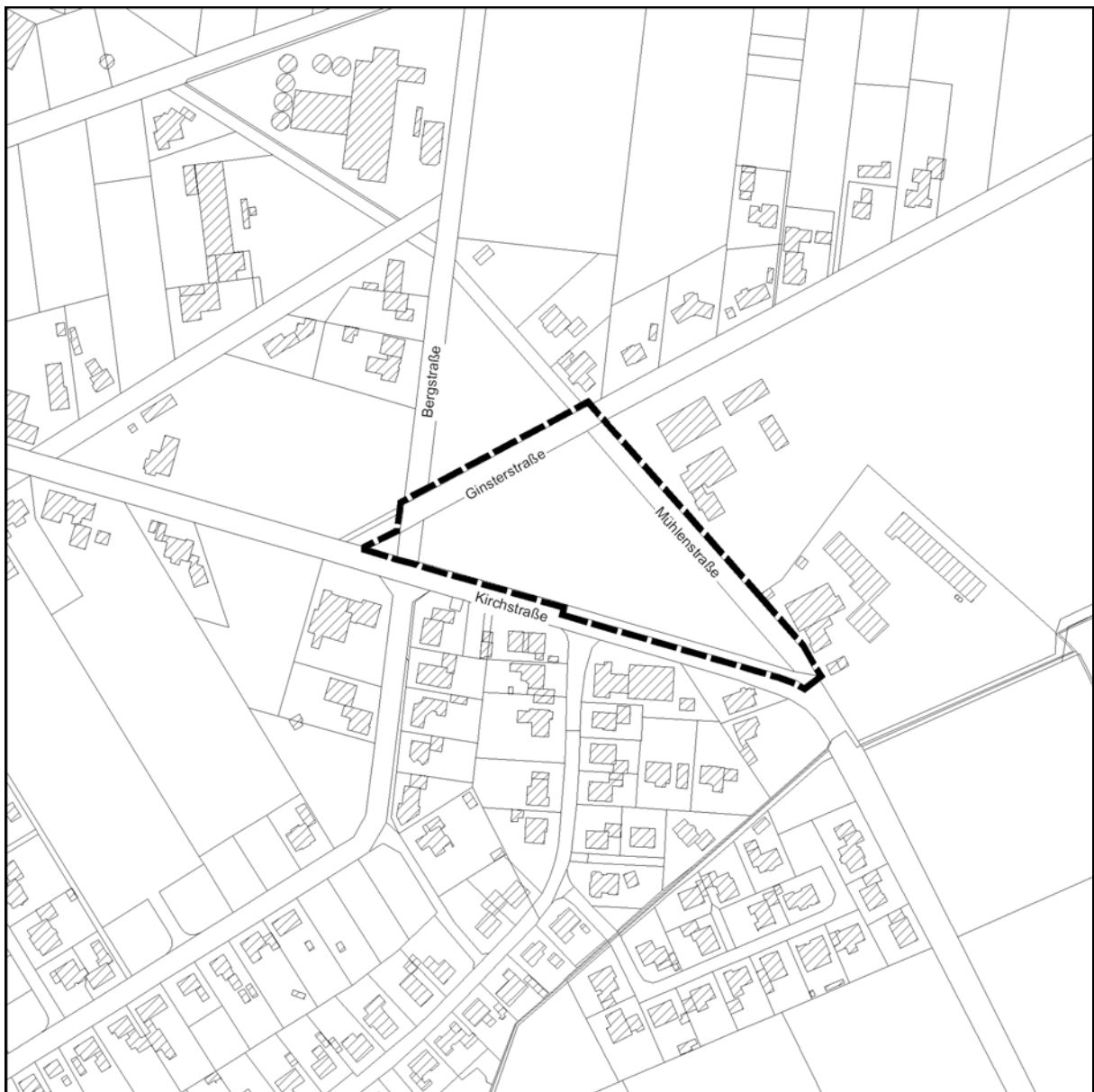


# Stadt Friesoythe

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

## Nr. 120 "Nahversorger Gehlenberg"



<b>1</b>	<b>Grundlagen des Bebauungsplans .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass.....	4
1.2	Verfahrensablauf.....	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4	Flächennutzungsplan.....	5
1.5	Angrenzende Bebauungspläne .....	5
1.6	Örtlicher Bestand .....	5
<b>2</b>	<b>Geruchs-Immissionskataster .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Einzelhandelskonzeption.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>	<b>7</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Bauweise, Baugrenzen .....	8
<b>5</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>9</b>
5.1	Rechtliche Vorgabe.....	9
5.2	Beschreibung der Planung.....	9
5.3	Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen .....	10
5.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	11
5.5	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht im Sinne der Ziffer 3 a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.....	16
5.6	Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring.....	16
5.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	16
<b>6</b>	<b>Sonstige Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>16</b>
6.1	Lärmschutz.....	16
6.2	Öffentliche Spielflächen .....	17
<b>7</b>	<b>Verwirklichung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>17</b>
7.1	Ver- und Entsorgung.....	17
7.2	Bodenordnung und soziale Maßnahmen.....	17
7.3	Hinweise.....	17
<b>8</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>18</b>

**9 Zusammenfassende Erklärung ..... 18**

# **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.

Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Mai / Juni 2009 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 Geruchs-Immissionskataster**

Insbesondere im Umfeld der Ortschaft Gehlenberg ist eine hohe Dichte von Intensiv-Tierhaltungsanlagen zu verzeichnen. Hierdurch werden die insbesondere für Wohngebiete zulässigen Höchstbelastungen deutlich überschritten. Sogar die Werte für Dorfgebiet werden überschritten. Um sich hierüber im gesamten Gemeindegebiet der Stadt Friesoythe Klarheit zu schaffen wurde beim TÜV Nord Umweltschutz ein Gutachten zur Erstellung eines Geruchs-Immissionskatasters in Auftrag gegeben, welches auf der auch in Niedersachsen per Erlass eingeführten Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL 2006) basiert. Am 29.02.2008 bzw. 10.09.2008 wurde eine überarbeitete Richtlinie vorgelegt, die zwar vom Land noch nicht erlassen wurde, aber seitens der betroffenen Landkreise für die Beurteilung der Immissionsituation als auch der konkreten Bauvorhaben zugrun-

degelegt wird. U.a. neu an der GIRL 2008 ist die Einführung einer belästigungsrelevanten Kenngröße (IGb) für die tierartenspezifische Geruchsqualität (Geflügel = 1,5, Schweine = 0,75 und Rinder = 0,5), mit der die Gesamtbelastung IG zu multiplizieren ist. Außerdem darf die Außenbereichs-Wohnnutzung größeren Geruchsbelastungen ausgesetzt sein als bisher.

Auf Grundlage der „neuen“ GIRL wurde das Immissionskataster im Mai 2009 überarbeitet. Für den vorliegenden B-Plan hat die Überarbeitung insoweit keine Auswirkungen, als dass nach wie vor eine erhebliche Überschreitung der zulässigen Werte zu konstatieren ist. Es verbleibt bei der bereits in den B-Plan-Entwurf eingeführten textlichen Festsetzung zur Erforderlichkeit von Filteranlagen.

### 3 Einzelhandelskonzeption

Ende März 2009 wurde von der CIMA<sup>1</sup> ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Friesoythe vorgelegt. Hierin werden Vorschläge für die Festsetzung zentraler

Abb.: „Friesoyther Sortimentslisten aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Friesoythe

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Babys), Wäsche</li> <li>▪ Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)</li> <li>▪ Bücher</li> <li>▪ Computer, Telekommunikation</li> <li>▪ Fahrräder (inkl. Zubehör)</li> <li>▪ Foto, Film</li> <li>▪ Geschenkartikel, Glas/ Porzellan/ Keramik</li> <li>▪ Hausrat</li> <li>▪ Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)</li> <li>▪ Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)</li> <li>▪ Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)</li> <li>▪ Optik</li> <li>▪ Parfümerieartikel/ Friseurartikel</li> <li>▪ Schuhe</li> <li>▪ Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (inkl. Jagdausrüstung, Reit- und Angelausstattung, Waffen)</li> <li>▪ Schreibwaren</li> <li>▪ Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)</li> <li>▪ Sanitätswaren</li> <li>▪ Uhren und Schmuck</li> <li>▪ Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)</li> </ul> <p>davon sind differenziert zu betrachten:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antiquitäten</li> <li>▪ Beleuchtung</li> <li>▪ Baumarktartikel, Baustoffe, Installationsmaterial</li> <li>▪ Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)</li> <li>▪ Büromaschinen</li> <li>▪ Campingartikel</li> <li>▪ Elektroartikel (Elektrokleingeräte)</li> <li>▪ Farben, Lacke</li> <li>▪ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)</li> <li>▪ Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.)</li> <li>▪ Kfz-Zubehör</li> <li>▪ Möbel (inkl. Matratzen)</li> <li>▪ Sanitärwaren</li> <li>▪ Tapeten</li> <li>▪ Werkzeuge, Eisenwaren</li> <li>▪ Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)</li> </ul>
<p><b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Drogerieartikel (inkl. Apotheken)</li> <li>▪ Lebensmittel (inkl. Getränke)</li> <li>▪ Reformwaren</li> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Zeitschriften/ Schreibwaren/ Tabak (Kiosksortiment)</li> </ul>	

