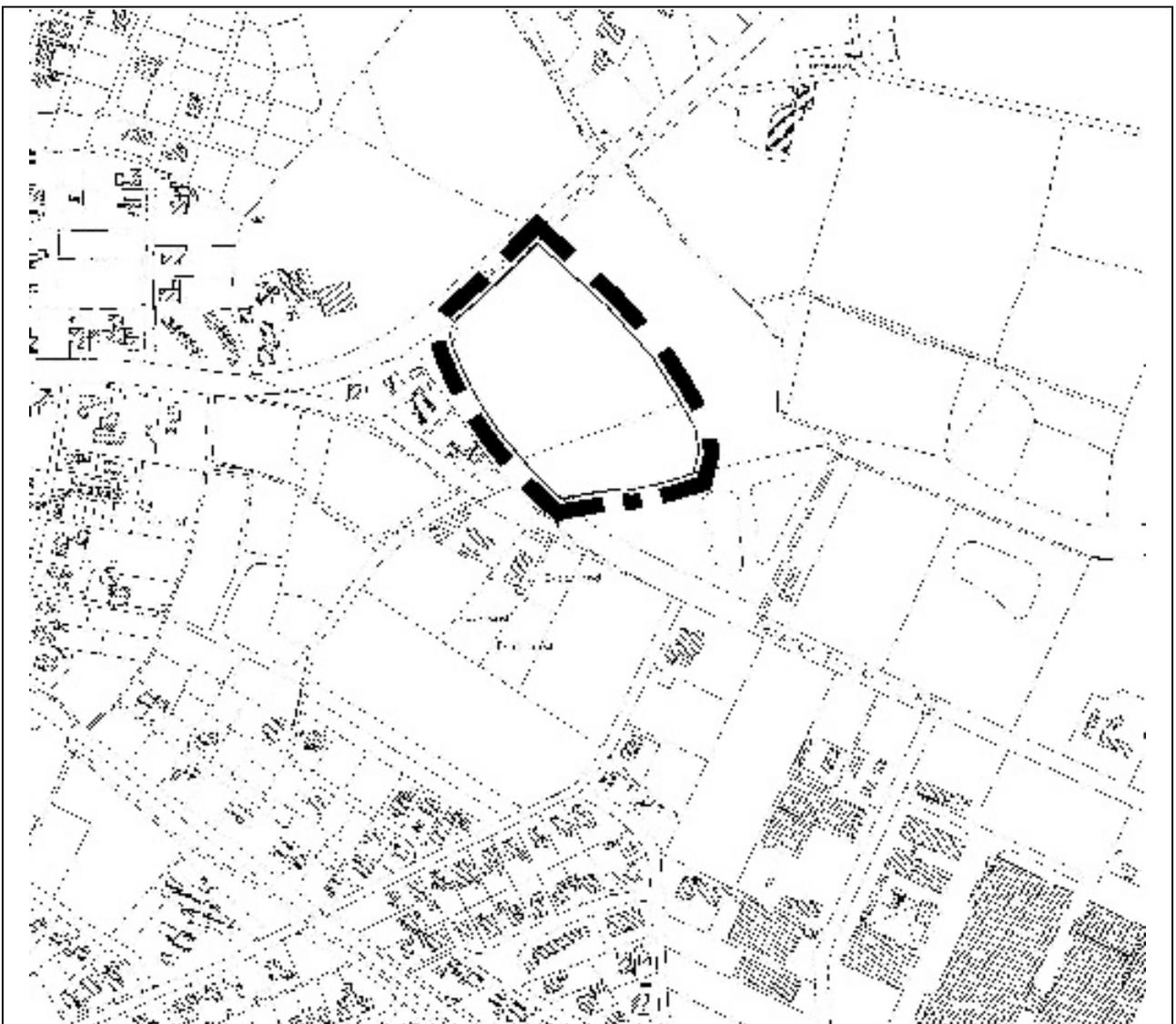




**Bebauungsplan Nr. 124  
„Altenoyther Straße / Böseler Straße“**

**Begründung mit Umweltbericht**

**-Vorentwurf-**



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	VERFAHRENSSTAND.....	4
1.3	GELTUNGSBEREICH.....	4
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>5</b>
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	5
2.2	REGIONALPLANUNG.....	6
2.3	EINZELHANDELSKONZEPT FRIESOYTHE 2009.....	6
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>7</b>
3.1	BESTAND.....	7
3.2	ERSCHLIEBUNG.....	7
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>8</b>
4.1	SONDERGEBIET „BAUMARKT/GARTENCENTER“.....	8
4.2	GEWERBEGBIET.....	8
4.3	BAUWEISE.....	9
4.4	ERSCHLIEBUNG UND VERKEHRSFLÄCHEN.....	9
4.5	BEGRÜNUNG.....	9
4.6	FLÄCHENBILANZ.....	10
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>11</b>
5.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG.....	11
5.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	11
5.2.1	<i>Landschaftsplan.....</i>	<i>11</i>
5.3	UMWELTPRÜFUNG.....	11
5.3.1	<i>Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.....</i>	<i>12</i>
5.3.2	<i>Erhaltungsziele und Schutzzweck.....</i>	<i>13</i>
5.3.3	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....</i>	<i>13</i>
5.3.4	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....</i>	<i>13</i>
5.3.5	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....</i>	<i>13</i>
5.3.6	<i>Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....</i>	<i>13</i>
5.3.7	<i>Landschaftspläne sowie sonstige Pläne.....</i>	<i>13</i>
5.3.8	<i>Luftqualität.....</i>	<i>13</i>
5.3.9	<i>Wechselwirkungen.....</i>	<i>14</i>
5.3.10	<i>Bestandsaufnahme.....</i>	<i>14</i>
5.4	AUSGLEICHSMABNAHMEN.....	14
5.5	BILANZIERENDE GEGENÜBERSTELLUNG VON DERZEIT ZULÄSSIGEM BESTAND UND DEN GEPLANTEN MÖGLICHKEITEN.....	15
5.6	KOMPENSATIONSMABNAHMEN.....	16
5.7	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	16
5.7.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</i>	<i>16</i>
5.7.2	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</i>	<i>16</i>
5.8	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN.....	17
5.9	MABNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN.....	17
5.10	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	17
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>18</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	18
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	18
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	18
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	18
6.5	STROM- UND GASVERSORGUNG.....	18
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	18
6.7	BRANDSCHUTZ.....	18
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>18</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	18

7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	18
7.3	ATTLASTEN .....	19
<b>8</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</b>	<b>19</b>
8.1	ZU- UND ABFAHRVERBOT .....	19

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Kreuzungsbereiches der Altenoyther Straße mit der Böseler Straße. Auf der heute als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche will sich u.a. ein Baumarkt mit Gartencenter ansiedeln.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ansiedlung eines Baumarktes (Baumarkt und Gartencenter mit 6.000 qm Verkaufsfläche sowie eines Marktes für Tiernahrung und einem Café mit Backshop) ist die Aufstellung einer die Bauleitplanung erforderlich. Es soll ein "Sondergebiet Einzelhandel" festgesetzt werden. Auf dem nördlichen Streifen entlang der Altenoyther Straße wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, hier soll evtl. eine Tankstelle errichtet werden.

Derzeit befindet sich das aktuelle Einzelhandelskonzept in Aufstellung. Eine Entwurfsfassung wurde erarbeitet und den Gremien der Stadt Friesoythe vorgestellt. Unser Plangebiet ist von dem Gutachten betrachtet und analysiert worden, es umfasst einen wesentlichen Teil des „Sondergebiets-/Fachmarktstandortes “Böseler Straße“. Dieser Standort wird als Entwicklungsfläche für nicht-zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel, bei guter Verkehrsanbindung in städtischer Randlage charakterisiert. Das Einzelhandelskonzept ist Grundlage dieser Planung.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche aus. Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben somit die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplanes.

### **1.2 Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Altenoyther Straße / Böseler Straße“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am .. .. die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf 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 .. .. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

### **1.3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt unmittelbar nordöstlich des Kreisverkehrsplatzes der L 831 / L 835.

