

Stadt Friesoythe

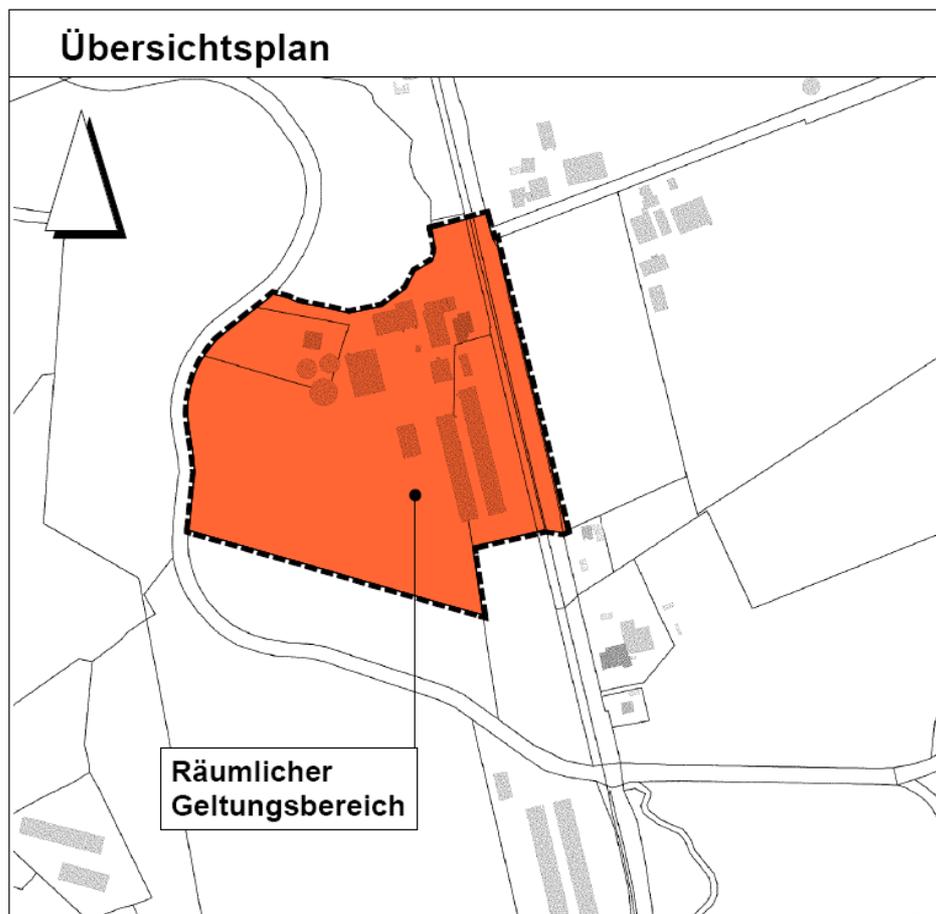
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 202

„Sondergebiet regenerativer Energien“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

mit Umweltbericht gem. § 2 a BauGB



Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss, 22.01.2010

INHALT

1	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	4
2	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Vorbereitung der Planung; Aufstellungsbeschluss, Verfahrensablauf	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	7
2.3	Kartengrundlage	7
3	STANDORTBEGRÜNDUNG	8
4	PLANERISCHE VORGABEN	9
4.1	Raumordnung und Landesplanung	9
4.2	Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes	9
4.3	Bauplanungsrechtliche Situation	9
4.4	Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes.....	10
5	GRUNDLAGENERMITTLUNG FÜR DIE PLANUNG	11
5.1	Lage, Topographie; baulicher Bestand und Nutzungen; naturräumliche Gegebenheiten	11
5.2	Verkehrliche Erschließung.....	11
5.3	Ver- und Entsorgung	12
5.4	Immissionen.....	12
6	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.1.1	SO1 Sondergebiet regenerative Energie / Verwaltung	13
6.1.2	SO2 Sondergebiet regenerative Energie / Landwirtschaft	13
6.1.3	SO3 Sondergebiet Biogas, regenerative Energien	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	14
6.4	Verkehrsflächen.....	14
6.5	Grünflächen – Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	14
6.6	Maßnahmen für den Hochwasserschutz	15
7	FLÄCHENBILANZ	16
8	UMWELTBERICHT	17
8.1	Kurzdarstellung des Inhalts der Planung.....	17
8.2	Fachgesetze und Fachpläne	17
8.2.1	Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Cloppenburg	17
8.2.2	Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Friesoythe	17
8.3	Umweltprüfung.....	18
8.3.1	Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter	18
8.3.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck.....	19
8.3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	19
8.3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	19
8.3.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	19
8.3.6	Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....	19
8.3.7	Landschaftspläne sowie sonstige Pläne	20
8.3.8	Luftqualität	20
8.3.9	Wechselwirkungen	20
8.3.10	Bestandsaufnahme.....	20
8.4	Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeit zulässigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten.....	21

8.5	Kompensationsmaßnahmen.....	23
8.6	Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung.....	23
8.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	23
8.6.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	23
8.7	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	24
8.8	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	24
8.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	24
9	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	25
9.1	Ver-/Entsorgung	25
9.2	Verkehr	25
9.3	Hochwasserschutz	25
9.4	Immissionsschutz	25
10	VERFAHRENSVERMERKE	26

Anlage

Darstellung der Kompensationsflächen

1 Planungsanlass und Planungsziele

Im Zuge der Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Tätigkeiten, gefördert durch das EEG und die entsprechenden Novellierungen des § 35 BauGB hat sich die Hofstelle der Familie Lammers in den letzten zehn Jahren weiterentwickelt. Neben der traditionellen landwirtschaftlichen Betriebsform wurde dort eine der ersten Biogasanlagen in Friesoythe als privilegierte Anlage errichtet.

In Folge der hieraus gewonnenen Erkenntnisse hat der Landwirt eine Firma zur Entwicklung von Biogasanlagen für andere Landwirte gegründet. Die deutsche Biogas-AG mit Firmensitz auf der Hofstelle an der Barßeler Straße fungiert heute bundesweit als fachkundige Beraterfirma für die Entwicklung von regenerativen Energieanlagen.

Insofern hat sich im Laufe der Zeit eine gewerbliche Aktivität neben dem landwirtschaftlichen Erwerbszweig herausgebildet, die nunmehr die Errichtung eines Bürogebäudes erfordert sowie die Möglichkeit, auf dem vorhandenen Biogasstandort weitere Komponenten zur Energieverwertung als Forschungs- und Demonstrationsanlagen zu ermöglichen.

Die Stadt Friesoythe möchte diese über die Region hinaus bekannte Firma am Ort halten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweitung der standortbezogenen gewerblichen Aktivitäten schaffen. Hierfür wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes, die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Abwägung planungsrechtlicher und wasserrechtlicher Aspekte (Standortbegründung und Hochwasserschutz) erforderlich.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Vorbereitung der Planung; Aufstellungsbeschluss, Verfahrensablauf

Der Landwirt und Firmeninhaber der Deutschen Biogas steht schon seit längerer Zeit mit dem Landkreis und der Stadt Friesoythe in Verhandlung, um eine Genehmigung zur Errichtung seines dringend notwendigen Verwaltungsgebäudes zu erlangen.

Da ein solches gewerbliches Vorhaben jedoch nicht dem Privilegierungstatbestand nach § 35 BauGB entspricht, wurde der Stadt und dem Antragsteller seitens der Planungsbehörde des Landkreises empfohlen, für einen Teilbereich der Hofstelle einen Bebauungsplan aufzustellen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der künftigen gewerblichen Nutzung wurde ursprünglich ein Planungsbereich in einer Größe von ca. 1,8 ha ins Auge gefasst.

Neben der Standortbegründung sollten in diesem Verfahren vor allem die immissionschutzrechtlichen (landwirtschaftliche Gerüche) und die verkehrlichen Aspekte zur Abwägung gebracht werden. Die wasserrechtlichen Belange, geplantes Überschwemmungsgebiet der Soeste, spielten zu diesem Zeitpunkt der planerischen Überlegungen

nur eine untergeordnete Rolle, da dieser beabsichtigte Planungsbereich lediglich im Westen mit ca. 70 m in das geplante Überschwemmungsgebiet hineinragen würde.

Zur Klärung dieses Sachverhaltes und in Anbetracht der durch die Wasserbehörde unbeantworteten Stellungnahmen der Stadt vom 11.12.2008 bzw. des Landwirts vom 12.12.2008 zur geplanten Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes wurden im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes diverse Gespräche mit der Unteren Wasserbehörde geführt, da seitens der Behörde die Auffassung vertreten wurde, dass gem. § 93 des Niedersächsischen Wassergesetzes die Aufstellung eines Bebauungsplanes innerhalb eines geplanten oder auch vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes nicht möglich sei.

Insofern wurde am 18.03.2009 dieser Sachverhalt mit Vertretern des Landkreises (Untere Wasserbehörde, Planungsamt und Bauordnungsbehörde) diskutiert. Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass die Auffassungen weiterhin kontrovers gesehen werden. So verlangte die Baugenehmigungsbehörde für die Erteilung einer Genehmigung der angestrebten gewerblichen Erweiterung die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen; das Planungsamt legte den Schwerpunkt auf eine ausführliche Standortbegründung und die Wasserbehörde lehnte eine Bauleitplanung innerhalb des geplanten Überschwemmungsgebietes aus den Gründen des § 93 NWG ab.

Die Stadt, der beauftragte Planer und der Landwirt hingegen vertraten die Auffassung, dass die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Soeste ohne ausreichende Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten (Höhenlage, bauliche Entwicklung, Eindeichung des Geländes) eher abstrakt auf Grundlage der Höhenlinien der seit 1996 nicht mehr fortgeführten DGK5 erfolgte.

Die Stadt vertrat unter Bezugnahme auf die „Empfehlungen zur Feststellung und Festsetzung von Überschwemmungsgebieten“ (Rd.Erl.d.MU v. 11.9.2008 – 22 – 62023) die Auffassung, dass im vorliegenden Falle eine Nachvermessung erforderlich wäre.

Durch eine vom Landkreis Cloppenburg am 16.09.2008 erteilte Genehmigung zur Errichtung / Erneuerung der Biogasanlage mit der Auflage zur Errichtung eines Schutzdeiches wird diese Auffassung noch verstärkt.

Insofern ging die Stadt, auch nach erneutem Hinweis der unteren Wasserbehörde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan auf die Regelungen des § 93 NWG, davon aus, dass die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ohne Berücksichtigung der zwischenzeitlich tatsächlich eingetretenen örtlichen Verhältnisse zustande gekommen ist und beabsichtigte mit der vorliegenden Bauleitplanung, die auf Grundlage einer aktuellen Höhenaufnahme die Einbeziehung der bereits errichteten Anlage berücksichtigt, eine Klarstellung dieser Sachverhalte herbei zu führen..

Dementsprechend wurde ein Geltungsbereich von ca. 8,5 ha über die gesamte Hofstelle inkl. der Biogasanlage zugrunde gelegt.

Dieser Planungsvorschlag wurde am 29.04.2009 im Fachausschuss der Stadt Friesoythe beraten und die Empfehlung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB ausgesprochen. Der Verwal-

tungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.05.2009 die Durchführung des Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan Nr. 202 und 53. FNP-Änderung) beschlossen.

Die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs.1 u. § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Zeit vom 14.05./20.05.09 bis zum 19.06.09 durchgeführt. Anregungen wurden seitens der Behörden und Träger zu folgenden Themenkomplexen vorgetragen:

- Hinweise zu Wasserleitungen im Planungsgebiet (OOWV)
- Forderung nach einer zentralen Zufahrt mit Linksabbiegespur (Straßenbauverwaltung)
- Hinweis auf Bauverbots-/beschränkungszone gem. NStrG (Straßenbauverwaltung)
- Belange des Hochwasserschutzes, bzw. des Überschwemmungsgebietes (Lkr. Clp und NLWKN)
- Schmutzwasserbehandlung (Lkr. Clp)
- Ergänzung/Überarbeitung der Eingriffsabhandlung (Lkr. Clp)

Nach Auswertung der Stellungnahmen ergaben sich im Plan einige geringfügige Änderungen bzw. redaktionelle Ergänzungen. Die Begründung wurde zu den angesprochenen Themen ergänzt. Es blieb jedoch festzustellen, dass die Stadt nach Abwägung dieser vorgetragenen Anregungen am generellen Planungsziel festhalten wird.

Der Entwurf zum Bebauungsplan nebst Begründung mit den vorgenommenen Ergänzungen wurde im Fachausschuss am 26.08.09 beraten.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.09.09 die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag in der Zeit vom 16.09.09 bis zum 16.10.09 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich aus.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Anregungen zum Plan vorgetragen.

Drei Träger öffentlicher Belange griffen nochmals ähnliche Sachverhalte, wie im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen, auf. So wurde seitens der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr nochmals die Anlage einer Abbiegespur eingefordert. Der Landkreis CLP bezog nochmals Stellung zum Hochwasserschutz und zur Eingriffsabhandlung.

Der NLWKN verweist auf das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet und den hieraus resultierenden Ausschluss zur Durchführung dieser Bauleitplanung.

Die vorgetragenen Anregungen zur verkehrlichen Anbindung werden seitens der Stadt nicht anerkannt bzw. die Notwendigkeit zur Anlage einer Abbiegespur werden derzeit als nicht zwingend erachtet.

Die naturschutzfachlichen Aspekte und die Eingriffsabhandlung wurden zwischenzeitlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und die Begründung entsprechend ergänzt.

Dass Thema Hochwasserschutz wurde in einem Erörterungstermin am 26.11.2009 mit dem Lkr. und dem NLWKN nochmals behandelt und dahingehend eine Einigung erzielt, die Hofstelle Lammers in ihrer heutigen Ausprägung nicht mehr als Überschwemmungsgebiet in der endgültigen Verordnung darzustellen. Dieser neue Sachverhalt ermöglicht es nun der Stadt, das Planverfahren zum Abschluss bringen zu können.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 8,5 ha große Planungsbereich liegt im nördlichen Stadtgebiet, südlich der Ortschaft Kampe, und gehört zur Bauernschaft Ikenbrügge. Der Planungsbereich deckt im Wesentlichen das Areal der Hofstelle Lammers, Barßeler Str. 65, bestehend aus einem Wohnhaus, diversen landwirtschaftlichen Gebäuden, Hofflächen und einer Biogasanlage ab und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch das Gewässer 2. Ordnung, die Lahe,
- im Norden durch eine Ackerfläche und einen landwirtschaftlichen Weg,
- im Osten durch die Landesstraße L 832
- und im Süden durch ackerbaulich genutzte Flächen.

Es handelt sich bei der Hofstelle um eine an diesem Standort über Jahre gewachsene Anlage, die den Familiensitz der Familie Lammers darstellt. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung (Bebauungsplan) dargestellt.

2.3 Kartengrundlage

Für den nachstehenden Bebauungsplan wird die ALK 1:1.000 mit den ergänzenden topographischen Gegebenheiten (Deich, Höhenlage) zugrunde gelegt. Diese topographischen Aufnahmen wurden im März 2009 durch den öbVI Timmermann u. Damm durchgeführt und stellen die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten dar.

Zum besseren Verständnis werden in dieser Plangrundlage die bereits genehmigten und überwiegend auch realisierten Bauwerke der Biogasanlage gem. Antrag/ Genehmigung vom 16.09.2008 dargestellt.

3 Standortbegründung

Die bisher dort angesiedelten Nutzungen sind gem. § 35 BauGB als privilegierte Anlagen im Laufe der Zeit genehmigt worden. Nunmehr stellt sich jedoch die Notwendigkeit dar, die stärker werdende gewerbliche Tätigkeit der Deutschen Biogas AG im Zuge der Erforschung, Entwicklung und Beratung zur regenerativen Energieerzeugung weiter auszubauen und dementsprechend am Standort planungsrechtlich zu sichern.

Gerade die Kombination aus der landwirtschaftlichen Nutzung (Viehzucht) und der Biogasanlage kann durch einen weiteren Ausbau um die Komponenten „Verwendung der Abwärme“, „Einsatz von Prozesswärme“ etc. sowie durch ein Büro- und Verwaltungsgebäude vor Ort hervorragend als Demonstrationsanlage genutzt werden.

Aus diesen Überlegungen heraus muss dem Vorhaben eine nicht zu unterschätzende Standortbindung bescheinigt werden. Desweiteren muss an dieser Stelle die historische Entwicklung der Hofstelle mit den ergänzenden Betriebszweigen im Sinne der regenerativen Energiegewinnung herausgestellt werden.

Es gibt also gute Gründe, diesem innovativen und auf gewachsenen Strukturen basierenden Betrieb an dieser Stelle des Stadtgebietes eine dauerhafte Entwicklung durch die Schaffung von Planungsrecht zu sichern.

Würde die Verwaltung und die Entwicklungsabteilung der Deutschen Biogas AG in ein Gewerbegebiet umsiedeln, so müsste die Firma nicht nur auf die Nähe zu Demonstrationsanlagen verzichten, sondern würde durch eine betriebswirtschaftlich unglückliche Trennung der Standorte Nachteile erfahren.

Auch ist an dieser Stelle auf die Vertrauensbildung und die Bindung gegenüber Kunden, die überwiegend aus der Landwirtschaft kommen, hinzuweisen. Die Vorführung eines landwirtschaftlichen „High-Tech-Produktes“ auf einer historisch gewachsenen Hofstelle mit Demonstration möglicher Synergien bietet enorme Vorteile gegenüber einem Standort in einem Gewerbegebiet.

Neben der Standortbindung der Firma muss die Flächeninanspruchnahme durch die gewerbliche Nutzung, die sich auf die heute ohnehin vorhandene Hofstelle mit Biogasanlage beschränkt, angeführt werden. Es werden also nur unwesentlich zusätzliche Flächen für die beabsichtigte Sondernutzung „regenerative Energien“ in Anspruch genommen.

Insofern erscheint es geboten, die beabsichtigte Nutzung in Anbetracht der gewachsenen Strukturen, aufgrund ihrer Affinität zur Landwirtschaft und ihrer Standortbindung an dieser Stelle planungsrechtlich begründen zu können.

Besonderer Abwägungsbedarf neben der Standortbegründung ergibt sich aber auch aus den Belangen des Hochwasserschutzes.

Die anderen Belange, wie Eingriff in den Naturhaushalt, Immissionen und verkehrliche Anbindung an die L 832, Barßeler Straße, können nach derzeitiger Einschätzung einer Lösung zugeführt werden.

4 Planerische Vorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Friesoythe wird nach dem Landesraumordnungsprogramm 2008 als Mittelzentrum eingestuft. Nach den verbindlichen Festlegungen des LROP sind hier Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu stabilisieren sowie eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die die zentralörtlichen Funktionen erhält und stärkt.

Zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes und der Landwirtschaft wird unter Ziff. 08 ausgeführt: "...Eine Ergänzung und Erneuerung der wirtschaftlichen Basis kann etwa durch neue Wertschöpfungsfelder erreicht werden, wie auf Grundlage nachwachsender Rohstoffe, Bioenergie und weiterer erneuerbarer Energien..."

Nach der kartographischen Darstellung des RROP des Landkreises Cloppenburg 2005 liegt der Bereich der Hofstelle in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft. Überdeckt wird diese Darstellung durch ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorsorgegebiet für Erholung. Westlich der Hofstelle wird zusätzlich ein „Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft mit besonderer Schutzfunktion des Waldes“ dargestellt. In den textlichen Erläuterungen wird zwar nicht explizit auf die Nutzung von Bioenergie hingewiesen, aber die dauerhafte Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Familienbetriebe gefordert. Insofern kann festgestellt werden, dass die angestrebte kombinierte Nutzung (Landwirtschaft, Nutzung und Erforschung von regenerativen Energien) im Einklang mit den landes- bzw. regionalplanerischen Zielen steht.

4.2 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe aus dem Jahre 1995 enthält für das Planungsgebiet selbst keine zeichnerischen Darstellungen. Insofern handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft.

Westlich angrenzend stellt der FNP 95 Waldflächen und das Landschaftsschutzgebiet CLP 04 nachrichtlich dar.

Insofern wird die angestrebte Weiterentwicklung und Ergänzung der landwirtschaftlichen Hofstelle um die Komponenten Nutzung, Entwicklung und Erforschung von regenerativen Energien (Bioenergie) nicht abgedeckt und es wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Stadt wird die erforderliche 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchführen.

4.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Der Planungsbereich ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. In unmittelbarer Nachbarschaft existieren keine sonstigen Bebauungspläne.

4.4 Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes

Das NLWKN bereitet derzeit in Zusammenarbeit mit der Regierungsvertretung Oldenburg und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Soeste gem. § 92a des Nds. Wassergesetzes vor; die endgültige Verordnung wird für April/ Mai 2010 erwartet.

Mit den am 25.03.2009 im Nds. Ministerialblatt veröffentlichten Arbeitskarten gilt das Überschwemmungsgebiet als vorläufig, längstens jedoch bis zum 10.05.2012 als gesichert und Maßnahmen, die die Funktion des Überschwemmungsgebietes beeinträchtigen können, sind ebenso wie die Durchführung von Bauleitplanverfahren gem. § 93 NWG ausgeschlossen. Wie bereits unter 2.1 dieser Begründung ausgeführt, haben sich jedoch sowohl die Stadt Friesoythe als auch der Landwirt im Dezember 2008 im Zuge der Anhörung zur Festsetzung des Gebietes gegen die beabsichtigte Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes schriftlich geäußert. Da bei der Abgrenzung des Gebietes die örtlichen Gegebenheiten (tatsächliche Höhenlage und baulicher Bestand) nicht ausreichend berücksichtigt wurden, vertrat die Stadt die Auffassung, dass das Bauleitplanverfahren an dieser Stelle auch unter Beachtung der wasserrechtlichen Vorgaben möglich sein wird. Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren sollte unter anderem dieser Belang endgültig geklärt werden und für alle Beteiligten Planungssicherheit für die Zukunft geschaffen werden.

