr. 4/8, im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 200 grenzt damit im Westen an die Straße „Griesen Stein“ an.

2 Grundzüge der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 200 umfasst eine Fläche von ca. 9,2 ha. Es ist im Nordosten mit den Gebäuden und Anlagen einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Neben der Tierhaltung hat der Betrieb in den vergangenen Jahren weitere Geschäftsfelder aufgebaut (Spedition, Entsorgungstechnik, Rohr- und Kanaltechnik), auf die sich der Betriebsschwerpunkt zunehmend verlagert. Die Tierhaltung mit derzeit ca. 900 Mastschweinen und 400 Ferkeln soll aufrecht erhalten aber nicht ausgeweitet und längerfristig aufgegeben werden.

Westlich des Betriebes wurde ein Betriebswohnhaus errichtet. Südlich davon wurden zwei Teichanlagen geschaffen. Ein nicht zum Betrieb gehörendes Grundstück mit einem Wohnhaus befindet sich am Einmündungsbereich Böseler Straße / Griesen Stein. Die übrigen Flächen sind unbebaut und werden als Wildgehege oder ackerbaulich genutzt.

Der Betrieb möchte auf eigenen Flächen den Entsorgungsbereich ausweiten. Konkret ist die Errichtung einer Lagerhalle zur Zwischenlagerung von getrockneten Klärschlämmen geplant.

Im Flächennutzungsplan hat die Stadt Friesoythe die Flächen beidseitig der Böseler Straße (L 835) zwischen der Ortslage und der Straße „Griesen Stein“ großflächig als gewerbliche Bauflächen, z.T. bereits weitergehend als Gewerbe- und Industriegebiet gegliedert, dargestellt. Entlang der L 835 besteht seit langem eine Gemengelage aus Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Hofstellen und gewerblichen Nutzungen. Zielsetzung ist es, diesen Bereich mittelfristig, neben dem Gewerbeschwerpunkt im westlichen Bereich der Stadt, als zweiten Gewerbestandort zu entwickeln. Erste Teilabschnitte wurden bereits umgesetzt.

Das vorliegende Plangebiet grenzt östlich an diese gewerblichen Bauflächen an bzw. bezieht im Westen bereits als gewerbliche Baufläche dargestellte Bereiche mit ein. Nach Ansicht der Stadt stellt die Ausweisung des Gebietes daher eine sinnvolle Entwicklung und Ergänzung des geplanten Gewerbestandes dar.

Die noch unbebauten Flächen sollen ausschließlich der Sicherung und Erweiterung des ansässigen Betriebes dienen. Unter Berücksichtigung der Art des zu erweiternden Betriebszweiges (Trockenklärschlamm-Lagerung, ggf. Depolymerationsanlage) ist geplant, die dafür vorgesehene Erweiterungsfläche als Industriegebiet auszuweisen. Der bereits bebaute Bereich entlang der Böeseler Straße soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Zum im nordwestlich bislang im Außenbereich gelegenen Grundstück mit einem bestehenden Wohngebäude (Flurstück Nr. 4/8) soll eine als Wildgehege genutzte Grünfläche als Pufferzone verbleiben. Weitere Grünflächen sind am Süd- und Ostrand zur Eingrünung der geplanten Bebauung und zur Kompensation des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft vorgesehen.

Das Flurstück Nr. 4/8 soll, soweit es nicht als Wildgehege genutzt wird, als Mischgebiet festgesetzt werden. Damit ist auch hier in geringem Umfang eine gewerbliche Ergänzung der vorhandenen Nutzung möglich. Der Bereich ist Teil der mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten gewerblichen Baufläche beidseitig der Straße „Griesen Stein“. Mit der vorliegenden Planung wird daher auch der Flächennutzungsplan durch die Darstellung einer gemischten Baufläche in diesem Bereich angepasst.

Erschließung und Versorgung

Verkehrliche Erschließung

Der ansässige Betrieb verfügt über genehmigte Zufahrten zur Böeseler Straße (L 835). Die im nordwestlichen Bereich vorhandene Wohnnutzung ist von Westen über die Straße „Griesen Stein“ erschlossen.