Quelle: CIMA GmbH 2009

Versorgungsbereiche unterbreitet. Der Stadt wird empfohlen, Einzelhandelsbetriebe mit umfangreichen Angeboten zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Versorgungsbereiche zu verhindern, um damit eine leistungsfähige Versorgung

<sup>1</sup> CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, 27.03.2009

im Gemeindegebiet zu gewährleisten und der Abwanderung von Kaufkraft in Nachbargemeinden entgegenzuwirken. Nach herrschender Rechtsauffassung sind die zentrenrelevanten Sortimente für die jeweilige Gemeinde spezifisch zu benennen, da die Berufung auf allgemeine Sortimentslisten den Eigenarten des örtlichen Einzelhandels u.U. nicht gerecht wird. So wurde für die Stadt Friesoythe eine sogen. „Friesoyther Liste“ entwickelt, auf die sich Festsetzungen des B-Plans beziehen.

Auf Basis des Einzelhandelskonzepts wurde von der Industrie- und Handelskammer ebenfalls zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche außerdem angeregt, die Verkaufsfläche im Plangebiet auf 1.200 m<sup>2</sup> zu beschränken.

Festsetzungen zur Verkaufsflächenobergrenze und darauf basierenden Sortimentsbeschränkungen sind unzulässig, wenn sie nicht ausreichend vorhaben-spezifisch sind, also sich auf mehrere Einzelvorhaben mglw. auf mehreren Grundstücken erstrecken. In vorliegendem Fall sollen zwar mehrere Einzelhandelseinrichtungen, aber sämtlich auf demselben Grundstück entstehen, wobei ein Bauträger die Baulichkeiten erstellt. Dem Grundstückseigentümer obliegt die Verpflichtung, das in seiner Macht stehende zu unternehmen, dass die Festsetzungen eingehalten werden. Bei späteren Grundstücksteilungen ist die Einhaltung der Festsetzungen u.U. über privat- oder öffentlich-rechtliche Belastungen des Grundstücks zu sichern.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 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 Fil-*

*teranlagen 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 nachfolgend aufgeführte Nutzungen für zulässig erklärt; die Begrenzung der Verkaufsfläche und der Sortimente ergibt sich aus den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtes (vgl. Pkt. 3). Die Friesoyther Liste zu den zentrenrelevanten Sortimenten ist ebenfalls in Pk. 3 aufgelistet. Umgekehrt ergeben sich aus der Auflistung der nahversorgungsrelevanten Sortimente die Sortimente, die zulässig sind. Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente spielen für die Regelungen keine Rolle, da ohnehin mit entsprechenden Angeboten nicht gerechnet wird.

a) Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauN-VO sind. Die maximale Verkaufsflächensumme der Einzelhandelsbetriebe wird auf 1.200 m<sup>2</sup> beschränkt. Das Anbieten „zentrenrelevanter Sortimente“ gemäß „Friesoyther Liste“ (vgl. Begründung zum B-Plan) ist nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

b) Geschäfts- und Bürogebäude

c) sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

## **4.2 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).

## **4.3 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 Hauptnut-



zungen 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.

#### **4.4 Zu erhaltende Wallhecke und Bäume**

An der Mühlenstraße wurden zwei bestehende Wallheckenabschnitte nach § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) nachrichtlich übernommen. Ihnen vorgelagert wurde ein 5 m breiter Schutzstreifen festgesetzt.

Die auf dem Sondergebietsgrundstück befindlichen wertvollen Eichen wurden zur Erhaltung festgesetzt. Für den Bereich am Einmündungsbereich Mühlenstraße / Kirchstraße festgesetzte Baumgruppe soll der Aufwuchs von Junggehölzen durch 2-jährige Mahd verhindert werden. Bodenversiegelungen, Bodenverdichtungen, Bodenab- und auch Bodenauftrag sind nicht durchzuführen.

### **5 Umweltbericht**

#### **5.1 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.

#### **5.2 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 nahezu vollständigen Umwandlung der vorhandenen Strukturen, da derzeit landwirtschaftlich intensiv genutztes Ackerland umgewid-

met 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:

- 100 qm Wallhecke
- 10.080 qm Ackerfläche
- 875 qm Altbaumbestand auf Wiese
- 4.110 qm Verkehrsfläche
- 100 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:

- 100 qm Wallhecke
- 10.955 qm Sondergebiet incl. 875 qm zu erhaltender Altbaumbestand
- 4.110 qm Verkehrsfläche
- 100 qm Grünfläche

Bei einer Grundflächenzahl von 0,5 führt die Planung inklusive der möglichen zulässigen Überschreitungen zu einer Gesamtversiegelung (incl. Verkehrsfläche) von ca. 12.325 qm, was einem Versiegelungsgrad von etwa 80 % entspricht.

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

Sowohl die gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke als auch der Großbaumbestand im Südosten des Plangebietes stellen die naturschutzrechtlich planungsrelevanten und per Gesetzeslage geschützten Strukturen dar.

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.

## 5.4 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. Der verhältnismäßig kurze Wallheckenabschnitt und die Großbäume (in erster Linie Ahorn und Eichen) befinden sich jeweils am Rande der Ackerfläche und können im Zuge der Planung weitgehend erhalten bleiben.

**Tiere:** Die örtlichen Strukturen der Umgebung 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 2009 konnten keine planungsrelevanten Tiervorkommen festgestellt werden. Ungeachtet dessen ist in den Bäumen das Vorkommen typischer Brutvögel (Vogelarten der Siedlungen und halboffenen Parklandschaft) anzunehmen. Da die Bäume jedoch 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 im Grunde keinen Raum für naturnahe Biotopstrukturen mit entsprechendem Arteninventar. Auch hier gilt, dass durch den Erhalt des Wallheckenabschnittes und der Großbäume die potentiellen Standorte wertvoller Pflanzenarten auch in Zukunft erhalten bleiben. Während der Ortsbegehung im Sommer 2009 wurde besonders augenfällig, dass der Wiesenbereich unter den Großbäumen sehr trocken ist.

**Boden:** Intensive Ackernutzung mit Entwässerung, Düngung und regelmäßige Pflege haben dazu beigetragen, den Natürlichkeitsgrad des Bodens nachhaltig zu beeinträchtigen. Ein besonderer Schutzbedarf für die gesamte Fläche 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 geringen Wärmespeicherung der Bodenoberfläche.

Zukünftig wird der Versiegelungsgrad deutlich höher liegen und die nächtliche Abkühlung dadurch abgemildert werden, weil die bebauten und versiegelten Flächen die Wärme bis in die Nachtstunden hinein speichern. Typische stadtklima-ähnliche 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 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

Seit dem 1.1.2009 gilt das EEG. Danach ist der Energiebedarf bei neuen Gebäuden zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien zu decken. Diese rechtliche Vorgabe und die weiterhin verschärften Vorgaben zur Gebäudedämmung (wie ist eigentlich das Verhältnis zur ENEC) leisten einen maßgeblichen Beitrag zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie.

Das bauplanungsrechtliche Instrumentarium bleibt hinter diesen Vorgaben deutlich zurück. In vorliegendem Fall wurde anfänglich eine Vorschrift zur Ausrichtung der Firste erwogen, um die Bauherren vor Fehlentscheidungen hinsichtlich der späteren Aufbringung von Kollektoren oder Photovoltaikanlagen zu bewahren. Der Zuschnitt des Baugebietes und die beabsichtigten Nutzungen hätten bei Einhaltung der Vorschrift aber eine unzumutbare Erschwernis zur Folge gehabt.

- 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 (Wallheckenabschnitt im Norden und Großbaumbestand im Südosten) auch auf Dauer erhalten und sichern zu können, werden die Bäume weitestgehend erhalten, die nicht überbaubare Grundstücksfläche dementsprechend vergrößert. Gemäß textlicher Festsetzung sind diese Bäume und Strukturen dann 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 Im Sommer 2009 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)	Strukturen	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Wert (Werteinheit)
Ackerfläche	10.080 / 1	10.080	Sondergebiet; versiegelbarer Anteil	7.635 / 0	0
Wallhecke	100 / 4	400	Sondergebiet; unversiegelter Anteil	2.545 / 1,1*	2.800
Altbaumbestand auf Wiese	875 / 4	3.500	Altbaumbestand auf Wiese	875 / 4	3.500
Verkehrsfläche	4.110 / 0	0	Verkehrsfläche	4.110 / 0	0
Grünfläche	100 / 2	200	Grünfläche	100 / 2	200
Summe	15.265 m <sup>2</sup>	14.180	Summe	15.265 m <sup>2</sup>	6.500
<b>Differenz:</b>					<b>7.680</b>
<b>WE</b>					

\* Wegen der in dieser Fläche enthaltenen Wallhecke wird der Wertfaktor leicht angehoben.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes lassen sich keine weiteren maßgeblichen Kompensationsmaßnahmen durchführen, so dass sich ein Kompensationsbedarf von 7.680 WE ergibt.

Die Kompensation soll im Flächenpool „Schwarzer Berg“ vorgenommen werden. Das Kompensationsdefizit beträgt 7.680 WE und wird vom WE-Überhang des Flächenpool „Schwarzer Berg“ abgezogen. Hiernach stellt sich die tabellarische Auflistung wie folgt dar:

Flächenverbrauch im Ersatzflächenpool F 33 "Schwarzer Berg"						
Art Ersatz	nicht aufwertbar Erhalt Struktur	Eingriff	Ersatz m² Flächenanteil verbindlich verplant	Flächenüberhang: ges. 85855 m² abzüglich GB und Einzelmaßnahmen	Netto-Aufwertung von WS 1 auf WS 3 (1 m² = 2 WE Aufwertung) Einzelmaßnahmen	Überhang Werteeinheiten ges. 144.748 WE abzüglich Einzelmaßnahmen
nicht möglich, GB	13.481	kein Ersatz möglich	0	72.374	0	144.748
Eichenmischwald	0	Ersatz südöstliche Entlastungsstraße Maßnahme 2 E	27.835	44.539	55.670	89.078
Baumreihen	0	Ersatz südöstliche Entlastungsstraße Maßnahme 28 A	1.400	43.139	2.800	86.278
Diverse; rechnerische Zuordnung	0	B-Plan Nr 197	5.900	37.239	11.800	74.478
Diverse; rechnerische Zuordnung	0	B-Plan Nr 120	3.840	33.399	7.680	66.798

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.

## **5.5 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.

## **5.6 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, Baumgruppen und Wallhecken sind im wiederkehrenden Rhythmus von 2 Jahren auf ihre Vitalität und die Einhaltung etwaiger Sicherheits- und Schutzmaßnahmen hin zu kontrollieren. Eine ständige Offenhaltung des Bodens im Bereich der Bäume sollte gewährleistet sein.

## **5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 120 „Nahversorger Gehlenberg“ möchte die Stadt Friesoythe die verbindlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um in dem etwa 1,5 ha großen Plangebiet zwischen Kirchstraße, Mühlenstraße und Ginsterstraße ein Sondergebiet festsetzen zu können.

Erschlossen wird das Gebiet von den genannten Straßen aus.

Die Umweltprüfung, die auf einer Ortsbegehung aus dem Sommer 2009 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 7.680 Werteinheiten, die auf den Poolflächen („Schwarzer Berg“) der Stadt Friesoythe ausgeglichen werden sollen.

## **6 Sonstige Auswirkungen der Planung**

### **6.1 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.

## 6.2 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.

## 7 Verwirklichung des Bebauungsplanes

### 7.1 Ver- und Entsorgung

Da die vorhandenen öffentlichen Anlagen zur **Oberflächenentwässerung** nicht in der Lage sind, das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen, soll eine Versicherung vor Ort erfolgen. Welche Anlagen geeignet sind, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu entscheiden. Hierzu ist voraussichtlich eine ergänzende Baugrunduntersuchung erforderlich.<sup>2</sup>

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

### 7.2 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.

### 7.3 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

---

<sup>2</sup> Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich des Verbreitungsgebietes einer Podsol-Braunerde aus Geschiebedecksand über tiefen glazifluviatilen Ablagerungen zum Verbreitungsgebiet eines Gley-Podsols aus fluviatilen Ablagerungen. Geländemorphologisch ist ersteres als Platte und zweites als Niederungsebene anzusprechen. Für den Gley-Podsol der Niederungsebene, einen grundwasserbeeinflussten Boden (=Gley), wird ein Grundwasserhöchststand von 6 dm u. GOK angegeben. Der Grundwasserniedrigststand beträgt hier 16 dm. Für die Podsol-Braunerde der Platte werden keine Grundwasserstände angegeben. Ein Blick auf die Karte verrät, dass hier melioriert also auch entwässert wurde und wird. Es scheint so, als ob Versickerung grundsätzlich möglich sein dürfte.

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.

## **8 Verfahrensvermerke**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 120 „Nahversorger Gehlenberg“ der Stadt Friesoythe hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 26.05.2009 bis 26.06.2009 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 .....

## **9 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

### Ziel der Planaufstellung und Besonderheiten des Verfahrens

Da es im Ortsteil Gehlenberg an einem ausreichenden Nahversorgungsangebot magelt, sind bereits seit einiger Zeit Überlegungen angestellt worden, 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.

Sowohl in der Umgebung des Planbereiches als auch in der gesamten Ortslage Gehlenberg befinden sich Betriebe mit Intensiv-Tierhaltung. Aufgrund der hier vorherrschenden Geruchsbelastung ist die Umsetzung normal ausgestatteter Aufenthaltsräume nicht möglich. Für Gebäude mit Aufenthaltsräumen legt der B-Plan den Einbau geeigneter Filteranlagen fest.

Für Friesoythe liegt seit Kurzem ein Einzelhandelskonzept vor. Während die Ansiedelung eines Nahversorgers in Gehlenberg grundsätzlich begrüßt wird, wird doch empfohlen, zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches in der Stadt Friesoythe sowohl die Verkaufsfläche als auch das Sortimentsangebot zu beschränken. Dieses wurde vom vorliegenden B-Plan aufgegriffen.

### Beurteilung der Umweltbelange

In die Begründung wurde aufgrund gesetzlicher Vorschriften ein Umweltbericht aufgenommen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft halten sich bei Umsetzung der hier jetzt möglich werdenden Planung in Grenzen, da im Plangebiet intensive Ackernutzung betrieben und der vorhandene wertvolle Baumbestand überwiegend gesichert wird.

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der o.a. Beteiligung hat ein Bürger anlässlich der frühzeitigen Beteiligung angeregt, eine nördlich angrenzende Fläche in die Planung mit aufzunehmen und während der öffentlichen Auslegung hat lediglich eine Nachbarin geäußert, die sich durch das Vorhaben in ihrer landwirtschaftlichen Intensivtierhaltung bzw. deren späterer Erweiterung eingeschränkt fühlt. Des Weiteren würden übermäßige Lärmbelastungen zu erwarten sein.

### Beteiligung der Behörden

Anlässlich der frühzeitigen Beteiligung hat lediglich der Landkreis Cloppenburg eine Reihe von Anregungen und Hinweisen zur hier vorhandenen Wallhecke, den Schutzmaßnahmen für den wertvollen Baumbestand und den Umgang mit der hohen Geruchsbelastung vorgetragen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung wiederholt wurden. Im Hauptverfahren hat zusätzlich die IHK auf aus ihrer Sicht notwendige Beschränkungen für den Einzelhandel hingewiesen. Die Belange sind überwiegend berücksichtigt worden.

### Planungsalternativen

Zum vorliegenden Standort gibt es in Gehlenberg Alternativen, die sich aber qualitativ nicht vom vorliegenden Standort unterscheiden. Da das Grundstück im Planbereich aber sofort verfügbar war, hat dieses den Ausschlag für die Standortentscheidung gegeben.

.....  
(Bürgermeister)

(Siegel)

Entwurf und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrage der Stadt Friesoythe.



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

Neuenburg, im August 2009

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