Nach dem Erörterungstermin am 26.11.2009 (NLWKN, Lkr.CLP, Stadt und dem Landwirt) besteht Einigkeit, den betroffenen Bereich in der endgültigen Verordnung zum Überschwemmungsgebiet nicht mehr als solchen darzustellen. Die Hofstelle wird aufgrund der dort anzutreffenden topographischen Verhältnisse, welche durch aktuelle Vermessungen (Höhe der Verwallung) nachgewiesen wurden, aus dem Überschwemmungsbereich herausgenommen, und somit ist dieser Bereich der Bauleitplanung zugänglich. Zur Zeit werden die aktualisierten Kartengrundlagen für die endgültige Abgrenzung durch den NLWKN vorbereitet.

Da die Verordnung zeitnah veröffentlicht werden soll, kann auch den formalen Anforderungen entsprochen werden. Der Bebauungsplan wird erst mit Veröffentlichung, also nach erfolgter Genehmigung der FNP-Änderung, rechtskräftig und somit nicht vor Mai/Juni 2010.

5 Grundlagenermittlung für die Planung

5.1 Lage, Topographie; baulicher Bestand und Nutzungen; naturräumliche Gegebenheiten

Das ca. 8,5 ha große Plangebiet liegt zwischen der Landesstraße L832 und der Lahe im Westen auf einer Flussterrasse. Das Gelände weist eine Höhenlage von ca. 3,50 m üNN an der Lahe bis 5,50 m üNN an der Landesstraße auf.

Der überwiegende Teil der Fläche ist durch landwirtschaftliche Zweckgebäude, befestigte Hofflächen, ein Wohngebäude und die Biogasanlage geprägt.

Im Norden, im Westen zur Lahe und im Süden schützt eine ca. 4,90 - 5,50 m hohe Eindeichung die dahinterliegenden niedrigeren Flächen für die Biogasanlage (3,70 - 4,30 m üNN).

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Eindeichung weist nach Wiederherstellung des natürlichen Geländeneiveaus im März 2009 Höhen von 3,50 – 4,80 m üNN auf und wird - wie die südlich daran angrenzende Fläche - als Ackerland genutzt.

Nördlich der Eindeichung schließen sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen (Grünland) an. Räumlich wird die Hofanlage von Feldgehölzen nördlich der Eindeichung und üppigen straßenbegleitenden Eichenbeständen entlang der Landesstraße eingefasst.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Hofstelle ist über zwei Zufahrten an die Landesstraße angebunden, wobei die nördliche Zufahrt (4,0 m) überwiegend der Anbindung des Wohnhauses dient. Der landwirtschaftliche Verkehr und die Anlieferung der Biogasanlage erfolgen über eine ca. 8,0 m breite südliche Zufahrt.

Die Barßeler Straße weist eine Fahrbahnbreite von 6,0 m auf und ist an der Ostseite mit einem klar von der Fahrbahn abgesetzten Radweg versehen. Im Westen prägt ein ca. 5,0 m breiter, offener und gut einsehbarer Bermenbereich (Rasenfläche) den Straßenverlauf.

Mit ca. 4.500 Kfz/24 h, aufgrund der guten Einsehbarkeit sowie der ausreichend bemessenen Fahrbahnbreite ist die Hofstelle problemlos und sicher auch für große landwirtschaftliche Fahrzeuge erreichbar.

Anzumerken ist jedoch in diesem Zusammenhang, dass annähernd im gesamten Verlauf der Landesstraße zwischen dem Küstenkanal im Norden und der Stadtgrenze im Süden Geschwindigkeitsbegrenzungen von 70 bzw. 80 km/h gelten. Dieser Umstand trägt der Häufung von Unfallgeschehen Rechnung.

In einem Bereich über ca. 2,3 Kilometer (km 13,2 bis km 15,5) und somit im Bereich der Hofstelle Lammers gilt jedoch bislang keine Geschwindigkeitsbegrenzung.

Eine Auswertung der aktuellen Unfallstatistik lässt für diesen Bereich keine Häufung von Unfällen im Vergleich zu den anderen Streckenabschnitten mit Geschwindigkeitsbegrenzungen erkennen.

Im Untersuchungszeitraum (Feb.2002 bis Juni 2009) ereigneten sich im Abschnitt der Hofstelle (km 13.3 bis 13,9) insgesamt 11 Unfälle. Ursache für die Unfallereignisse waren neben überhöhter Geschwindigkeit riskante Überholmanöver, zu geringer Sicherheitsabstände und Wildwechsel.

Eine spezielle Gefährdung des Verkehrsgeschehens durch abbiegende landwirtschaftliche Verkehre von und zur Hofstelle kann anhand der Unfallstatistik nicht abgeleitet werden.

Auch nach der aktuellen BlmSch-Genehmigung (16.09.08) wird die vorhandene Zufahrtssituation für den landwirtschaftlichen Betrieb und die Biogasanlage als ausreichend eingeschätzt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Hofstelle (Trinkwasser, Strom, Gas und Telefon) ist in ausreichendem Maße vorhanden und für die Zukunft gesichert.

Das derzeit anfallende Schmutzwasser der Hofstelle wird gegenwärtig der hofeigenen, neu errichteten Kleinkläranlage (12 EW) zugeführt. Sofern diese Kapazität künftig nicht mehr ausreichen sollte, beabsichtigt der Hofbesitzer einen Anschluss an die Druckwasserleitung in der Barßeler Straße.

Die Regenentwässerung erfolgt durch Versickerung auf dem Gelände, ggf. sind im Sinne der BlmSch-Genehmigung entsprechende Sickerwasser-Einrichtungen anzulegen.

Die gesamten entwässerungstechnischen Sachverhalte wurden auch jüngst im Zuge der Genehmigung der neuen Biogasanlage abgehandelt.

5.4 Immissionen

Von den Nutzungen (Biogas, Tierhaltung) gehen die üblichen Geruchsmissionen aus. Diese wurden jedoch im Zusammenhang mit der Genehmigung der Biogasanlage aktuell überprüft und können demnach als für das Gebiet und die Umgebung verträglich eingeschätzt werden.

Es muss jedoch an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass der gesamte Bereich Ikenbrügge/Kampe durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Tierhaltung) und die Tierkörperbeseitigungsanlage vorbelastet ist und dementsprechend empfindliche Nutzungen (Wohnen) nur eingeschränkt zulässig sind.

6 Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die Sondergebiete (SO1 – SO3) für regenerative Energien fest. Hierbei sind in den unterschiedlichen Sondergebietstypen verschiedene Nutzungskomponenten zulässig. Vom Prinzip werden die dort bereits heute durchgeführten und nach dem Privilegierungstatbestand genehmigten Nutzungen bei gleichzeitiger Erweiterung der gewerblichen Nutzungen festgeschrieben. Insofern handelt es sich um einen bestandsorientierten Planungsansatz.

6.1.1 SO1 Sondergebiet regenerative Energie / Verwaltung

Dieser ca. 6.900 m² große Bereich beherbergt bereits heute das Wohnhaus des Landwirts und soll künftig auch das Verwaltungs-/Bürogebäude für die Hofstelle bzw. die Dt. Biogas AG sowie die hierfür erforderlichen Pkw-Stellplätze aufnehmen. Dementsprechend wird gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.1 der Nutzungskatalog relativ eng vorgegeben.

6.1.2 SO2 Sondergebiet regenerative Energie / Landwirtschaft

Dieser Bereich schließt westlich und südlich an das SO1, Verwaltung, an und umfasst im Wesentlichen die bereits heute dort vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude und Hofflächen.

Um dort in Zukunft auch neben den klassisch zulässigen landwirtschaftlichen Nutzungen Anlagen zur Nutzung der Abwärme oder zur Aufbereitung von Biomasse zu ermöglichen, wird diese Nutzung in den detaillierten Nutzungskatalog der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 aufgenommen.

Diese Fläche nimmt ca. 2,6 ha der Gesamtfläche ein.

6.1.3 SO3 Sondergebiet Biogas, regenerative Energien

Innerhalb dieses ca. 1,7 ha großen Bereichs sind die Gebäude, Lageplätze und Freiflächen für die bestehende Biogasanlage mit einer maximalen elektrischen Leistung von 500 KW/h untergebracht.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 schreibt diese dort genehmigten und ausgeführten Nutzungen fest. Daneben sind dort Anlagen zur effizienten Nutzung der Abwärme möglich sowie andere Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung (WKA, Photovoltaik, Solar) als dienende Nebenanlagen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

In allen drei Sondergebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie die Gebäudehöhe über der festgesetzten Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (4,30 m – 4,80 m üNN) festgesetzt.

Mit einer Gebäudehöhe von 10,0 m wird dem heute baulichen Bestand in den Sondergebieten SO1 und SO2 Rechnung getragen und die Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes entsprochen.

Für den Bereich der Biogasanlage wird entsprechend der dort benötigten Höhen für die Fermenter mit ihren technischen Aufbauten die Höhe über OKEGFF auf 15,0 m festgeschrieben.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet SO1, Verwaltung, wird die offene Bauweise festgesetzt, so dass dort Gebäude bis zu einer Länge von 50,0 m entstehen können. Diese Gebäudelängen bieten für die dort vorgesehenen Nutzungen und baulichen Anlagen ausreichend Entwicklungsspielraum.

In den beiden anderen Sondergebieten SO2 und SO3 wird die abweichende Bauweise festgeschrieben, so dass dort Gebäude von über 50 m zulässig sind.

In den Sondergebieten SO1 – SO2 werden durch Baugrenzen in Anlehnung an den heutigen baulichen Bestand überbaubare Bereiche definiert. Mit dieser Art der Festsetzung der überbaubaren Bereiche wird die heute vorhandene Hofstruktur festgeschrieben und erreicht, dass sich diese auch künftig durch eine gewisse Großzügigkeit bzw. Transparenz auszeichnen wird.

6.4 Verkehrsflächen

Die Parzelle der Landesstraße L832 wird auf ganzer Länge des Planungsbereiches als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Von der westlichen Straßenkante aus wirkt gem. § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in 20 m Tiefe die Bauverbotszone in das Plangebiet hinein. In diesem Bereich wird aufgrund der dort anzutreffenden Baugrenzen in einer Entfernung von 26,0 – 30,0 Metern zur westlichen Fahrbahnkante keine bauliche Entwicklung erlaubt und somit ist die Bauverbotszone im Bebauungsplan berücksichtigt.

Darüber hinaus werden die „20-m-Bauverbotszone“ und die „40-m-Baubeschränkungszone“ nachrichtlich im Bebauungsplan durch entsprechende Signaturen dargestellt.

Die beiden vorhandenen Zufahrten, die auch Gegenstand der aktuellen Genehmigung zur Biogasanlage sind, werden als Einfahrtsbereich festgelegt. Im Zusammenwirken mit der als private Grünfläche geschützten Baumreihe entlang der Landesstraße wird somit die weitere Anlage von Zufahrtsbereichen verhindert und den verkehrsrechtlichen Aspekten in vollem Umfang entsprochen. Ergänzend wird noch außerhalb der vorhandenen Zufahrten ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Landesstraße im Bebauungsplan festgesetzt.

6.5 Grünflächen – Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt eine Reihe von privaten Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen fest.

So werden für die beiden Flächen mit erhaltenswerter Gehölzstruktur private Grünflächen mit der Bindung zur Erhaltung von Vegetationsstrukturen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB (vgl. TF 4.2) festgesetzt. Im Zusammenwirken mit der an der südlichen Grenze des SO₂ festgesetzten Anpflanzungstreifens mit 5,0 m (TF 4.3) kann die landschaftstypische Eingrünung erhalten bzw. fortgeführt werden.

Eine private Grünfläche nördlich des SO1 wird künftig als Gartenanlage festgesetzt und bietet den Bewohnern bzw. den Mitarbeitern einen Aufenthaltsbereich im Freien, vgl. TF 4.1.

Für den Uferbereich zur Lahe wird eine naturnahe und für die Unterhaltung des Gewässers erforderliche Grünfläche festgesetzt, vgl. TF 4.4.

Aufgrund der bereits ausgeführten Eindeichung reduziert sich der Uferräumstreifen in einem 80 m langen Abschnitt auf eine Tiefe von 2,0 – 3,0 Metern. Eine Unterhaltung des Gewässers ist jedoch wegen des relativ kurzen eingeschränkten Uferräumstreifens bzw. der Möglichkeit der Unterhaltung von der anderen Uferseite aus möglich.

Innerhalb der privaten naturnahen Grünfläche zwischen dem Deich und der Biogasanlage (SO₃) besteht bereits heute ein Regenwassersammelbecken. Die Uferzonen und das Umfeld sind gem. TF 4.5 naturnah zu unterhalten.

Die TF 4.6 greift die Eingrünung, eine Verpflichtung aus der Baugenehmigung vom 16.09.08 auf.

6.6 Maßnahmen für den Hochwasserschutz

Der Bereich der Biogasanlage ist durch einen Deich mit einer Mindesthöhe von 4,80 m üNN gegen auftretende Hochwasserereignisse zu schützen, vgl. TF 5.1. Ferner verhindert der Deich im Havariefall, dass belastetes Wasser aus der Biogasanlage in das Gewässer 2. Ordnung eingeleitet wird.

Durch die Festsetzung von Mindesthöhen für die Oberkante des Fertigfußbodens auf mindestens 4,30 m üNN und die bereits erfolgte Eindeichung kann somit dem Hochwasserschutz in ausreichendem Maße entsprochen werden. Diese festgesetzten Maßnahmen sind in maßgeblichen Teilen auch bereits in der Genehmigung zur Biogasanlage enthalten und werden in den Bebauungsplan übernommen.

Allerdings gehen die Festsetzungen über die in der Genehmigung der Biogasanlage getroffenen Auflagen hinaus. So wird z.B. durch die Festlegung der Mindesthöhe des Deiches auf 4,80 m und der Fortführung des Deiches im nördlichen Bereich der Tatsache Rechnung getragen, dass selbst bei einem höheren Hochwasserereignis, als z.Zt. für die Soeste, mit 4,40 m üNN berechnet, ein ausreichender Hochwasserschutz für die gesamte Hofstelle gewährleistet werden kann.

Um zusätzlichen Retentionsraum zu schaffen, wird auf der Fläche für Landwirtschaft südlich der Eindeichung ein ca. 1,0 ha großer Bereich als Überschwemmungsgebiet festgelegt. Diese Ackerfläche ist gem. TF 5.2 so zu modellieren, dass das heute vorhandene Gelände im Durchschnitt um ca. 0,5 m abzutragen ist und sich bei einer Höhenlage von 3,70 - 4,0 m üNN einstellen wird. Durch diese Maßnahme kann ein Reten-

tionsraum von ca. 5.000 m³ Volumen geschaffen werden und somit der Verlust durch die weitergefasste Eindeichung, als bislang genehmigt, ausgeglichen werden. Der anfallende Bodenaushub wird auf hofnahen Ackerflächen in Absprache mit der Boden- bzw. der Naturschutzbehörde untergebracht

7 Flächenbilanz

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Flächen im Gebiet enthalten:

SO1	Verwaltung	0,69 ha
SO2	Regenerative Energien Landwirtschaft	2,58 ha
SO3	Regenerative Energien Biogas	1,74 ha
	Verkehrsflächen	0,59 ha
	Private Grünflächen	1,04 ha
	Fläche für den Deich	0,50 ha
	Fläche für die Landwirtschaft	<u>1,35 ha</u>
	Gesamtfläche	8,49 ha

Durch den Bebauungsplan wird lediglich eine zusätzliche Fläche von ca. 8.000 m² für bauliche Entwicklung in Anspruch genommen bzw. dem faktischen Überschwemmungsgebiet entzogen. Insofern handelt es sich im vorliegenden Fall um eine klassische Bestandsüberplanung.

8 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Stadt Friesoythe im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat. Aufgrund der formalen Anforderungen an den Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) kann es zu inhaltlichen Überschneidungen mit anderen Kapiteln dieser Begründung kommen.

8.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Für die Hofstelle Lammers mit den dort nach § 35 BauGB genehmigten Nutzungen (Landwirtschaft und Biogasanlage) sollen zum Zwecke der weiteren Entwicklung regenerativer Energiesysteme die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 202 „Sondergebiet regenerativer Energien“ überdeckt den Bereich der Hofstelle mit einigen angrenzenden Flächen. Der Planungsbereich weist eine Gesamtgröße von ca. 8,5 ha auf.

8.2 Fachgesetze und Fachpläne

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

8.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Cloppenburg

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg aus dem Jahre 1998 enthält zu dem Plangebiet in den Karten 7 und 9 planungsrelevante Aussagen.

Nach den Darstellungen der Karte 7 „Vielfalt, Eigenart und Schönheit - wichtige Bereiche“ liegt die Hofstelle im Grünlandbereich, Bach- und Flussniederungen, und stellt somit einen wichtigen Bereich für das Landschaftsbild dar.

In der Karte 9 „Geschützte und schützenswürdige Teile von Natur und Landschaft“ wird der Bereich entlang der Lahe inklusive der Hofstelle Lammers als schutzwürdiger Landschaftsbestandteil (LWB 31) aufgeführt.

8.2.2 Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Friesoythe

Der Landschaftsplan (LP) stammt aus dem Jahre 1992, seine Inhalte und Darstellungen decken sich im Wesentlichen mit den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes.

8.3 Umweltprüfung

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

8.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter

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

Tiere

Tiervorkommen, mit Ausnahme von Vögeln, wurden während der Bestandserhebung im Frühjahr 2009 nicht festgestellt. Aufgrund der intensiven Nutzung der Hofstelle beschränken sich diese Vorkommen jedoch auf die am Rande der Hofanlage befindlichen Gehölzbestandteile.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass mit Ausnahme des Uferrandstreifens und der randlichen Gehölzstrukturen nur wenig geeignete Lebensraumbedingungen für Tierarten vorliegen.

Pflanzen

Das Plangebiet ist bis auf die Randbereiche (Uferzone und Gehölzstrukturen) hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften als beeinträchtigt und vorbelastet anzusehen.

Boden

Das Plangebiet wird überwiegend durch die Hofstelle belegt, so dass aus ökologischer Sicht von einer starken Vorbelastung des Geländes auszugehen ist.

Die Planung führt überwiegend zu keiner Veränderung gegenüber der heutigen Nutzung. Lediglich im südlichen Teilbereich führt die Planung durch Ausweisung des SO₂ zu einer höheren Versiegelung des Bodens gegenüber der heutigen Nutzung.

Wasser

Innerhalb des Planungsbereiches wurde im Zusammenhang mit dem Neubau der Biogasanlage ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt. Dieses Stillgewässer weist bislang noch keine nennenswerten ökologischen Wertigkeiten auf.

Im Westen begrenzt die Lahe mit ihrem z.T. noch naturnahen Ufer-/Böschungsbereich das Plangebiet. Dieses Gewässer bzw. die Uferzone wird durch die vorliegende Planung nicht stärker beeinträchtigt, als dies bereits heute der Fall ist. Im Gegenteil, durch die Ausbildung des Deiches kann sich dieser Bereich künftig ungestörter entwickeln als bisher und der nährstoffhaltige Eintrag von landwirtschaftlichen Flächen (Ackernutzung mit Düngung) kann maßgeblich reduziert werden.

Luft

Die Luftqualität wird durch das Planungsvorhaben nicht über das bereits heute mögliche Maß hinaus beeinträchtigt, da lediglich der Bestand überplant wird und keine zusätzlichen immissionswirksamen Bestandteile hinzukommen werden.

Klima

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen, da es sich weitgehend um eine Bestandsüberplanung handelt.

Landschaftsbild

Die vorgesehene Planung führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der heutigen Situation mit der Biogasanlage und den landwirtschaftlichen Gebäuden.

Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch die randlichen Gehölzbestände geprägt. Diese werden als zu erhaltend festgesetzt und insofern sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Es ist nicht davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt wird. Wesentliche Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind aufgrund der Entwicklung ebenfalls nicht zu erwarten.

8.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck

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

8.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

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

8.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

8.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da diesem Aspekt bereits heute schon im vollen Umfang entsprochen wird.

8.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen genau diese Aspekte gefördert werden. So soll die effiziente

Verwendung der Abwärme in Kombination mit dem landwirtschaftlichen Betrieb ermöglicht werden.

8.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes (LR) des Landkreises Cloppenburg bzw. des Landschaftsplanes (LP) der Stadt Friesoythe sind oben bereits im Einzelnen aufgeführt.

Das Plangebiet liegt nach den derzeitigen Abgrenzungen des geplanten Überschwemmungsgebietes Soeste überwiegend in diesem nach § 92 NWG zu sichernden Bereich. Hier muss jedoch angemerkt werden, dass bei der Abgrenzung die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten (Höhenlage) nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Insofern wird durch die vorliegende Planung nicht über das bereits heute mögliche Maß in die Funktion des Überschwemmungsgebietes eingegriffen; diese Einschätzung wird zwischenzeitlich auch von den zuständigen Fachbehörden geteilt.

8.3.8 Luftqualität

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

8.3.9 Wechselwirkungen

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, c und d BauGB festzustellen sind.

8.3.10 Bestandsaufnahme

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

Das Plangebiet wird von der Hofstelle mit Biogasanlage geprägt. Lediglich zwischen dem Deich im Westen und der Lahe sind naturnahe Bereiche anzutreffen, die jedoch aufgrund der jüngst durchgeführten Erdarbeiten (Deichbau) nur Rudimente einer naturnahen Böschungs-/Ufervegetation aufweisen.

Die Fläche südlich des Deiches stellte sich zum Zeitpunkt der Ortsbegehung als neu eingeebnete Ackerfläche dar. Dort war in der Vergangenheit Bodenmaterial aufgefahren worden, das zwischenzeitlich wieder entfernt wurde. Somit wurde das ursprüngliche Geländeniveau wieder hergestellt. Die vor Durchführung der Erdarbeiten intensive ackerbauliche Nutzung lässt sich auf den südlich angrenzenden Ackerflächen noch gut ablesen. An nennenswerten Gehölzbeständen sind lediglich der Gehölzsaum im Norden (Feldgehölz) und die straßenbegleitenden Eichen zu erwähnen.

8.4 **Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeit zulässigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten**

Für die folgende Bewertung wird das Städtetag-Modell angewandt. Für die Eingriffsabhandlung werden die im Planungsgebiet anzutreffenden Biotoptypen zum Zeitpunkt der Bestandserhebung dargestellt und bewertet.

Da die auf der Hofstelle anzutreffenden Nutzungen und Gebäude als historisch gewachsen bzw. in jüngerer Zeit nach § 35 BauGB genehmigt einzuschätzen sind, ist davon auszugehen, dass hieraus kein weiterer Eingriff entstehen wird.

Die mit Genehmigung vom 16.09.08 formulierten Ausgleichsmaßnahmen M1-M3 werden hierbei berücksichtigt. Die Maßnahme M2, Begrünung des Walles, wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung übernommen. Da die Maßnahme M1, Entsiegelung und Bepflanzung der Siloplatte, nun nicht mehr durchgeführt werden soll, wird diese Maßnahme in Verbindung mit der Kompensation auf dem Flurstück 13/13 umgesetzt. Dementsprechend wird dieser Bereich in die Eingriffsflächenberechnung als Sondergebiet ohne weiter Wertsteigerung eingestellt.

Somit werden die Eingriffe, welche im Zusammenhang mit den Genehmigungen nach § 35 BauGB stattgefunden haben, berücksichtigt. Dementsprechend muss lediglich eine ca. 26.500 m² große Fläche westlich und südlich des nach BImSch-Antrag genehmigten Deiches zur Biogasanlage als Ackerland mit natürlicher Ausprägung eingeschätzt werden.

Die einzelnen Biotoptypen werden wie folgt bewertet:

Bestand

Sondergebiete Bestand Hofffläche u. Gebäude (80%)	Wertfaktor 0
Sondergebiete unversiegelt (20%)	Wertfaktor 1
Verkehrsfläche / Straße	Wertfaktor 0
Grünfläche mit Erhaltungsbindung	Wertfaktor 3
Naturnahe Grünfläche RRHB	Wertfaktor 1
Uferräumstreifen	Wertfaktor 2
Deich	Wertfaktor 1
Acker	Wertfaktor 1

Planung

Sondergebiete versiegelt (80%)	Wertfaktor 0
Sondergebiet unversiegelt (20%)	Wertfaktor 1
Sondergebiete mit Pflanzbindung	Wertfaktor 2
Verkehrsfläche / Straße	Wertfaktor 0
Deichanlage	Wertfaktor 1
Grünfläche / Parkanlage	Wertfaktor 1
Grünfläche mit Erhaltungsbindung	Wertfaktor 3
Naturnahe Grünfläche / RRHB	Wertfaktor 1
Uferräumstreifen	Wertfaktor 2
Fläche für Landwirtschaft/Acker	Wertfaktor 1

In den folgenden Tabellen werden Bestand und Planung gegenübergestellt:

Bestand		
Strukturen	m ² /Wertfaktor	Wert (Werteinheiten)
Sondergebiete (Hoffläche u. Gebäude) zu 80% versiegelt	33.416 m ² / 0	0
Sondergebiete unversiegelt 20 %	8.354 m ² / 1	8.354
Verkehrsfläche / Landesstraße	5.890 m ² / 0	0
Deichanlage genehmigt	2.830 m ² / 1	2.830
Grünfläche / Parkanlage	2.140 m ² / 1	2.140
Grünfläche mit Erhaltungsbindung	2.810 m ² / 3	8.430
Naturnahe Grünfläche / RRHB	2.470 m ² / 1	2.470
Uferräumstreifen	580 m ² / 2	1.160
Flächen für die Landwirtschaft	26.450 m ² / 1	26.450
	84.940 m ²	51.834

Planung		
Strukturen	m ² /Wertfaktor	Wert (Werteinheiten)
Sondergebiete (Hoffläche u. Gebäude) zu 80% versiegelt	39.616 m ² / 0	0
Sondergebiete unversiegelt 20 %	9.904 m ² / 1	9.904
Sondergebiet mit Pflanzbindung	700 m ² / 2	1.400
Verkehrsfläche / Landesstraße	5.890 m ² / 0	0
Deichanlage	5.020 m ² / 1	5.020
Grünfläche / Parkanlage	1.640 m ² / 1	1.640
Grünfläche mit Erhaltungsbindung	2.810 m ² / 3	8.430
Naturnahe Grünfläche / RRHB	4.170 m ² / 2	4.170
Uferräumstreifen	1.670 m ² / 2	3.340
Flächen für die Landwirtschaft	13.520 m ² / 1	13.520
	84.940 m ²	47.424

Es sind insgesamt 4.410 WE als Kompensationsdefizit extern auszugleichen.

8.5 Kompensationsmaßnahmen

Eingriffsausgleich

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich von 4.410 Werteinheiten werden auf dem Flurstück 13/13, Flur 3 der Gemarkung Altenoythe umgesetzt, vgl. Lageplan im Anhang.

Auf dieser Fläche des Landwirts sind bereits andere Kompensationsmaßnahmen in einer Größenordnung von ca. 1,7 ha vorgesehen. Mit Erweiterung der Kompensationsfläche für die Maßnahme M1 und der erforderlichen Fläche für den Bebauungsplan (2.200 m²) entsteht dort eine zusammenhängende Aufforstungsfläche von ca. 2,1 ha. Positive Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften können ebenso wie ein positiver Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Landschaftsbild erwartet werden.

Die Stadt wird die Umsetzung dieser Maßnahmen durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag absichern

8.6 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht für den überwiegend bebauten Teilbereich keine Veränderung vor, der kleinere südliche Bereich stellt sich heute als Ackerland dar und wird künftig teilweise einer Bebauung zugänglich gemacht, bzw. es wurde dort schon der Deich errichtet.

Hierdurch wird Versiegelung von Flächen ermöglicht; zudem verändert sich das Landschaftsbild geringfügig. Das Plangebiet ist durch die nördlich gelegene Hofstelle und die bestehende Biogasanlage bereits vorbelastet.

Bei Nichtverwirklichung der Planung ist zunächst davon auszugehen, dass die südlich gelegenen Flächen wie bisher als Ackerland weitergenutzt werden.

8.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das Plangebiet ist im Norden bereits überwiegend bebaut, hier sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der BImSch-Genehmigung umgesetzt worden, bzw. es handelt sich um Altbestand, der keinen Eingriff darstellt.

