



**60. Änderung des Flächennutzungsplanes
und Bebauungsplan Nr. 212 „Gewerbegebiet Kleimann“**

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Grundzüge der Planung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 212 befindet sich westlich des Stadtgebietes von Friesoythe und umfasst die Flurstücke Nr. 15/1 und 18 der Flur 7, Gemarkung Friesoythe. Das Gebiet grenzt im Süden an die Straße „Knapper Weg“ und im Westen an die Straße „Am Friesoyther Kanal II“ an.

2. Planungsanlass und Ziele

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 212 bzw. der 60. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Während der nördliche Bereich derzeit ackerbaulich genutzt wird, befindet sich im südlichen Bereich ein alteingesessener Dachdeckerbetrieb. Der Betrieb mit derzeit 31 Mitarbeitern führt neben Dachdeckungsarbeiten auch Zimmerei-, Klempner- und Maurerarbeiten durch.

Das bisherige Betriebsgrundstück ist bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Es ist neben einem Wohnhaus, welches von dem Betriebsgründer bewohnt wird, mit einem Bürogebäude, Betriebshallen, Lager- und Stellplatzflächen bebaut.

Der Betrieb benötigt dringend weitere Lager- und Stellplatzflächen und möchte zu diesem Zweck die nördlich angrenzende Ackerfläche in Anspruch nehmen. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Betriebes. Zudem soll auf der Fläche eine weitere Betriebswohnung für den derzeit außerhalb wohnenden Betriebsleiter realisiert werden.

3. Planungserfordernis

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich planungsrechtlich um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Für die geplante Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes ist daher auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (60. Änderung).

4. Bestehende Nutzungen / Planungsvorgaben / Flächennutzungsplan

Nutzungen im Plangebiet

Der südliche Teil des Plangebietes ist mit den Gebäuden und Anlagen des ansässigen Betriebes bebaut. Die Freiflächen sind teilweise gepflastert und werden als Lager- oder Stellplatzflächen genutzt und stellen sich teilweise als Rasen- oder mit Gehölzen bestandene Flächen dar. Im Umfeld des Wohnhauses findet auch eine gärtnerische Nutzung statt.

In Abgrenzung zum nördlichen, derzeit ackerbaulich genutzten Bereich des Plangebietes befinden sich vereinzelt Laubbäume.

Benachbarte Nutzungen

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Straße „Knapper Weg“ und im Westen an die Straße „Am Friesoyther Kanal II“, an den sich der eigentliche Kanal sowie eine weitere Straße „Am Friesoyther Kanal I“ anschließen, an.

Innerhalb des Straßengrundstücks ist dem Plangebiet ein Gehölzstreifen aus Birken, Pappeln und Eichen vorgelagert.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude im Außenbereich.

Westlich der Straße „Am Friesoyther Kanal I“ befinden sich vereinzelt weitere Wohnhäuser und sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle ohne Tierhaltung.

Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet, wie auch die umliegenden Flächen, als Fläche für die Landwirtschaft dar. Am westlichen Rand des Gebietes verläuft nach den Darstellungen des FNP eine Wasserversorgungsleitung und südlich innerhalb der Straßenverkehrsfläche des „Knapper Weges“ eine Abwasserleitung.

Der Friesoyther Kanal ist als Wasserfläche dargestellt.

Zur Vorbereitung der vorhandenen als auch geplanten Nutzungen soll für das Plangebiet im Parallelverfahren eine Darstellung als gewerbliche Baufläche erfolgen (60. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt von Westen über die Straße „Am Friesoyther Kanal II“. Die Straße hat Anschluss sowohl an den „Knapper Weg“ als auch an die westlich verlaufende Straße „Am Friesoyther Kanal I“, welche jeweils Anschluss an die in ca. 1 km Entfernung südlich verlaufende Sedelsberger Straße (K 343) haben.

Ver- und Entsorgung

Der bisherige Betriebsstandort ist vollständig technisch erschlossen (Strom, Wasser, Gas). Für die ergänzend geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt dezentral durch Kleinkläranlagen.

Die Oberflächenentwässerung für die zusätzlich zu versiegelnden Flächen kann im Plangebiet durch eine Regenrückhaltung mit Überlauf in den Friesoyther Kanal gewährleistet werden.

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Natur und Landschaft

Der südliche Teil des Plangebietes wird fast vollständig durch den ansässigen Betrieb beansprucht. Die im Zuge von bereits erteilten Baugenehmigungen durchgeführten Pflanzmaßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, soweit sinnvoll, durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen gesichert.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich somit vorrangig für den bislang landwirtschaftlich genutzten nördlichen Bereich.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Grundlage eines anerkannten Kompensationsmodells ermittelt und bewertet. Der erforderliche Ausgleich soll möglichst innerhalb des Plangebiets erfolgen.

Immissionssituation

Gewerbelärm

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich vereinzelt Wohnnutzungen im Außenbereich. Für diese Wohnnutzungen ist der Schutzanspruch entsprechend dem eines Mischgebietes zu berücksichtigen.

Zur Begrenzung der Lärmimmissionen, die durch die geplante Nutzung in der Nachbarschaft des Plangebietes hervorgerufen werden können, wird eine Schallermittlung gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ i.V. mit der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ durchgeführt. Die für das Plangebiet zulässigen Lärmkontingente (L_{EK}) sollen im Bebauungsplan dabei so festgesetzt werden, dass eine möglichst gute Ausnutzung des Plangebietes im Hinblick auf den sich erweiternden Betrieb erfolgen kann und gleichzeitig die Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. die Richtwerte der TA-Lärm für ein Mischgebiet (60/45 dB (A)) im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser eingehalten bzw. unterschritten werden.

Da nach Aussage des Betriebsleiters lärmintensive Arbeiten, wie z.B. Holzsägearbeiten, nur im Einzelfall auf dem eigenen Betriebsgelände und dabei i.d.R. innerhalb der Hallen stattfinden und im übrigen an Fremdfirmen vergeben werden, dürften sich durch die vorgesehenen Lärmkontingente keine erheblichen Einschränkungen für die geplante Nutzung ergeben.

Verkehrslärm

Mit der Sedelsberger Straße bzw. der dazu parallel verlaufenden B 72 verlaufen die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen in einer Entfernung von ca. 1 km südlich des Plangebietes. Im Plangebiet sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Eine ca. 100 m westlich des

Plangebietes gelegene Hofstelle hat die Tierhaltung bereits aufgegeben. Erhebliche landwirtschaftliche Immissionen sind im geplanten Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes somit ebenfalls nicht zu erwarten.

6. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gem. § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen:

- Ermittlung der Lärmemissionskontingente
- Biotoptypenkartierung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung