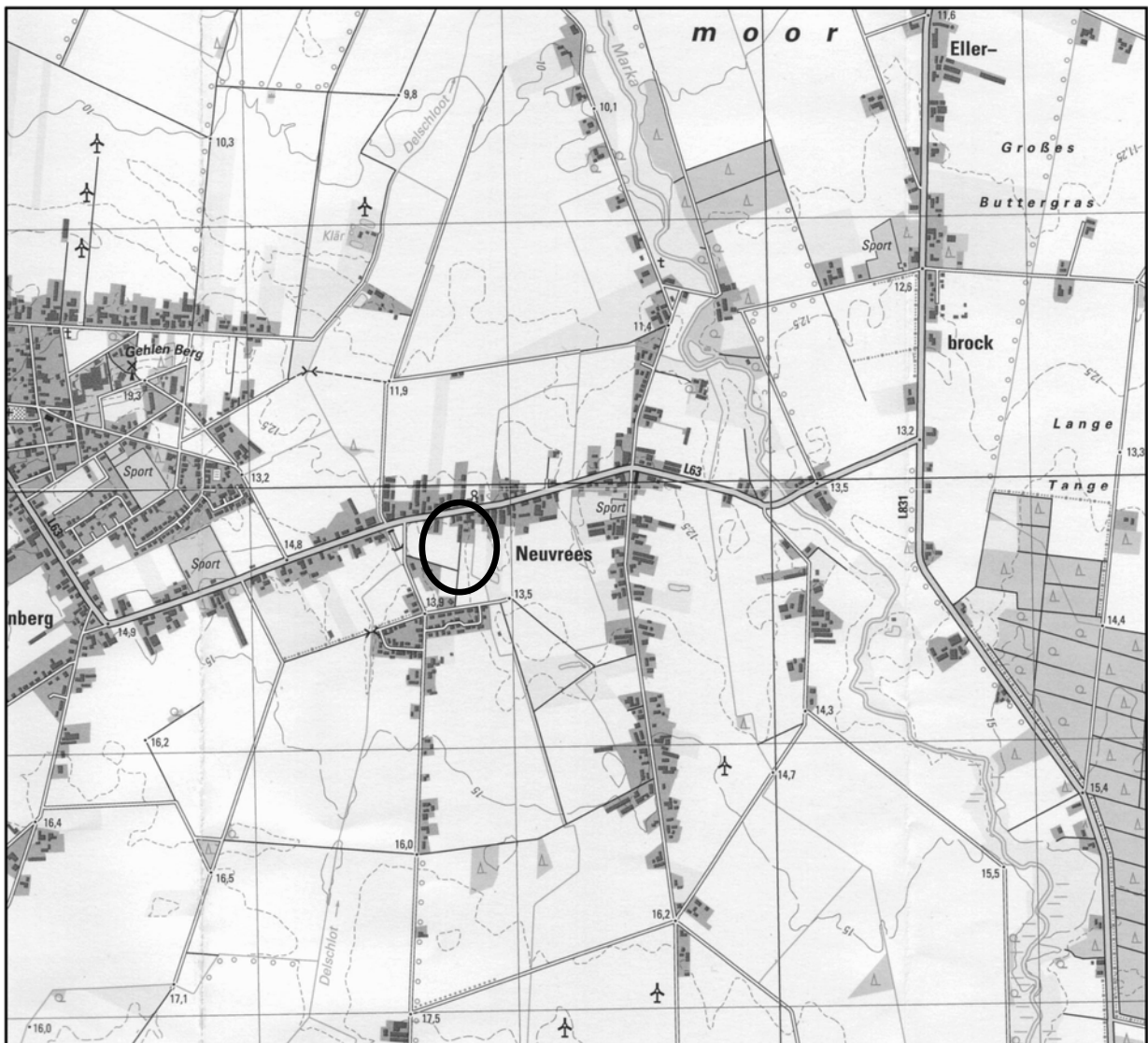




66. Änderung des Flächennutzungsplanes Neuvrees

Begründung mit Umweltbericht



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	VERFAHRENSSTAND	3
1.3	GELTUNGSBEREICH	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	REGIONALPLANUNG	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	5
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	7
3.1	BESTAND.....	7
3.2	ERSCHLIEßUNG	7
3.3	GERUCHSIMMISSIONEN.....	7
4	DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	9
5	UMWELTBERICHT	10
5.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG	10
5.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	10
5.2.1	<i>Landschaftsplan.....</i>	<i>10</i>
5.3	UMWELTPRÜFUNG.....	11
5.3.1	<i>Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter</i>	<i>11</i>
5.3.2	<i>Erhaltungsziele und Schutzzweck.....</i>	<i>12</i>
5.3.3	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit</i>	<i>12</i>
5.3.4	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....</i>	<i>12</i>
5.3.5	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</i>	<i>12</i>
5.3.6	<i>Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....</i>	<i>13</i>
5.3.7	<i>Landschaftspläne sowie sonstige Pläne</i>	<i>13</i>
5.3.8	<i>Luftqualität</i>	<i>13</i>
5.3.9	<i>Wechselwirkungen</i>	<i>13</i>
5.3.10	<i>Bestandsaufnahme</i>	<i>13</i>
5.4	BILANZIERENDE GEGENÜBERSTELLUNG VON DERZEIT ZULÄSSIGEM BESTAND UND DEN GEPLANTEN MÖGLICHKEITEN - ERWEITERUNGSBEREICH	15
5.5	KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	16
5.6	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	16
5.6.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</i>	<i>16</i>
5.6.2	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</i>	<i>17</i>
5.7	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	17
5.8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	17
5.9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	17
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	18
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	18
6.2	SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG.....	18
7	HINWEISE.....	19
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	19
7.2	BODENFUNDE	19

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Stadt Friesoythe ist es in Neuvrees Gewerbegrundstücke für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Das Plangebiet liegt direkt an der Landesstraße 63 Altenend. Auf den heute weitgehend als Acker genutzten Flächen soll über eine Erschließungsstraße das Plangebiet erschlossen werden.

