



**16. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilbereich 16.2) und  
Bebauungsplan Nr. 143 II „Nordöstliche Entlastungsstraße / Altenoyther Straße“**

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

**Grundzüge der Planung**

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Teilbereichs 2 der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 143 II umfasst das Flurstück Nr. 157/11 der Flur 20, Gemarkung Friesoythe, am nordöstlichen Ortseingang des Hauptortes Friesoythe. Das Gebiet grenzt im Südosten an die Altenoyther Straße (L 831) und im Südwesten an die nordöstliche Entlastungsstraße von Friesoythe, dem „Niedersachsenring“ (L 832), an.

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

**2. Planungsanlass und Ziele**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 5.000 qm ist derzeit unbebaut und stellt sich zum großen Teil als Rasenfläche dar. Es liegt unmittelbar nördlich des Kreisverkehrsplatzes im Zuge der Altenoyther Straße (L 831) bzw. der Straße „Grüner Hof“ mit der Böseler Straße (L 831) und dem „Niedersachsenring“ (L 832).

Der Eigentümer der Fläche möchte auf dem Flurstück eine Autowaschanlage errichten. Aufgrund der Lage am nordöstlichen Ortseingangsbereich von Friesoythe und an einem Hauptverkehrsknotenpunkt bietet sich der Bereich für die Entwicklung einer gewerblichen Bebauung, insbesondere in Form einer Kunden- bzw. Kfz-orientierten Nutzung, an. Südöstlich des Kreisverkehrsplatzes wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 124 bereits ein Gewerbe- bzw. ein Sondergebiet „Baumarkt/Gartencenter“ ausgewiesen.

Mit der vorliegenden Planung soll dieser Gewerbestandort daher auf die nördliche Seite des Kreisverkehrsplatzes ausgedehnt werden.

Das Plangebiet war Bestandteil der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilgebiet 2) bzw. des Bebauungsplanes Nr. 143, in deren Rahmen es zunächst als gemischte Baufläche dargestellt bzw. als Mischgebiet festgesetzt werden sollte. Die Fläche wurde jedoch während der Aufstellungsphase abgetrennt und die Planung bislang nicht fortgeführt.

Bei der Fläche handelt es sich daher planungsrechtlich um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Für die geplante gewerbliche Nutzung ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **3. Bestehende Nutzungen/Flächennutzungsplan**

#### Bestehende Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist vollständig unbebaut und war bislang Teil eines westlich gelegenen Gartenbaubetriebes. Im nördlichen Bereich sind noch Gehölze der ehemaligen Gärtnerei vorhanden. Der übrige Bereich ist zum Teil gepflastert oder stellt sich als Rasenfläche dar. Die Fläche wurde mit Realisierung der nordöstlichen Entlastungsstraße „Niedersachsenring“ vom Hauptgelände der Gärtnerei abgetrennt. Sie wird zeitweise durch den Betrieb als Lager- bzw. Ablagerungsfläche genutzt. Am nördlichen Rand verläuft abschnittsweise ein Grenzgraben, welcher nach Norden Anschluss an den Straßenseitengraben entlang der Entlastungsstraße hat und das Gebiet zu einer sich nordöstlich anschließenden Waldfläche abgrenzt. Auch südwestlich ist dem Plangebiet zur Entlastungsstraße ein Straßenseitengraben vorgelagert.

Westlich und nördlich des Gartenbaubetriebes schließt sich ein fast vollständig mit Einfamilienhäusern bebautes Wohngebiet an, welches im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 143 I, rechtskräftig seit dem 25.08.2005, entwickelt wurde. Das Wohngebiet ist zum „Niedersachsenring“ (L 832) durch einen bepflanzten Lärmschutzwall geschützt.

Südöstlich verläuft die Altenoyther Straße (L 831), welche unmittelbar südlich des Plangebietes in einen Kreisverkehrsplatz (KVP) mit der Entlastungsstraße „Niedersachsenring“ (L 832), der Böseler Straße (L 831) und der Straße „Grüner Hof“ (ehemals L 831) einmündet.

Südwestlich des Kreisverkehrsplatzes grenzt Wohnbebauung an. Die Bebauung ist zum Kreisverkehr von einer Lärmschutzwand umgeben.

Südlich des Plangebietes und der Altenoyther Straße schließt der Bebauungsplan Nr. 124 „Altenoyther Straße / Böseler Straße“ an, welcher die Flächen in seinem Geltungsbereich als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet „Baumarkt/Gartencenter“ ausweist. Innerhalb des Sondergebietes wurde entsprechend der festgesetzten Zweckbestimmung ein Baumarkt mit Gartencenter realisiert. Diese Nutzungen werden durch einen Backshop mit Café und einen Tierfachmarkt ergänzt.

#### Darstellungen im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Aufgrund der mit Realisierung der nordöstlichen Entlastungsstraße verbundenen Trennung der Fläche vom Hauptgelände des Gartenbaubetriebes wurde eine mögliche Verwendung der Fläche als Kompensationsfläche gesehen. Diese Zielsetzung wurde bisher jedoch nicht umgesetzt.

Für die nordöstlich angrenzende Waldfläche ist die Darstellung als geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 NAGBNatSchG nachrichtlich übernommen.

Die Altenoyther und die Böseler Straße sowie die Straße „Grüner Hof“ sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die nordöstliche Entlastungsstraße ist als geplante Hauptverkehrsstraße dargestellt, welche zu den westlich der Straße dargestellten Wohnbauflächen durch eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes abgegrenzt ist.

Die Flächen südlich des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

#### **4. Planungskonzept**

Im Plangebiet soll eine Autowaschanlage realisiert werden. Es ist daher vorgesehen, das Plangebiet als Gewerbegebiet festzusetzen. Das Gebiet erweitert damit das mit dem Bebauungsplan Nr. 124 südlich der Altenoyther Straße entwickelte Gewerbegebiet.

Es ist vorgesehen, die Grundflächenzahl im Plangebiet auf 0,6 und die Höhe der baulichen Anlagen auf 10 m zu beschränken. Diese Festsetzungen sind für die konkret geplante Nutzung ausreichend.

Die maximale Höhe soll jedoch nicht für untergeordnete Bauteile i.S. des § 5 Abs. 4 Nr. 1 der Niedersächsischen Bauordnung, wie Schornsteine, Antennen, Geländer, Abgas- oder Abluftleitungen, gelten. Auch Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen sollen, soweit sie als untergeordnete Nebenanlage am oder auf dem Baukörper errichtet werden, von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ausgenommen werden.

#### Verkehrerschließung

Wie beschrieben, wurde das vorliegende Plangebiet im Zuge der Realisierung des „Niedersachsenring“ (L 832) vom Gartenbaubetrieb abgetrennt. Aufgrund dieser bisherigen Nutzung wurde auf dem „Niedersachsenring“ jedoch sowohl zum verbliebenen Hauptgelände der Gärtnerei als auch zum vorliegenden Plangebiet eine Zufahrt und eine Linksabbiegerspur berücksichtigt. Es ist daher vorgesehen, die verkehrliche Erschließung des Gebietes von Westen über diese Zufahrt vorzunehmen.

Das Gebiet befindet sich sowohl in Bezug auf die L 832 als auch die Altenoyther Straße (L 831) außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Es gelten somit bisher die Anbaubeschränkungen des § 24 NStrG:

- 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
- 40 m – Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG

Diese werden wie folgt berücksichtigt:

- Die Baugrenzen werden entlang der Landesstraßen mit einem entsprechenden Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn festgesetzt.
- Der Zufahrtsbereich auf der L 832 wird konkret festgelegt. Im übrigen Bereich wird entlang der Landesstraßen ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass ein Zugang zum Gewerbegrundstück nur über die bestehende Zufahrt erfolgen kann.

#### Ver- und Entsorgung

Das vorliegende Plangebiet war ursprünglich Bestandteil des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 143. Aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsabsichten wurde das Verfahren getrennt und für den vorliegenden Bereich nicht fortgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 143 I wurden jedoch auch für das vorliegende Plangebiet Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese ergaben unterhalb des Oberbodens schwach bzw. stark schluffigen Feinsand, der nicht für eine Versickerung geeignet ist. Um eine Ver-

schärfung der Abflusssituation zu vermeiden, ist daher im Plangebiet eine Regenrückhaltung vorzusehen, über die das anfallende Dach- und Oberflächenwasser, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, zeitversetzt entsprechend dem natürlichen Abfluss der Vorflut zugeführt werden kann.

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

Die übrigen Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt.

## **5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung**

### Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als Rasenfläche dar. Teile der Fläche sind gepflastert. Im nordwestlichen Bereich befinden sich noch Gehölzstrukturen des Gartenbaubetriebes. Den Nordrand bildet größtenteils ein Grenzgraben.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Grundlage eines anerkannten Kompensationsmodells ermittelt und bewertet. Der Ausgleich soll auf einer externen Kompensationsfläche erfolgen.