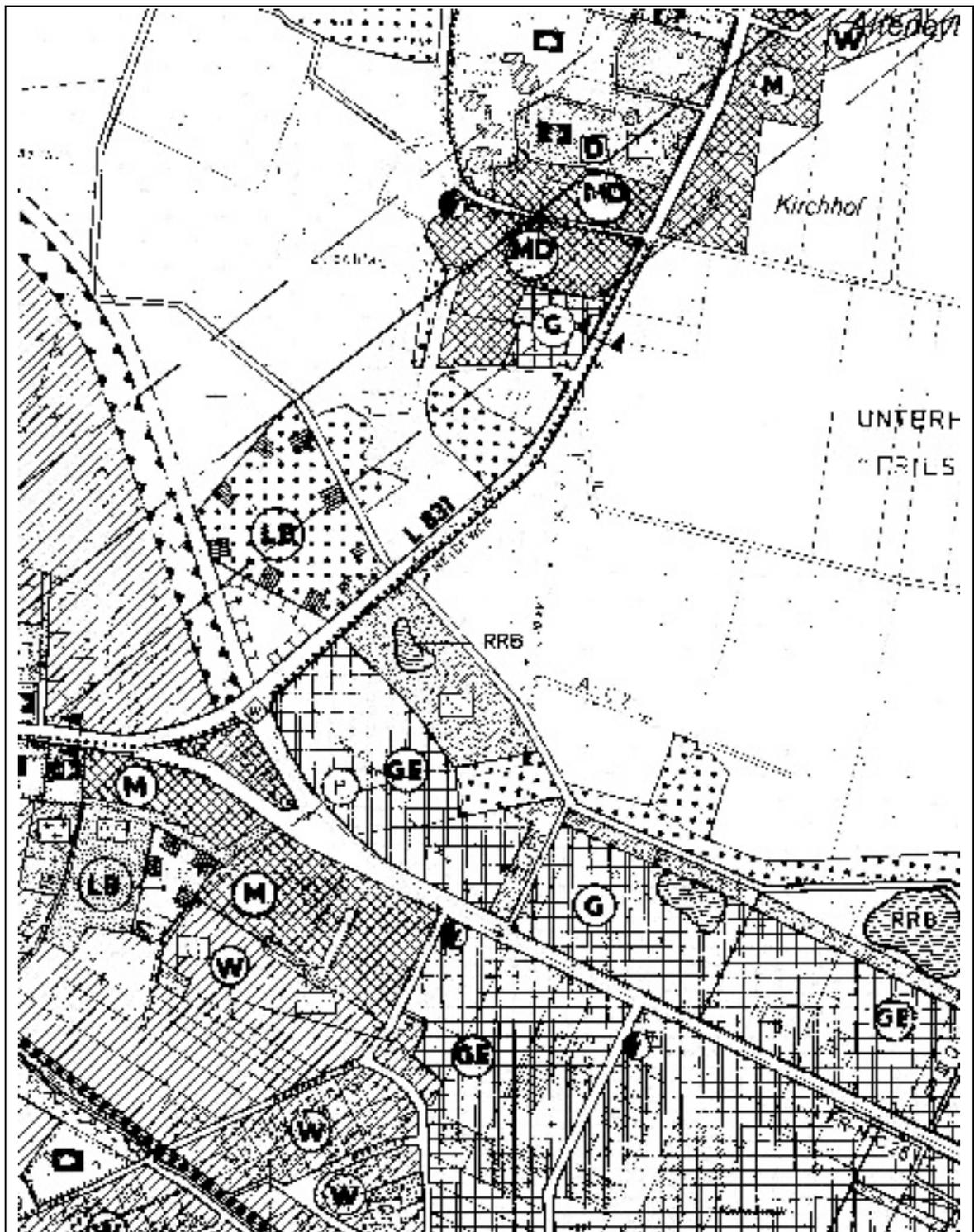
Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 2,2 ha.

## 2 Planerische Vorgaben

### 2.1 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995 werden für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen GE dargestellt.

#### Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995



An der Böseler Straße ist ein Pumpwerk dargestellt.

Die im Änderungsbereich dargestellten Nutzungen stimmen - im größeren südlichen Teilbereich - nicht mit dem Planungsziel überein hier ein Sondergebiet zu entwickeln. Daher ist ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan für den südlichen Teilbereich durchzuführen. Es handelt sich um die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der verbleibende nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden, somit ist hier eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

## **2.2 Regionalplanung**

Das regionale Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Cloppenburg legt Friesoythe als Mittelzentrum mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest.

Der zeichnerischen Darstellung sind folgende Festlegungen zu entnehmen:

- Östlich am Plangebiet ist eine Fernwasserleitung festgelegt.
- Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die L 835, sie ist Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.

Die Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

## **2.3 Einzelhandelskonzept Friesoythe 2009**

Derzeit befindet sich das aktuelle Einzelhandelskonzept in Aufstellung. Eine Abstimmungsversion wurde erarbeitet und in der Stadt Friesoythe zur Diskussion gestellt. Unser Plangebiet ist von dem Gutachten als „Sondergebiets-/ Fachmarktstandort“ bezeichnet worden. Es handelt sich um den Standort 3: Böseler Straße für die „Verträgliche Entwicklung des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche“:

*„Der Standort ist für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (auch großflächig) grundsätzlich geeignet. Aus Sicht der CIMA eignet sich die Kreuzung Böseler Straße/Altenoyther Straße insbesondere für Ansiedlungen von schwer transportierbaren Sortimenten (Möbel, Baumarktartikel) und eine Ansiedlung im Bereich Kfz, verbunden mit Handwerk und Dienstleistung. Eine Ansiedlung dieser Branchen innerhalb des HGZ Friesoythes wäre hingegen mit zusätzlichen Verkehrsströmen verbunden, die zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt eher vermieden werden sollten.“*

*Zentrenrelevante Randsortimente sind auf 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs und eine absolute Obergrenze von 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen.*

*Nachdem das Planvorhaben des Baumarktes zwischenzeitlich näher umrissen ist, sind die zu erwartenden Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel im Rahmen einer gesonderten Verträglichkeitsuntersuchung zu überprüfen.*

*Um die Nahversorgungssituation im östlichen Stadtgebiet zu verbessern, sollte dort mittel- bis langfristig über die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers nachgedacht werden. Aufgrund der Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und zum schätzenswerten Nahversorgungszentrum Altenoythe ist der*

*Standort Böseler Straße für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel über 200 qm Verkaufsfläche jedoch ungeeignet.*

*Der Standort ist grundsätzlich für die Ansiedlung eines Baumarktes und für Kfz-Gewerbe geeignet. Da der geplante Baumarkt die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet ist eine zusätzliche Verträglichkeitsuntersuchung notwendig“ (Einzelhandelskonzept Friesoythe 2009 ABSTIMMUNGSVERSION, S. 121).*

Das Plangebiet der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 124 umfasst nur den südlichen Teilbereich der o.g. Standortes 3 Böseler Straße.

Die skizzierten Ziele werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Es wird ein Sondergebiet „Baumarkt/Gartencenter“ mit entsprechenden Verkaufsflächenbegrenzungen, sowie ein Gewerbegebiet mit Nutzungenaufgaben festgesetzt.+

### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an die beiden Landesstraßen L 831 und L 835 sowie dem neuen Kreisverkehrsplatz.

Das Plangebiet stellt sich als Intensivgrünlandfläche dar. Das Profil ist leicht gewellt. Randlich ist das Grundstück im Süden und teilweise an der Ortsgrenze mit Bäumen bestanden. Die Gehölze befinden sich außerhalb des Plangebietes.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die beiden Landesstraßen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet wird grob in die 2 Bereiche, nämlich im Norden in ein Gewerbegebiet und im Süden (für den größeren Teilbereich) in ein Sondergebiet aufgeteilt.

Beim Gewerbegebiet ist an die Errichtung einer Tankstelle gedacht, hier steht eine Nutzung abschließend noch nicht fest. Der verbleibende Teilbereich soll als Baumarkt und Gartencenter genutzt werden.

### **4.1 Sondergebiet „Baumarkt/Gartencenter“**

Das Sondergebiet dient vor allem der Unterbringung eines Baumarktes und Gartencenters. Es sind zulässig:

1. ein Baumarkt mit Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von höchstens 6.000 qm. Der Anteil von Randsortimenten (d.h. von zentrenrelevanten Sortimenten) darf insgesamt höchstens 10 % der zulässigen Verkaufsfläche betragen. Je Randsortiment sind höchstens 100 qm Verkaufsfläche zulässig.
2. ein Tierfuttermarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 500 qm
3. eine Bäckerei einschl. Café mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 qm

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 bei einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig. Der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht (NBauO). Die zulässige Gesamtversiegelung des Baugrundstücks darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu 90 % betragen.

In dem Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche zulässig, sind darüber hinaus weitere Stellplätze erforderlich, können diese - ausnahmsweise nach Zustimmung durch die Stadt Friesoythe - auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden.

### **4.2 Gewerbegebiet**

Für den nördlichen Teilbereich wird ein Gewerbegebiet GE festgesetzt.

In Anlehnung an die Inhalte des Einzelhandelskonzept werden hier mögliche Einzelhandelsnutzungen beschränkt. In dem Gewerbegebiet sind an Einzelhandelsnutzungen nur Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Der Anteil von Randsortimenten (d.h. von zentrenrelevanten Sortimenten) darf insgesamt höchstens 10 % der zulässigen Verkaufsfläche bzw. höchstens 200 qm betragen. Je Randsortiment sind höchstens 100 qm Verkaufsfläche zulässig.

Damit wird der Anteil an Randsortimenten für das Plangebiet insgesamt auf die Obergrenze von 800 qm Verkaufsfläche begrenzt.

Es wird hier ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,8 bei einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig. Der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht (NBauO).

### **4.3 Bauweise**

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 10 m festgesetzt. Zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe dient als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche (Oberkante Bordstein). Die maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für untergeordnete technische Anlagen.

Die überbaubaren Flächen werden großzügig festgesetzt, sodass die Grundstücke optimal bebaubar sind .

### **4.4 Erschließung und Verkehrsflächen**

Das Gewerbegebiet GE wird über einen Einfahrtsbereich von der Altenoyther Straße aus erschlossen. Der Zufahrtsbereich wird hier mit einer Breite von 10 m festgesetzt.

Der Baumarkt und das Gartencenter erhalten eine zentrale Zufahrt über die Böseler Straße, die Lage der Zufahrt orientiert sich an der gegenüberliegenden Wohnstraße. Der Zufahrtsbereich wird hier mit einer Breite von 12 m festgesetzt.

Ansonsten wird entlang der beiden Landesstraßen ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt, um dem überörtlichen Charakter der Landesstraßen gerecht zu werden.

### **4.5 Begrünung**

Zur Abrundung zum westlich gelegenen Außenbereich der sich heute noch als Grünlandfläche mit dem anschließenden Wasserzug darstellt, wird ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist gruppenweise mit Gehölzen zu bepflanzen.

Entlang der beiden Landesstraßen wird ebenfalls ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, diese ist je laufende 15 m mit mittel- oder großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Die verbleibenden Beete sind zu begrünen. Unterbrechungen sind für den Radfahr- und Fußgängerverkehr zulässig.

Die Stellplatzanlagen ist durch Baumanpflanzungen zu gliedern.

Der sonstige Sumpfwald südöstlich des Plangebietes gelegen, reicht geringfügig – randlich - bis in das Plangebiet hinein. Der betroffene Bereich wird weitgehend als Fläche mit Pflanzbindungen gesichert.

**4.6 Flächenbilanz**

Gesamtes Plangebiet	2,24 ha
Sondergebiet (ohne Pflanzflächen)	1,65 ha
Gewerbegebiet (ohne Pflanzflächen)	0,45 ha
Pflanzflächen GE	0,05 ha
Pflanzflächen SO	0,09 ha
Fläche mit Pflanzbindung SO	0,02 ha

## 5 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Stadt Friesoythe 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.

### 5.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ansiedlung eines Baumarktes (Baumarkt und Gartencenter mit ca. 6.000 qm Verkaufsfläche; Futterhaus, Café mit Backshop) ist die Aufstellung einer Bauleitplanung erforderlich.

Es wird ein " Sondergebiet Baumarkt/Gartencenter " und ein Gewerbegebiet festgesetzt.

### 5.2 Fachgesetze und Fachpläne

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

#### 5.2.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) stammt aus dem Jahre 1992; seine Inhalte lassen sich anhand der Karten zusammenfassen. Für das Plangebiet werden folgende Aussagen getroffen:

**Karte 1 Biotopstruktur:** randlich einzelne Gehölze

**Karte 2 Boden:** -

**Karte 3 Grundwasser:** Bedeutung für die Grundwasserneubildung mittel

**Karte 4 Fließgewässer:** -

**Karte 5 Arten und Biotope:** Bedeutung als Biotoptyp gering; südlich des Plangebietes eine bedeutende punktförmige Ausprägung

**Karte 6 Landschaftsbild:** -

**Karte 7 Landschaftseinheiten:** --

**Karte 8 Maßnahmen:** nordöstlich des Plangebietes ist eine Entwicklungsfläche/naturnahe Wasserfläche verzeichnet

### 5.3 Umweltprüfung

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

### 5.3.1 **Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im folgenden skizziert.

#### **Tiere**

Konkrete Tiervorkommen wurden während der Bestandserhebung im Frühjahr 2009 nicht festgestellt. Die angrenzenden Gehölzbestände, insbesondere der südöstlich gelegene kleine Sumpfwald, stellen wertvolle Lebensräume für verschiedene Tiergruppen dar. Es kann zugrunde gelegt werden, dass das Plangebiet eine Bedeutung als Biotop für die Nahrungssuche und für Tierwanderungen besitzt.

#### **Pflanzen**

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften als beeinträchtigt und vorbelastet anzusehen. Die Baumreihen im Süden und Südosten des Gebietes sind von mittlerer bis hoher Bedeutung.

#### **Boden**

Im Plangebiet herrschten ursprünglich feuchte bis nasse, nährstoffarme Moorböden vor. Sie sind jedoch heute flächendeckend durch Entwässerung überformt.

Die Planung führt zu einer wesentlichen Veränderung gegenüber der heutigen Grünlandnutzung. Sie führt zu einer hohen Versiegelung des Bodens gegenüber der aktuellen landwirtschaftlichen heutigen Nutzung.

#### **Wasser**

Innerhalb des Änderungsbereiches kommen keine relevanten Oberflächengewässer vor. Am südlichen bzw. südwestlichen Plangebietsrand befinden sich Gräben.

#### **Luft**

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

#### **Klima**

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk des niedersächsischen Flachlandes mit vorwiegend maritimen Einflüssen bei hohem Niederschlagsüberschuss über die Verdunstung. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Plangebietes für das örtliche Klima und das Umweltmediums Luft ist demnach in die Kategorie sehr gering bis gering einzustufen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

#### **Landschaftsbild**

Die vorgesehene Planung führt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der heutigen Situation. Die Blickbeziehungen vom Grünland auf die nordöstlich gelegenen Plaggenesch-Acker sowie zwischen den Gehölzbestände im Süden und im Norden des Plangebietes werden durch die geplante Bebauung unterbrochen.

Das Plangebiet schließt sich allerdings an besiedelte Bereiche an, weshalb die entstehenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering einzustufen ist.

#### **Biologische Vielfalt**

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes in geringem Maße beeinträchtigt wird. Wesentliche Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind nicht zu erwarten.

#### **5.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck**

Der Punkt Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

#### **5.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

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

#### **5.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

#### **5.3.5 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 hier vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist.

#### **5.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Innerhalb der Planänderung werden allerdings keine Möglichkeiten gesehen, konkrete Maßnahmen im Bebauungsplan vorzuschreiben.

#### **5.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne**

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreis Cloppenburg bzw. des Landschaftsplans (LP) der Stadt Friesoythe sind oben bereits im einzelnen aufgeführt; weiterführende Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht explizit vor.

#### **5.3.8 Luftqualität**

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

### 5.3.9 Wechselwirkungen

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d festzustellen sind.

### 5.3.10 Bestandsaufnahme

Zwecks einer umfassenden Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wurde im Frühjahr 2009 eine Geländebegehung durchgeführt

Das Plangebiet wird aktuell als Grünland intensiv genutzt (**GIT**) hinweist. Die Fläche besitzt ein leicht welliges Relief, hat eine zur südlich verlaufenden Gehölzreihe hin abfallende Geländeneigung und ist aufgrund dessen stellenweise vernässt. Die Vegetation setzt sich aus weit verbreiteten Grünlandarten in geringer Artenzahl zusammen, vereinzelt treten Ackerwildkräuter auf. Empfindliche bzw. seltener Grünlandarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Die südliche Gebietsgrenze (außerhalb des Plangebietes gelegen) wird von einer strukturreichen Laub-Baumreihe (**HB**) bestehend aus überwiegend Roterle, im Unterwuchs Brombeergebüsch, Hopfen und Geißblatt als Kletterpflanzen sowie einem nitrophilen Brennnessel-Giersch-Saum geprägt. Sie geht über in eine Baumreihe aus Roterle, Stieleiche und Pappel, wobei durch einen aufgeweiteten Graben ein hoher Vernässungsgrad hinzukommt. So hat sich im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Pappelsumpf (**WXP**) und ein sonstiger Sumpfwald (**WNF**) entwickelt. Bei dem sonstigen Sumpfwald handelt es sich um ein 28 a Biotop, in einem kleinen Teilbereich berührt er das Plangebiet.

Entlang der Altenoyther Straße wurde eine Laub-Baumreihe (**HB**) aus Stieleiche angepflanzt.

Die weiteren Entwässerungsgräben (**FGZ**) sind zum Untersuchungszeitpunkt nicht wasserführend. Die Vegetation setzt sich überwiegend aus Brombeergebüsch, Brennnessel, Flatterbinse und vereinzelt Rohrglanzgras zusammen.

## 5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden verschiedene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Das Plangebiet grenzt im Süden an eine Gehölzreihe aus Erlen, die Gehölzbestände liegen jeweils außerhalb des Plangebietes. Im Südosten geht die Erlenreihe in einen kleinen Sumpfwald über. Der schmale Bereich im Plangebiet wird als Fläche zum Erhalt von Gehölzen und sonstigem Bewuchs festgesetzt.
- Zur Fortsetzung der Eingrünung zum östlich gelegenen Außenbereich (der sich heute noch als Grünlandfläche mit dem anschließenden Wasserzug darstellt, wird ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist gruppenweise mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Im Südosten reicht der Sumpfwald in einem schmalen Streifen bis in das Plangebiet, dieser Bereich wird als Pflanzbindungsfläche festgesetzt.
- Entlang der beiden Landesstraßen wird ebenfalls ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, dieser ist je laufende 15 m mit mittel- oder großkronigen Bäumen zu bepflanzen.

Die verbleibenden Beete sind zu begrünen. Unterbrechungen sind für den Radfahr- und Fußgängerverkehr zulässig.

- Die Stellplatzanlagen ist nach folgenden Maßgaben durch Baumanpflanzungen zu gliedern: a) je 10 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen, b) die Bäume müssen in regelmäßigen Abständen gepflanzt werden.

## 5.5 **Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeit zulässigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten**

Für die folgende Bewertung und Bilanzierung wird das Städtetag Modell angewandt.

Die einzelnen Biotoptypen werden wie folgt bewertet:

### Bestand

Intensivgrünland (GIT)	Wertfaktor 2
Sonstiger Sumpfwald (WNF)	Wertfaktor 5

### Planung

Sondergebiet versiegelt	Wertfaktor 0
Gewerbegebiet versiegelt	Wertfaktor 0
Pflanzflächen	Wertfaktor 2
Sondergebiet unversiegelt	Wertfaktor 1
Gewerbegebiet unversiegelt	Wertfaktor 1

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

Bestand			Planung		
Biotope	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Intensivgrünland GIT	22.100/2	44.200	Gewerbegebiet 90 % versiegelt	4.050 / 0	0
Sonstiger Sumpfwald	300 / 5	1.500	Gewerbegebiet unversiegelt	450 / 1,0	450
			Sondergebiet 90 % versiegelt	14.850 / 0	0
			Sondergebiet unversiegelt	1.650 / 1	1.650
			Pflanzflächen	1.200 / 2	2.400
			Flächen mit Pflanzbindung	200 / 5	1.000
Summe	22.400	45.700	Summe	22.4000	5.500
<b>Kompensationsdefizit:</b>					<b>40.200 WE</b>

Es sind insgesamt 40.200 WE als Kompensationsdefizit extern auszugleichen.

## 5.6 Kompensationsmaßnahmen

Die erforderliche Kompensation wird auf externen Flächen im Zuge des laufenden Verfahrens noch zur Verfügung gestellt werden.

## 5.7 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht die Überbauung einer Grünlandfläche vor. Als Auswirkung der Planung ist vor allem der hohe Versiegelungsgrad anzusehen.

Bei Nichtverwirklichung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche wie bisher weiter genutzt wird. Wegen ihrer verkehrlich guten Erschließung ist allerdings von einer zukünftigen Überbauung auszugehen.

### 5.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Plangebiet werden randlich Pflanzflächen festgesetzt.

Wegen der Nutzungsart (großflächiger Einzelhandel, Gewerbe) mit einem hohen Versiegelungsgrad sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Plangebiet nur bedingt möglich.

### 5.7.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ziele des Bebauungsplanes ließen sich auch an einem anderen verkehrsgünstigen Standort umsetzen, davon gibt es im Stadtgebiet allerdings nur wenige.

Grundsätzlich ließe sich ein derartiges Vorhaben zwar an anderer Stelle umsetzen, aber hier sind die bereits erschlossenen Flächen verfügbar.

### **5.8 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

### **5.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, dass die Anpflanzungen der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen und die Stellplatzbegrünung fachgerecht durchgeführt werden und ein dauerhafter Anwuchs gewährleistet ist.

### **5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Friesoythe möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 die Ansiedlung eines Baumarktes und Gartencenters sowie weitere gewerbliche Nutzungen an einem verkehrlich zentralen Standort zulassen. Durch die Planung ergeben sich Veränderungen für Natur und Landschaft.

Im Rahmen der im Zuge der Bauleitplanung durchzuführenden Umweltprüfung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Um das Plangebiet in planungsrelevantem Umfang beschreiben und bewerten zu können, wurde auf die Ergebnisse einer eigenen Geländeaufnahme zurückgegriffen. Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planänderung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

Durch die Planung entsteht ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, dieser Eingriff wird extern ausgeglichen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser wird in das östlich noch zu errichtende Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Vorfluter abgeleitet.

### **6.2 Schmutzwasserkanalisation**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Friesoythe, hierfür wird ein Pumpwerk erforderlich werden.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Cloppenburg.

### **6.4 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

### **6.5 Strom- und Gasversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG.

### **6.6 Telekommunikation**

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

### **6.7 Brandschutz**

Entsprechend den Anforderungen zum Brandschutz werden Unterflurhydranten angebracht, die Standorte werden mit dem Stadtbrandmeister und dem OOWV abgestimmt.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

### **7.2 Archäologische 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Arbeit gestattet.

### **7.3 Altlasten**

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden.

Bei konkreten Hinweisen auf Altablagerungen im weiteren Planungsverfahren wird die Untere Abfallbehörde informiert.

## **8 Nachrichtliche Übernahmen**

### **8.1 Zu- und Abfahrverbot**

Entlang der Landesstraße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die vorhandenen Grundstückszufahrten auf die Landesstraße werden mit einem Einfahrtbereich gekennzeichnet.

Friesoythe, den

.....

Bürgermeister  
(Johann Wimberg)

### **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Friesoythe

Oldenburg, den 16.04.2009

Marie-Curie-Straße 1  
25127 Oldenburg  
11441 06 164 93  
11441 06 164 93  
lux@luxplanung.de



M. Lux - Dipl.-Ing. –

P. Wahrenburg - Dipl. Biol. – (Umweltbericht)