Die Stadt Friesoythe hat ein aktuelles Gutachten über die Geruchsemissionen und -immissionen aus Tierhaltungen für den Änderungsbereich erstellt. Im Ergebnis sind im Plangebiet sehr hohe Belastungen zu verzeichnen, daher sind im Plangebiet nur eingeschränkte gewerbliche Tätigkeiten zulässig. Da Gehlenberg und Neuvrees großflächig mit hohen Geruchsmissionen belastet sind, stehen hier seit längerem keine Gewerbeflächen zur Verfügung. Um dieser Situation Rechnung zu tragen, stellt die Ausweisung von eingeschränkt nutzbaren gewerblichen Bauflächen (nur Lagerräume) ein Kompromiss mit den Anforderungen an die gewerbliche Entwicklung und an den Gesundheitsschutz dar.

Es handelt sich um eine Angebotsplanung für den Bereich Neuvrees und Gehlenberg, mit dem der Bedarf bei konkreter Nachfrage abgedeckt werden soll. Für ein großes Grundstück besteht bereits eine konkrete Nachfrage, auch wenn wegen der Geruchsproblematik nur Lagerräume realisiert werden könnten. Die Grundstücksverfügbarkeit ist in Gehlenberg und Neuvrees auch wegen der Geruchsproblematik nicht gegeben.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet im wesentlichen Dorfgebiete aus. Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben somit die Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Verfahrensstand

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des NKomVG hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am die Aufstellung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am 18.09.2013 die Auslegung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Entwurf der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2013 bis 04.11.2013 öffentlich ausgelegen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am 04.12.2013 die zweite Auslegung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Entwurf der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2013 bis 31.01.2014 erneut öffentlich ausgelegen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die dritte Auslegung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Entwurf der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2014 bis 28.11.2014 erneut öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß BauGB sowie die Begründung beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Landesstraße 63 Altenend.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 3 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Cloppenburg legt Friesoythe als Mittelzentrum mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest.

Der zeichnerischen Darstellung sind folgende Festlegungen zu entnehmen:

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines großräumigen Vorsorgegebietes für die Erholung.
- Es wird z.T. ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft berührt.
- Nördlich verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg

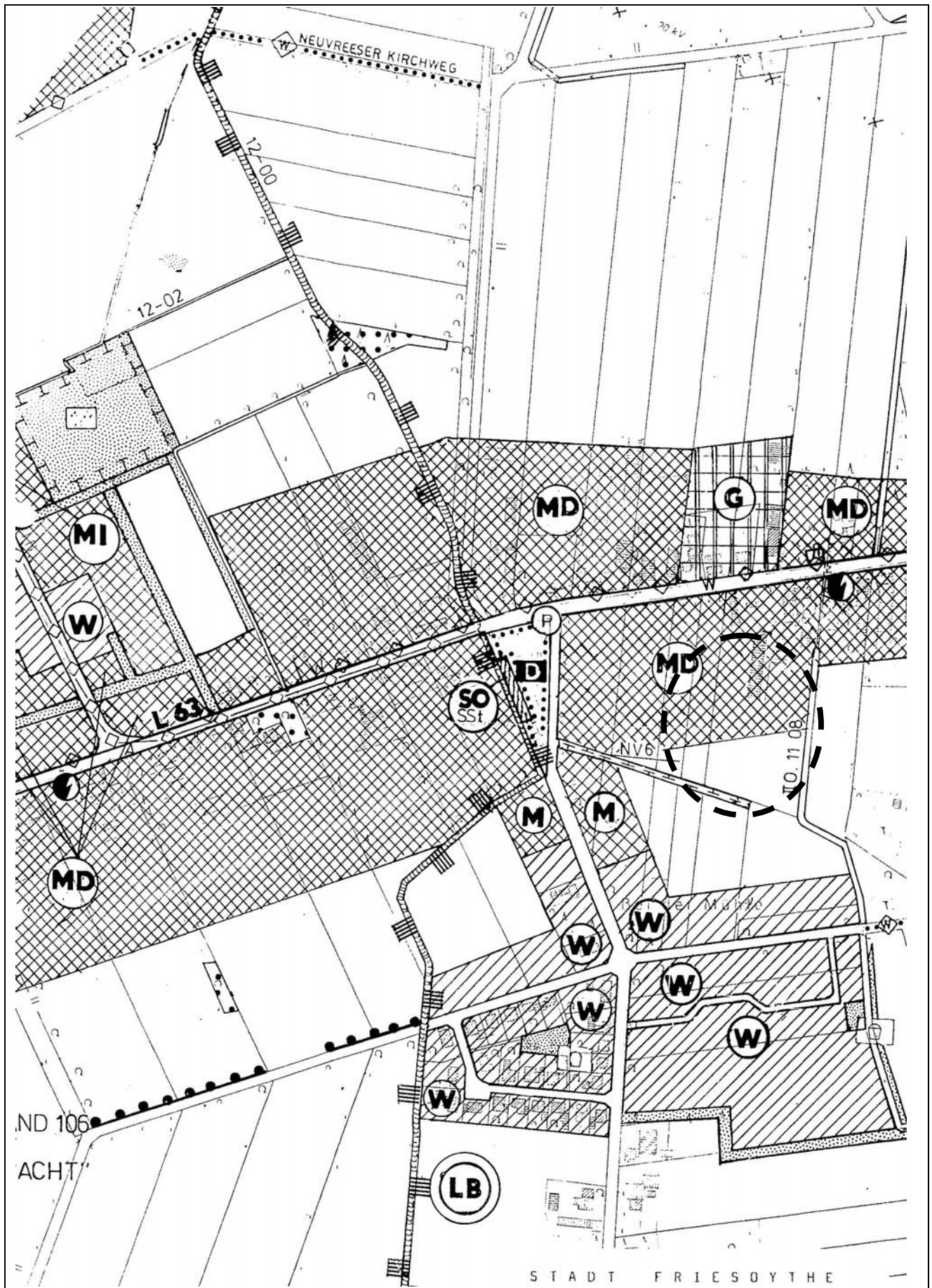
Die Planung ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995 werden für den Änderungsbereich im Norden Dorfgebiete MD dargestellt. Südlich werden Außenbereichsflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die im Änderungsbereich dargestellten Nutzungen stimmen nicht mit dem Planungsziel überein hier Gewerbegebiete zu entwickeln. Daher ist ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchzuführen. Es handelt sich um die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet stellt sich als Ackerfläche dar. Östlich des Plangebietes verläuft der Eleonorengraben, ein Gewässer II. Ordnung.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Landesstraße 63 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

3.3 Geruchsimmissionen

Im Auftrag der Stadt Friesoythe hat der TÜV Nord GmbH ein aktuelles Gutachten über die Geruchsemissionen und -Immissionen aus genehmigter bzw. genehmigungsfähiger Tierhaltungen für den Bereich des Bebauungsplanes erstellt. *„Die Geruchsimmissionen wurden als Kenngrößen der Gesamtbelastung als Häufigkeit der Geruchsstunden eines Jahres, bezogen auf 1 GE/m³ (in Prozent der Jahresstunden) angegeben.*

Die ausgewiesenen Kenngrößen liegen im Bereich des Plangebietes zwischen 33 % und 58 % der Jahresstunden.

