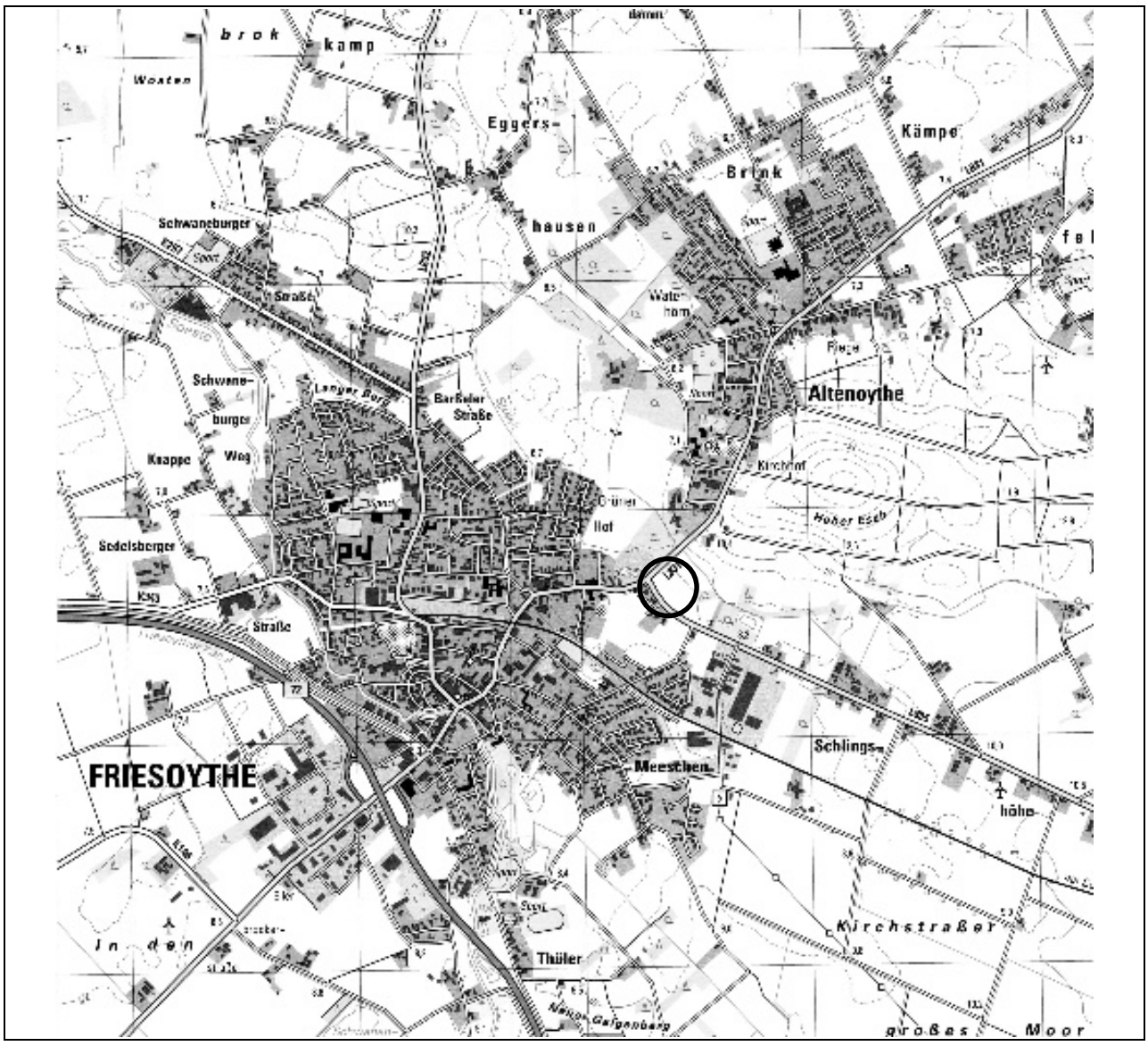
STADT FRIESOYTHE
DER BÜRGERMEISTER

52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friesoythe 1995

Begründung mit Umweltbericht -Vorentwurf-



Bearbeitungsstand: 16.04.2009

INHALT

1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG 3

1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 3
1.2 VERFAHRENSSTAND 3
1.3 GELTUNGSBEREICH 3

2 PLANERISCHE VORGABEN 4

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 4
2.2 REGIONALPLANUNG 5
2.3 EINZELHANDELSKONZEPT FRIESOYTHE 2009 6

3 BESTANDSSTRUKTUREN 7

3.1 BESTAND 7
3.2 ERSCHLIEßUNG 7

4 DARSTELLUNGEN DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 8

5 UMWELTBERICHT 9

5.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG 9
5.2 FACHGESETZE UND FACHPLÄNE 9
5.2.1 Landschaftsplan 9
5.3 UMWELTPRÜFUNG 9
5.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter 10
5.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck 11
5.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit 11
5.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 11
5.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 11
5.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie 11
5.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne 11
5.3.8 Luftqualität 11
5.3.9 Wechselwirkungen 12
5.3.10 Bestandsaufnahme 12
5.4 AUSGLEICHSMAßNAHMEN 12
5.5 BILANZIERENDE GEGENÜBERSTELLUNG VON DERZEIT ZULÄSSIGEM BESTAND UND DEN GEPLANTEN MÖGLICHKEITEN 13
5.6 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN 14
5.7 PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG 14
5.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 14
5.7.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 14
5.8 TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN 15
5.9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN 15
5.10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 15

6 VER- UND ENTSORGUNG 16

7 HINWEISE 16

7.1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 16
7.2 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE 16
7.3 ALTLASTEN 16

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.

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.

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.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche aus. Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben somit die 52. 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 der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am .. .. die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf und Umweltbericht 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 .. .. die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

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

Der Änderungsbereich hat eine Größe von etwa 1,5 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

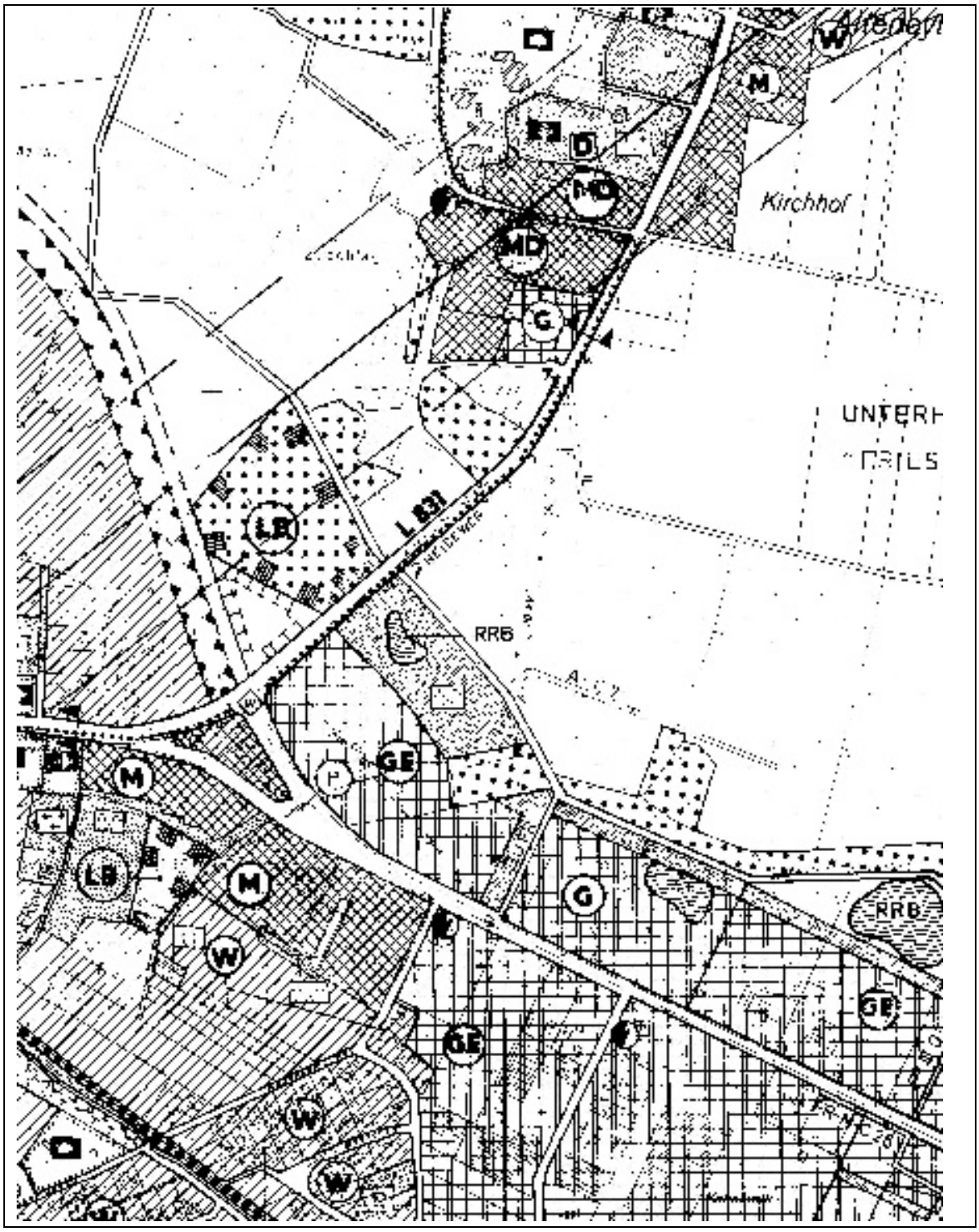
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995 werden für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen GE dargestellt.

An der Böseler Straße ist ein Pumpwerk dargestellt.

Die im Änderungsbereich dargestellten Nutzungen stimmen - im größeren südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 - nicht mit dem Planungsziel überein, hier ein Sondergebiet zu entwickeln. Daher ist ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchzuführen, es handelt sich um die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Änderungsverfahren umfasst nur das im Bebauungsplan Nr. 124 festgesetzte Sondergebiet „Baumarkt / Gartencenter“.

Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995



2.2 Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramms 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 in der Planung berücksichtigt. Es wird ein Sondergebiet „Baumarkt/Gartencenter“ mit entsprechenden Verkaufsflächenbegrenzungen, sowie ein Gewerbegebiet mit Nutzungenauflagen 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 Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

In der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Sondergebiet „Baumarkt/Gartencenter“ dargestellt.

Das Sondergebiet dient vor allem der Unterbringung eines Baumarktes und Gartencenters. Es sind gemäß Bebauungsplan Nr. 124 zulässig: erstens ein Baumarkt mit Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von höchstens 6.000 qm, 2. ein Tierfuttermarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 500 qm und eine Bäckerei einschl. Café mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 qm.

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 die 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.

- 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	m² / Wert-faktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m² / Wert-faktor	Flächenwert (Werteinheit)
Intensivgrünland GIT	22.100/2	44.200	Gewerbegebiet 90 % versiegelt	4.050 / 0	0
Sonstiger Sumpf-wald	300 / 5	1.500	Gewerbegebiet unversiegelt	450 / 1,0	450
			Sondergebiet 90 % versiegelt	14.850 / 0	0
			Sondergebiet unver-siegelt	1.650 / 1	1.650
			Pflanzflächen	1.200 / 2	2.400
			Flächen mit Pflanz-bindung	200 / 5	1.000
Summe	22.400	45.700	Summe	22.4000	5.500
Kompensationsdefizit:					**40.200 WE**

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

Es handelt sich um ein bereits verkehrlich gut erschlossenes Gebiet.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

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.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister
(Johann Wimberg)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung
Bearbeitet im Auftrag der Stadt Friesoythe

Oldenburg, den 16.04.2009

Marie-Curie-Straße 1
26127 Oldenburg
T (0441) 36 104 91
F (0441) 36 104 93
buero@lux-planung.de

M. Lux - Dipl.-Ing. – / P. Wahrenburg - Dipl. Biol. – (Umweltbericht)