Das Plangebiet grenzt außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt an die Böeseler Straße (L 835). Neue Zufahrten auf die L 835 sollen daher nicht entstehen. Dies wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung des bestehenden Zufahrtsbereiches an der L 835 und eines Zu- und Abfahrtverbotes in den übrigen Bereichen sicher gestellt.

Mit der vorliegenden Planung werden Erweiterungsmöglichkeiten für den ansässigen Betrieb im wesentlichen im südlichen Bereich des Plangebietes geschaffen. Dieser Bereich grenzt im Westen an die Straße „Griesen Stein“, welche unmittelbar nordwestlich des Plangebietes in die Böeseler Straße einmündet. Neben den bestehenden Zufahrten des Betriebes auf die Böeseler Straße kann somit die Straße „Griesen Stein“ für die weitere Erschließung des Plangebietes herangezogen werden.

In Bezug auf die L 835 galt bislang die 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG. Die vorhandene Bebauung unterschreitet zum Teil diesen Abstand. Die Bauverbotszone wird daher unter Beachtung des § 24 (6) NStrG und unter Berücksichtigung dieser bereits bestehenden Unterschreitung modifiziert dargestellt.

Oberflächenentwässerung

Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist auf den geplanten industriellen Erweiterungsflächen mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Erfahrungen der Anlieger zeigen jedoch, dass im Gebiet sandige Böden mit guten Versickerungseigenschaften vorliegen. Unmittelbar südwestlich verläuft eine Vorflut. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zudem zwei Kleingewässer (Teichanlage und Feuerlöschteich), welche im Bebauungsplan als Teil einer privaten Grünfläche festgesetzt werden und für die Oberflächenentwässerung herangezogen werden können. Innerhalb der vorhandenen bzw. geplanten Pflanzstreifen und im Bereich der geplanten Streuobstwiese sollen ebenfalls naturnah gestaltete Entwässerungsgräben und -mulden zulässig sein. Damit stehen für die konkrete Vorhaben- und Erschließungsplanung ausreichend Möglichkeiten zur schadlosen Oberflächenwasserableitung zur Verfügung.

Es ist daher davon auszugehen, dass das anfallende Dach- und sonstige Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken z.B. im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen versickern bzw. soweit gedrosselt werden kann, dass der Abfluss auf den jeweiligen Grundstücken dem natürlichen Maß der bisherigen Ackerfläche entspricht.

Technische Ver- und Entsorgung

Die übrigen Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt.

3 Umweltauswirkungen

Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen

Die ansässige Firma betreibt neben der Spedition und dem Entsorgungsbereich auch Tierhaltung mit derzeit ca. 900 Mastschweinen und 400 Ferkeln. Diese soll, wie bereits beschrieben, mittelfristig noch aufrecht erhalten aber nicht ausgeweitet werden. Langfristig ist eine Aufgabe der Tierhaltung vorgesehen. Von den Tierhaltungsanlagen sind Geruchsimmissionen zu erwarten. Bei der geplanten Erweiterung (Klärschlammagerung) ist ebenfalls mit Geruchsemissionen zu rechnen. Im Umfeld befinden sich weitere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung.

Aus diesem Grund hat die Stadt den TÜV-Nord mit der Erarbeitung eines Geruchsgutachten beauftragt, welches die Geruchsimmissionssituation entsprechend den Bestimmungen der GIRL 2008 ermitteln soll. Die Ergebnisse dieser Berechnungen werden ebenfalls in die weitere Planung mit einfließen.

Gewerbliche Lärmimmissionen

Die zu den Gewerbeflächen nächstgelegene benachbarte Wohnbebauung befindet sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Diese Nutzung befand sich bislang im Außenbereich und soll mit der vorliegenden Planung als Mischgebiet festgesetzt werden. Südlich, nördlich und westlich des Gebietes befindet sich weitere Wohnbebauung im Außenbereich.

Diese vorhandenen Wohnnutzungen sind entsprechend ihrem jeweiligen Schutzanspruch zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der vorliegenden Planung hinsichtlich der Lärmimmissionen und zur Erarbeitung einer sinnvollen Gliederung des Gebietes hinsichtlich der Emissionsmöglichkeiten soll eine schalltechnische Berechnung durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan großflächig dargestellten gewerblichen / industriellen Bauflächen sollen Szenarien erstellt werden, aus denen mögliche Schallemissionskontingente für das vorliegende Plangebiet unter der Randbedingung ermittelt werden, dass auch für die weitere gewerbliche Entwicklung noch ausreichende Potenziale verbleiben. Die Ergebnisse der Berechnungen werden in die weitere Planung mit einfließen.

Verkehrslärmimmissionen

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft die Böseleer Straße (L 835). Auf der L 835 wurde bei der Verkehrszählung 2000 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 6.498 Kfz verzeichnet. Der Schwerlastanteil betrug mit 477 Fahrzeugen 7,3 %.

Wenngleich der Bereich entlang der L 835 im wesentlichen bereits bebaut ist und ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen erst bei baulichen Veränderungen oder Neubauten greifen, werden die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen in Bezug auf Aufenthaltsräume und mögliche Betriebswohnungen bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Natur und Landschaft

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgt verbalargumentativ. Besonders geschützte Biotope oder geschützte Arten sind im Gebiet nicht bekannt. Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits fast vollständig bebaut.

Die Flächen, auf denen neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, werden vollständig ackerbaulich genutzt. Vorhandene Gehölzstrukturen werden weitestgehend zum Erhalt festgesetzt und durch weitere Anpflanzungen ergänzt. Ebenfalls erhalten bleiben soll der bisher als Wildgehege genutzte Bereich.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2006) durchgeführt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen überwiegend innerhalb des Plangebietes durch die Anlage einer Streuobstwiese am südlichen Rand des Plangebietes ausgeglichen werden. Verbleibende Kompensationsdefizite werden auf einer betriebseigenen Fläche in östlicher Erweiterung des Plangebietes in Form eines Pflanzstreifens extern kompensiert.

4 Weiteres Verfahren

Mit den zuständigen Behörden soll im Rahmen der vorliegenden frühzeitigen Beteiligung der Umfang und der Detaillierungsgrad der im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Umweltprüfung geklärt werden.

5 Folgende Untersuchungen liegen bereits vor bzw. werden erstellt:

- Geruchsgutachten
- Lärmberechnung zur Festlegung der Emissionskontingente
- Verkehrslärmberechnung
- Biotoptypenkartierung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Acker (A)	54.460 qm	1 WF	54.460 WE
Landwirtsch. Produktionsanlage (ODP)*	16.600 qm	–	–
Einzelhausgebiet (OEL)*	5.734 qm	–	–
Intensivgrünland (GI)	15.290 qm	2 WF	30.580 WE
Gesamtfläche:	92.084 qm		
Eingriffsflächenwert:			85.040 WE

* Biototypen werden nicht bewertet, weil sie nicht verändert werden

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Gewerbegebiet GRZ 0,8	41.492 qm	–	–
versiegelt (80 %) (X)	33.194 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %) (TF)	8.298 qm	1 WF	8.298 WE
Private Grünfläche (Wildgehege)	15.290 qm	2 WF	30.580 WE
Landwirtsch. Produktionsanlage (ODP)	15.920 qm	–	–
Einzelhausgebiet (OEL)	5.734 qm	–	–
Obststreifen (30 m x 261 m)	7.837 qm	3 WF	23.511 WE
Private Grünfläche (Anpflanzung)	4.952 qm	3 WF	14.856 WE
Private Grünfläche (Gewässerrand)	859 qm	2 WF	1.718 WE
Gesamtfläche:	92.084 qm		
Kompensationswert:			78.963 WE

Nach Abzug des Kompensationswertes vom Eingriffsflächenwert
verbleibt ein Kompensationsdefizit von: **6.077 WE**

Dies entspricht bei einer möglichen Aufwertung um 2 WF
einer Fläche von **3.038 qm**

**Dieser Flächenanteil wird am südlichen Rand, in östlicher
Erweiterung des Plangebietes, extern kompensiert,
in Form eines 10 m breiten Pflanzstreifens.**