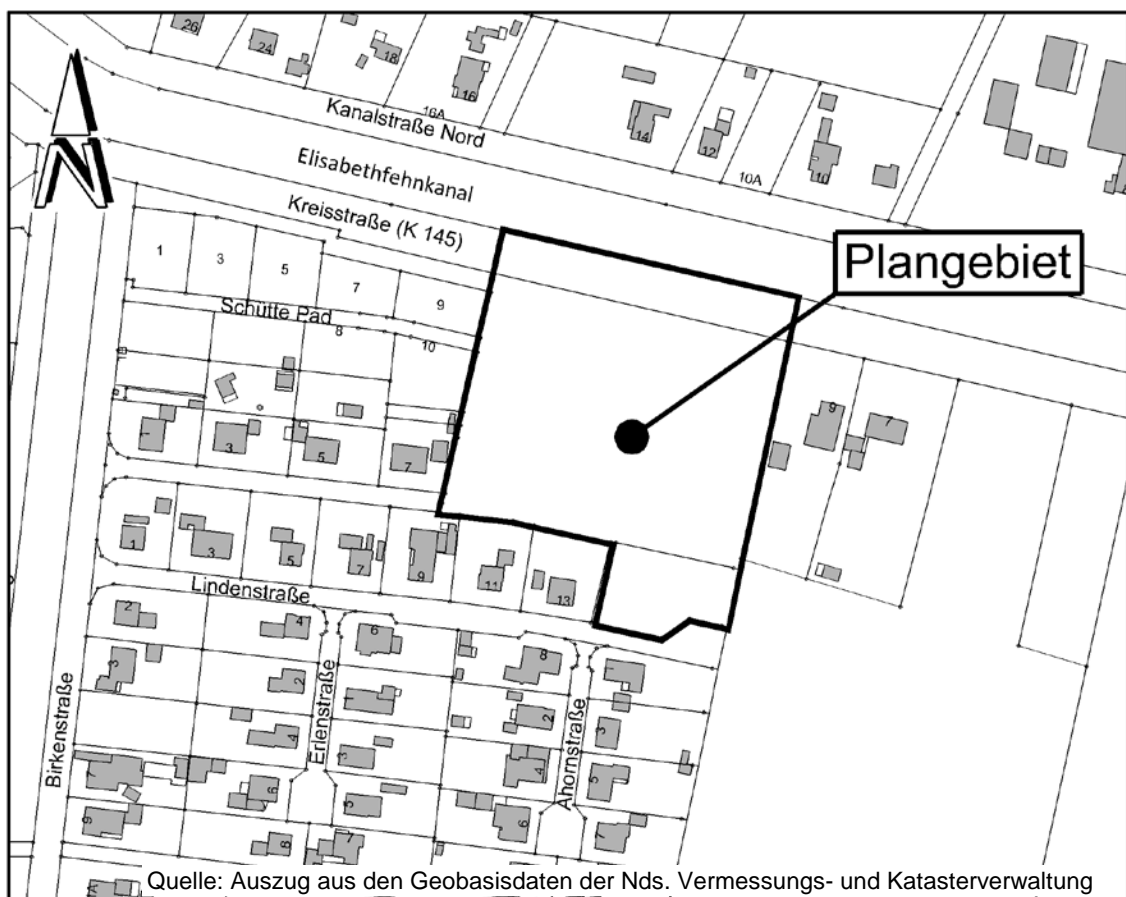




Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 7
(ehem. Gemeinde Altenoythe - Ortsteil Kamperfehn)
1. Änderung / Teilaufhebung

Entwurf



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

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Richard Gertken
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 95100
FAX: 05951 951020
e-mail: r.gertken@bfl-werlte.de

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH.....	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS.....	4
2 RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
2.2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN / BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	5
3 PLANKONZEPT UND AUSWIRKUNGEN	6
3.1 PLANERISCHES KONZEPT	6
3.2 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	7
3.2.1 Verkehrserschließung.....	7
3.2.2 Ver- und Entsorgung.....	7
3.3 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG/TEILAUFBEBUNG.....	7
4 UMWELTBERICHT	8
4.1 EINLEITUNG	8
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes.....	8
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	8
4.1.3 FFH und Vogelschutzgebiete	11
4.2 BESTANDSAUFNAHME.....	11
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur und Immissionssituation (Schutzgut Mensch)	11
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft.....	12
4.2.2.1 Naturraum	12
4.2.2.2 Landschaftsbild	13
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten	13
4.2.2.4 Klima / Luft.....	14
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	14
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	15
4.3 PROGNOSE UND MAßNAHMEN.....	16
4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz.....	16
4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	16
4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild.....	16
4.3.2.2 Boden / Wasser	17
4.3.2.3 Klima / Luft.....	17
4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften	17
4.3.2.5 Wirkungsgefüge.....	18
4.3.2.6 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB.....	18
4.3.2.7 Eingriffsregelung	18
4.3.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	19
4.3.4 Wechselwirkungen	20
4.3.5 Nullvariante	20
4.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG).....	21
4.5 SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	21
4.6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	22
4.6.1 Methodik	22
4.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	22
4.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
5 ABWÄGUNGSERGEBNIS	23

6 STÄDTEBAULICHE DATEN	24
7 VERFAHREN	24

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 der ehem. Gemeinde Altenoythe befindet sich im Ortsteil Kamperfehn südlich des Elisabethfehnkanals und östlich der Birkenstraße. Den nördlichen Rand bildet die Kreisstraße 145.