Für den südlichen Erweiterungsbereich wurde eine Eingrünung festgesetzt. Ferner sind durch die Sicherung des Uferräumstreifens, die Anlage des Deiches und die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft Vermeidungsmaßnahmen getroffen worden.

8.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Ziel des Bebauungsplanes an diesem Standort die Nutzung regenerativer Energien auszuweiten, ist städtebaulich sinnvoll.

Grundsätzlich ließe sich ein derartiges Verfahren zwar an anderer Stelle umsetzen. Der Anlass der Planung ist jedoch die Standortbindung, die sich aus der Nachbarschaft der Hofstelle und der Biogasanlage ergibt. Synergien können somit sinnvoll genutzt werden.

8.7 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

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

8.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Begrünungsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt werden und die Gehölze anwachsen.

8.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Friesoythe möchte mit Aufstellung des Bebauungsplanes die Weiterentwicklung des Standortes für die Nutzung regenerativer Energien sichern.

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

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

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Ver-/Entsorgung

Die Hofstelle ist komplett erschlossen und alle technischen Medien (Strom, Gas, Wasser) sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Regenentwässerung wird auch künftig gem. den Auflagen der BlmSch-Genehmigung entsprechend erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zurzeit durch die hofeigene Kleinkläranlage. Sollten sich jedoch aufgrund der Zunahme an Mitarbeitern diesbezüglich Engpässe einstellen, so kann problemlos an den in der Barßeler Straße vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

9.2 Verkehr

Die Hofstelle ist bereits heute durch zwei Zufahrten an die Landesstraße angebunden. Die Erforderlichkeit von zusätzlichen Abbiegespuren wird derzeit nicht gesehen. Die Stadt behält sich jedoch vor, evtl. später werdende Umbaumaßnahmen durch Regelungen in einen städtebaulichen Vertrag mit dem Landwirt absichern zu lassen.

9.3 Hochwasserschutz

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann dem Hochwasserschutz in vollem Umfang entsprochen werden. Die Schaffung von ca. 5.000 m² Retentionsraum entspricht den Erfordernissen der Wasserwirtschaft im Falle eines Hochwasserereignisses.

9.4 Immissionsschutz

Derzeit sind keine Zusatzbelastungen, die durch die Planung ermöglicht werden, zu erkennen. Insofern wird zurzeit kein Bedarf an weiteren Gutachten (Lärm oder Geruch) gesehen.

10 **Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.09.2009 den Entwurf beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 16.09.09 bis zum 16.10.09 durchgeführt.

Nach Beratung der eingegangenen Anregungen und Abwägung derselben hat der Rat der Stadt Friesoythe den Bebauungsplan in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den

.....

Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

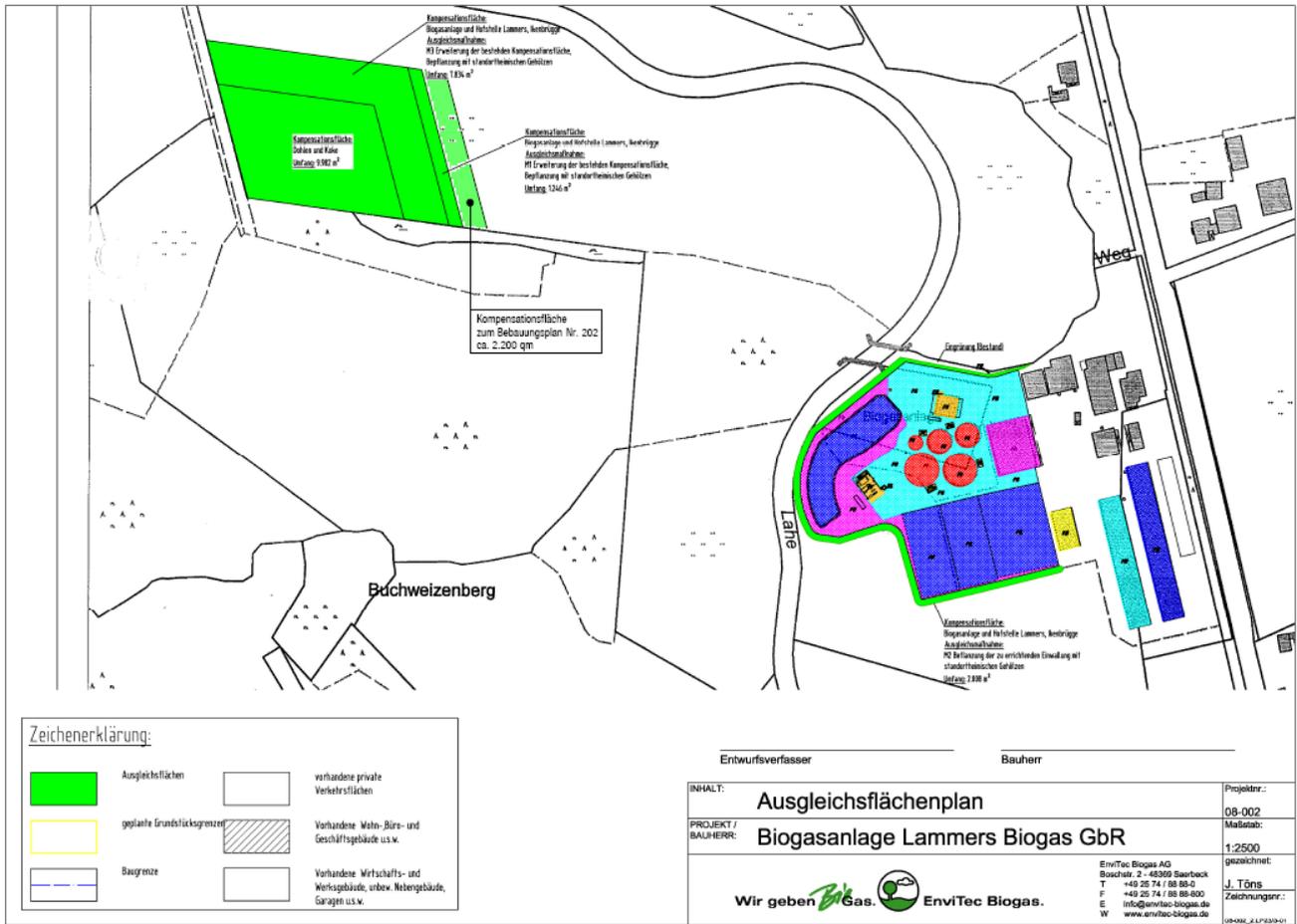
Bearbeitet im Auftrage der Stadt Friesoythe



Oldenburg, den 22.01.2010

Anlage: Darstellung der Kompensationsfläche

Anlage



Entwurfsverfasser	Bauherr	Projekt Nr.:
INHALT: Ausgleichsflächenplan		08-002
PROJEKT / BAUHERR: Biogasanlage Lammers Biogas GbR		Maßstab:
Wir geben Gas. EnviTec Biogas.		1:2500
EnviTec Biogas AG Boschstr. 2 - 49369 Spenbeck T +49 25 74 / 88 88-0 F +49 25 74 / 88 88-800 E info@envitec-biogas.de W www.envitec-biogas.de		gezeichnet:
		J. Töns
		Zeichnungsgr.: 08-008_2_LF202-01