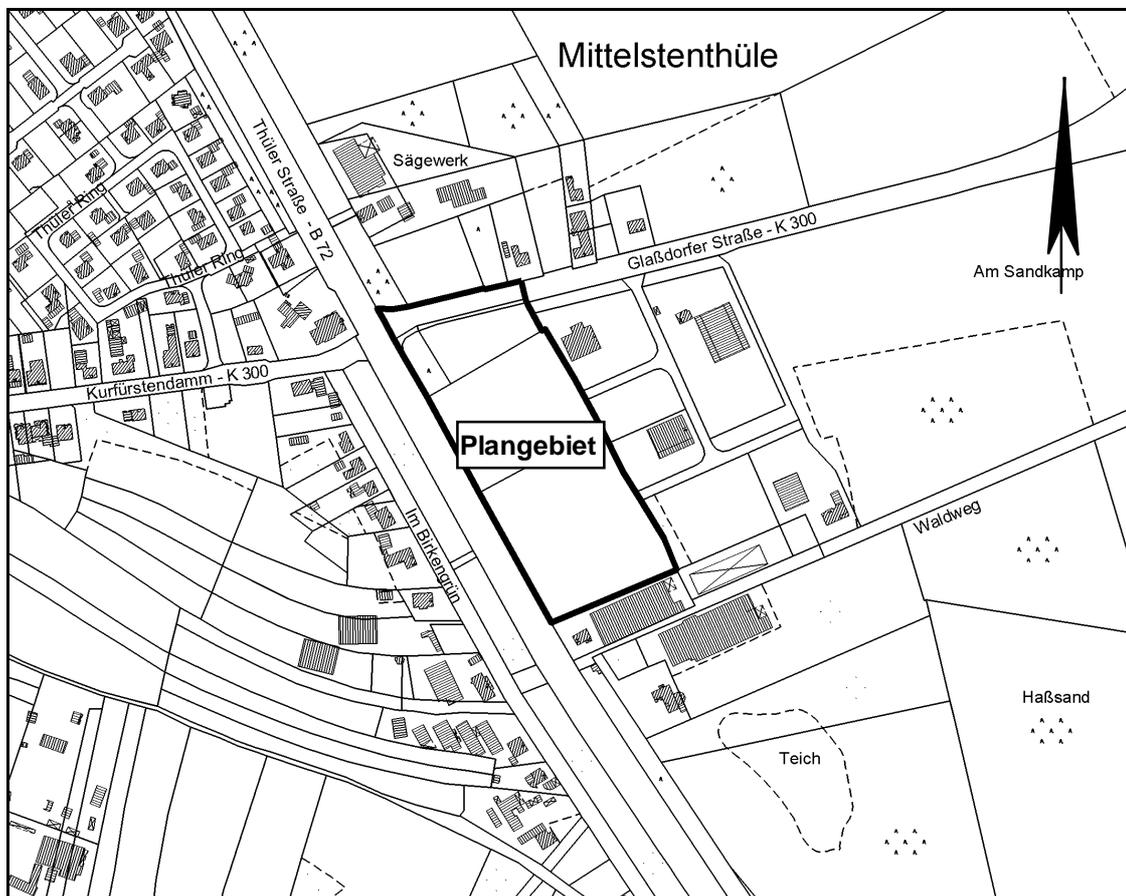




Begründung mit Umweltbericht
zum
Bebauungsplan Nr. 207
„Gewerbegebiet Mittelstenthüle II“
- Entwurf -



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Büro für Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Richard Gerken
Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel.: 05951 95100
FAX: 05951 951020

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	4
2 RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	5
3 INHALT DES PLANES	5
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	7
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	7
3.5 ERSCHLIEßUNG	7
3.5.1 Verkehrerschließung	7
3.5.2 Ver- und Entsorgung	8
4 UMWELTBERICHT	10
4.1 EINLEITUNG	10
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts	10
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	11
4.1.3 FFH- und Vogelschutzgebiete	14
4.2 BESTANDSAUFNAHME	14
4.2.1 Beschreibung der Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	14
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	17
4.2.2.1 Naturraum	17
4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild	18
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten	18
4.2.2.4 Klima / Luft	19
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	19
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	21
4.3 PROGNOSE UND MAßNAHMEN	22
4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz	22
4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	25
4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild	25
4.3.2.2 Boden / Wasser	25
4.3.2.3 Klima / Luft	26
4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften	26
4.3.2.5 Wirkungsgefüge	27
4.3.2.6 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	27
4.3.2.7 Eingriffsregelung	28
4.3.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	30
4.3.4 Wechselwirkungen	31
4.3.5 Nullvariante	31
4.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG)	31
4.5 SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	32
4.6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	33
4.6.1 Methodik	33

4.6.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	33
4.6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	34
5	ABWÄGUNGSERGEBNIS.....	35
6	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	36
7	VERFAHREN.....	36
	ANLAGEN.....	37

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 207 der Stadt Friesoythe befindet sich im Ortsteil Mittelstenthüle unmittelbar östlich der Bundesstraße 72. Es umfasst die Flurstücke Nr. 1/1, 1/2, 2/1 und 3/1 der Flur 38, Gemarkung Friesoythe und bezieht darüber hinaus im nördlichen Bereich Teile der Glaßdorfer Straße (K 300) mit ein.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Anlass und Erfordernis

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha und wird derzeit, mit Ausnahme der Glaßdorfer Straße und der daran unmittelbar südlich angrenzenden Fläche, die sich als Rasenfläche darstellt, ackerbaulich genutzt. Im Osten grenzt das Gebiet an das Gewerbegebiet Mittelstenthüle an, welches im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 181, rechtskräftig seit dem 14.06.2004, entwickelt wurde.

Die Flächen in dem bestehenden Gewerbegebiet sind fast vollständig vergeben und bebaut, sodass der Stadt kaum noch Flächen zur Verfügung stehen, die sie Betrieben anbieten könnte. Weitere Betriebe haben jedoch bereits Interesse an einer Ansiedlung angemeldet. Konkret möchte ein Betrieb für Landtechnik eine Fläche von 1 - 1,5 ha Größe erwerben. Flächen in dieser Größenordnung sind im bestehenden Gewerbegebiet nicht mehr vorhanden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll daher nun der 2. Bauabschnitt des Gewerbebestandes entwickelt werden.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Sinnvolle Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebestandes unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe ist das Plangebiet, wie auch die östlich angrenzenden Flächen, als gewerbliche Bauflä-

che dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

2.2 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlagen 1 und 2)

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit fast vollständig ackerbaulich genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Verkaufsstand für Obst und Gemüse. Der nördliche Rand wird durch die Glaßdorfer Straße (K 300) definiert.

Im Osten grenzt das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 181 ausgewiesene Gewerbegebiet Mittelstenthüle an. Die Flächen sind bereits größtenteils vergeben und werden durch verschiedene Gewerbebetriebe genutzt (Wintergartenhersteller, Forstmaschinen, Zimmerei, Metallbau).

Unmittelbar westlich des Gebietes verläuft die Bundesstraße 72. Daran schließt sich nach Westen eine aus Wohngebäuden, gewerblichen Nutzungen (Schmied, Spedition, Gastronomiebetrieb etc.) und einer landwirtschaftlichen Hofstelle bestehende Bebauung an. Die Bebauung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 11, genehmigt am 07.06.1967, bzw. Nr. 11.1, rechtskräftig seit dem 17.07.1998 und wurde in diesem Rahmen als allgemeines Wohngebiet, Misch- / Dorfgebiet bzw. Gewerbegebiet festgesetzt.

Nördlich der Glaßdorfer Straße befinden sich ein Sägewerk sowie weitere Wohnnutzungen im Außenbereich. Für diesen Bereich wurde ein Bebauungsplan (Nr. 68) vorbereitet, der jedoch bislang keine Rechtskraft erlangte.

Nach Süden schließt sich mit einem Sarghersteller ein weiterer Gewerbebetrieb an. Dieser Bereich wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 69, rechtskräftig seit dem 21.09.1984, als Gewerbegebiet bzw. im Bereich vorhandener Betriebswohnungen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Weitere Angaben zur Umwelt- und Nutzungssituation werden in Kap. 4.2.1 und 4.2.2 gemacht.

3 Inhalt des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Berechnungen (s. Kap. 4.2.1 und Anlage 3), welche auch die umliegend bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen berücksichtigen, wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung das Gewerbegebiet durch die Festsetzung

maximaler immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (Emissionskontingente) gegliedert.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 181 wurden für die angrenzenden Gewerbeflächen die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Insbesondere Vergnügungsstätten, wie z.B. eine Diskothek, welche durch ihre Öffnungszeiten zu weiteren Störungen für die umliegend vorhandenen und bereits vorbelasteten Wohnnutzungen führen könnten, sollten sich im Gebiet nicht ansiedeln.

Das Gebiet sollte vorrangig der Ansiedlung örtlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe dienen. Für solche Betriebe ist eine Neugründung oder Umsiedlung in Ortsnähe in Verbindung mit einer Wohnnutzung vielfach von besonderer Bedeutung. Aus diesem Grund sollten die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im vorliegenden Plangebiet, ermöglicht werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 207 werden die gleichen städtebaulichen Ziele verfolgt, wie mit dem Bebauungsplan Nr. 181. Die im Bebauungsplan Nr. 181 getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden daher im wesentlichen auch für das vorliegende Erweiterungsgebiet übernommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des östlich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 181 entwickelten Gewerbegebietes „Mittelstenthüle“ dar. Die dort getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung haben sich für die ansiedelnden Betriebe als ausreichend erwiesen und werden daher auch für das vorliegende Plangebiet übernommen.

Entsprechend wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Ausschöpfung der höchstzulässigen GRZ gem. § 17 (1) BauNVO ist erforderlich, um eine möglichst optimale Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Dies entspricht auch dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da durch eine optimale Ausnutzung vorhandener Standorte einem zusätzlichen Landschaftsverbrauch an anderer Stelle entgegengewirkt wird.

Die Zahl der Vollgeschosse wird, analog zu den für das angrenzende Gewerbegebiet getroffenen Festsetzungen, auf zwei Vollgeschosse begrenzt und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird, zur maximalen Ausnutzung der Grundflächenzahl bei zwei Vollgeschossen, im Gebiet mit 1,6 festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnachse der inneren Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

Im Bebauungsplan Nr. 181 wurde darüber hinaus festgesetzt, dass ausnahmsweise für einzelne, funktionsbedingte untergeordnete Bauteile wie

Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Antennen und sonstige technische Anlagen im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde und der Stadt eine Überschreitung bis zu 3 m zulässig ist. Diese Festsetzung wird auch für das vorliegende Erweiterungsgebiet übernommen.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Gewerbegebiet wird eine Bauweise nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Weil sich die Baukörper in einem Gewerbegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, brauchen nach Auffassung der Stadt Gebäudelängen nicht eingeschränkt werden.

Das Plangebiet befindet sich in Bezug auf die Bundesstraße 72 und die Glasdorfer Straße (K 300) außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Daher ist grundsätzlich die 20 m – Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG bzw. 24 (1) NStrG – gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn einzuhalten. Dadurch ergeben sich entlang der B 72 nicht überbaubare Grundstücksflächen von 12-15 m Breite. Entlang der K 300 soll die im Bebauungsplan Nr. 181 festgesetzte öffentliche Grünfläche in einer Breite von 10 m fortgeführt werden. Die nördliche Baugrenze wird ebenfalls analog mit einem Abstand von 5 m zur Grünfläche fortgeführt. Dadurch ist bereits sichergestellt, dass die Bauverbotszone eingehalten wird.

In den übrigen Bereichen werden nicht überbaubare Bereiche von 3 m für ausreichend erachtet, um z.B. gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Gebietes in die Umgebung zu gewährleisten und den Eingriff in den Naturhaushalt zumindest teilweise innerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Zu diesem Zweck wird am südlichen Rand der Glasdorfer Straße ein 5,00 m breiter Gehölzstreifen angelegt und mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten, der im Bebauungsplan angegebenen Pflanzliste bepflanzt. Südlich daran wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“ festgesetzt. Diese Fläche wird nur extensiv gepflegt und soll das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsfläche aufnehmen.

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die vorhandenen Straßen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 181. Die hier bestehenden inneren Erschließungsstraßen enden derzeit in zwei Stichstraßen am östlichen Rand des vorliegenden Plangebietes. Es ist vorgesehen, die Wegetrassen jeweils durch eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 24 m zu ergän-

zen. Damit wird sichergestellt, dass für Ver- bzw. Entsorgungsfahrzeuge (3-achsiges Müllfahrzeug) eine Wendemöglichkeit besteht.

Die Erreichbarkeit der nördlichen Teilfläche kann, ausgehend vom nördlichen Wendeplatz, durch ein Überwegungsrecht gesichert werden.

Das Plangebiet grenzt außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt im Westen an die Bundesstraße 72 und im Norden an die Glaßdorfer Straße (K 300).

An den Straßen galten bisher die Anbaubeschränkungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) bzw. § 24 Nds. Straßengesetz (NStrG).

- 20 m - Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG bzw. §24 (1) NStrG
- 40 m - Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG bzw. § 24 (2) NStrG

Diese werden wie folgt berücksichtigt:

- Die 20 m - Bauverbotszone wird entlang der B 72 und K 300 nachrichtlich übernommen und die Baugrenzen werden in diesem Bereich mit einem ausreichenden Abstand festgesetzt. Der erforderliche Abstand wird für neu entstehende Gebäude somit eingehalten.
- Entlang der B 72 und der K 300 wird durchgängig ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird verhindert, dass neue Zufahrten und Zugänge vom Gebiet auf diese Straßen hergestellt werden können.
- Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass die Baugrundstücke im Plangebiet zur B 72 und der K 300 lückenlos eingefriedet werden müssen, soweit dies erforderlich ist, um Gefährdungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen zu verhüten (§15 NBauO).

Sichtflächen

Im Kreuzungsbereich der B 72 und der Glaßdorfer Straße (K 300) ist ein Sichtfeld in der Größenordnung 10/110 m vorgesehen. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass das dargestellte Sichtdreieck von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten ist (Bäume, Masten und ähnliches können jedoch zugelassen werden).

3.5.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

Gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist eine Löschwassermenge von:

192 cbm pro Stunde (3200 l/min) bei GE/GI

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Abwasserbeseitigung

Anfallendes Schmutzwasser wird über einen vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeleitet und dem zentralen Klärwerk zugeführt.

Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet. Soweit erforderlich, wird eine Vorreinigung (Ölabscheider o.ä.) vorgeschaltet. Gegebenenfalls sind besondere Vermeidungsmaßnahmen für gefährliche Abwasserinhaltsstoffe im Sinne der Indirekteinleiterverordnung zu treffen.

Es ist nicht auszuschließen, dass auf den befestigten Außenflächen der Betriebsgrundstücke auch stark verschmutztes Oberflächenwasser anfällt. Mögliche Anfallstellen sind z.B. Be- und Entladestellen, Lagerplätze usw. Derartig verschmutztes Oberflächenwasser ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden. Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist auf den geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen jedoch mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen.

Das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet wird derzeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 181 wurde aufgrund vorliegender sandiger Böden mit guten Versickerungseigenschaften für die Gewerbeflächen festgelegt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern ist. Diese Regelung hat bislang zu keinen Problemen geführt und soll daher auch für das vorliegende Gebiet übernommen werden.

Für das im Straßenraum anfallende Oberflächenwasser wurden im Bebauungsplan Nr. 181 Versickerungsflächen vorgesehen, welche unter Zuleitung

des anfallenden Oberflächenwassers durch eine belebte Bodenzone als Filter, eine Versickerung ermöglichen.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung, der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Cloppenburg.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie wird durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2 dient die vorliegende Planung der Erweiterung eines vorhandenen Gewerbestandortes im Ortsteil Mittelstenthüle der Stadt Friesoythe.

Der wesentliche Planinhalt ist in Kap. 3 dargestellt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen möglich:

Im Plangebiet ist, aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung, von einer hohen Beanspruchung der Flächen auszugehen. Durch den hohen Versiegelungsgrad durch die geplante Bebauung und deren Nebenanlagen können insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch sind im vorliegenden Fall Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch den Gewerbelärm und die Verkehrslärmbelastung der Hauptverkehrsstraßen (B 72 und K 300) denkbar. Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird eine Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von 12 m ermöglicht, die durch einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile um bis zu 3 m überschritten werden darf. Die Höhenfestsetzung entspricht der im angrenzenden Gewerbegebiet getroffenen Festsetzung. Bei dieser Höhenbeschränkung bleibt eine Einbindung der geplanten Gebäude durch vorhandene bzw. geplante Gehölzstrukturen, wie am nördlichen Plangebietsrand vorgesehen, möglich.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 18 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 19 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 21 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

Neben den Bestimmungen zur Eingriffsregelung ist der fünfte Abschnitt: „Schutz, Pflege, und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft“ zu beachten. Das heißt, es ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzkategorien oder Schutzgründe für das betroffene Gebiet vorliegen und somit gesonderte Vorschriften zur Anwendung kommen.

Das Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder nach dem NNatG geschützter Bereich gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 5 NNatG

In dem von der Naturschutzbehörde aufzustellenden Landschaftsrahmenplan werden gem. § 5 NNatG gutachterlich der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Änderungen, die Teile von Natur und Landschaft, die die Voraussetzungen der §§ 24 bis 28 b, 33 und 34 NNatG erfüllen sowie die für sie erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes, die sonst erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere beim Bodenabbau und für die Erholung in der freien Natur und Landschaft dargestellt.

Im LRP des Landkreises Cloppenburg (1998) ist eine zusammenhängende Fläche, die sich über einen Teil des Plangebietes sowie der östlich und südlich angrenzenden Bereiche erstreckt, als landschaftsschutzwürdig gemäß § 26 NNatG dargestellt. Hier sollte der ehemals vorhandene Wald in seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, dem Klimaschutz und für das

Landschaftsbild erhalten werden. Diese Darstellung ist aber nicht mehr aktuell, da ein großer Teil dieser dargestellten Fläche bereits als Gewerbegebiet genutzt wird.

In der Maßnahmenkarte des LRP sind keine Darstellungen im Bereich des Plangebietes zur Aufwertung von Natur und Landschaft genannt.

Landschaftsplan (LP) nach § 6 NNatG

Der Landschaftsplan der Stadt Friesoythe (1993) konkretisiert die Zielsetzungen des LRP und benennt und bewertet Konflikte zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Landschaftsplanung. Er nennt als eigenständige Planung die für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlichen Maßnahmen.

In der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes der Stadt Friesoythe sind im Bereich des Plangebietes keine Ziele oder Maßnahmen dargestellt.

Die Aussagen des LP und des LRP werden in den nachfolgenden Kapiteln berücksichtigt.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Lärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Im vorliegenden Fall gehen von der vorhandenen und ergänzend geplanten gewerblichen Nutzung Immissionen aus. Darüber hinaus sind im Plangebiet Lärmbelastungen durch die Bundesstraße 72 und die Glasdorfer Straße (K 300) möglich. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind bezogen auf Gewerbe- und Verkehrslärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005			
	Gewerbegebiet	Misch- Dorfgebiet / Außenbereich	Allgemeines Wohngebiet
tags	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)
Nachts (Verkehr / Gewerbe)	55 / 50 dB (A)	50 / 45 dB (A)	45 / 40 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht als Grenzwerte definiert. In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann. (vgl. BVerwG, Beschluss vom

18.12.1990 – 4N6.88 – UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 – 4CN2.06 – UPR 2007, S. 304) Auch die TA-Lärm berücksichtigt unter Kap. 6.6 Gemengelagen, bei denen Zwischenwerte gebildet werden können, die jedoch die Mischgebietswerte nicht überschreiten sollen.

Zusätzlich werden in der DIN 18005 Hinweise für die Abwägung gegeben, dazu zählt folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Verkehrslärm (Vorsorgewerte)

Hinsichtlich des Verkehrslärms finden sich Bewertungsmaßstäbe neben der DIN 18005 auch in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990). Die Verordnung gilt unmittelbar jedoch nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. In ihr sind folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt, die nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 als Werte der „Lärmvorsorge“ zu verstehen sind:

Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Verkehr			
	Gewerbegebiet	Mischgebiet Dorfgebiet Kerngebiet	Wohngebiete WR / WA / WS
tags	69 dB(A)	64 dB(A)	59 dB(A)
nachts	59 dB(A)	54 dB(A)	49 dB(A)

Sonstige Immissionen

Schädliche Umwelteinwirkungen wie z.B. Geruch, Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 22. BImSchV, überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

4.1.3 FFH- und Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gem. § 34 c (1) NNatG ist nicht erforderlich.

4.2 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

4.2.1 Beschreibung der Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Eine kartographische Darstellung der vorhandenen Nutzungssituation erfolgt in der Anlage 1, eine Beschreibung ist auch in Kap. 2.2 zu finden. Die angrenzenden Bebauungspläne sind in der Anlage 2 dargestellt.

Das Plangebiet stellt kein Areal mit hoher Bedeutung für die benachbarte Wohnbevölkerung dar. Die Naherholungsfunktion ist sowohl aufgrund der Hauptverkehrsstraßen (B 72 und K 300) als auch der umliegend bestehenden gewerblichen Nutzungen und der bisherigen größtenteils intensiven Nutzung als Ackerfläche, gering. Die Umgebung wird somit bereits derzeit durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen geprägt (Visuelle Beeinträchtigungen) und ist in Bezug auf mögliche Immissionen (insbesondere Lärm) vorbelastet.

Das Plangebiet ist fast vollständig von Bebauung umgeben. Östlich haben sich innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes gewerbliche Nutzungen, z.T. mit Betriebswohnungen angesiedelt. Im Norden und Süden schließen weitere Gewerbebetriebe (Sägewerk, Sarghersteller) ebenfalls mit vorhandenen Betriebswohnungen an. Im Norden finden sich zudem vereinzelt weitere, im Außenbereich gelegene Wohnnutzungen.

Westlich des Gebietes verläuft die Bundesstraße 72 und nördlich die Glasdorfer Straße (K 300). Dem Plangebiet ist zur dortigen Bebauung neben der B 72 ein ca. 20 m breiter Grünzug sowie eine weitere Straße vorgelagert.

Das westlich der B 72 an der Straße „Im Birkengrün“ liegende allgemeine Wohngebiet (Bebauungsplan Nr.11) stellt die maßgebliche benachbarte Wohnbebauung dar, auf die sich das geplante Gewerbegebiet auswirken kann (Immissionsort 5 im Lärmgutachten) Folgende weitere relevante Immissionsorte (IP) befinden sich in der Umgebung des Plangebietes (siehe Anlage 2 und 3).

Immissionspunkt	Straße	Gebietseinstufung
IP 1	Glaßdorfer Straße 5	Außenbereich / Mischgebiet
IP 2	Glaßdorfer Straße 7	Außenbereich / Mischgebiet
IP 3	Glaßdorfer Straße 1	Außenbereich / Mischgebiet
IP 4	Thüler Straße 52	Gewerbegebiet
IP 5	Im Birkengrün 4	Allgemeines Wohngebiet
IP 6	Im Birkengrün 10	Mischgebiet
IP 7	Im Birkengrün 16	Gewerbegebiet
IP 8	Thüler Straße 75	Gewerbegebiet
IP 9	Im Birkengrün 18	Dorfgebiet

a) Bestehende Gewerbelärsituation (Anlage 3)

Nördlich und südlich des Plangebietes sind mit einem Sägewerk und einem Sarghersteller bereits seit langem gewerbliche Nutzungen ansässig. Für das Sägewerk besteht bislang kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Für den südlich gelegenen Betrieb erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 69 eine Festsetzung als Gewerbegebiet mit der im Bereich vorhandener Betriebswohnungen bzw. Bürogebäude einschränkende Festsetzung auf Betriebe, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind. Eine Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte nicht.

Westlich der Bundesstraße ist mit einer Spedition ein weiterer in einem festgesetzten Gewerbegebiet gelegener Gewerbebetrieb ansässig. Die zulässigen Schallemissionen wurden im Bebauungsplan Nr. 11.1 auf 60 bzw. 55 dB (A) tags und 45 bzw. 40 dB (A) nachts beschränkt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 181 wurde östlich des Plangebietes auf einer Fläche von ca. 4 ha das Gewerbegebiet „Mittelstenthüle“ entwickelt. Die Flächen wurden in diesem Rahmen mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln zwischen 60-65 dB (A) tags und 45-50 dB (A) nachts belegt.

Die Stadt hat durch die Ingenieurgesellschaft Zech ein schalltechnisches Gutachten erarbeiten lassen (s. Anlage 3), welches die im Plangebiet im Hinblick auf die umliegend vorhandenen Wohnnutzungen möglichen Emissionskontingente ermitteln sollte (s.a. Kap. 4.3.1).

In dem schalltechnischen Gutachten wurde zunächst die Vorbelastung durch die vorhandenen Gewerbegebiete ermittelt. Grundlage der Berechnungen waren die in den Bebauungsplänen festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. es wurden gebietstypische Werte von 65/50 für uneingeschränkte Gewerbegebiete und 60/45 dB (A) für eingeschränkte Gewerbegebiete zugrunde gelegt. Die Berechnungen ergaben, dass die Richtwerte der TA-Lärm am relevanten Immissionsaufpunkt 2 (IP 02) bereits ausgeschöpft

werden. An allen anderen Immissionspunkten werden die Immissionsrichtwerte dagegen noch unterschritten.

Immissionsort	Immissionsrichtwert in dB (A) tags/nachts	Schallvorbelastung
IP 1	60/45	57/42
IP 2	60/45	60/45
IP 3	60/45	58/43
IP 4	65/50	51/36 *
IP 5	55/40	52/37
IP 6	60/45	52/37
IP 7	65/50	52/37 *
IP 8	65/50	54/39 *
IP 9	60/45	52/37

* ohne die eigen-induzierten Geräusche

b) Verkehrslärm (Anlage 3)

Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 72 und nördlich die Glaßdorfer Straße (K 300).

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens (s. Anlage 3) wurden durch die Ingenieurgesellschaft Zech neben der Berechnung der zulässigen gewerblichen Emissionen aus dem Gebiet auch die in das Gebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen durch die B 72 und die K 300 errechnet.

Als Datenmaterial standen die bei der Verkehrszählung 2005 für die Straßen ermittelten Werte zur Verfügung. In Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden den Berechnungen, zur Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung, Prognosewerte für das Horizontjahr 2025 im Sinne einer Maximalabschätzung zugrunde gelegt. Die Prognosen gehen dabei für das Horizontjahr in Höhe des Plangebietes von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung von ca. 9.600 Kfz (B 72) und ca. 3.000 Kfz (K 300) aus. Der Lkw-Anteil wurde für die B 72 mit 14,9 / 26 % tags/nachts und für die K 300 mit 10,9 / 17,8 % berücksichtigt.

Danach werden die angestrebten Orientierungswerte von 65/55 dB (A) tags/nachts für ein Gewerbegebiet tags nur im westlichen Randbereich, nachts dagegen im überwiegenden Teil des Plangebietes überschritten (s. Anlage 8.1 und 8.2 des Lärmgutachtens).

c) Bestehende landwirtschaftliche Geruchsimmissionen

Westlich der B 72 befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung in geringem Umfang. Im unmittelbaren Umfeld dieses Betriebes befinden sich innerhalb festgesetzter allgemeiner Wohngebiete, Misch- bzw. Gewerbegebiete (Bebauungspläne Nr. 11 und

11.1) mehrere Wohnnutzungen, deren Schutzanspruch der Betrieb bereits derzeit zu berücksichtigen hat und die damit die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes begrenzen.

Weitere Tierhaltungsanlagen östlich des Plangebietes halten einen Abstand von ca. 600 m zum Plangebiet ein. In dieser Richtung sind dem Plangebiet bereits die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 181 ausgewiesenen Gewerbeflächen vorgelagert. Zudem befinden sich im näheren Umfeld der Stallanlagen Wohnhäuser im Außenbereich, welche die Entwicklungsmöglichkeiten dieses Standortes ebenfalls begrenzen.

Die Belange der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe werden damit durch das geplante Gewerbegebiet nicht zusätzlich beeinträchtigt. Bezüglich der im Gewerbegebiet bestehenden Geruchssituation ist zu bedenken, dass es sich um einen vollständig von Wohn- und gewerblichen Nutzungen umschlossenen Bereich handelt. Bisher sind weder durch die ursprünglichen Anlieger noch im Rahmen der Neuansiedlungen im Bebauungsplan Nr. 181 Probleme aufgrund von Geruchsbelastungen aufgetreten. Die Stadt geht daher auch ohne gutachterliche Untersuchung davon aus, dass mit Ausnahme ortsüblicher landwirtschaftlicher Gerüche keine erheblichen bzw. unzumutbaren Geruchsbelastungen im Plangebiet vorliegen.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

d) Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet ist naturräumlich dem **Loruper Geestrücken** zugeordnet, der sich im Nordhümmling innerhalb der Haupteinheit der **Sögeler Geest (Hümmling)** befindet.

Der Loruper Geestrücken ist ein vorwiegend sandiges Grundmoränengebiet, das stellenweise von ausgeprägten Dünenfeldern überlagert ist. Gegliedert wird der Naturraum durch mehrere versumpfte Niederungen, die zu den nördlich anschließenden Talsand- und Moorgebieten hin entwässern.

Kennzeichnende Landschaftselemente dieses Naturraums sind:

- Sandige Grundmoräne mit Wald und Acker

- Dünenfelder mit Nadelforsten
- Niederungen mit hohem Grünlandanteil

Die vorwiegend trockenen, podsolierten Böden der sandigen Grundmoränen sind alte Stieleichen-Birkenwaldstandorte. Vereinzelt sind auf etwas lehmigeren Böden podsolierte Braunerden mit Buchen-Traubeneichenwald-Standorten oder in abflusslosen, flachen Senken Staugleyböden mit feuchten Stieleichen-Birkenwäldern oder gar Birkenbrüchen ausgebildet.

(Quelle: Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)

4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Landschaftsbild wird im Bereich des Plangebietes vornehmlich durch die ackerbauliche Nutzung und durch die am westlichen und nördlichen Rand verlaufenden Straßen geprägt. In östlicher und südlicher Richtung sind die Gebäude der angrenzenden Gewerbegebiete landschaftsbildbestimmend. Diese werden weiter in östlicher und südlicher Richtung durch Nadelwaldbestände eingefasst. Auch weiter in westlicher Richtung wird das Landschaftsbild durch einen Waldstreifen begrenzt, so dass das Landschaftsbild des Plangebietes insgesamt relativ eng begrenzt wird.

4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Nach Auswertung der Bodenübersichtskarte (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, M 1 : 50.000, Hannover 1997) hat sich im Bereich des Plangebietes aus dem anstehenden Sand ein Plaggenesch entwickelt, der unterlagert wird von einem Podsol.

Der Plaggenesch besitzt ein mittleres Ertragspotential, ein mittleres Nährstoff- und Wasserspeichervermögen, eine geringe Pufferkapazität und ist wenig verdichtungsempfindlich. Eine gute Durchlüftung, Wasserdurchlässigkeit und Erwärmung zeichnet ihn genauso aus, wie auch eine hohe Auswaschunggefährdung.

(Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Bodenübersichtskarte M 1 : 50.000, Hannover, 1997)

b) Wasserhaushalt

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder natürliche noch anthropogen entstandene Oberflächengewässer.

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen (M 1:200.000 (1979)) Grundwasser -Grundlagen- liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von > 200 – 300 mm im Jahr vor. Die Gefährdung des Grundwassers gilt aufgrund der Bodenmächtigkeit und Bodenart als „hoch“.

c) Altlasten

Der Stadt liegen zur Zeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes und der Umgebung Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

4.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1975)

4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1 : 50.000) würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen- Buchenwald des Tieflandes im Übergang zum Flattergras-Buchenwald entwickeln.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaften kämen Hänge-Birke, Hainbuche, Zitter-Pappel, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Eberesche und Winterlinde natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Juli 2009 auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 4.

Ackerfläche (A)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Getreideanbaufläche bzw. als Spargelanbaufläche intensiv ackerbaulich genutzt. Artenreiche Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden.

Artenreicher Scherrasen (GRR)

Unmittelbar südlich der Glaßdorfer Straße befindet sich ein schmaler Rasenstreifen, der etwas artenreicher ausgebildet ist. Eine geschotterte Fahrspur mit einer Wendeschleife führt zu einem Verkaufsstand, der auf dieser Fläche saisonal Gemüse und Obst anbietet. In dieser grasreichen Fläche sind krautartige Pflanzen wie z.B. Schafgarbe, Johanniskraut, Löwenzahn, Rainfarn, kl. Sauerampfer, Spitzwegerich und das Kanadische Berufkraut zu finden. In einem schmalen Streifen, am südlichen Rand dieser Fläche findet sich nahezu ausschließlich die Melde.

Straße (OVS)

Den nördlichen Rand des Plangebietes bildet die Verkehrsfläche der Glaßdorfer Straße. Die Straße gliedert sich in eine ca. 6,00 m breite bituminös befestigte Fahrbahn, seitlichen Grünstreifen und beidseitig vorhandenen ebenfalls bituminös befestigten Fuß- und Radwegen. In der Eingriffsbilanzierung wird die Verkehrsfläche als Ganzes betrachtet und mit dem Wertfaktor 0 für „befestigte Fläche“ bewertet, da sich in diesem Bereich durch die vorliegende Planung keine Änderungen ergeben. Die vorhandenen fünf Birkenhochstämme bleiben ebenfalls erhalten.

Fauna

Durch die Lage des Plangebietes, eingefasst von stark frequentierten Straßen und Gewerbegebietsflächen und der hohen Nutzungsintensität der Flächen, kann davon ausgegangen werden, dass Vorkommen nennenswerter Populationen von in Niedersachsen gefährdeten bzw. besonders schutzwürdigen Tierarten in den, durch die Planung betroffenen Flächen nicht zu erwarten sind. Deshalb sind im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen keine gesonderten faunistischen Untersuchungen durchgeführt worden.

Zur Betrachtung der Fauna des Plangebietes und der angrenzenden Biotope wurden die einzelnen Biotope zu übergeordneten Strukturen zusammengefasst. Beim Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um Siedlungs- bzw. Straßenflächen mit einem hohen Versiegelungsgrad und um Ackerflächen.

Vögel:

Das Vogelvorkommen im **Siedlungsbereich** ist im Wesentlichen abhängig von der Höhe des Versiegelungsanteils. Der vorliegende Planbereich ist geprägt durch intensiv genutzte, stark frequentierte Bereiche mit einem relativ hohen Versiegelungsgrad.

Auf die Vogelwelt wirkt sich das günstige Kleinklima mit höheren Temperaturen als im Umland positiv aus. Das Nahrungsangebot ist aber aufgrund fehlender Gehölzstrukturen und fehlender Gartenanlagen als negativ zu bewerten. Es ist daher nur mit allgemein häufig vorkommenden Vogelarten zu rechnen.

Die häufigsten Vögel im Siedlungsbereich gehören zur Gruppe der Baum- und Gebüschbrüter sowie der Gebäudebrüter. Die am regelmäßigsten vorkommenden Arten sind: Haussperling, Heckenbraunelle, Buchfink, Amsel, Rauchschwalbe, Star und Ringeltaube. Ebenfalls stetig vorkommend sind Grünfink, Bachstelze, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Mehlschwalbe und Türkentaube. Besondere Charakterarten des Siedlungsbereichs mit mehr oder weniger starker Bindung an menschliche Siedlungen sind Gierlitz, Hausrotschwanz, Mauersegler, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Haussperling, Türkentaube, Grünfink, Grauschnäpper, Elster, Heckenbraunelle, Feldsperling und Star.

Da das Plangebiet am Siedlungsrand liegt, aber auch Teil der Ackerflur ist, ist dementsprechend auch mit Vorkommen einiger Arten der vom Ackerbau geprägten Kulturlandschaft zu rechnen.

Innerhalb von durch **Ackerflächen** geprägten Gebieten wird die Zusammensetzung der Vogelmenschen wesentlich vom Vorkommen linearer Gehölzstrukturen bestimmt. Dabei spielt Alter, Struktur- und Artenzusammensetzung der Gehölzbestände eine bedeutende Rolle.

Da im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes keine Gehölzbestände vorhanden sind, ist im Wesentlichen weder mit dem Vorkommen von Waldvogelarten noch mit Vogelarten wie z.B. dem Rebhuhn, die auf Saumstrukturen angewiesen sind, zu rechnen. Vogelarten der offenen Landschaft wie z.B. Kiebitz oder Feldlerche, die auf eine Weiträumigkeit der Landschaft angewiesen sind, sind aufgrund der starken Nutzungsintensität der Flächen nicht zu erwarten.

Insgesamt ist aufgrund der Intensivnutzung nur von einer geringen Artenvielfalt und Individuendichte im Planbereich auszugehen. Eine besondere Bedeutung des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche für die Fauna kann nicht gesehen werden.

4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Stadt sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie in der Umgebung keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen, bekannt.

4.3 Prognose und Maßnahmen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung sowie Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Bei einer Erweiterung von gewerblichen Nutzungen sind für den Menschen Auswirkungen aufgrund von Lärmbelastungen möglich.

a) Gewerbelärm (Anlage 3)

Die geplante Gewerbegebietsentwicklung stellt eine Erweiterung und Ergänzung der umliegend bereits ausgewiesenen Gewerbegebiete (Bebauungsplan Nr. 69 und 181) bzw. vorhandener Gewerbebetriebe (Sägewerk) dar. Aufgrund benachbarter Wohnnutzungen bzw. Betriebswohnungen, wurden für die bereits ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen z.T. einschränkende Festsetzungen getroffen (s. a. Anlage 2).

Zur Beurteilung der Auswirkungen der vorliegenden Planung hinsichtlich der Lärmimmissionen ist durch das Ingenieurbüro Zech eine schalltechnische Berechnung durchgeführt worden (s. Anlage 3).

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die nächstgelegenen Wohngebäude mit ihrem je nach Gebietseinteilung bestehenden Schutzanspruch berücksichtigt (s. Anlage 2 des Gutachtens).

Aufgrund der Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte am IP 2 durch die Vorbelastung (s. Kap. 4.2.1) wurden die auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Stand 12/2006) ermittelten zulässigen Emissionskontingente (L_{EK}) im vorliegenden Plangebiet in der Form begrenzt, dass die anteiligen Emissionen aus dem Plangebiet den Immissionsrichtwert am Immissionsort 2 (IP 2) um mind. 6 dB (A) tags/nachts unterschreiten. Zusatzbelastungen, die 6 und mehr dB (A) unter dem Richtwert liegen, gelten nach der TA-Lärm als nicht relevant.

An den anderen Immissionsorten werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch die bestehende Schallvorbelastung dagegen derzeit noch nicht erreicht. Für diese Immissionsorte wurde daher bei der Ermittlung der zulässigen Emissionen aus dem Plangebiet die Bedingung zugrunde gelegt, dass die Gesamtbelastung (Summe Vorbelastung und Zusatzbelastung) die Immissionsrichtwerte einhalten oder unterschreiten. Daraus begründet wurden Immissionszielwerte definiert, welche die Einhaltung der genannten Bedingungen sicher stellen.

Die Berechnungen ergeben, dass bei Festsetzung gestaffelter immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (Emissionskontingente - L_{EK}) von 65/50 dB (A) tags/nachts für den südlichen Bereich, 59/44 dB (A) tags/nachts für den zentralen Bereich und 58/43 dB (A) für die nördliche Teil-

fläche die jeweilige Bedingung an den Immissionsorten eingehalten wird. Damit ist nur der südliche Teil uneingeschränkt gewerblich nutzbar.

Immission-sort	Immissions-richtwert in dB (A) tags/nachts	Planwerte für die Emissionskontingentierung (Immissionszielwert)	Schallimmissionskontingente (Zusatzbelastung durch das Plangebiet) in dB (A) tags/nachts	Unterschreitung der Immissionszielwerte in dB (A) tags/nachts
IP 1	60/45	57/42	51/36	-6
IP 2*	60/45	54/39*	49/34	-5
IP 3	60/45	56/41	52/37	-4
IP 4	65/50	65/50	50/35	-15
IP 5	55/40	52/37	52/37	0
IP 6	60/45	59/44	54/39	-5
IP 7	65/50	65/50	53/38	-12
IP 8	65/50	65/50	59/44	-6
IP 9	60/45	59/44	51/36	-8

* 6 dB (A) unter Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm als irrelevanter Beitrag

Bei der Bewertung der Emissionskontingente ist zu berücksichtigen, dass sich das Berechnungsverfahren mit der Einführung der DIN 45691 gegenüber der bisherigen Praxis geändert hat und Einflüsse durch Abschirmung, Reflexion sowie Boden- und Meteorologiedämpfung nicht enthalten sind. Nach den Begriffsbestimmungen der DIN 45691 handelt es sich somit um immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP).

Bei gleichen Zahlenwerten ergeben sich nach der DIN 45691 überwiegend höhere Emissionspegel als nach der bisher üblichen Berechnung (z.B. nach DIN 18005 alt).

Pegelminderungen, die auf dem Ausbreitungsweg von der Geräuschquelle zur schutzbedürftigen Nachbarschaft durch die Bodendämpfung, durch Baukörper oder Lärmschutzanlagen erreicht werden, erhöhen das nutzbare Lärmkontingent um das Maß der erreichten Dämpfung bzw. Abschirmung.