### Immissionssituation

#### *Emissionen des Gewerbegebietes*

Für das Gewerbegebiet wird die Art der zulässigen Nutzungen auf Betriebe und Betriebsteile beschränkt, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um eine betreute Autowaschanlage (keine SB-Waschanlage) deren Betriebszeiten sich werktags auf die Tagzeit zwischen 8-19 Uhr beschränkt. Die Autowäsche erfolgt innerhalb der Waschstraße, sodass sich mögliche Emissionen im Wesentlichen auf die Reinigung des Autoinneren im Bereich der Saugplätze beschränkt. Der geplante Betrieb kann sich somit in den gesetzten Rahmen einfügen.

Im vorliegenden Fall wird die Hauptlärmbelastung für die umliegend vorhandenen Wohnnutzungen zudem bereits durch die Landesstraßen (L 832 und L 831) mit ihrer Bedeutung als Hauptverkehrsstraßen bestimmt. Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung war die mit dem Bebauungsplan Nr. 143 I erfolgte Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes westlich der L 832 nur bei gleichzeitiger Umsetzung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen möglich. Auch bei einer Erweiterung der Wohnbebauung entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan (z.B. bei Aufgabe der Gärtnerei) wären diese Lärmschutzmaßnahmen, die gleichzeitig einen Schutz gegenüber den Gewerbegebieten bieten, erforderlich.

Mit Realisierung des Kreisverkehrsplatzes wurde auch für die südlich gelegene Wohnbebauung ein Lärmschutz errichtet. Dadurch ergibt sich auch jeweils gegenüber der vorliegend geplanten gewerblichen Nutzung eine Abschirmung, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen durch die geplante Anlage nicht zu erwarten sind.

### *Verkehrsimmissionen*

Das Plangebiet grenzt im Westen, Süden und Südosten an Hauptverkehrsstraßen an (L 832 und L 831). Im Rahmen des benachbarten Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 143I wurde durch den TÜV-Nord ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die zu erwartende Verkehrsbelastung durch die Landesstraßen (bzw. zum damaligen Zeitpunkt noch geplante Entlastungsstraße) ermittelte. Da das vorliegende Plangebiet Bestandteil des zunächst geplanten Bebauungsplanes Nr. 143 war, können dem Gutachten auch Aussagen für das vorliegende Plangebiet entnommen werden.

Nach den Ermittlungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für ein Gewerbegebiet von 65/55 dB (A) im westlichen, südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

Das Plangebiet soll der Ansiedlung einer ausschließlich gewerblichen Nutzung dienen, welche auf einen Sichtkontakt zu den Hauptverkehrsstraßen angewiesen ist. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. ein Lärmschutzwall oder eine Wand) würden dieser Zielsetzung widersprechen und sind im vorliegenden Fall nicht sinnvoll.

Lärmempfindliche Wohnnutzungen (Betriebswohnungen), in denen für schutzbedürftige Wohn- und Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz zu gewährleisten ist, sollen nicht entstehen. Die der geplanten Nutzung zugeordneten Büroräume oder sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind jedoch zu berücksichtigen. Nach den Ermittlungen zum Bebauungsplan Nr. 143 I ist der Bereich des Bauteppichs fast vollständig dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zuzuordnen. Danach müssen die Außenbauteile von Büroräumen u.ä. ein resultierendes Schalldämmmaß (erf. R' w, res) von 35 dB (A) aufweisen. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

### *Landwirtschaftliche Immissionen*

Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung befinden sich in ca. 250 -300 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes. Diese liegen innerhalb der Ortslage bzw. am Ortsrand des sich nördlich anschließenden Ortsteils Altenoythe in unmittelbarer Nachbarschaft mit Wohnnutzungen, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen, deren Schutzanspruch die Betriebe zu berücksichtigen haben. Diese vorhandenen Nutzungen begrenzen damit gleichzeitig die möglichen Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe.

Aus diesem Grund, dem größeren Abstand des Plangebietes zu den Betrieben und der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung, sind im Plangebiet keine relevanten landwirtschaftlichen Immissionen zu erwarten.

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

### *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, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

## **6. Weiteres Verfahren**

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden unterrichtet und im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wird der Umfang und Detaillierungsgrad der im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Umweltprüfung abgestimmt. Anschließend erfolgt die 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:

- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Biotoptypenkartierung