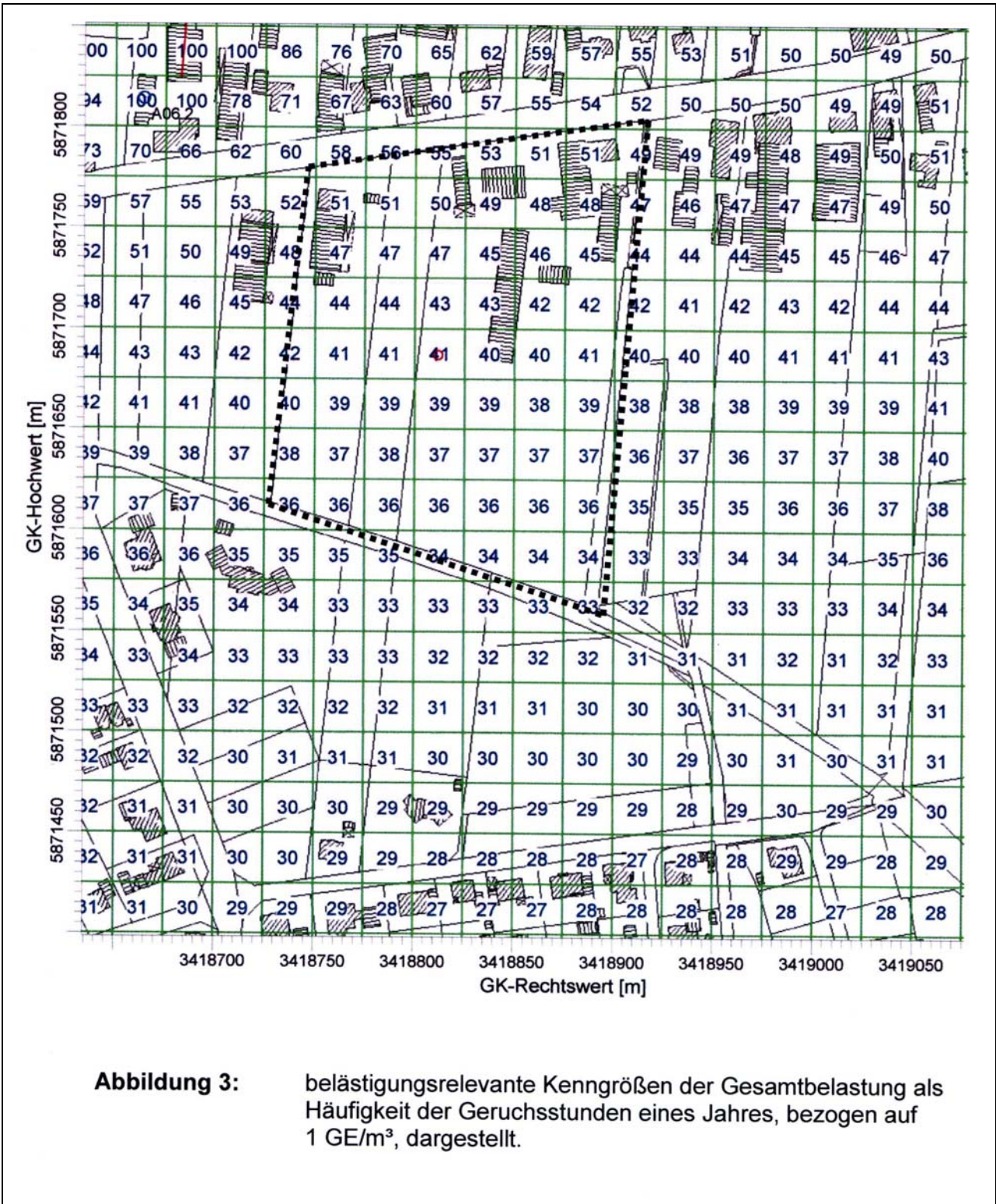
Die Immissions(grenz)werte der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL sind demnach flächendeckend überschritten.

Auf der Grundlage der Immissions(grenz)werte der GIRL ist derzeit weder

- die Ausweisung von Wohn-, Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten im Rahmen einer Bauleitplanung in oder zwischen den Ortschaften im Untersuchungsgebiet noch*
- die Erweiterung der Tierhaltung im Bereich des Plangebietes in einer Form, die mit einer Erhöhung der Geruchsimmissionen an Wohnhäusern oder Arbeitsplätzen in den o.g. Bereichen einhergeht*

möglich.“ (S. 10, Geruchsimmissionsberechnungen im Rahmen der B-Planung 215 „Östlich der Mühle“ der Stadt Friesoythe vom 07.10.2013)

Das Ergebnis des Gutachtens zeigt die folgende Abbildung mit den Geruchseinheiten pro cbm in % der Jahresstunden.



4 Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen erfolgt an diesem Standort, da in den Ortschaften Neuvrees bzw. Gehlenberg derzeit keine Flächen für die örtliche gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Unbebaute Grundstücke im Innenbereich stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt nur gewerbliche Bauflächen G dar. Dies ist wegen der hohen Geruchsbelastung erforderlich (vgl. Ausführungen im Kap. 3.3).

Wegen der hohen Geruchsbelastung im Plangebiet wurde nach Lösungen gesucht, erstens nach Standortalternativen und zweitens nach Möglichkeiten zur Reduzierung der Geruchsemissionen:

1. In den Ortschaften Neuvrees bzw. Gehlenberg stehen derzeit keine Flächen für die örtliche gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Da unbebaute Gewerbegrundstücke im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen, wird an der Planung festgehalten.
2. Da eine Reduzierung der Geruchsemissionen an vorhandenen Tierhaltungsanlagen in der Umgebung als unrealistisch angesehen wird, sind starke Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet erforderlich. Somit werden nur eingeschränkt nutzbare Gewerbeflächen, wie z.B. Lagergebäude und Lagerplätze ausgewiesen. Dauerarbeitsplätze sind auf den Flächen nicht zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind nicht Bestandteil des Baugebietes. Zulässig sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze und Verkehrsflächen, umso die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung zu gewährleisten.

Zur Klarstellung wird in die Planzeichnung folgende textliche Darstellung aufgenommen:

„Innerhalb der im Geltungsbereich der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten gewerblichen Bauflächen sind aufgrund der vorhandenen Geruchsbelastung ausschließlich Betriebsstätten zulässig, die keine ständigen Arbeitsplätze aufweisen (z.B. Lagerhäuser oder Lagerplätze).“

Ansonsten wird südlich das Regenrückhaltebecken, sowie eine Grünfläche (Weg) und ein Graben dargestellt.

Die Grünfläche ist als Bestandteil eines Grünzuges zur Abgrenzung zu den südlich gelegen (Wohnbau-)Flächen vorgesehen. Wegen der parzellenunscharfen Darstellung wird auf die Darstellung eines Gewässerrandstreifens im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet.

5 Umweltbericht

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

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ausweisung eines Gewerbegebietes ist die Aufstellung einer Bauleitplanung erforderlich.

5.2 Fachgesetze und Fachpläne

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

5.2.1 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Friesoythe 1992 sind für den Geltungsbereich keine Besonderheiten vermerkt. Die allgemeinen Ausführungen des landschaftsplanes zur naturräumlichen Ausstattung etc. werden im Folgenden aufgegriffen und ausgeführt.

Nach MEISEL 1959 gehört die Gegend um Neuvrees zur Landschaftseinheit "Esterweger Geestinsel", die durch folgende Merkmale charakterisiert wird

- Durchdringungsgebiet von Moor und Geest mit Wechsel von Geestinseln, Talsandplatten und Flachmooren
- sandige Grundmoräneninseln auf mäßig bis stark podsolierten Böden
- heute vorherrschend Ackerbaugebiet ,
- zerstreute Einzelgehöfte die auch zu lockeren Ortschaften zusammengeschlossen sind

Der Landschaftsplan der Stadt Friesoythe trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- sehr hohe Belastung (>100 mg/l NO_x) des Grundwassers durch Nitratauswaschung
- hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung (>200 - 340 mm/a)
- das Plangebiet befindet sich nicht im Trinkwasserschutzgebiet
- das landwirtschaftliche Ertragspotential ist mittel
- die Gefährdung des Bodens (frische, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste Sandböden) durch Winderosion ist hoch bis sehr hoch
- der Eleonorengraben ist ein Gewässer II. Ordnung

- die Gewässergüte der Gräben wird durch Nährstoffeinträge von direkt angrenzenden Ackerflächen beeinträchtigt
- es handelt sich um Siedlungs- und Ackerflächen der grundwassernahen Geest
- im Plangebiet sind folgende Biotoptypen zu finden: Ackerflächen
- die ökologische Bedeutung der Biotoptypen ist gering bis sehr gering
- dem Landschaftsbild kommt lediglich eine geringe Bedeutung zu

5.3 Umweltprüfung

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

5.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter

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

Tiere

Konkrete Tiervorkommen wurden während der Bestandserhebung im Frühjahr 2013 nicht festgestellt bzw. nicht untersucht. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann auf eine faunistische Bestandsaufnahme verzichtet werden.

Pflanzen

Als landwirtschaftliche Flächennutzung herrscht Ackerbau vor.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften als beeinträchtigt und vorbelastet anzusehen. Die Baumreihe im Norden ist von mittlerer bis hoher Bedeutung.

Boden

Im Plangebiet herrschten grundwasserbeeinflusste Sandböden vor. Sie sind flächendeckend durch Entwässerung überformt.

Die Planung führt zu einer wesentlichen Veränderung gegenüber der heutigen Ackerlandnutzung. Sie führt zu einer hohen Versiegelung des Bodens gegenüber der aktuellen landwirtschaftlichen heutigen Nutzung.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes kommen keine relevanten Oberflächengewässer vor. Am östlichen Plangebietsrand befindet sich der Eleonorengraben, ein Gewässer II. Ordnung.

Luft

Das Schutzgut Luft/Klima ist im Plangebiet durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen hoch belastet. Daher ist auch die vorgesehene gewerbliche Nutzung nur mit Auflagen zulässig.

Klima

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk des niedersächsischen Flachlandes mit vorwiegend maritimen Einflüssen bei hohem Niederschlagsüberschuss über die Verdunstung. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Plangebietes für das örtliche Klima und das Umweltmediums Luft ist demnach in die Kategorie sehr gering bis gering einzustufen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

Landschaftsbild

Die vorgesehene Planung führt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der heutigen Situation.

Die Blickbeziehungen auf die südlich gelegenen Ackerflächen mit Hofstellen an der Straße Altenend werden die geplante Bebauung unterbrochen.

Das Plangebiet schließt sich allerdings an besiedelte Bereiche an, weshalb die entstehenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als gering einzustufen ist.

Biologische Vielfalt

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes in geringem Maße beeinträchtigt wird. Wesentliche Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind nicht zu erwarten.

5.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck

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

5.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

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

5.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

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

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

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist.

5.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Innerhalb der Planänderung werden allerdings keine Möglichkeiten gesehen, konkrete Maßnahmen im Bebauungsplan vorzuschreiben.

5.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Die Aussagen des Landschaftsplans (LP) der Stadt Friesoythe sind oben bereits im einzelnen aufgeführt; weiterführende Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht explizit vor.

5.3.8 Luftqualität

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

5.3.9 Wechselwirkungen

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d festzustellen sind.

5.3.10 Bestandsaufnahme

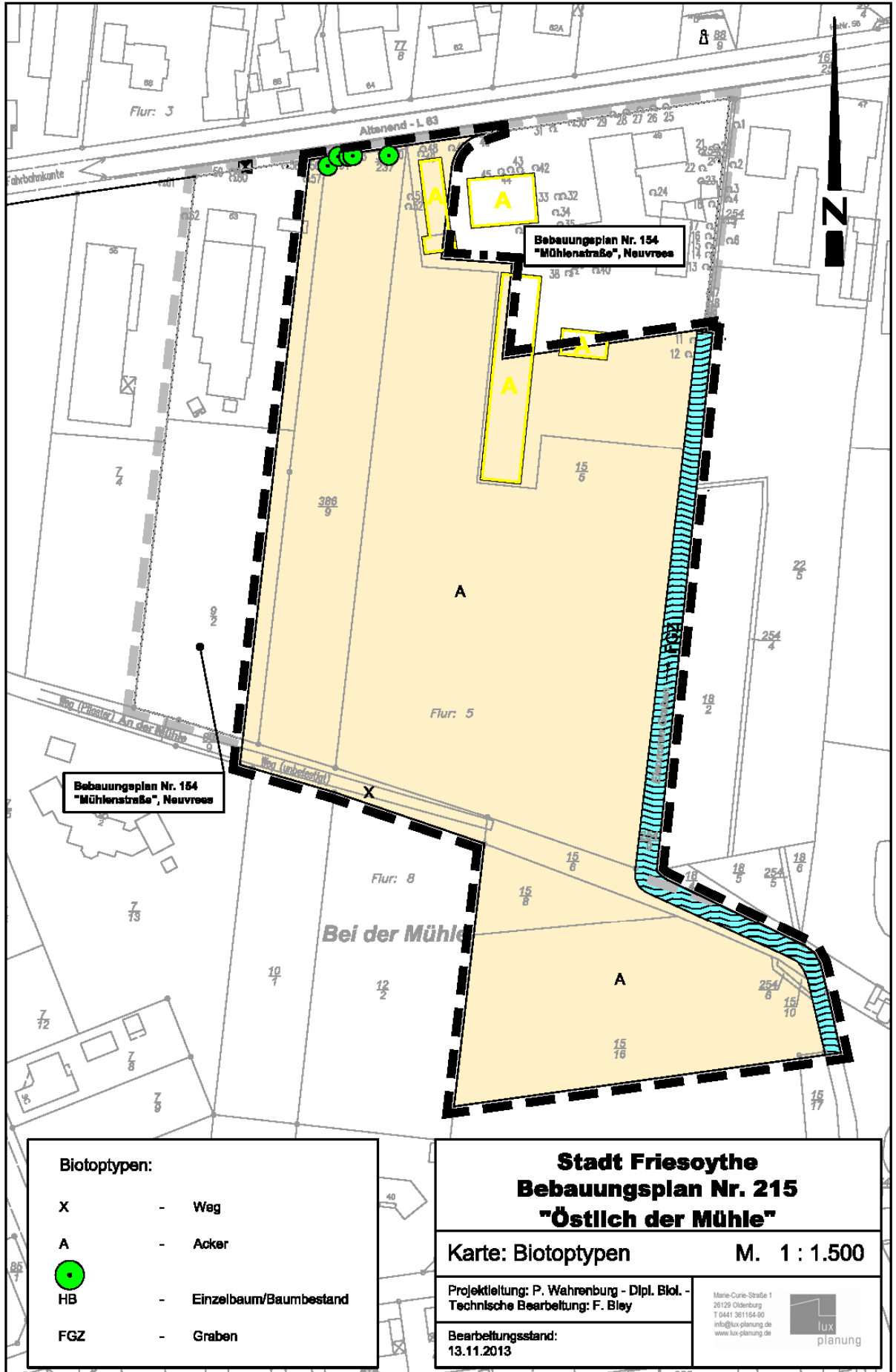
Zwecks einer umfassenden Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wurde im Frühjahr 2013 eine Geländebegehung durchgeführt. Das Plangebiet wird aktuell als an der Straße Altenend durch einen Gewerbebetrieb und eine ehemalige Hofstelle genutzt.


Entlang der Landesstraße befindet sich eine Laub-Baumreihe (**HB**) vorwiegend aus Eichen. Dieser Baumbestand setzt sich an der östlichen Plangebietsgrenze fort.

Ansonsten werden die Flächen als intensiv als Acker (A) und Weg (X) genutzt.

Die Vegetation setzt sich randlich aus weit verbreiteten Arten in geringer Artenzahl zusammen, nur vereinzelt treten Ackerwildkräuter auf.

Der Elenorengraben stellt sich als Entwässerungsgraben (**FGZ**) mit steilen Ufern dar. Die Vegetation setzt sich überwiegend aus Brombeergebüsch, Brennnessel, und Flatterbinse zusammen.



Biotoptypen:	
X	- Weg
A	- Acker
	- Einzelbaum/Baumbestand
FGZ	- Graben

Stadt Friesoythe Bebauungsplan Nr. 215 "Östlich der Mühle"	
Karte: Biotoptypen	M. 1 : 1.500
Projektleitung: P. Wahrenburg - Dipl. Biol. Technische Bearbeitung: F. Bley	Marie-Curie-Straße 1 26129 Oldenburg T 0441 361184-00 info@lux-planung.de www.lux-planung.de
Bearbeitungsstand: 13.11.2013	

5.4 Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeit zulässigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten - Erweiterungsbereich

Für die folgende Bewertung und Bilanzierung wird das Städtetag Modell angewandt. Die einzelnen Biotoptypen werden wie folgt bewertet:

Bestand

Acker (A) (bzw. landwirtschaftliche Fläche BP 154)	Wertfaktor 1
Graben (FGZ)	Wertfaktor 1
Weg mit wassergebundener Decke (X)	Wertfaktor 1

Planung

Baugebiete versiegelt	Wertfaktor 0
Verkehrsfläche	Wertfaktor 0
Pflanzflächen	Wertfaktor 2
Baugebiete unversiegelt	Wertfaktor 1
Gewässerrandstreifen	Wertfaktor 2
Graben	Wertfaktor 1
Regenrückhaltebecken	Wertfaktor 1

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung (Erweiterungsbereich) gegenübergestellt.

Bestand			Planung		
Biotope	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Acker	23.600/1	23.600	Baugebiete 80 % versiegelt	14.240/0	0
Weg	300/1	300	Baugebiete unver- siegelt	3.560/1	3.560
MD-Gebiet im BP 154 überplant	5.000/0	0	Verkehrsflächen	2.400/0	0
			Gewässerrandstrei- fen	800/2	1.600
			Pflanzflächen	2.600/2	5.200
Graben	1.500 / 1	1.500	Graben	1.500/1	1.500
			Regenrückhaltebe- cken	5.300/1	5.300
Summe	30.400	25.400	Summe	30.400	17.160
Kompensationsdefizit:					8.240 WE

Es sind insgesamt 8.240 WE als Kompensationsdefizit extern auszugleichen.

5.5 Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation kommt dann zum Tragen, wenn das Plangebiet durch den Bebauungsplan überplant bzw. für ein Grundstück ein Bauantrag gestellt wird.

5.6 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht im Wesentlichen die Überbauung einer Ackerlandfläche und einer ehemaligen Hofstelle vor. Als Auswirkung der Planung ist vor allem der hohe Versiegelungsgrad anzusehen.

Bei Nichtverwirklichung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche wie bisher weiter genutzt wird.

5.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Plangebiet werden randlich z.T. Pflanzflächen festgesetzt.

Wegen der Nutzungsart (Gewerbe) ist mit einem relativ hohem Versiegelungsgrad auszugehen, es sind daher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Plangebiet nur bedingt möglich.

5.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ziele des Bebauungsplanes ortsnahe Gewerbeflächen vorzuhalten, ließen sich nur an diesem Standort umsetzen, da hier seitens der Stadt Flächen angekauft werden konnten.

Grundsätzlich ließe sich ein derartiges Vorhaben zwar an anderer Stelle umsetzen, aber hier sind die entsprechenden Flächen verfügbar.

5.7 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.

5.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, dass die Anpflanzungen der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen und die Stellplatzbegrünung fachgerecht durchgeführt werden und ein dauerhafter Anwuchs gewährleistet ist.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Friesoythe möchte mit der Aufstellung der Planung die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen in Ortsnähe zulassen. Durch die Planung ergeben sich Veränderungen für Natur und Landschaft.

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

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

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Im Plangebiet herrschen Sandböden vor, daher führt das Gewässer II. Ordnung "Eleonorengraben" i.d.R. kein Wasser. Das Niederschlagswasser ist über das südlich gelegene Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Vorfluter abzuführen.

6.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist nicht zuletzt deshalb gesichert, da der Änderungsbereich im Umfeld bereits erschlossener Gebiete liegt.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

7.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

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

Friesoythe, den

.....

Bürgermeister
(Johann Wimberg)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Friesoythe

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 26.01.2015

M. Lux - Dipl.-Ing. –

P. Wahrenburg - Dipl. Biol. – (Umweltbericht)