Neben der Einhaltung bzw. der wesentlichen Unterschreitung der Orientierungs- oder Richtwerte um mehr als 6 dB (A) an den maßgeblichen Immissionsorten (Irrelevanzkriterium) ist zu berücksichtigen, dass die festgesetzten Werte Summenwerte darstellen, welche nur erreicht werden, wenn alle Betriebe gleichzeitig die zugebilligten Lärmkontingente vollständig ausnutzen. Dieser Lastfall ist jedoch als selten einzustufen, da viele Betriebe das Kontingent nicht voll oder nur zu Spitzenzeiten und daher oft zeitlich versetzt ausnutzen.

Die möglichen Emissionskontingente werden im vorliegenden Fall insbesondere durch die westlich im allgemeinen Wohngebiet gelegene Wohnbau-

ung (IP 5) bestimmt. An allen anderen Immissionspunkten werden die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte zulässigen Immissionsbeiträge um mindestens 4 dB (A) unterschritten.

Die DIN 45691 sieht ein Verfahren vor, um die Nutzungsmöglichkeiten der gewerblichen Flächen durch Festsetzung richtungsbezogener Lärmkontingente zu optimieren. Dieses Verfahren wurde im vorliegenden Fall angewandt. Neben der Festsetzung des zulässigen „Grundemissionskontingentes“ wird daher ergänzend festgelegt, dass ausgenommen in Richtung der Wohngebäude im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, Zusatzkontingente in Höhe von 4 dB (A) zulässig sind. Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Eine Ausschöpfung der Richt- bzw. Orientierungswerte ergibt sich somit am IP 2 und am IP 5. Durch das festgesetzte Zusatzkontingent ergibt sich auch am IP 3 eine Ausschöpfung der Richtwerte. An den IP 1, 6 und 8 ergibt sich trotz Zusatzkontingent noch eine Unterschreitung der Richtwerte um 1-2 dB (A). Am IP 4, 7 und 9 ergeben sich noch weitergehende Unterschreitungen von mind. 4 dB (A).

b) Verkehrslärm

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation ergeben hat (s. Anlage 3), werden die für ein Gewerbegebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bei Zugrundelegung der Prognosebelastung für das Horizontjahr 2025 und unter der Annahme einer freien Schallausbreitung in Teilbereichen des Plangebietes tags und nachts überschritten.

Gewerbliche Nutzungen sind in der Regel weniger störanfällig als Nutzungen in einem Misch- oder Allgemeinen Wohngebiet. Die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand oder -wand) wurde in den angrenzenden Gewerbegebieten nicht umgesetzt und erscheint auch im vorliegenden Plangebiet nicht sinnvoll bzw. angemessen.

Für schutzbedürftige Nutzungen ist somit ein ausreichender Schallschutz durch die Festsetzung passiver Maßnahmen sicherzustellen. Für die Festlegung des erforderlichen passiven Schallschutzes ist der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zugrunde zu legen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Schalldämmmaße $R'_{w,res}$) ergeben sich danach unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

In der schalltechnischen Untersuchung werden in Anhang 9 die gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ maßgeblichen Lärmpegelbereiche (LPB V und IV) dargestellt und es werden passive Schallschutzmaßnahmen für schutzwürdige Wohn- und Aufenthaltsräume formuliert. Die Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan dargestellt und die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen durch Text festgesetzt.

Da zusätzlich davon auszugehen ist, dass im gesamten Plangebiet nachts Beurteilungspegel von > 50 dB (A) zu erwarten sind, wurden zudem Empfehlungen des Gutachters zum Schutz von zum Schlafen geeigneten

lungen des Gutachters zum Schutz von zum Schlafen geeigneten Räumen (schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen) in Betriebswohnungen aufgenommen.

c) Sonstige Immissionen

Sonstige Immissionen (z.B. durch Staub, Erschütterungen, Licht und Wärme) sind in erheblichem Umfang im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Erhebliche sonstige Immissionen, die durch die Planung verursacht werden, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Die bisher im Wesentlichen als Ackerfläche intensiv genutzte Plangebietsfläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Damit wird eine Bebauung dieser Fläche ermöglicht. Durch eine Begrenzung der Bauhöhe werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden. Das Orts- und Landschaftsbild weist bereits in der heutigen Ausprägung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit keine besondere Bedeutung auf.

Am südlichen Rand der Glaßdorfer Straße wird ein 5,00 m breiter Gehölzstreifen angepflanzt, der das Plangebiet in diese Richtung in die Landschaft einbindet, die Randstruktur des östlich angrenzenden Gewerbegebietes aufnimmt und weiterführt und damit zu einer harmonischen Einbindung des Gewerbestandortes beiträgt. Auch der 5,00 m breite Versickerungsstreifen als Krautsaum ist im angrenzenden Gewerbegebiet ebenfalls vorhanden.

Im übrigen Bereich des Plangebietes ergeben sich durch die vorliegende Planung keine Änderungen, so dass auch keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung dieser neuanzulegenden Strukturen wird das Landschaftsbild durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt.

4.3.2.2 Boden / Wasser

Ein Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen.

Mit der Inanspruchnahme eines, durch die intensive Landwirtschaft genutzten Bodens, wird aber auf einen stark anthropogen veränderten Boden (Stoffeinträge, Bodenverdichtung, Erosion) zurückgegriffen und die Überplanung eines noch nicht veränderten oder weniger veränderten Bodens vermieden. Durch die Anlage eines neuen Gehölzstreifens und eines 5,00 m breiten Krautsaumes am südlichen Rand der Glaßdorfer Straße kann der Eingriff in den Boden

zu einem geringen Teil innerhalb des Plangebietes vermieden bzw. kompensiert werden. Aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche verbleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen. Zur Kompensation dieser Beeinträchtigungen sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert. Auf verbleibenden Freiflächen und innerhalb des geplanten Gehölzstreifens und des Krautsaumes wird jedoch weiterhin eine Versickerung möglich sein, so dass ein Teil der Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes vermieden werden kann.

Durch die geplante Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, bzw. die geplante Rückhaltung im Plangebiet selbst, werden erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes z.T. vermieden.

Durch Extensivierungsmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche werden sich darüber hinaus positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben, so dass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

4.3.2.3 Klima / Luft

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust an Vegetationsfläche kommt es kleinräumig zu einer stärkeren und schnelleren Erwärmung. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und der vorgesehenen Versiegelung wirkt sich die Bebauung negativ auf das Schutzgut aus. Die siedlungsnahen Freiflächen als Frischluftentstehungsgebiete werden reduziert.

Durch die vorgesehene Anpflanzung am südlichen Rand der Glasdorfer Straße wird jedoch auch neue vertikale Verdunstungsstruktur geschaffen. Diese Gehölzanpflanzung wirkt sich positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung) und die Luftqualität (z.B. Ausfilterung von Staub- und Schadstoffen) aus, so dass damit negative Auswirkungen durch die Flächenversiegelung minimiert werden.

Die vorgesehenen externen Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden führen auch zu einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft. Insgesamt verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der vorliegenden Planung wird die Bebauung einer, von stark frequentierten Straßen und Gewerbegebietsflächen eingefassten Ackerfläche vorbereitet. Aufgrund der bisher stattfindenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung weist der Acker nur eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Auch die angrenzenden Strukturen, wie die Straßen und die Gewerbegebietsflächen sind durch ihren hohen Versiegelungsgrad und die intensive Nutzung geprägt und werden durch die vorliegende Planung nicht er-

heblich beeinträchtigt, da auch sie für Arten und Lebensgemeinschaften nur eine stark untergeordnete Bedeutung besitzen.

4.3.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positiv, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der vorliegenden Planung geht intensiv ackerbaulich genutzte Fläche verloren. Durch die Versiegelung wird die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Mit der geplanten Neuschaffung eines Pflanzstreifens und einer öffentlichen Grünfläche am nördlichen Rand des Gewerbegebietes wird auf einer Teilfläche des Plangebietes durch die Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine positive Wirkung auf den Boden- und Wasserhaushalt erzielt. Die Neuanpflanzungen wirken sich darüber hinaus auch positiv auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Orts- und Landschaftsbild aus.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

4.3.2.6 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung strebt die Stadt die Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes „Mittelstenthüle“ an. Damit wird ein vorhandener Gewerbeansatz städtebaulich sinnvoll erweitert. Für die Planung werden insgesamt ca. 2,9 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Die zulässige Bodenversiegelung wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Bodens werden auf externen Flächen Nutzungsextensivierungen bzw. Anpflanzungen vorgenommen und damit Aufwertungen der Bodenfunktionen erreicht.

Die Stadt ist daher der Auffassung, dass durch die geplante Abrundung auch der Bodenschutzklausel Rechnung getragen wird. Durch die Lage des Gebietes an den Hauptverkehrsstraßen (B 72 und K 300) und der unmittelbaren Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbeflächen wird auf stark anthropogen beeinflusste Flächen zugegriffen.

4.3.2.7 Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 19 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen aufgelisteten Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere, für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange der Wirtschaft mit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ein bedeutsamer öffentlicher Belang sind, sind nach Überzeugung der Stadt Friesoythe die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2006) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopflächen aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotopflächen wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopflächen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet. Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Acker (A)	25.187 qm	1 WF	25.187 WE
Artenreicher Scherrasen (GRR)	2.170 qm	1 WF	2.170 WE
geschotterte Fläche (TFK)	400 qm	0 WF	0 WE
Straßenverkehrsfläche(K 300) (OVS)	2.354 qm	0 WF	0 WE
Gesamtfläche:	30.111 qm		
Eingriffsflächenwert:			27.357 WE

d) Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs schutzgutbezogen beschrieben. Zusammengefasst sind dieses die Neuanlage eines Gehölzstreifens am südlichen Rand der Glaßdorfer Straße und die Anlage einer extensiv zu unterhaltenden Versickerungsfläche, die sich direkt südlich an den Gehölzstreifen anschließt. Diesen Maßnahmen bzw. Biotoptypen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	25.532 qm	–	–
versiegelt (80%), (X)	20.426 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20%) (TF)	5.106 qm	1 WF	5.106 WE
Straßenverkehrsfläche(K 300) (OVS)	2.354 qm	0 WF	0 WE
Straßenverkehrsfläche (neu)	1.158 qm	–	–
versiegelt (80%), (X)	926 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20%)	232 qm	1 WF	232 WE
Siedlungsgehölz (HSE)	525 qm	3 WF	1.575 WE
Versickerungsfläche (UH)	542 qm	3 WF	1.626 WE
Gesamtfläche:	30.111 qm		
Kompensationswert:			8.539 WE

e) Externe Kompensationsmaßnahmen (Anlagen 5a und 5b)

Im Rahmen der Flurbereinigung für die Entlastungsstraße Friesoythe ist im Bereich „Schwarzer Berg“ gemeinsam von der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung und der Stadt Friesoythe ein Ersatzflächenpool hergerichtet worden, der für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden kann. Dieser Ersatzflächenpool wird als Flächenpool Nr. F 33 „Schwarzer Berg“ bezeichnet und besitzt eine Größe von 72.374 qm / 144.748 WE. Für die Bebauungspläne Nr. 197 und Nr. 120 und für die Maßnahmen 2 E und 28 A im Bereich der Entlastungsstraße wurde dieser Ersatzflächenpool bereits in Anspruch genommen. Es stehen zur Zeit noch 33.231 qm / 66.462 WE für eine Kompensation zur Verfügung.

f) Schlussbetrachtung

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von 8.539 WE. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (27.357 WE) verbleibt ein Kompensationsdefizit von 18.818 WE. Es ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Für die Kompensation des vorliegenden Defizits von 18.818 WE wird der Ersatzflächenpool Nr. F 33 „Schwarzer Berg“ in Anspruch genommen. Nach Abzug dieser 18.818 WE stehen im genannten Ersatzflächenpool noch 23.822 qm / 47.644 WE zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und der internen sowie externen Kompensationsmaßnahmen geht die Stadt Friesoythe davon aus, dass der, durch den Bebauungsplan Nr. 207 „Mittelstenthüle II“, verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

4.3.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Da im Plangebiet und angrenzend keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt sind, sind Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter nicht zu erwarten.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.“

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für Ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

4.3.4 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegend geplanten Erweiterung eines Gewerbegebietes entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

4.3.5 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die derzeit bestehende intensive ackerbauliche Nutzung fortgeführt. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Bewirtschaftung (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) würden bestehen bleiben.

Das Orts- und Landschaftsbild und das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander bliebe in der jetzigen Form erhalten.

Die derzeitige Immissionssituation für umliegend vorhandene Wohnnutzungen würde unverändert bestehen bleiben.

Da besonders schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, sind veränderte Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder U. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 491 VHW-Verlag August 2004).

Wie in Kap. 1.2 und 3.1 beschrieben, dient die vorliegende Planung der Erweiterung eines vorhandenen Gewerbestandortes. Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan der Stadt für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Da sich sowohl nördlich, südlich und östlich bereits gewerbliche Nutzungen anschließen und im Westen mit der B 72 eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße angrenzt, stellt die Fläche eine sinnvolle Ergänzung des Gewerbestandortes dar.

Aufgrund seiner Lage unmittelbar an der B 72 und der Glaßdorfer Straße (K 300) bietet das Gebiet günstige Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung. Entsprechend wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 181 mit der Anlage von Stichstraßen bis an den westlichen Plangebietsrand die Option einer weiteren gewerblichen Entwicklung nach Westen offen gehalten. Die gewerbliche Entwicklung sollte jedoch abschnittsweise, je nach Bedarf bauleitplanerisch gesichert werden. Da die Flächen im Bebauungsplan Nr. 181 weitestgehend vergeben und bebaut sind, soll diese Planung nunmehr umgesetzt werden. Mit einer Größe von ca. 3 ha stellt die vorliegende Planung insgesamt eine sinnvolle und maßvolle Erweiterung dar. Das Gebiet wurde durch die Festsetzung von Emissionskontingenten so gegliedert, dass erhebliche negative Lärmauswirkungen vermieden werden. Sinnvolle Alternativen drängen sich zu dieser Planungskonzeption nicht auf.

4.5 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Durch die Lage des Plangebietes in Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes ist eine verbesserte Auslastung der Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch Anschluss an die zentrale Kläranlage sowie das Abfallentsorgungssystem durch den Landkreis bzw. den Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein. Hierzu wird auch auf das **Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)** verwiesen, welches am 1. Januar 2009 in Kraft getreten ist. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Im übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissions-

grenzwerte nicht überschritten werden, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

4.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.6.1 Methodik

Die zu erwartende Lärmsituation wurde nach dem vorliegenden Gutachten des Ingenieurbüros Zech bewertet. Die Berechnung für das Plangebiet erfolgte nach der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung). Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die zulässigen Lärmemissionen werden nach den Empfehlungen des anliegenden Lärmgutachtens durch die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (Emissionskontingente) klar definiert. Das heißt, den Gewerbeflächen sind bezogen auf die einzelnen Flächen bestimmte Schallkontingente zugeordnet. Bei Einhaltung der zugebilligten Lärmkontingente auf den jeweiligen Flächen ist sicher gestellt, dass die Schallimmissionen aus dem Plangebiet an den maßgeblichen Immissionsorten, entsprechend dem jeweiligen Schutzanspruch, zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen führen.

Die Verkehrslärmbelastung wurde im Lärmgutachten nach dem Verfahren der RLS 90 ermittelt, wobei der allgemeinen Verkehrsentwicklung durch Zugrundelegen der Prognosezahlen für das Horizontjahr 2025 Rechnung getragen wurde.

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2006)“ zur Anwendung.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch Rückschluss auf die Tierarten anhand der vorgefundenen Vegetations- bzw. Biotopstrukturen berücksichtigt.

4.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und geplanten Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Einhaltung der Emissionskontingente (L_{EK}) kann im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung nachgewiesen werden. Die Genehmigungsbehörde kann die Genehmigung mit der Forderung verbinden, dass bei Bedarf bzw. wenn Anhaltspunkte die Nichteinhaltung der Emissionskontingente vermuten lassen, Überwachungsmessungen durchgeführt werden und ggf. die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen anordnen.

Die Umsetzung und ordnungsgemäße Herstellung der geplanten Anpflanzungen werden durch die Stadt durchgeführt. Die Dauer der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sollte 3 Jahre betragen.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf externen Flächen, die der Stadt dauerhaft zur Verfügung stehen. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits durchgeführt und die Flächen entsprechend hergerichtet worden. Die Stadt wird regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

4.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Durch die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert.

Für den Bereich des Plangebietes kommt es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Umliegend grenzen jedoch bereits gewerblich genutzte Flächen an bzw. könnten noch freie Flächen auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 181 jederzeit mit bis zu 12 m hohen Gebäuden bebaut werden. Die zulässige Bauhöhe im Plangebiet wird mit 12 m an diese vorhandenen bzw. zulässigen Gebäudehöhen angepasst.

Die Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens werden durch eine Grünfläche, innerhalb derer Versickerungsflächen geschaffen und Anpflanzungen vorgenommen werden sollen, z.T. kompensiert. Erhebliche verbleibende Beeinträchtigungen der Schutzgüter können durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Da wertvolle Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Geruchsimmissionen) zu erwarten. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen (Verkehrslärm) bestehen insbesondere im westlichen und nördlichen Bereich. Diese können durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen ausreichend begrenzt werden.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente (L_{EK}) werden mit den zu erwartenden Gewerbelärmemissionen an den maßgeblichen Immissionsorten

auch bei einer Gesamtbetrachtung (Vor- und Zusatzbelastung) die maßgeblichen Orientierungswerte an allen maßgeblichen Wohnhäusern eingehalten oder unterschritten bzw. es werden keine relevanten Immissionsbeiträge hervorgerufen. Es gehen vom Plangebiet damit keine unzumutbaren Lärmemissionen aus. Andere Emissionen, wie Licht oder Staub, sind je nach Art der zukünftigen Betriebe nur im Einzelfall zu erwarten und können daher sinnvoll aber auch ausreichend noch auf Ebene der Anlagenplanung beordnet werden.

Damit kann sichergestellt werden, dass die benachbarten Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzungen, angemessen berücksichtigt werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

5 Abwägungsergebnis

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht, dargelegten sind nicht zu berücksichtigen.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 4 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Unzumutbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, z.B. durch Lärm, sind unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzung der Emissionskontingente $-L_{EK}$ sowie der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden teilweise im Plangebiet ausgeglichen.

Das rechnerische Kompensationsdefizit von 18.818 WE kann im Bereich des zur Verfügung stehenden Ersatzflächenpools Nr. F 33 „Schwarzer Berg“ ausgeglichen werden.

Die damit nur geringe zusätzliche Belastung der Schutzgüter erscheint insbesondere im Verhältnis zur Schaffung der Voraussetzungen für neue Arbeitsplätze als vertretbar.

Die Stadt Friesoythe stellt daher insgesamt die Belange der Wirtschaft vor die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, so dass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Gewerbegebiet	25.532 qm	84,8 %
Öffentliche Grünfläche, davon	1.067qm	3,5 %
• Mit Anpflanz- und Erhaltungsgebot	(525 qm)	(1,7 %)
Straßenverkehrsfläche	3.512 qm	11,7%
Plangebiet	30.111 qm	100 %

7 Verfahren

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Stadt Friesoythe hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Stadt hat die Stellungnahmen der Behörden zum Planentwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht vom bis öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

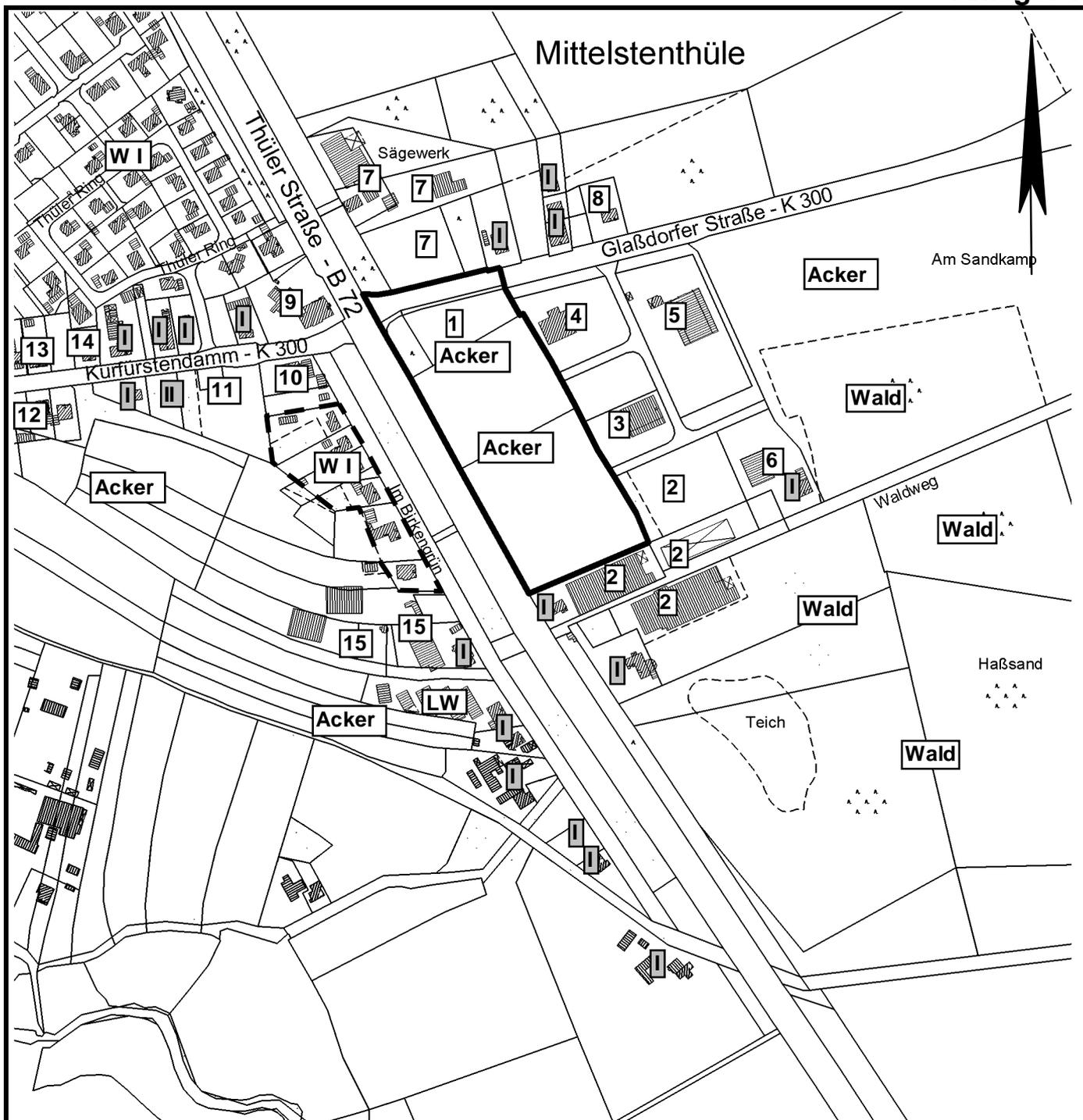
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur
2. Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne
3. Schalltechnischer Bericht
4. Plangebiet - Biotoptypen -
5. Externe Kompensationsmaßnahme
 - a) - Übersicht-
 - b) - Bestand-



Legende:

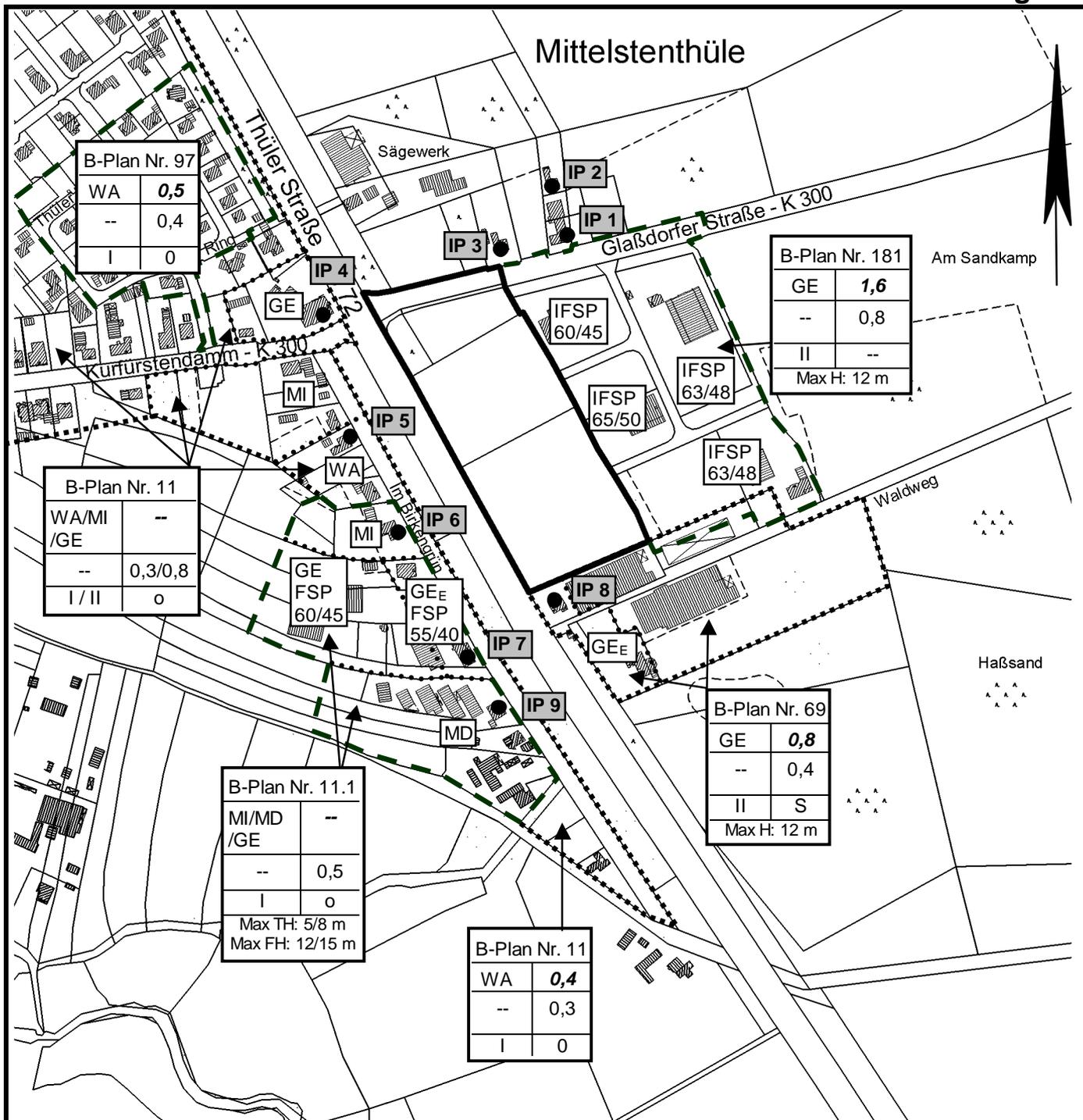
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 207
- Wohngebäude, ein- bzw. zweigeschossig
- Bereich mit Wohngebäuden, eingeschossig
- Landwirtschaftliche Hofstelle

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 Verkaufstand Obst/Gemüse 2 Sarghersteller 3 Fenster, Türen und Wintergärten 4 Forstmaschinen 5 Zimmerei/Architektenbüro 6 Metallbau 7 Sägewerk 8 Versorgungsanlage 9 Gastronomie | <ul style="list-style-type: none"> 10 Schmied 11 Kaminholzverkauf 12 Elektro 13 Lebensmittelmarkt 14 Partyservice 15 Holzlager/Spedition |
|--|--|

Stadt Friesoythe

**Anlage 2 zum
Bebauungsplan Nr. 207**

**Bestehende
Nutzungsstruktur
1 : 5000**



B-Plan Nr. 97	
WA	0,5
--	0,4
I	0

B-Plan Nr. 181	
GE	1,6
--	0,8
II	--
Max H: 12 m	

B-Plan Nr. 11	
WA/MI	--
/GE	--
--	0,3/0,8
I / II	o

B-Plan Nr. 11.1	
MI/MD	--
/GE	--
--	0,5
I	o
Max TH: 5/8 m	
Max FH: 12/15 m	

B-Plan Nr. 69	
GE	0,8
--	0,4
II	S
Max H: 12 m	

B-Plan Nr. 11	
WA	0,4
--	0,3
I	0

Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 207
- IP 1 Maßgeblicher Immissionsort gemäß schalltechnischem Bericht (Anlage 3)
- Angrenzende Bebauungspläne

Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne:

- GE Gewerbegebiet GEe mit Einschränkungen
- MI Mischgebiet
- MD Dorfgebiet
- WA allgemeines Wohngebiet
- 0,3 / 0,5 Grundflächenzahl
- 0,8/1,6 Geschossflächenzahl
- I / II Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- S Sonderbauweise, Gebäudelängen bis 180 m zulässig
- TH / FH / H maximale Trauf-, First-, Gebäudehöhe
- IFSP immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB (A) / qm tags/nachts

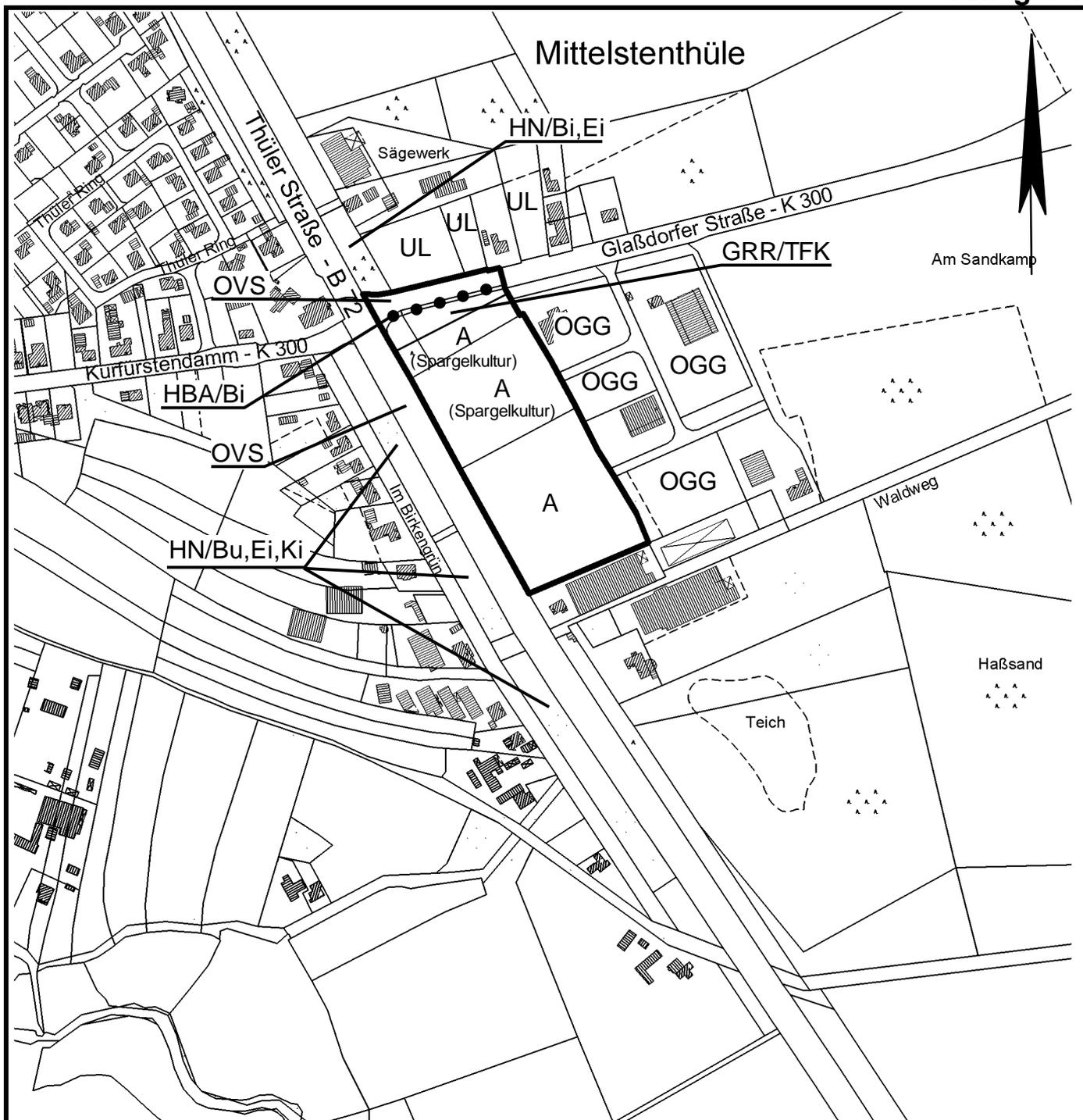
Stadt Friesoythe

**Anlage 2 zum
Bebauungsplan Nr. 207**

**Festsetzungen
angrenzender
Bebauungspläne**

1 : 5000

07/2009 Büro für Stadtplanung, Oldenb.



Legende:

Biotoptypen nach DRACHENFELS (2004):

- A Acker
- GRR Artenreicher Scherrasen
- HN Naturnahes Feldgehölz
- OGG Gewerbegebiet
- OVS Straße
- TFK Fläche mit Kies- oder Schotterdecke
- UL Holzlagerfläche

Hauptbestandsbildner:

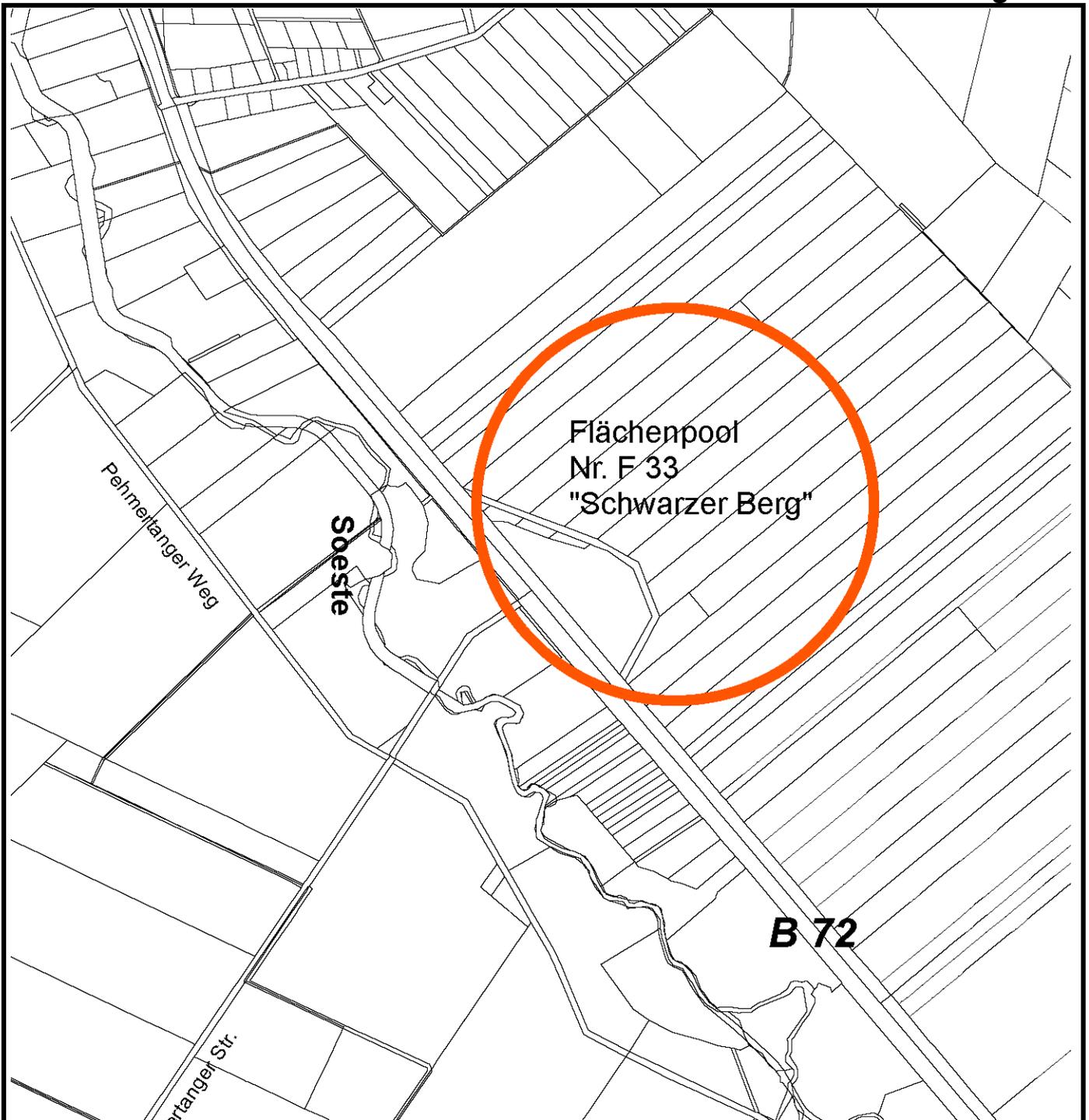
- Bi Birke
- Bu Buche
- Ei Eiche
- Ki Kiefer

Stadt Friesoythe

**Anlage 4 zum
Bebauungsplan Nr. 207
„Gewerbegebiet
Mittelstenthüle II“**

**Plangebiet
- Biotoptypen -**

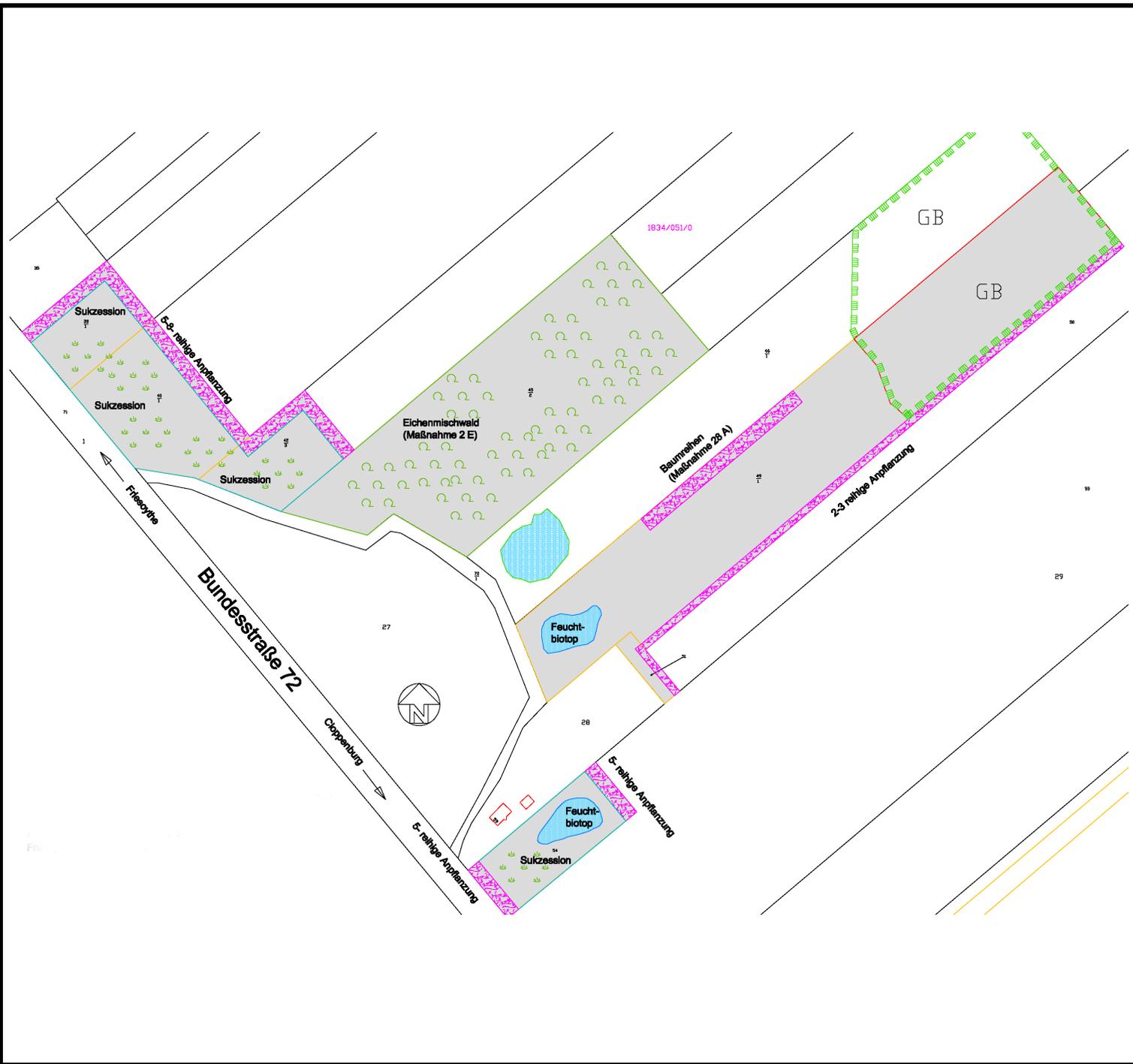
M 1: 5.000



Stadt Friesoythe

**Anlage 5a zum
Bebauungsplan Nr. 207
„Gewerbegebiet
Mittelstenthüle II“**

**Externe
Kompensationsmaßnahme
- Übersicht -**



Stadt Friesoythe

Anlage 5b zum
Bebauungsplan Nr. 207

„Gewerbegebiet
Mittelstenthüle II“

Externe
Kompensationsmaßnahme
- Bestand -

Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 07/09

Anlage 5b