Das Plangebiet der 1. Änderung/Teilaufhebung umfasst die Flurstücke Nr. 70/13, 71 und die angrenzende Teilfläche der Kreisstraße 145 (Teilfläche des Flurstückes Nr. 68/2) im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der Satzung.

1.2 Anlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 7, genehmigt durch den Präsidenten des Nds. Verwaltungsbezirks Oldenburg am 21.12.1965, setzt den überwiegenden Teil des Änderungsgebietes als Industriegebiet und den südöstlichen Teilbereich als öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ fest. Die Übrigen, sich südlich und südwestlich anschließenden Flächen sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet wurde vollständig umgesetzt. Auch westlich und östlich des Plangebietes sind bereits Wohngrundstücke entstanden bzw. es wird derzeit eine Wohnbebauung auf Grundlage des § 34 BauGB realisiert.

Das vorliegende Plangebiet wurde dagegen bislang nicht bebaut. Eine Umsetzung und Nutzung als Industriegebiet ist, aufgrund der umliegend vorhandenen Wohnbebauung, auch faktisch nicht mehr möglich.

Vor diesem Hintergrund soll die getroffene Festsetzung (Industriegebiet) mit der vorliegenden Planänderung aufgehoben werden. Auch der Kinderspielplatz wurde bisher nicht realisiert. Es ist vorgesehen, westlich des Plangebietes im Bereich einer öffentlichen Fläche zwischen der Birkenstraße und dem Pappelweg eine Begegnungsstätte bzw. ein Mehrgenerationenspielplatz zu schaffen. Damit besteht im vorliegenden Bereich auch zukünftig für einen Spielplatz kein Bedarf. Daher wird diese Teilfläche ebenfalls in die Planänderung / Teilaufhebung des Bebauungsplanes einbezogen.

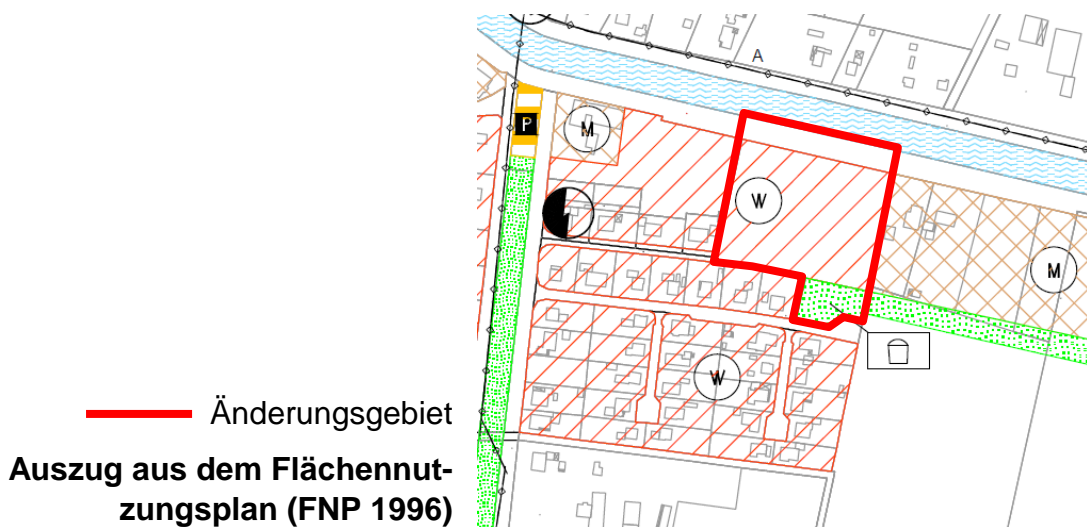
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich nach Aussage des Landkreises bei Aufhebung der Festsetzungen in diesem Bereich zukünftig nach § 34 BauGB.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe wurde das Plangebiet im Rahmen der Neuaufstellung 1996 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der südöstliche Randbereich wurde als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ dargestellt. Die Kreisstraße am Nordrand ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt.



2.2 Örtliche Gegebenheiten / bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist am 21.12.1965 in Kraft getreten. Zwischen den überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzten südlichen Teilflächen und der Kreisstraße 145 im Norden wurde das Flurstück Nr. 70/13 als Industriegebiet festgesetzt, an dessen Nordrand eine Wasserleitung verlaufen sollte.

Die Wohngrundstücke wurden zwischenzeitlich vollständig bebaut. Im vorliegenden Änderungsgebiet wurde eine industrielle Nutzung jedoch nicht realisiert. Die Fläche stellt sich bis heute als unbebaute Freifläche dar, welche am Nord- und Ostrand durch einen Graben zu den umliegenden Nutzungen abgegrenzt wird.

Auch der auf dem Flurstück Nr. 71 vorgesehene Kinderspielplatz wurde nicht realisiert. Auf der Freifläche haben sich zum Teil Gehölzstrukturen entwickelt.

Nördlich der Kreisstraße 145 verlaufen der Elisabethfehnkanal sowie die „Kanalstraße Nord“. Daran schließt sich eine überwiegend wohnbaulich genutzte Bauzeile an. Auch östlich des Plangebietes grenzen einzelne Wohngebäude an.

Westlich des Plangebietes wird derzeit auf Grundlage des § 34 BauGB eine Bebauung mit Wohnhäusern realisiert.

3 Plankonzept und Auswirkungen

3.1 Planerisches Konzept

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 und damit insbesondere der Verzicht auf eine industrielle Nutzung in diesem Bereich stellt sich aus folgenden Gründen als sinnvolles städtebauliches Konzept dar.

Die übrigen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 7 wurden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und diese Planung auch bereits umgesetzt. Die Entwicklung eines Industriegebietes vorwiegend für gewerbliche Betriebe mit einem großen Störpotenzial, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, auf einer unmittelbar an das Wohngebiet angrenzenden Fläche stellt keine abgestufte Nutzungssituation dar, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen würde. Eine solche Entwicklung ist nach heutiger Rechtsprechung nicht umsetzbar und die Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Bereich des Industriegebietes sind damit obsolet. Auch der im südöstlichen Bereich des Änderungsgebietes vorgesehene Spielplatz wurde bislang nicht realisiert und soll nun an anderer Stelle geschaffen werden.

Der Bereich bietet sich stattdessen für eine Ergänzung der südlich, östlich und westlich bestehenden Siedlung an.

Mit Aufhebung der bisherigen Flächenfestsetzungen ist das vorliegende Plangebiet nach Aussage des Landkreises als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB) einzustufen. Mögliche Bauvorhaben können auf dieser Grundlage genehmigt werden, d.h. eine Bebauung hat sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Da das Plangebiet in wesentlichen Teilen von Wohnbebauung umgeben ist, welche einen eindeutigen Maßstab vorgibt, in die sich die Bebauung einfügen muss, kann somit die westlich begonnene Wohnbebauung, soweit öffentliche (z.B. straßen- oder wasserrechtliche) Belange nicht entgegenstehen, in Richtung Osten fortgesetzt werden.

Da sich die Flächen im Eigentum der Stadt Friesoythe befinden und unbebaut sind, ergibt sich durch die Aufhebung keine Einschränkung einer bestehenden Nutzung oder die Verletzung von Eigentumsinteressen. Die Erschließung kann durch eine Verlängerung der angrenzend vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden. Bewältigungsbedürftige Konflikte ergeben sich durch die Planung nicht (s.a. Kap. 4.2.1), sondern werden durch die Aufhebung der bisherigen Festsetzung (Industriegebiet) eher vermieden.

Insgesamt erscheint die Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (Industriegebiet, Spielplatzfläche) daher städtebaulich sinnvoll und auch notwendig. Ein höherer Regelungsbedarf, wie er z.B. durch eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden könnte, ist für das Gebiet dagegen nicht erforderlich, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet auch bei Aufhebung der Festsetzungen gewährleistet werden kann.

3.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 bereits vorhandenen Bebauung bleibt von der Planung unberührt und ist nach wie vor gesichert.

Die Erreichbarkeit der Flächen im Änderungsgebiet ist über die derzeit am Westrand endenden Straßen „Schütte Pad“ und Eichenstraße oder über die südlich angrenzende Lindenstraße möglich.

In Bezug auf die nördlich verlaufende Kreisstraße 145 befindet sich das Plangebiet außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Eine direkte Erschließung der Flächen über diese Straße ist daher nicht möglich und auch nicht vorgesehen. Bei Bauvorhaben sind entlang der Kreisstraße zudem die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) zu beachten.

3.2.2 Ver- und Entsorgung

Die nach der Teilaufhebung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 verbleibenden Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet sind technisch bereits vollständig und ausreichend erschlossen. Die Ver- und Entsorgungssituation dieser vorhandenen Bebauung wird durch die vorliegende Planung nicht geändert.

Eine Ergänzung der Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Teilaufhebung ist bei Bedarf im Zuge einer baulichen Entwicklung des Gebietes auf Grundlage des § 34 BauGB zu regeln. Von den am Nord- und Ostrand verlaufenden Gewässern muss ein Mindestabstand der Baugrundstücke von 5 m eingehalten werden. Zudem bedürfen alle Änderungen an Gewässern einer wasserrechtlichen Genehmigung.

3.3 Städtebauliche Auswirkungen der 1. Änderung/Teilaufhebung

Negative städtebauliche Auswirkungen ergeben sich durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht. Die Flächen im Änderungsgebiet können zukünftig nicht mehr industriell bzw. gewerblich genutzt werden. Jedoch stand einer Umsetzung, wie beschrieben, schon bislang die angrenzend vorhandene Wohnbebauung entgegen. Der Bebauungsplan war somit im Änderungsbereich in der bisherigen Form nicht realisierbar. Mit der Teilaufhebung wird dieser Situation auch planerisch Rechnung getragen.

Aufgrund der umliegend vorhandenen bzw. derzeit entstehenden Bebauung ist das Plangebiet zukünftig als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB einzustufen. Die Erschließung kann durch eine Verlängerung der angrenzend vorhandenen Verkehrsflächen gesichert werden. Somit könnte im Gebiet eine Bebauung zugelassen werden, soweit sie sich

nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2 und 3.1 werden mit der vorliegenden Planänderung für einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 7 die Flächenfestsetzungen aufgehoben und damit insbesondere auf eine industrielle Nutzung in diesem Bereich verzichtet. Im südöstlichen Bereich wird zudem die Festsetzung für einen bislang nicht realisierten Kinderspielplatz aufgehoben.

Aufgrund der umliegend vorhandenen Nutzungen können die Flächen städtebaulich sinnvoll eher einer wohnbaulichen Siedlungsergänzung dienen.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften oder Landschaftsbild, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, ergeben sich daher durch die Planung nicht.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche

Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Das NAGBNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), § 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1 NAGBNatSchG, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

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

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gem. § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NAGBNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998) ist der Plangebietsbereich nicht besonders dargestellt. Auch in der Maßnahmenkarte des LRP sind weder für das Plangebiet selbst, noch für die angrenzenden Flächen Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. In Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist der Plangebietsbereich mit der Wertstufe 3 (eingeschränkt) gekennzeichnet.

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche nicht ausgewiesen.

Die Aussagen des LRP werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

In der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes der Stadt Friesoythe ist das Plangebiet mit dem Umgebungsbereich als Siedlungsfläche gekennzeichnet. Weitere Ziele oder Maßnahmen sind für den Bereich des Plangebietes nicht dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen wie z.B. Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren,

erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

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

4.1.3 FFH und Vogelschutzgebiete

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

4.2 Bestandsaufnahme

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

4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur und Immissionssituation (Schutzgut Mensch)

Eine Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation ist in Kap. 2.2 zu finden.

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt sich überwiegend als Grünlandfläche dar, an deren Nord- und Ostrand ein Graben verläuft. Die südöstliche Fläche ist z.T. mit Gehölzen bestanden.

Im Süden grenzt ein vollständig bebautes Wohngebiet an. Auch westlich und östlich schließt sich Wohnbebauung an bzw. wird eine wohnbauliche Nutzung derzeit realisiert.

Nördlich angrenzend verläuft die Kreisstraße 145. Gewerbliche Betriebe sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe nordöstlich bzw. südwestlich des Plangebietes halten Abstände von ca. 150 - 220 m ein.

Verkehrsimmissionen (K 145, Anlage 1)

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 145. Bei der Verkehrszählung 2010 wurde auf der K 145 im Bereich von Kamperfehn eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von 3.429 Kfz ermittelt. Der Lkw-Anteil (p) betrug mit 316 Fahrzeugen 9,2 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen

Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Diese sind bei den Berechnungen für das Horizontjahr 2030 mit einer jährlichen Steigerung von 0,2 % berücksichtigt.

Die Verkehrslärberechnungen (s. Anlage 1) zeigen, dass unter der Annahme einer freien Schallausbreitung und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juni 2002) von 55 / 45 dB (A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet im nördlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden.

Danach ist der Bereich zwischen 23-40 m zur Fahrbahnmitte der K 145 unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (LPB III, maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB) der DIN 4109 und der übrige Bereich des Plangebietes dem LPB II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56-60 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

Geruchsimmissionen der Landwirtschaft

Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung befinden sich ca. 150 m nordöstlich und ca. 220 m südwestlich des Plangebietes.

Der südwestlich gelegene Betrieb grenzt im Norden unmittelbar an das mit dem Ursprungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet an, sodass die Emissions- und Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes durch die bereits vorhandene Wohnbebauung bestimmt werden.

In Bezug auf den nordöstlich gelegenen Betrieb mit Rinderhaltung befindet sich das Plangebiet außerhalb der Hauptwindrichtung. Zudem befinden sich auch im Umfeld dieses Betriebes bereits Wohngebäude, welche die Entwicklung des Betriebes begrenzen.

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit **Sagterland-Ostermoor**, die zur Haupteinheit der **Hunte-Leda-Moorniederung** gehört.

Beim Sagterland – Ostermoor handelt es sich um ein ausgedehntes Hochmoor östlich des Sagterlandes, das vom Harkebrügger Land und den Esterweger Geestinseln im Westen und Süden begrenzt wird und im Norden in die Ledaniederung übergeht. Die Kultivierung und Besiedlung des Moores wurde von Norden her in Angriff genommen. Hier liegt die Fehnsiedlung Elisabethfehn am Kreuzungspunkt des Bollingen-Barßeler Kanals mit dem Elisabethfehnkanal, an welchem entlang die Besiedlung nach Süden fortschreitet. Er verbindet die Leda mit dem Küstenkanal im Süden und dient der Entwässerung

rung weiter Moorteile. Wenn auch im Südteil des Moorgebietes das unkultivierte Moor noch vorherrscht, so dringen doch überall von den großen Kanälen aus die Siedlungen in das Moor vor, wie z.B. Schwaneburger Moor und Kamperfehn.

(Quelle: Sophie Meisel; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 54/55 Oldenburg/Emden, 1962 und Landschaftsplan Saterland, 1994)

4.2.2.2 Landschaftsbild

Das vorliegende Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kamperfehn, nordwestlich der B 401. Die Plangebietsfläche liegt östlich der Birkenstraße und bezieht am Nordrand einen Abschnitt der Kreisstraße 145 mit in den Geltungsbereich ein.

Das Bild des Planbereichs wird vorrangig geprägt durch die vorhandenen Wohngebäude westlich, südlich und östlich des Geltungsbereichs, mit ihren umgebenden Garten- bzw. großräumigen Rasenflächen. In nördliche, östliche und südöstliche Richtung wird das Bild der Landschaft durch vorhandene Gehölzstrukturen geprägt, die sich aus standortgerechten Laubbäumen zusammensetzen und zum Teil stark zurückgeschnitten worden sind. Die Kreisstraße 145 am nördlichen Rand der Plangebietsfläche wird beidseitig von Baumstrukturen begleitet. Nördlich der Kreisstraße 145 verläuft parallel der Elisabethfehnkanal, der ebenfalls von Gehölzstrukturen begleitet wird. Das Flurstück 70/13 stellt sich als Grünlandfläche dar, die regelmäßig gemäht wird.

Das Plangebiet mit seiner Lage zwischen dem Elisabethfehnkanal im Norden und der vorhandenen Wohnbebauung westlich, östlich und südlich angrenzend ist nicht von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Gemäß Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen (1 : 50.000)) ist im Bereich des Plangebietes als Bodentyp ein sehr tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor vorhanden.

Bei diesem Tiefumbruchboden handelt es sich um einen Ackerbaustandort mit einem mittleren Ertragspotential. Er besitzt eine gute Durchlüftung und Dränung in den Sandbalken und ein hohes Wasserspeichervermögen in den Torfbalken. Der Tiefumbruchboden wird des Weiteren charakterisiert durch ein geringes bis mittleres Nährstoffspeichervermögen, eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen und eine Erosionsgefährdung durch Wind.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de

b) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine natürlich entstandenen Oberflächengewässer.

Am nördlichen und östlichen Rand des Flurstücks 70/13 verläuft ein Graben, welcher im Regelprofil ausgebaut ist und dessen Böschungen von einer grasreichen Vegetationsdecke eingenommen werden.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 200.000) liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 151 – 200 mm im Jahr vor. Das Schutzpotential gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potentiellen Schadstoffen zu schützen, als „gering“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

Beim Schutzgut Wasser ist kein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel unter 200 mm/a liegt.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de

c) Altlasten

Der Gemeinde liegen zurzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes bzw. der näheren Umgebung Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

4.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich der Talauen und Moore. Das Klima ist abweichend von den umliegenden Klimaregionen stark von Grund- und Oberflächenwasser beeinflusst. Es kommt insbesondere zu Nebelbildung und Spätfrostgefährdung in Abhängigkeit von der Entwässerung und Luftbewegung. Die Vegetationszeit ist mittel bis lang und beträgt im Durchschnitt 210 bis 230 Tage im Jahr.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)

4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

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

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

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 setzt den überwiegenden Teil des vorliegenden Plangebietes als Industriegebiet und den südöstlichen Teilbereich als öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ fest. Die Industriegebietsfläche konnte gemäß damaliger Rechtslage zu 100 % versiegelt werden.

Mit der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 kann im Bereich des Plangebietes maximal eine Bebauung entstehen, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Umgebung ist geprägt durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, die in etwa der Bebauungsdichte eines allgemeinen Wohngebietes entspricht (GRZ 0,4).

Mit der vorliegenden Teilaufhebung wird die Versiegelung reduziert, sodass es zu einer Verbesserung für alle Schutzgüter und somit für den Naturhaushalt kommt.

Fauna

Durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 könnte im überwiegenden Bereich des vorliegenden Plangebietes eine 100 %- ige Versiegelung erfolgen. Mit der vorliegenden Teilaufhebung bleibt die offene Vegetationsfläche erhalten bzw. kann hier maximal eine Bebauung entstehen, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ein Eingriff für die Fauna des Gebietes ergibt sich durch diese Teilaufhebung somit nicht.

Die im Bereich der festgesetzten Spielplatzfläche vorhandenen Gehölzstrukturen dürfen jedoch nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gerodet werden, um den Verbotstatbestand der Tötung sicher ausschließen zu können.

4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Stadt Friesoythe sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter bekannt.

Nördlich angrenzend verläuft jedoch der Elisabethfehnkanal, welcher mit seinen Nebenanlagen im Verzeichnis der Baudenkmale aufgeführt ist.

4.3 Prognose und Maßnahmen

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

4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut und werden überwiegend als Grünland intensiv genutzt. Die vorliegende Planänderung / Teilaufhebung dient der Aufhebung eines bislang festgesetzten Industriegebietes, welches nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnbebauung bzw. einem festgesetzten Wohngebiet realisiert werden kann. Dadurch entfallen mögliche Immissionen auf das Schutzgut Mensch, wie sie bei einer industriell/gewerblichen Nutzung des Gebietes zu erwarten gewesen wären.

Verkehrsimmissionen (K 145)

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 145. Durch die Aufhebung des bisher festgesetzten Industriegebietes wird im Plangebiet eine Ergänzung der umliegend vorhandenen Siedlungsstruktur auf Grundlage des § 34 BauGB ermöglicht.

Wie die durchgeführten Lärmberechnungen (s. Anlage 1) gezeigt haben, ist der nördliche Teilbereich des Plangebietes bis zu einem Abstand von ca. 40 m zur Fahrbahnmitte der K 145 dem Lärmpegelbereich (LPB) III und der übrige Bereich des Plangebietes dem LPB II der DIN 4109 zuzuordnen.

Immissionsschutzrechtliche Anforderungen, wie z.B. ein ausreichender Lärmschutz, sind bei einer baulichen Entwicklung durch architektonische Selbsthilfe zu lösen und nach § 34 BauGB im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen und zu berücksichtigen.

4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Aufgrund der Lage des Plangebietes mit umgebender Wohnbebauung ist das Plangebiet durch die geplante Aufhebung der bisherigen Festsetzungen zukünftig dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Mögliche Bauvorhaben müssen sich in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung einfügen.

Durch die Anpassung einer möglichen Bebauung an die umliegend vorhandenen Gebäudehöhen kann gewährleistet werden, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entstehen.

4.3.2.2 Boden / Wasser

Für das Plangebiet werden durch die Aufhebung der Baugebietsfestsetzung keine Veränderungen für das Schutzgut Boden / Wasser vorbereitet, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Im Gegenteil, ist bei einer denkbaren wohnbaulichen Nutzung des Plangebietes von einem geringeren Versiegelungsgrad der Flächen auszugehen, als es bei einer industriellen Nutzung zu erwarten wäre.

4.3.2.3 Klima / Luft

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft sind durch die Planung ebenfalls nicht zu erwarten. Die Flächen waren nach den bisherigen Festsetzungen überwiegend für eine industrielle Nutzung vorgesehen.

Durch die Planung wird diese Zielsetzung aufgehoben. Aufgrund der umliegend vorhandenen wohnbaulichen Nutzungen ist bei einer baulichen Entwicklung im Plangebiet ebenfalls von einer wohnbaulichen Nutzung auszugehen.

Es werden daher für das Schutzgut Klima/Luft keine Veränderungen vorbereitet, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Für das Plangebiet werden durch die Aufhebung der Baugebietsfestsetzung keine Veränderungen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Im bisher festgesetzten Industriegebiet sind keine Gehölzstrukturen vorhanden. Die Grabenfläche am Nord- und Ostrand war bislang nicht festgesetzt. Der Graben soll als offener Wasserzug erhalten bleiben.

Im Bereich der bisher vorgesehenen Spielplatzfläche sind Gehölzstrukturen vorhanden. Diese hätten, da grünordnerische Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan nicht getroffen wurden, auch bislang jederzeit beseitigt werden können. Bei einer Beseitigung dieser Gehölze können artenschutzrechtliche Belange betroffen sein.

Aufgrund der Lage des Gebietes mit umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Um jedoch den Verbotstatbestand der Tötung sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. Hierauf kann bei einer baulichen Entwicklung der Fläche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hingewiesen werden.

4.3.2.5 Wirkungsgefüge

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

Für das Plangebiet ergeben sich im Hinblick auf die angeführten Schutzgüter durch die vorliegende Planung im Verhältnis zur bislang überwiegend vorgesehenen industriellen Nutzung keine negativen Veränderungen. Im Bereich der bisher geplanten Spielplatzfläche wird dagegen durch die Aufhebung der Festsetzung eine Bebauung in geringem Umfang möglich. Insgesamt werden jedoch auch bei einer zukünftig denkbaren wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Durch die geplante Aufhebung der im Bebauungsplan Nr. 7 getroffenen Festsetzungen wird das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft durch die Planung daher nicht beeinträchtigt.

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

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

Die Flächen im Plangebiet sollten bislang fast vollständig einer industriellen Nutzung zugeführt werden. Eine Teilfläche sollte für die Schaffung eines Kinderspielplatzes genutzt werden. Diese Zielsetzungen werden mit der vorliegenden Planung aufgehoben. Dadurch kann im Gebiet zukünftig eine bauliche Entwicklung nur umgesetzt werden, soweit sie sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Durch die angestrebte wohnbauliche Nutzung des Gebietes ist daher insgesamt mit einer deutlich geringeren Flächeninanspruchnahme zu rechnen, als es bei einer industriellen Nutzung des Gebietes der Fall gewesen wäre.

Die Stadt Friesoythe ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel ausreichend Rechnung getragen ist.

4.3.2.7 Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden Planung werden für die Flächen im Plangebiet die bisher im Bebauungsplan Nr. 7 getroffenen Festsetzungen als Industriegebiet oder öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ aufgehoben. Die Flächen sollen zukünftig, soweit möglich, für eine Ergänzung der umliegend vorhandenen Siedlungsstruktur herangezogen werden.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 7 trat 1965 in Kraft und wurde auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1962, d.h. ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen, aufgestellt. Damit waren bisher Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc.) konnte somit im geplanten Industriegebiet und damit im überwiegenden Teil des Plangebietes eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen. Für den südöstlichen Teilbereich (bisher geplanter Spielplatz) wird durch die Aufhebung der Festsetzung einer Grünfläche bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB eine Bebauung in geringem Umfang möglich.

Aufgrund der angestrebten wohnbaulichen Nutzung ist insgesamt von einer geringeren Flächenversiegelung auszugehen, als es bei einer industriellen Nutzung der Fall gewesen wäre. Damit ermöglicht die Aufhebung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das bisherige Maß hinausgehen. Eine Eingriffsbilanz ist für die vorliegende Planänderung / Teilaufhebung nicht erforderlich.

4.3.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmal

Nördlich angrenzend verläuft der Elisabethfehnkanal, welcher mit seinen Nebenanlagen im Verzeichnis der Baudenkmale aufgeführt ist.

Entsprechend den Bestimmungen des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind Bauvorhaben in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmalern so zu erstellen, dass das Erscheinungsbild des Baudenkmal nicht beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall wird der Kanal an seiner Südseite von einem durchgängigen Gehölzstreifen begleitet, welcher ihn zur Kreisstraße und dem vorliegenden Plangebiet hin optisch abgrenzt.

Da sich eine Bebauung im Plangebiet in die nähere Umgebung einfügen muss, sind zudem keine Gebäude mit großer Höhe zu erwarten. Dadurch und durch die vorgelagerte Kreisstraße wird eine mögliche Bebauung zu diesem Baudenkmal nicht bzw. nicht erheblich in Erscheinung treten.

Bei Bedarf können am Nordrand des Plangebietes jedoch weitere Anpflanzungen vorgenommen werden, um eine optische Abgrenzung zum Baudenkmal zu erreichen und einen ausreichenden Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG zu gewährleisten.

Bodendenkmale

Obertägige Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind im Plangebiet und der Umgebung derzeit nicht bekannt. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen:

„Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)“.

4.3.4 Wechselwirkungen

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

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung auf die zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegenden Planung/Teilaufhebung wird für das Plangebiet die bisherige Festsetzung als Industriegebiet bzw. Grünfläche aufgehoben. Die Flächen sollen voraussichtlich für eine wohnbauliche Siedlungsentwicklung herangezogen werden.

Somit entstehen durch die Planung keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter), die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

4.3.5 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die Flächen im Plangebiet auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 für eine Bebauung bzw. die Schaffung eines Kinderspielplatzes herangezogen werden.

Eine überwiegend industrielle Nutzung wäre, aufgrund der umliegend vorhandenen Wohnnutzungen und der heutigen Rechtslage tatsächlich nicht umsetzbar. Jedoch wäre eine - ggf. hinsichtlich zulässiger Emissionen eingeschränkte - gewerbliche Nutzung im Plangebiet mit einer entsprechend hohen Inanspruchnahme der Fläche auf Grundlage der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 7 denkbar. Das Landschaftsbild und der Umgebungsschutz des Baudenkmals „Elisabethfehkanal“ könnte aufgrund der zulässigen größeren Gebäudehöhen stärker beeinträchtigt werden.

Da Kultur- und sonstige wertvolle Sachgüter im Gebiet nicht bekannt sind, sind veränderte Auswirkungen auf diese Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder U. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 737 VHW-Verlag, 4. Aufl., Dezember 2010).

Im vorliegenden Fall werden die bisherigen Zielsetzungen einer industriellen Nutzung bzw. der Schaffung eines Kinderspielplatzes aufgegeben, indem die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 für den Änderungsbereich aufgehoben werden. Einer industriellen Entwicklung stehen im vorliegenden Plangebiet die umliegend vorhandenen Wohnnutzungen entgegen. Aus dem gleichen Grund und da die Flächen über die die Wohngebiete querenden Straßenzüge erschlossen werden, soll auch eine - ggf. eingeschränkte - gewerbliche Nutzung im Plangebiet nicht entstehen. Die Aufhebung der Festsetzungen stellt daher eine sinnvolle Lösung dar.

Dadurch könnte, soweit öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine künftige Bebauung im Plangebiet, wie bereits auf der westlich angrenzenden Fläche, ebenfalls als im Zusammenhang bebauter Ortsteil eingestuft und die vorhandene Siedlungsstruktur nach Osten fortgesetzt werden.

Alternativen zur vorliegenden Planung, wie z.B. eine denkbare Aufwertung der Flächen für Natur und Landschaft, bieten sich, unter Berücksichtigung der Lage der Fläche mit den umgebenden Siedlungsflächen und einer möglichst kompakten Siedlungsentwicklung, nicht an.

4.5 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Besondere Regelungen zum Umweltschutz, wie z.B. zum Umgang mit Abfällen, sind nicht erforderlich.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

4.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.6.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Da durch die Planung eine überwiegend industrielle bzw. gewerbliche Nutzung des Plangebietes mit einem üblicherweise hohen Versiegelungsgrad vermieden wird, war die Erarbeitung einer Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Die Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften erfolgte ebenfalls verbalargumentativ.

Die Verkehrslärmbelastung wurde nach der 16. BImSchV (entspricht der RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“) ermittelt und nach der DIN 18005-1 bewertet. Den Berechnungen wurden dabei auf das Horizontjahr 2030 hochgerechnete Prognosedaten zugrunde gelegt.

Eine Ermittlung von Gewerbelärmimmissionen oder von Geruchsbelastungen durch Tierhaltungsanlagen war nicht erforderlich.

Immissionsschutzrechtliche Belange, wie z.B. der erforderliche Lärmschutz, können ggf. im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

4.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Durch die vorliegende Planänderung / Teilaufhebung werden keine konkreten Maßnahmen vorbereitet, die bei ihrer Durchführung erhebliche Umweltauswirkungen eintreten lassen.

4.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden für den Änderungsbereich die bisherigen Festsetzungen (Industriegebiet, öffentliche Grünfläche „Spielplatz“) aufgehoben. Aufgrund der umliegend vorhandenen Bebauung beurteilt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben damit in diesem Bereich zukünftig nach § 34 BauGB. Mögliche bauliche Anlagen müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Bisher mögliche gewerbliche Emissionen aus dem Plangebiet werden dadurch vermieden.

Damit werden mögliche negative Auswirkungen auf die Umwelt, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, nicht vorbereitet.

Das Gebiet ist im nördlichen Bereich durch Lärmimmissionen der Kreisstraße 145 belastet. Immissionsschutzrechtliche Belange, wie z.B. die Anforderungen an einen ausreichenden Lärmschutz, können bei einer baulichen Entwicklung

des Gebietes im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens beurteilt und berücksichtigt werden.

Da sich eine mögliche Bebauung zukünftig in die nähere Umgebung einfügen muss, können Gebäude mit großen Höhen im Plangebiet nicht entstehen. Den Belangen der Baudenkmalpflege (Elisabethfehntkanal) kann neben der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen bei Bedarf durch entsprechende Maßnahmen (Eingrünung am Nordrand) Rechnung getragen werden.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet oder angrenzend bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden.

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

5 Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 5 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

Da die Planänderung die Aufhebung von Festsetzungen bewirkt, die sonst im überwiegenden Teil des Plangebietes zu einer erheblichen Inanspruchnahme der Flächen führen würden, sind nachteilige Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, insgesamt nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlichen Belangen kann bei einer baulichen Entwicklung der Flächen durch Berücksichtigung eines Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung Rechnung getragen werden.

Für das Schutzgut Mensch werden mögliche Emissionen aus dem Plangebiet vermieden. Einwirkende Immissionen können bei einer baulichen Entwicklung im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens beurteilt werden.

Wesentliche andere Belange, als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

6 Städtebauliche Daten

Plangebietsflächen	Fläche	Fläche in %
ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 7	ca. 5,5 ha	100 %
Plangebiet 1. Änderung/Teilaufhebung	ca. 1,6 ha	29,1%
Verbleibendes Plangebiet B.-Plan Nr. 7	ca. 3,9 ha	70,9 %

7 Verfahren

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht vom bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden zwei Wochen vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister