



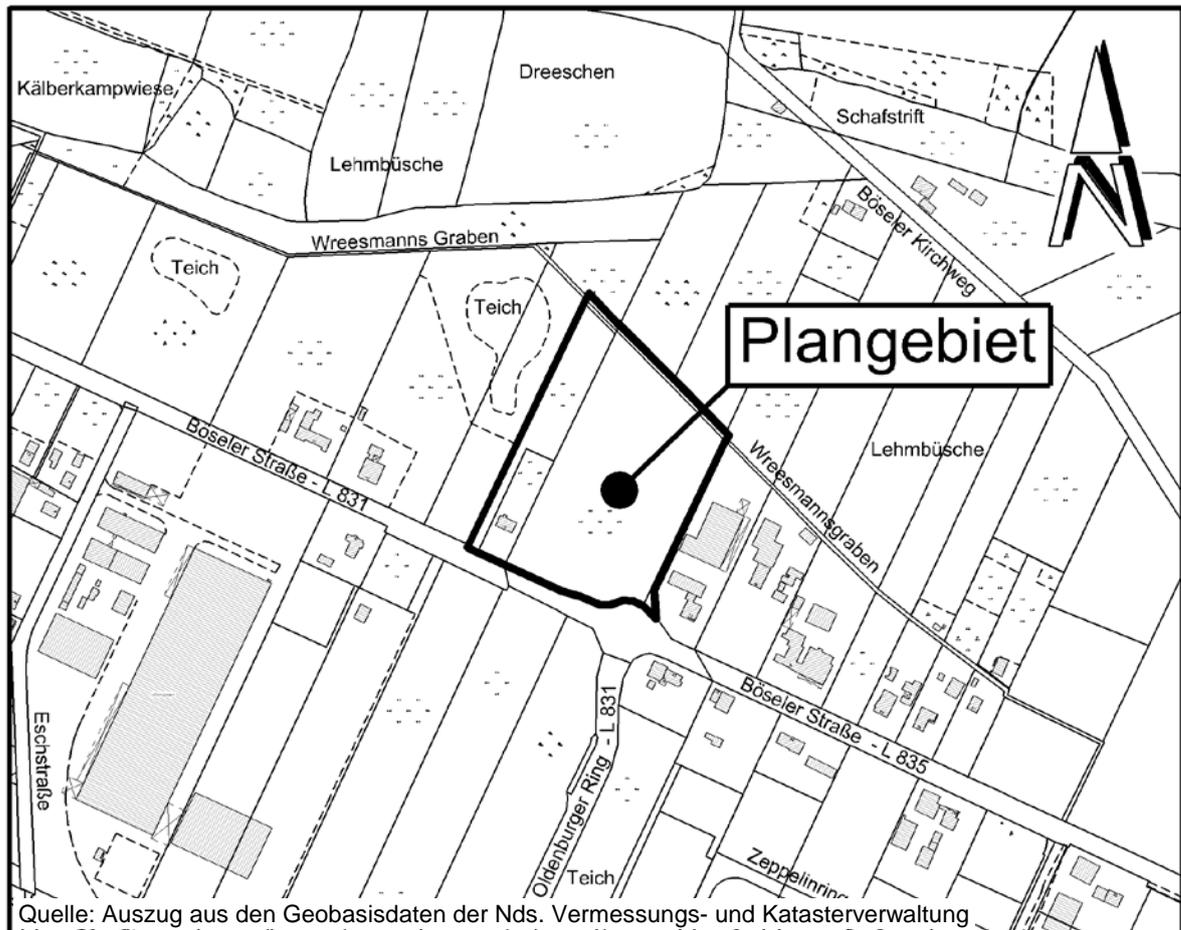
Begründung mit Umweltbericht

zum

Bebauungsplan Nr. 230 A

„Gewerbegebiet nördlich Kreisverkehrsplatz Böseler Straße“

- 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
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	4
2 VORGABEN	5
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP).....	5
2.2 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	7
3 INHALT DES PLANES	7
3.1 PLANUNGSKONZEPT	7
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	10
3.4 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	11
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	12
3.6 VER- UND ENTSORGUNG	12
3.6.1 Verkehrserschließung.....	12
3.6.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung.....	13
3.6.3 Energieversorgung	15
3.6.4 Abfallbeseitigung	15
4 UMWELTBERICHT	15
4.1 EINLEITUNG	15
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts.....	15
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	16
4.2 BESTANDSAUFNAHME.....	21
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch).....	21
4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld (Gebietsart) / Schutzbedürftigkeit.....	21
4.2.1.2 Immissionssituation	21
4.2.1.3 Erholungsfunktion	25
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft.....	25
4.2.2.1 Naturraum	25
4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild.....	26
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten.....	26
4.2.2.4 Klima / Luft.....	27
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	27
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	30
4.2.4 Nullvariante	30
4.3 PROGNOSE	31
4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz	31
4.3.1.1 Gewerbliche Immissionen.....	31
4.3.1.2 Erholungsfunktion	33
4.3.1.3 Risiken für die menschliche Gesundheit.....	33
4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	34
4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild.....	34
4.3.2.2 Fläche / Boden / Wasser	35
4.3.2.3 Klima / Luft.....	36
4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften	37
4.3.2.5 Wirkungsgefüge.....	40

4.3.2.6	Risiken für die Umwelt	40
4.3.3	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften	40
4.3.3.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)	40
4.3.3.2	Artenschutzprüfung.....	41
4.3.3.3	Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	41
4.3.4	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe	41
4.3.5	Wechselwirkungen	41
4.3.6	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete.....	42
4.3.7	Sonstige Belange des Umweltschutzes.....	42
4.4	MAßNAHMEN	43
4.4.1	Immissionsschutzregelungen	43
4.4.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft	44
4.4.3	Eingriffsregelung /Kompensationsmaßnahmen	44
4.5	AUSWIRKUNGEN.....	49
4.6	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG).....	50
4.7	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	51
4.7.1	Methodik	51
4.7.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	51
4.7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	52
4.7.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis.....	53
5	ABWÄGUNGSERGEBNIS	54
6	STÄDTEBAULICHE DATEN	55
7	VERFAHREN	55
ANLAGEN	56

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 230A der Stadt Friesoythe umfasst die Flurstücke Nr. 1 und 2 der Flur 49 sowie die Flurstücke Nr. 9/1 und 10 der Flur 26, Gemarkung Friesoythe, nordwestlich des Kreisverkehrsplatzes im Zuge der Böseler Straße (L 831/L 835) am Einmündungspunkt der südöstlichen Entlastungsstraße von Friesoythe. Am Nordrand bezieht das Gebiet zudem einen Abschnitt des „Wreesmannsgraben“ in den Geltungsbereich mit ein.

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

1.2 Anlass und Erfordernis

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,5 ha ist derzeit unbebaut. Südlich schließt sich großflächig der Gewerbestandort „Böseler Straße“ an. Die hier ausgewiesenen Gewerbeflächen sind inzwischen vollständig vergeben und größtenteils bebaut. Der Stadt liegen jedoch bereits weitere konkrete Nachfragen von Gewerbetreibenden zur Ansiedlung vor, z.B. ist für das vorliegende Gebiet nach derzeitigem Stand die Ansiedlung der Raiffeisenwarengenossenschaft vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 230, rechtskräftig seit dem 18.2.2018, wurde der östliche überwiegende Teil des Plangebietes (Flurstücke Nr. 1 und 2) daher bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen und für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes nach Norden herangezogen.

Die sich konkretisierenden Planungen des o.g. Vorhabenträgers weisen inzwischen jedoch ein verändertes Konzept und einen größeren Flächenbedarf auf. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 230 überplant und der Geltungsbereich nach Westen erweitert werden. Die einbezogenen Flächen konnten von der Stadt bereits erworben werden. Eine hier derzeit noch vorhandene Wohnnutzung wird aufgegeben, sodass die Flächen für eine zügige Umsetzung der Planung zur Verfügung stehen.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Planungsgrundsätze gem. § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Sinnvolle Erweiterung eines vorhandenen Gewerbestandortes unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes.

2 Vorgaben

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Cloppenburg ist das Plangebiet ohne besondere Darstellung.

Die südlich angrenzend verlaufende Böseler Straße (L 831 / L 835) und die von Süden einmündende Entlastungsstraße von Friesoythe (Oldenburger Ring – L 831) sind als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

Am östlichen Rand des Plangebietes ist die Weiterführung der Entlastungsstraße bis nördlich von Altenoythe als geplante Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

Entlang der Nordseite der Böseler Straße verläuft eine Fernwasserleitung.

Nördlich des Plangebietes sind die Flächen als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

Eine nordwestlich abschnittsweise angrenzende Waldfläche ist als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft dargestellt. Gemäß RROP ist „bei der Bauleitplanung im Zuge der Neuaufstellung von Bebauungsplänen zwischen Baugrenze und Waldrand ein angemessener Abstand einzuhalten“ (RROP D 3.4- 07), wobei konkrete Abstandsmaße in diesem Leitsatz nicht enthalten sind. Lediglich im Erläuterungstext wird ein Abstand von 50 m genannt.

Aufgrund des bestehenden erheblichen Bedarfs der Stadt an Gewerbeflächen und da der Stadt derzeit keine anderen Flächen zur Verfügung stehen, ist vorgesehen, auch die nördlich angrenzenden Flächen für eine Gewerbegebietsentwicklung in Anspruch zu nehmen. Für eine entsprechende Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 233) wurde bereits am 13.09.2017 durch den Verwaltungsausschuss ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Damit soll diese Waldfläche, welche sich im Eigentum der Stadt befindet, überplant werden. Da der Wald im Rahmen dieser Planung zu ersetzen ist, würde die Einhaltung eines größeren Abstandes im vorliegenden Plangebiet zu unnötigen Einschränkungen führen und wird daher nicht berücksichtigt.

2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der südwestliche Teil des Plangebietes ist im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als Gewerbegebiet dargestellt. Auch die weiteren Flächen beidseitig der Böeseler Straße sind großflächig als gewerbliche Baufläche, z.T. bereits weitergehend differenziert als Gewerbe- oder Industriegebiet, dargestellt.

Diese gewerblichen Bauflächen werden lediglich durch die Böeseler Straße (L 831/L 835) als Hauptverkehrsstraße und die südöstliche Entlastungsstraße (L 831) von Friesoythe, welche als geplante Hauptverkehrsstraße dargestellt ist, durchschnitten.

Die Entlastungsstraße wurde südlich des Plangebietes bereits realisiert und endet derzeit, wie beschrieben, unmittelbar südöstlich des Plangebietes in einem Kreisverkehr mit der Böeseler Straße.

Im östlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes ist die Weiterführung der geplanten Entlastungsstraße in Richtung Altenoythe dargestellt, wobei diese Darstellung im nördlichen Bereich des Plangebietes endet. Die Entlastungsstraße ist von Grünstreifen eingefasst. Schmale Grünflächen begrenzen auch die Gewerbegebietsflächen im Norden.

Der nördliche Randbereich des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den am Nordrand verlaufenden „Wreesmannsgraben“ wurde die Kennzeichnung als Gewässer II. Ordnung nachrichtlich übernommen.

Mit der vorliegenden Planung soll der überwiegende Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet festgesetzt und durch eine Straße, welche am östlichen Rand des Plangebietes nach Norden führt sowie eine weitere Stichstraße nach Westen, erschlossen werden. Ob die Erschließungsstraße am östlichen Rand zukünftig bis nördlich von Altenoythe weitergeführt wird und damit die weitere Funktion einer Entlastungsstraße übernehmen kann, ist derzeit jedoch noch offen.

Die geplante Gewerbegebietsentwicklung geht damit sowohl im Norden als auch im Osten über die bestehende Gewerbegebietsdarstellung hinaus. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf. Die geplante Grenzverschiebung zwischen Gewerbegebiet und Grün- bzw. Straßenverkehrsfläche ist nur geringfügig und stellt die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht in Frage.



2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

Der östliche Teil des Plangebietes ist, wie bereits beschrieben, Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 230, welcher die Flächen als Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche bzw. am Ostrand als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festsetzt. Als Maß der zulässigen Nutzung wurden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine maximale Gebäudehöhe von 14 m festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 230 wurde am 18.02.2018 rechtskräftig, bisher jedoch noch nicht umgesetzt.

Das Plangebiet wird im überwiegenden Bereich noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Wohngebäude. Am Ostrand des Wohngrundstücks verläuft abschnittsweise ein ehem. Grenzgraben. Den Nordrand bildet der „Wreesmannsgraben“, ein Gewässer II. Ordnung. Daran schließen sich nach Norden und Nordwesten überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nordwestlich des Plangebietes wurde zudem ein Regenrückhaltebecken angelegt, welches von Gehölzen umgeben ist.

Südlich des Plangebietes verläuft die Böseler Straße (L 831/L 835), welche unmittelbar südöstlich einen Knotenpunkt mit dem Oldenburger Ring (L 831) bildet.

Südlich der Landesstraße schließt sich der großflächige Gewerbebestandort „Böseler Straße“ an. Dieser bereits bestehende Gewerbebestandort wurde im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren (Bebauungspläne Nr. 39, 58, 139, 142) entwickelt. Die ausgewiesenen Gewerbegrundstücke werden bereits fast vollständig gewerblich genutzt. Noch vorhandene Freiflächen stellen Erweiterungsflächen der ansässigen Betriebe dar.

Nördlich der Böseler Straße besteht östlich des Plangebietes eine gemischte Bebauung aus Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Hofstellen und gewerblichen Nutzungen (Reit- und Fahrvereins Friesoythe, Heizungs- und Sanitärbetrieb). Westlich der Plangebietsfläche befinden sich neben landwirtschaftlich genutzten Flächen einzelne, im Außenbereich gelegene Wohngebäude.

3 Inhalt des Planes

3.1 Planungskonzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll im Wesentlichen ein mit dem Bebauungsplan Nr. 230 bereits ausgewiesenes Gewerbegebiet nach Westen erweitert werden. Die grundsätzliche Zielsetzung der Stadt in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung hat sich nicht geändert. Das Gebiet soll weiterhin der Ansiedlung der Raiffeisenwarengenossenschaft dienen. Der Betrieb betreibt als Dienstleister für die Landwirtschaft an seinem bisherigen Standort auch eine Verkaufsstelle. Mit der Umsiedlung in das vorliegende Plangebiet soll außer der Verkaufsstelle zudem eine Tankstelle errichtet werden. Diese Anforderungen wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 230 berücksichtigt. Die im Bebauungsplan Nr. 230 ge-

troffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden daher fast vollständig übernommen und der Bebauungsplan Nr. 230 wird insgesamt aufgehoben.

In einem weiteren Bauleitplanverfahren (B.-Plan Nr. 233) wird von der Stadt zudem bereits die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden angestrebt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Für das Plangebiet wurde, unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan Nr. 233 derzeit ebenfalls geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden, eine schalltechnische Untersuchung nach der DIN 45691 „Geräuschkontingierung“ durch den TÜV Nord erstellt (s. Anlage 2). Das Gewerbegebiet soll hinsichtlich der Art der Betriebe bzw. deren Emissionsverhalten durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}) gegliedert werden, um den Belang des Schallschutzes für die nächstgelegene Wohnbebauung angemessen zu berücksichtigen.

Dem Tatbestandmerkmal des Gliederns wird nur Rechnung getragen, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Die Gliederung kann gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dabei auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden. Jedoch muss es ein Teilgebiet geben, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen (BVerwG, Urteil vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16).

Nach der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Juli 2002) kann zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB (A)/m² tags/nachts für ein Gewerbegebiet ausgegangen werden. Dieser Ansatz gleicher flächenbezogener Schalleistungspegel wird jedoch der Randbedingung, dass die in der Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsrichtwerte im allgemeinen 15 dB (A) unter den Tagesrichtwerten liegen, nicht gerecht. Üblicherweise wird für ein uneingeschränkt nutzbares Gewerbegebiet daher von flächenbezogenen Schalleistungspegeln bzw. Emissionskontingenten von 65/50 dB (A)/qm tags/nachts als Mittelwert ausgegangen. D.h. der Tagwert liegt oberhalb des Emissionsansatzes der DIN 18005 -1, der Nachtwert dagegen darunter. Diese Werte entsprechen jedoch den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005-1 bzw. den Immissionsrichtwerten der TA Lärm, die innerhalb eines Gewerbegebietes angestrebt bzw. eingehalten werden müssen.

Im vorliegenden Fall wird im Plangebiet eine Teilfläche mit einem Emissionskontingent von 65/55 dB (A)/qm tags/nachts belegt, sodass im Gebiet aus lärmtechnischer Sicht eine Fläche vorhanden ist, auf der nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe „aller Art“, wie sie in einem Gewerbegebiet zulässig sind, möglich sind.

Betriebswohnungen

In einem Gewerbegebiet können gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Trotz der grundsätzlichen Gleichstellung von Betriebswohnungen mit den anderen Anlagen in einem Gewerbegebiet kann der Planungsgrundsatz, dass ungesunde Wohnverhältnisse auch in einem GE-Gebiet nicht entstehen dürfen, zu einer unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit für diejenigen, die auf dem Nachbargrundstück nur arbeiten und diejenigen, die dort auch wohnen, führen (vgl. Fickert/Fieseler BauNVO, 12. Auflage, § 9 Rn. 9.1).

Das vorliegende Plangebiet soll der Erweiterung des südlich bereits großflächig vorhandenen Gewerbebestandes dienen. Für die Flächen liegt der Stadt bereits eine konkrete Anfrage vor, sie entsprechend gewerblich zu nutzen. Nach Ansicht der Stadt ist die Zulassung störepfindlicher Nutzungen (z.B. von Betriebswohnungen), die Betriebe dazu zwingen auf sie Rücksicht zu nehmen, im vorliegenden Fall nicht sinnvoll, da dies zu zusätzlichen Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen führen könnte.

Zur Sicherung der besseren Nutzungsmöglichkeiten und um interne Konflikte zu vermeiden, werden daher im Gewerbegebiet, wie bereits im Bebauungsplan Nr. 230 vorgesehen, die sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 8 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Hierbei ist nicht entscheidend, ob in einem solchen Gebiet wirklich derartige Betriebe vorhanden sind oder sich voraussichtlich ansiedeln werden. Maßgebend ist, dass sich solche Betriebe dort ansiedeln können. Damit sind grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht gemäß § 11 (3) BauNVO in ein entsprechendes Sondergebiet gehören. Aus dieser Rechtssituation könnte sich durch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebe eine Nutzung entwickeln, die nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Friesoythe entspricht.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt, welches im Jahr 2009 durch die CIMA Beratung, Lübeck erarbeitet wurde, wurde die Zielsetzung formuliert, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, insbesondere solche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder in sonstigen integrierten bzw. teil-integrierten Lagen restriktiv gehandhabt werden soll. Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden daher im Plangebiet im Grundsatz ausgeschlossen.

Der völlige Ausschluss von Einzelhandel im Planungsgebiet könnte jedoch zu nicht gewollten Härten führen, da unter den heutigen Marktbedingungen lebensmittelproduzierende bzw. -verarbeitende Betriebe aber auch sonstige Gewerbebetriebe, wie z. B. Tankstellen, zur wirtschaftlichen Existenzsicherung in vielen Fällen kleine Shops haben. Auch der ansiedelnde Betrieb betreibt als Dienstleister für die Landwirtschaft an seinem bisherigen Standort eine Verkaufsstelle (Eisenwaren,

Garten- und Heimtierbedarf, Reitartikel etc.). Mit der Umsiedlung in das vorliegende Plangebiet soll zudem eine Tankstelle errichtet werden.

Im vorliegenden Plangebiet sollen daher, analog zur bereits im Bebauungsplan Nr. 230 getroffenen Regelung, Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der im Einzelhandelskonzept definierten „Friesoyther Sortimentsliste“, jedoch nur als zu- und untergeordneter Teil der Betriebsfläche eines Gewerbebetriebes, zulässig bleiben.

Für Tankstellenshops sollen ausnahmsweise Verkaufsstellen für Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel), Zeitungen/Zeitschriften und andere untergeordnete zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche für diese Sortimente insgesamt nicht mehr als 200 qm umfasst.

Für sonstige Betriebe werden Verkaufsstellen für Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, inkl. Jagdausrüstung, Reit- und Angelausstattung, Waffen sowie Berufsbekleidung (einschließlich Schuhe) auf insgesamt ebenfalls bis zu 200 qm Verkaufsfläche, jedoch gleichfalls nur als Ausnahme, zugelassen.

Nach Auffassung der Stadt ist hierdurch eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.

Vergnügungsstätten

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet auch Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Das vorliegende Plangebiet soll jedoch vorrangig dem produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbe sowie entsprechenden Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben. Konkret liegt der Stadt bereits die Anfrage eines entsprechenden Betriebes zur Ansiedlung vor. Um diese Nutzungsstruktur sicherzustellen oder einem mit Vergnügungsstätten oftmals einhergehenden Verdrängungseffekt vorhandener Nutzungen (Trading-down) entgegenzuwirken, sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zulässig sein und werden daher generell ausgeschlossen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des südlich der Böseler Straße bestehenden großflächigen Gewerbebestandes dar, welcher im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren entwickelt wurde.

Im Bebauungsplan Nr. 230 wurde für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt unverändert und wird auch für die Erweiterungsfläche übernommen. Die Ausschöpfung der höchstzulässigen GRZ für das Plangebiet ist erforderlich, um eine möglichst optimale Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Die Festsetzung der höchstzulässigen GRZ entspricht auch dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da durch eine optimale Ausnutzung bereits in Anspruch genommenen Bodens ein zusätzlicher Landschaftsverbrauch vermieden wird.

Die Geschosshöhe wird mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf den Wert von 1,2 begrenzt. Diese Festsetzungen ent-

sprechen ebenfalls den bereits im Bebauungsplan Nr. 230 und für die südlich gelegenen Gewerbeflächen getroffenen Festsetzungen. Die Festsetzungen haben sich in den angrenzenden Gewerbegebieten als ausreichend erwiesen und werden daher auch für das vorliegende Plangebiet als angemessen erachtet.

Um unvertretbare Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden, werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Der im Bebauungsplan Nr. 230 festgesetzte Höchstwert von 14 m wird unverändert für das gesamte Gebiet übernommen. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Oberer Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige untergeordnete Einzelanlagen (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen können Höhen von mehr als 14 m nicht nur zweckmäßig sondern sogar notwendig sein. Für solche Anlagen war bislang ein Höchstwert von 20 m festgesetzt. Der Wert wird mit der vorliegenden Planung auf 30 m erhöht, um für den ansiedelnden Betrieb einen ausreichenden Spielraum zu schaffen.

Auch Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen werden, soweit sie als untergeordnete Nebenanlage am oder auf dem Baukörper errichtet werden, von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ausgenommen.

3.4 Bauweise und Baugrenzen

Im Gewerbegebiet wird eine Bauweise nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Weil sich die Baukörper in einem Gewerbegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, brauchen nach Auffassung der Stadt Gebäudelängen nicht eingeschränkt werden.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung (u.a. ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich der Verkehrsanlagen) gewährleistet werden, andererseits soll durch die großzügigen überbaubaren Bereiche ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht werden.

Das Plangebiet befindet sich in Bezug auf die Böseler Straße (L 831) außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Daher ist entlang der L 831 die 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG - gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn - einzuhalten. Dadurch ergeben sich entlang der L 831 nicht überbaubare Grundstücksflächen von 17,5 m Breite.

Entlang der inneren Erschließungsstraßen werden nicht überbaubare Bereiche von 3-5 m für ausreichend erachtet, um z.B. gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten.

Am westlichen Rand wird der Bauteppich nicht begrenzt, um bei Bedarf einen Anschluss bzw. eine Fortführung in den angrenzenden Gebieten zuzulassen. Der im westlichen Bereich abschnittsweise verlaufende Graben wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 230 bereits teilweise und wird nun vollständig überplant (s. a. Kap. 3.6.2).

Der am Nordrand verlaufende „Wreesmannsgraben“ (Gewässer II. Ordnung) bleibt, ausgenommen im Bereich der geplanten Erschließungsstraße, als offenes Gewässer erhalten. Gemäß der Satzung der Friesoyther Wasseracht ist zu der oberen Böschungskante solcher Gewässer mit baulichen Anlagen ein Abstand von 10 m einzuhalten. Die Baugrenze wird daher mit einem entsprechenden Abstand festgesetzt.

Zudem werden auf den gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch Garagen und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, ausgeschlossen. Damit ist der Zweck der Baugrenze, die straßenbau- sowie wasserrechtlichen Belange angemessen zu berücksichtigen, sichergestellt.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Auf grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Gewerbegebietes wird verzichtet, um eine optimale gewerbliche Nutzung sicherstellen zu können. Eine landschaftliche Einbindung nach Norden ist bereits durch die dort derzeit noch anschließende Waldfläche gegeben. Da diese derzeit in einem separaten Bauleitplanverfahren überplant wird, soll in diesem Rahmen am künftigen Siedlungsrand eine landschaftsgerechte Eingrünung gewährleistet werden. Auch nach Westen hin ist mittelfristig eine Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen. Ein besonderer Bedarf für eine Mindesteingrünung ergibt sich nur an der Ostseite gegenüber dem dort anschließenden Gelände des Reitvereins. Daher wird dort, wie bereits im Bebauungsplan Nr. 230 vorgesehen, ein schmaler 3 m breiter Pflanzstreifen berücksichtigt.

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Verkehrserschließung

Es ist vorgesehen, ausgehend vom Kreisverkehrsplatz im Zuge der Böeseler Straße (L 831), am östlichen Rand des Plangebietes eine Stichstraße bis an den Nordrand des Plangebietes zu führen. Eine weitere Stichstraße soll das Gebiet im zentralen Bereich queren. Die Straßen sollen bei einer kurz- bzw. mittelfristig vorgesehenen weiteren Gewerbegebietsentwicklung auch der Erschließung der jeweils angrenzenden Flächen dienen. Für Müllfahrzeuge kann bei Bedarf am Nordrand der Gewerbeflächen ein provisorischer Wendeplatz (Minstdurchmesser 25 m) hergestellt werden, welcher bei einer Weiterführung der Straße wieder entfallen bzw. verlegt werden kann.

Das Gebiet befindet sich in Bezug auf die Böseler 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 südliche Baugrenze wird entlang der Landesstraße mit einem entsprechenden Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn festgesetzt.
- Entlang der Landesstraße wird im Gewerbegebiet ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass ein Zugang zu den Gewerbegrundstücken nur von Osten über die geplante Erschließungsstraße erfolgen kann. Mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gilt das Zu- und Abfahrtsverbot auch im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße in den Kreisverkehrsplatz.

3.6.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

Gewässer

Am Nordrand des Plangebietes verläuft der „Wreesmannsgraben“, ein Gewässer II. Ordnung und im westlichen Bereich abschnittsweise ein ehemaliger Grenzgraben.

In den ehem. Grenzgraben entwässern nach diversen Umbaumaßnahmen am Gewässer sowie der Verdämmung eines Durchlasses in der Böseler Straße nur noch Flächen der Stadt. Seitens der Stadt wird der Graben nicht mehr benötigt. Er wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 230 bereits teilweise und wird vorliegend vollständig überplant. Da es sich bei diesem Gewässer um eine rein private Anlage handelt, kommt das Wasserhaushaltsgesetz nicht zur Anwendung. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist für die Verfüllung des Grabens somit nicht erforderlich.

Der „Wreesmannsgraben“ bleibt im Wesentlichen als offenes Gewässer erhalten. Lediglich für die Erschließungsstraße ist eine teilweise Verrohrung erforderlich. Hierfür ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Entlang dem „Wreesmannsgraben“ ist für Unterhaltungsarbeiten ein Gewässerstrandstreifen in einer Breite von 5 m vorzusehen, der von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten ist.

Bauliche Anlagen haben laut Satzung der Friesoyther Wasseracht einen Abstand von 10 m zur oberen Böschungskante einzuhalten. Dem wird durch die Festsetzung der nördlichen Baugrenze in einem entsprechenden Abstand und dem Ausschluss auch von Garagen und Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung getragen.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet werden.

Löschwasserversorgung

Die für das Plangebiet erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden nach den einschlägigen technischen Regeln (Arbeitsblatt W 405 des DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt.

Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit durch den Anschluss an den Schmutzwasserkanal gewährleistet.

Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet. Soweit erforderlich, wird eine Vorreinigung (Ölabscheider o.ä.) gefordert. Gegebenenfalls sind besondere Vermeidungsmaßnahmen für gefährliche Abwasserinhaltsstoffe im Sinne der Indirekteinleiterverordnung zu treffen.

Es ist nicht auszuschließen, dass auf den befestigten Außenflächen der Betriebsgrundstücke auch stark verschmutztes Oberflächenwasser anfällt. Mögliche Anfallstellen sind z.B. Be- und Entladestellen, Lagerplätze usw.. Derartig verschmutztes Oberflächenwasser ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung der Flächen ist jedoch mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Auch zeigen Erfahrungen in den angrenzenden Gewerbegebieten, dass eine vollständige Versickerung auf den jeweiligen Flächen nicht gewährleistet werden kann.

Für den bestehenden Gewerbestandort wurde deshalb nordwestlich des Plangebietes bereits eine Regenrückhalteanlage realisiert, der das anfallende Oberflächenwasser über entsprechende Kanäle zugeleitet und damit gedrosselt in die Vorflut abgeleitet wird.

Bei der Genehmigung des Regenrückhaltebeckens wurde von einem Versiegelungsgrad von 70 % der Gewerbeflächen ausgegangen. Im Bebauungsplan Nr. 230 ist jedoch eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die für den vorliegenden Bebauungsplan beibehalten wird. Für zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser ist daher vor Einleitung des anfallenden Dach- und sonstigen Oberflächenwassers in den Regenwasserkanal auf den jeweiligen Grundstücken eine Regenwasserrückhalteanlage vorzuschalten, die den Abfluss auf das natürliche Maß drosselt. In diesem Zuge ist auch eine Abwasserreinigung für Regenwasser vorzusehen, um zu verhindern, dass von den Gewerbeflächen Schmutzfrachten in den RW-Kanal eingebracht werden.

Bei der Berechnung des erforderlichen Stauraumes ist auch die teilweise Verrohrung des „Wreesmannsgraben“ entsprechend zu berücksichtigen.

Durch die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des auf den zukünftig versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden werden.

Die für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen erforderlichen Unterlagen werden derzeit erarbeitet und werden der Unteren Wasserbehörde vor Abschluss des Verfahrens zur Beurteilung und Genehmigung vorgelegt.

3.6.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

3.6.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Cloppenburg.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2 und 3 dient die vorliegende Planung der Erweiterung eines vorhandenen Gewerbestandortes. Für die Planung werden Flächen in einer Größe von ca. 2,55 ha in Anspruch genommen, von denen jedoch ca. 1,9 ha als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 230 bereits bislang als Gewerbegebiet oder Straßenverkehrsfläche festgesetzt waren. Die Flächen können zukünftig durch Gebäude mit einer Höhe von bis zu 14 m bebaut sowie durch Lager-, Wege- und Verkehrsflächen bis zu etwa 80 % versiegelt werden. Der wesentliche Planinhalt ist in Kap. 3 dargestellt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen möglich:

Im Plangebiet ist, aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung, von einer hohen Beanspruchung der Flächen auszugehen. Durch den hohen Versiegelungsgrad durch die geplante Bebauung und deren Nebenanlagen können insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch sind im vorliegenden Fall Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch Gewerbe- und Verkehrslärm sowie Einwirkungen in das Gebiet durch landwirtschaftliche Betriebe denkbar.

Die im Plangebiet vorgesehene maximale Gebäudehöhe von bis zu 14 m entspricht der bereits im Bebauungsplan Nr. 230 getroffenen Festsetzung und wird auch für die Erweiterungsfläche übernommen. Bei dieser Höhenbeschränkung bleibt eine Einbindung der geplanten Gebäude durch vorhandene und geplante Gehölzstrukturen möglich.

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 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.

Gemäß Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998) ist der nordwestliche Teil des Plangebietes Bestandteil eines sich weiter nordwestlich und nordöstlich erstreckenden Bereichs, der in der Karte 7 als Heckenlandschaft und gehölzreiches Kulturland dargestellt ist. Gemäß der Karte 9 liegt dieser nordwestliche Teil der Plangebietsfläche am Rande des als landschaftsschutzwürdiger Bereich „Schlingshöhe“ dargestellten und als kleinräumig strukturierte Kulturlandschaft beschriebenen großräumigeren Bereichs. Bruch- und Auewälder, Grünlandflächen, Wallhecken und Hecken und eine kleine Niederung gliedern diesen Bereich. 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 sind für den Bereich des Plangebietes keine Ziele oder Maßnahmen dargestellt.

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 vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gem. § 34 (1) BNatSchG ist nicht erforderlich.

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.

Gewerbliche Lärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002). Im vorliegenden Fall gehen von der geplanten Gewerbegebietsnutzung Immissionen aus. Darüber hinaus sind im Plangebiet Lärmbelastungen durch die Böseler Straße (L 831), denkbar. Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind bezogen auf Gewerbe- und Verkehrslärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005-1			
	Gewerbegebiet	Mischgebiet / Außenbereich	Allgemeines Wohngebiet
Tags	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB (A)
Nachts (Verkehr / Gewerbe)	55 / 50 dB (A)	50 / 45 dB (A)	45 / 40 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind nicht als Grenzwerte definiert. Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Die für Verkehr anzustrebenden Orientierungswerte können in belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 - 4N6.88 - UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 - 4CN2.06 - UPR 2007, S. 304). Auch die TA Lärm berücksichtigt unter Kap. 6.7 Gemengelagen, bei denen Zwischenwerte gebildet werden können, die jedoch die Mischgebietswerte nicht überschreiten sollen.

Zusätzlich werden in der DIN 18005-1 Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Verkehrslärm (Vorsorgewerte)

Hinsichtlich des Verkehrslärms finden sich Bewertungsmaßstäbe neben der DIN 18005-1 auch in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990). Die Verordnung gilt unmittelbar jedoch nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. In ihr sind folgende Immissionsgrenz-

werte (IGW) genannt, die nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 als Werte der „Lärmvorsorge“ zu verstehen sind:

Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Verkehr	
	Gewerbe- und Industriegebiete
tags	69 dB(A)
nachts	59 dB(A)

Landwirtschaftliche Immissionen

Nach dem gemeinschaftlichen Runderlass d. MU, d. MS, d. ML u.d. MW v. 23.07.2009 (veröffentlicht im Nds. Mbl. Nr. 36/2009) ist für den Bereich der Landwirtschaft zunächst die TA-Luft sowie die jeweils maßgebliche VDI-Richtlinie¹ anzuwenden. Nur sofern sich damit Probleme nicht lösen lassen, kommen die weiteren Verfahrensschritte nach der aktuellen Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL, Stand 2008) zur Anwendung.

Die GIRL 2008 enthält für verschiedene Baugebietsarten Richtwerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der GIRL-Richtwert für Gewerbe- und Industriegebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 15 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,15).

In den Auslegungshinweisen zu Nr. 5 der GIRL 2008 wird ausgeführt, dass im begründeten Einzelfall eine Abweichung von den Immissionswerten in gewissem Rahmen möglich ist.

Sonstige Immissionen

Schädliche Umwelteinwirkungen wie z.B. Geruch, 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).

¹ Die früheren VDI-Richtlinien 3471 bis 3474 (Emissionsminderung für unterschiedliche Tierarten) wurden zwischenzeitlich durch die VDI-Richtlinie 3894 „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen“, Blatt 1 und 2, Sept. 2011, ersetzt.

4.2 Bestandsaufnahme

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

4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld (Gebietsart) / Schutzbedürftigkeit

Eine kartographische Darstellung der vorhandenen Nutzungssituation erfolgt in der Anlage 1, eine Beschreibung ist auch in Kap. 2.3 zu finden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 230 bereits als Gewerbegebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung soll das Gewerbegebiet nach Westen erweitert werden, um den sich konkretisierenden Planungen des ansiedelnden Betriebes Rechnung zu tragen. Wenngleich gewerbliche Nutzungen in der Regel weniger störanfällig sind als Nutzungen in Wohn- oder Mischgebieten, sind die einwirkenden Verkehrsimmissionen auch im geplanten Gewerbegebiet in Bezug auf schutzwürdige Büroräume oder sonstige Aufenthaltsräume bei der Planung zu berücksichtigen. Schutzwürdige Betriebswohnungen sollen im Gebiet jedoch nicht entstehen.

Das Plangebiet ist zum Teil bereits von Bebauung umgeben. Südlich der Böseler Straße haben sich innerhalb ausgewiesener Industrie- und Gewerbegebiete gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Die z.T. realisierten Betriebswohnungen haben die in einem Gewerbegebiet zulässigen Immissionen hinzunehmen.

Westlich des Plangebietes befinden sich im Außenbereich gelegene Wohngebäude. Östlich grenzt eine gemischt genutzte Bebauung (Wohnhaus, Reit- und Fahrverein, Heizungs- und Sanitärbetrieb) an. Diese Nutzungen stellen die maßgebliche benachbarte Bebauung dar, auf die sich das geplante Gewerbegebiet auswirken kann.

4.2.1.2 Immissionssituation

4.2.1.2.1 Bestehende Gewerbelärmsituation sowie planerische Vorbelastung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 230 wurde für die östlichen Flächen des Plangebietes durch den TÜV Nord mit Datum vom 24.08.2017 eine schalltechnische Berechnung durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf die nächstgelegene Wohnbebauung zu überprüfen.

In dem schalltechnischen Gutachten des TÜV-Nord wurde zunächst die Vorbelastung durch die südlich der Böseler Straße bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete bzw. durch gewerbliche Anlagen ermittelt. Neben den unmittelbar westlich und östlich angrenzenden Wohngebäuden wurden zwei weitere Wohngebäude westlich des Plangebietes und ein nördlich am Böseler Kirchweg gelegenes Wohngebäude als maßgebliche Immissionsorte berücksichtigt (IO 01-05).

Grundlage der Berechnungen waren für die südlich angrenzenden Gewerbeflächen die im Bebauungsplan Nr. 139 für das jeweilige Baugebiet festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (s. Anlage 1) unter Beachtung der Vorgaben nach dem alternativen Verfahren gemäß Nr. 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Ausgabe Okt. 1999. Für das südwestlich gelegene Kabelwerk, dessen Betriebsfläche im Bebauungsplan Nr. 58 als Industriegebiet bzw. eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen wurde, wurden keine max. zulässigen Schallemissionskontingente festgesetzt. Für das Kabelwerk wurde daher tagsüber eine uneingeschränkte Nutzung des Betriebsgeländes zugrunde gelegt. Für die Nachtzeit wurden Annahmen auf Grundlage der Aufteilung des Betriebsgeländes und den grundsätzlichen Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus der jeweiligen Gebietsfestsetzung (GI, Gle) und der Berücksichtigung des Schutzanspruchs der vorhandenen Wohnbebauung ergeben, angesetzt (worst-case-Ansatz). Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte unter diesen Bedingungen an den IO 01-03 während der Nachtzeit bereits im Wesentlichen ausgeschöpft werden.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die berechneten Werte Summenwerte darstellen, welche nur erreicht werden, wenn alle Betriebe am bestehenden Gewerbestandort gleichzeitig die zugebilligten Lärmkontingente vollständig ausnutzen. Dieser Lastfall ist jedoch als selten einzustufen, da viele Betriebe das Kontingent nicht voll oder nur zu Spitzenzeiten und daher oft zeitlich versetzt ausnutzen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 230 wurde zudem darauf hingewiesen, dass auch die für das Kabelwerk angenommenen Schallemissionsansätze die tatsächlich hervorgerufenen Schallemissionen überschätzen.

Aufgrund der Vorbelastung wurden bei der Ermittlung der im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 230 zulässigen Emissionskontingente (L_{EK}) folgende Maßgaben zugrunde gelegt:

- Bei den Immissionsorten, an denen der maßgebliche Immissionsrichtwert (IRW) bereits ausgeschöpft ist, muss die Zusatzbelastung den IRW um mind. 10 dB (A) unterschreiten. Bei der Bewertung dieser Zusatzbelastung ist auch zu berücksichtigen, dass die Vorbelastung aus dem bestehenden Gewerbestandort und die Zusatzbelastung aus dem vorliegenden Plangebiet auf unterschiedliche Hausfassaden einwirken.
Bei einer Unterschreitung um 10 dB (A) befinden sich die Immissionspunkte nach der TA Lärm bereits nicht mehr im schalltechnischen Einwirkungsbereich der Anlage. Damit ist sichergestellt, dass sich aus der Zusatzbelastung aus dem Plangebiet keine nachteiligen Auswirkungen für die Wohnbebauung ergeben.
- An den übrigen Immissionsorten muss die Gesamtbelastung (Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung) die Immissionsrichtwerte einhalten.

Die Berechnungen des Lärmgutachtens ergaben, dass diese Bedingungen bei Festsetzung gestaffelter Emissionskontingente von

65/52 dB (A) für die nördliche Teilfläche und

58/38 dB (A) für die südliche Teilfläche

an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden können.

Mit der vorliegenden Planung wird das mit dem Bebauungsplan Nr. 230 ausgewiesene Gewerbegebiet nach Westen erweitert. Mit der Erweiterungsfläche wird ein für die Emissionsmöglichkeiten des Gewerbegebietes maßgebliches Wohngebäude (Böseler Straße Nr. 15, bisher Immissionsort IO 03) überplant und entfällt. Dadurch ergeben sich auch auf den bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 230 neue Möglichkeiten der Emissionskontingentierung, weshalb die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 230 vollständig einbezogen und überplant werden.

Daher wurde der TÜV-Nord mit einer Aktualisierung seiner lärmtechnischen Untersuchung nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe Dez. 2006) beauftragt (s. Anlage 2). Die Untersuchung sollte die zulässigen Schallemissionskontingente im Plangebiet im Hinblick auf die geplanten Nutzungen optimieren und, unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan Nr. 233 bereits geplanten Erweiterung des Gewerbebestandes nach Norden, eine sinnvolle Gliederung des Gebietes hinsichtlich der Emissionsmöglichkeiten erarbeiten (s. Kap. 5.3.1.1).

4.2.1.2.2 Verkehrsimmissionen

Im Rahmen des Lärmgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 230 wurde durch den TÜV Nord auch die im Gebiet zu erwartende Verkehrslärsituation durch die Böseler Straße und den Oldenburger Ring (L 831) ermittelt. Die durchgeführten Berechnungen haben weiterhin Gültigkeit, sodass die Ergebnisse unverändert für das vorliegende Plangebiet übernommen werden können. Die damalige Berechnung wurde in das aktualisierte Gutachten informativ aufgenommen (s. Anlage 2).

Das Gutachten legt dabei die Prognosezahlen für 2015 aus dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 2004 der Stadt zugrunde. Darauf basierend wurde für das Horizontjahr 2032 ein pauschaler Verkehrsmengenzuwachs von 1 % pro Jahr berücksichtigt.

Für die geplante Erschließungsstraße wurde eine vergleichbare Verkehrsmenge wie auf den Erschließungsstraßen im benachbarten Gewerbebestandsort zugrunde gelegt. Da es im Kreisverkehr südöstlich des Plangebietes keine Geschwindigkeitsbegrenzung gibt, wurde insgesamt von einer zulässigen Geschwindigkeit von 80 km/h ausgegangen. Tatsächlich ist im Kreisverkehr und im Ein- und Ausfahrtbereich von geringeren gefahrenen Geschwindigkeiten auszugehen. Damit wurde auch hier ein sicherer Ansatz gewählt (Worst-case-Betrachtung).

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Juni 2002) sind, bezogen auf Verkehrslärm, Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Diese betragen für ein Gewerbegebiet 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts.

Nach den Berechnungen werden die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung im südlichen Bereich des Plangebietes um bis zu 7 dB (A) überschritten.

4.2.1.2.3 Geruchsimmissionen der Landwirtschaft

Östlich des Plangebietes grenzen die Gebäude und Anlagen des „Reit- und Fahrverein Friesoythe“ an, welcher dort eine Reithalle betreibt und auch Pferde hält. Aufgrund des nur geringen Umfangs der Pferdehaltung (ca. 20-25 Pferde) ist das Störpotenzial dieser Nutzung jedoch relativ gering. Auf der daran östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle wird keine Tierhaltung betrieben.

Nach den früheren VDI-Richtlinien für den Bereich der Landwirtschaft (3471 und 3472) lagen für die Rinderhaltung sogenannte Umrechnungstabellen vor. Würde man diese Umrechnungstabellen für Großvieheinheiten auch für die Pferdehaltung zugrunde legen, ergäben sich für Betriebe mit ca. 40 Pferden theoretisch relevante Emissionsradien von etwa 100 m, die zu einem allgemeinen Wohngebiet und von etwa 50 m (halber Immissionsradius), die zu einem Dorfgebiet eingehalten werden sollten. Für ein Gewerbegebiet gilt gemäß GIRL ein vergleichbarer Schutzanspruch wie für ein Dorfgebiet. Bei nur etwa der Hälfte der Tierzahlen, wie vorliegend gegeben, reduzieren sich die erforderlichen Abständen entsprechend.

Der Bauteppich im vorliegenden Plangebiet bleibt nach Osten hin unverändert und hält damit zu der Stallanlage wie bisher (Bebauungsplan Nr. 230) Abstände von ca. 30-40 m ein. Weitere östlich bzw. nordöstlich gelegene landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung halten zum Plangebiet bereits Abstände von 400-500 m ein. Da sich das Plangebiet zu diesen Betrieben zudem außerhalb der Hauptwindrichtung befindet, sind erhebliche Geruchsimmissionen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Übrigen wurden die südlich der Böseler Straße gelegenen Flächen bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 139 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Jahr 2000 war die Tierhaltung auf dem Gelände des Reit- und Fahrvereins ebenfalls zu berücksichtigen. Auch östlich des Reit- und Fahrvereins bzw. der landwirtschaftlichen Hofstelle schließt sich mit einem Heizungs- und Sanitärbetrieb eine gewerbliche Nutzung an. Der Umfang der möglichen Tierhaltung wird somit bereits durch die vorhandenen Nutzungen begrenzt. Durch die vorliegende Planung wird diese Situation nicht wesentlich oder grundsätzlich geändert.

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.

4.2.1.2.4 Sonstige Immissionen

Im Umfeld des Plangebietes sind keine sonstigen Anlagen (z.B. Sportanlagen) vorhanden, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

4.2.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet wird fast vollständig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im südwestlichen Bereich wird eine Teilfläche wohnbaulich genutzt. Aufgrund dieser Nutzungen und der Lage des Gebietes an einer Landesstraße und angrenzend an den bestehenden Gewerbestandort, ist die Naherholungsfunktion des Gebietes von nur geringer Bedeutung. Die Umgebung wird bereits derzeit durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen geprägt (Visuelle Beeinträchtigungen) und ist in Bezug auf mögliche Immissionen (Lärm, Staub) vorbelastet.

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet gehört zur Haupteinheit der **Hunte–Leda–Moorniederung** und zur naturräumlichen Untereinheit der **Esterweger Geestinseln**.

Bei den Esterweger Geestinseln handelt es sich um ein Durchdringungsgebiet von Moor und Geest, geprägt von einem mannigfaltigen Wechsel von Geestinseln, Talsandplatten und Flachmooren.

Die kennzeichnenden Elemente im Landschaftsgefüge sind:

1. die sandigen Grundmoräneninseln mit Resten natürlicher Stieleichen-Birkenwälder (Übergänge zu Buchen-Traubeneichenwäldern) auf mäßig bis stark podsolierten Böden, die jedoch überwiegend lange Zeit verheidet waren und dementsprechend z.T. extreme Heidepodsole bergen. Heute vorherrschendes Ackerbaugesamt – z.T. auf alten Eschböden- und seit alters her bevorzugte Siedlungslage zwischen Mooren und Niederungen.
2. Talsandplatten mit vorwiegend vom Grundwasser beeinflussten stark podsolierten Böden und feuchten Heidepodsolen, deren natürliche feuchte Stieleichen-Birkenwälder fast vollkommen verschwunden sind und lange Zeit durch ausgedehnte Heideflächen ersetzt waren. Im Gegensatz zu den Geestinseln handelt es sich um junges Ackerbaugesamt mit zerstreuten, selten zu lockeren Ortschaften zusammengesetzten Einzelgehöften.
3. Flachmoore auf besonders grundwassernahen Teilen der Talsandplatten oder in schmalen Niederungen mit Erlenbruchwald-Standorten, die heute in Grünland umgewandelt sind.
4. Hochmoore, die größtenteils entwässert und kultiviert, mittlerweile unter Grünlandnutzung stehen.

(Quelle: Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 54/55, Oldenburg / Emden, 1962)

4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird in erster Linie durch die randlich vorhandenen Gehölzstrukturen und durch die Verkehrsfläche der Böeseler Straße (L 831), insbesondere den vorhandenen Kreisverkehrsplatz südöstlich der Plangebietsfläche, bestimmt.

Die Plangebietsfläche wird zum größten Teil durch Grünlandflächen, die randlich von unterschiedlichen Gehölzstrukturen eingefasst sind, gebildet. Die Grünlandflächen werden intensiv als Mähwiese bzw. als Pferdeweide genutzt. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist ein Wohngrundstück vorhanden, das zum Grünland hin durch Sträucher und Obstbäume eingebunden ist. Am südlichen Rand, zur Böeseler Straße hin, wird die Plangebietsfläche auf einem Teilabschnitt durch ein Brombeer-Brennnessel-Gestrüpp abgegrenzt. Das Wohngrundstück wird zur Straße durch eine Hecke aus Koniferen abgegrenzt. Nördlich hinter dem Wohngrundstück ist die Pferdeweide, die westlich an ein Regenrückhaltebecken angrenzt, von standortgerechten Gehölzstrukturen umgeben ist. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft der Wreesmannsgraben, der im Geltungsbereich von einer Strauchhecke begleitet wird. Nördlich vom Wreesmannsgraben schließen sich ein Waldbestand und intensiv genutzte Grünlandfläche an. Am östlichen Rand, zwischen der Plangebietsfläche und dem sich unmittelbar östlich anschließenden Gelände des Reit- und Fahrvereins Friesoythe befinden sich Gehölzstrukturen, die sich im Wesentlichen aus nicht standortgerechten Kiefern und Fichten zusammensetzen. Die ebenfalls hier vorhandenen Einzelbäume in Form von Kastanien, Birke, Ahorn und Esche werden erhalten und durch eine standortgerechte Neuanpflanzung ergänzt.

Weiter in östliche und südöstliche Richtung schließen sich Gewerbegebietsflächen an. Die Flächen südlich des Plangebietes, südlich der Böeseler Straße stellen sich als Waldfläche, Grünlandflächen und nach Westen hin ebenfalls als Gewerbegebietsflächen dar.

4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Gemäß Kartenserver des LBEG (Bodenübersichtskarte 1 : 50.000) ist im überwiegenden Bereich des Plangebietes als Bodentyp ein Gley vorhanden. Im äußersten nordöstlichen Bereich ist in einem kleinen Teilbereich der Pseudogley-Gley als Bodentyp vorherrschend.

Der Bodentyp Gley ist ein typischer Grünlandstandort und zeichnet sich aus durch ein geringes Ertragspotential, ein geringes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine mittlere kapillare Aufstiegsrate aus dem Grundwasser. Der Gley ist im Frühjahr z.T. zu nass und besitzt dadurch eine schlechte Durchlüftung und Erwärmung. Er ist weniger verdichtungsempfindlich und auswaschungsgefährdet gegenüber Nähr- und Schadstoffen.

(Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de)

b) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine natürlich entstandenen Oberflächengewässer.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 200.000) liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 201 – 250 mm im Jahr vor. Das Schutzpotenzial gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, als „hoch“. 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.

(Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de)

c) Altlasten

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

4.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritimen Flachlandregion und ist der grundwassernahen, ebenen Geest zuzuordnen. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 800 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 83%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.5°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 15.8°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 300 - 400 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 225 Tagen ist relativ lang.

(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 der Bereich des Plangebietes bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald entwickeln.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rotbuche dominierten Schlussgesellschaften kämen Hängebirke, Hainbuche, Esche, Zitterpappel, Vogel-Kirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche und Winterlinde natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahmen erfolgten im August 2017 und 2018 auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 3.

Da der **Bebauungsplan Nr. 230** bislang noch nicht realisiert wurde und im Rahmen der vorliegenden Planung aufgehoben wird, orientiert sich die nachfolgende Bestandsaufnahme an den heutigen Gegebenheiten.

Artenarmes Intensivgrünland (GI)

Das Plangebiet stellt sich zum großen Teil als Grünlandfläche dar und wird als Mähwiese bzw. in Teilen intensiv als Pferdeweide genutzt. Das Grünland wird von nährstoffbedürftigen Süßgräsern dominiert und regelmäßig gemäht. Als krautige Pflanzen sind Löwenzahn, Wiesenknöterich und Ampfer auf den Flächen vertreten. Das Grünland wird zusammengefasst als intensiv genutztes Grünland betrachtet und gemäß dem Städtetagmodell dem **Wertfaktor 2 WF** zugeordnet.

Nährstoffreicher Graben (FGR)

Am westlichen und am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufen Gräben, die im Regelprofil ausgebaut sind. Die Böschungflächen des westlichen Grabens sind grasreich und gehölzfrei. Zur Zeit der Bestandsaufnahme im August 2017 ist der Graben wasserführend, im August 2018 führt der Graben kein Wasser. Dieser Graben wird als künftige Gewerbefläche überplant.

Beim nördlichen Graben handelt es sich um den Wreesmannsgraben, ein Gewässer II. Ordnung. Dieser Graben ist im westlichen Abschnitt aufgrund der nördlich und südlich angrenzend vorhandenen Gehölzstrukturen nahezu krautfrei. Im östlichen Abschnitt stellt er sich, wie auch der westliche Graben, mit grasreichen und gehölzfreien Böschungflächen dar. Dieser Graben ist zur Zeit der Bestandsaufnahme im August 2017 wasserführend. Der Wreesmannsgraben wird mit einem 5 m breiten Gewässerrandstreifen nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Die Grabenflächen werden gemäß dem Städtetagmodell mit dem **Wertfaktor 3 WF** bewertet.

Strauch-Baumhecke (HFM)

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird der Wreesmannsgraben im westlichen Abschnitt an seiner Südseite von einzelnen Sträuchern begleitet. Diese Sträucher setzen sich überwiegend aus Haselnuss, Eberesche und Holunder zusammen. Dazwischen stehen kräftige Bestände der Brennessel. Diese Strukturen werden im Rahmen der vorliegenden Planung überplant und als Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Des Weiteren befinden sich entlang der östlichen Plangebietsgrenze Gehölzstrukturen, die sich überwiegend aus älteren Exemplaren der Kiefer und Fichte zusammensetzen. Hier sind aber auch standortgerechte Laubbäume wie Kastanien, Birken, Ahorn und Esche vertreten. Die standortgerechten Laubbäume werden erhalten und durch eine 3 m breite festgesetzte Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ergänzt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen gehen mit dem **Wertfaktor 3 WF** in die Bilanz zur Eingriffsermittlung ein.

Bebauter Bereich (Wohngebäude) (X)

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wohngrundstück, auf dem ein Wohngebäude mit Nebenanlagen und anderen bebauten bzw. versiegelten Flächen errichtet ist. Diese werden gemäß dem Städtetagmodell als unbegrünte Gebäude dem **Wertfaktor 0 WE zugeordnet**.

Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)

Die zum Wohngrundstück gehörende Freifläche ist ein neuzeitlicher Ziergarten. Der Anteil an nicht heimischen Arten wie z.B. Koniferen und anderen Nadelgehölzen ist hoch. Vor allem im Vorgartenbereich. Der hintere Bereich des Grundstückes ist - typisch für neuzeitliche Ziergärten - durch andere Nutzungsfunktion wie eine große Rasenfläche, Sträucher und Obstgehölze geprägt. Der neuzeitliche Ziergarten geht mit dem **Wertfaktor 1 WF** in die Bilanz der Eingriffsermittlung ein.

Fauna

Situation im Plangebiet

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend zur Straßenverkehrsfläche der Landesstraße und zu vorhandener Gewerbegebietsfläche sowie der überwiegend intensiven Grünlandnutzung mit regelmäßiger Düngung und häufiger Mahd, spielt die Fläche im Hinblick auf den Tier- und Artenschutz eine eher untergeordnete Rolle.

Die unmittelbare Nähe zur gewerblichen Bebauung und zur angrenzend vorhandenen Straße sowie der damit verbundenen Anwesenheit von Menschen, Fahrzeugen und verschiedenen Lärmemissionen macht den Plangebietsbereich für scheue Tierarten mit hohen Fluchtdistanzen zu einem Habitat von eingeschränkter Eignung. Für Wiesenvögel besitzt diese Fläche aufgrund ihrer

Nähe zu Bebauung und Verkehrsfläche sowie den randlich im Gebiet und außerhalb vorhandenen Gehölzstrukturen keine Bedeutung.

Von Bedeutung als Lebensraum für die Fauna sind die Gehölzstrukturen randlich der Plangebietsfläche sowie innerhalb des neuzeitlichen Ziergartens. Insbesondere die am östlichen Plangebietsrand vorhandenen standortgerechten Einzelbäume übernehmen nicht nur wichtige Funktionen vor allem für die Tierartengruppen der Vögel und der Fledermäuse, sondern auch für den Naturhaushalt als Leitlinien und Trittsteinbiotope zur Vernetzung der Landschaft. Sie stellen Rückzugshabitate und Lebensraum für viele Tierarten dar. In den vorhandenen Gehölzen können Nistplätze oder Höhlen von Fledermäusen oder Brutvögeln vorhanden sein.

Angesichts der Lage und der Nutzung des Plangebietes ist nur mit dem potentiellen Vorkommen von sogen. „Allerweltsarten“ zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist. Diese Allerweltsarten können problemlos auf gleichartige Flächen ausweichen, die in unmittelbarer Nähe vorhanden sind, sodass ein Fortbestand der lokalen Population im derzeitigen Erhaltungszustand gegeben wäre.

Im Landschaftsplan sind das Plangebiet selbst und die unmittelbar angrenzenden Flächen nicht als wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt.

4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Stadt sind innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen, bekannt. Es sind keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter vorhanden.

Nördlich des Plangebietes haben sich im Bereich des Ortsteils Altenoythe Eschflächen entwickelt. Diese Flächen („Hoher Esch“) sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises als kulturelles Sachgut dargestellt. Die Eschflächen halten zum Plangebiet jedoch einen Abstand von 300 m und mehr ein.

4.2.4 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im überwiegenden Teil des Plangebietes jederzeit eine gegenüber der Bestandssituation veränderte Bebauung des Gebietes auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 230 möglich.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes würde die derzeitige Wohnnutzung bestehen bleiben. Bauliche Ergänzungen in diesem Bereich wären in geringem Umfang auf Grundlage des § 35 BauGB denkbar.

Im nordwestlichen Bereich würde die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet fortgeführt. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Bewirtschaftung (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge)

würden bestehen bleiben. Das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander bliebe in diesem Bereich erhalten.

Da Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, sind veränderte Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

4.3 Prognose

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase)

4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

4.3.1.1 Gewerbliche Immissionen

Bauphase

Während der Bauphase ist insbesondere mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubemissionen zu rechnen. Solche Immissionen sind regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung urbaner und gewerblicher Standorte. Sie sind jedoch während der Entstehungsphase (Bautätigkeit, Bauverkehr) unvermeidbar und nur zeitlich begrenzt zu erwarten. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ (August 1970) zu beachten.

Betriebsphase

Optisches Erscheinungsbild

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen auch optische Auswirkungen. Da das Plangebiet jedoch in Teilen bereits von Bebauung umgeben ist und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht wesentlich über die umliegend vorhandenen Gebäudehöhen bzw. die dort getroffenen Höhenfestsetzungen hinaus geht, sind erhebliche negative Auswirkungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder die Verschattung durch Baukörper sind, aufgrund der vorgesehenen Höhenfestsetzung und da die geplante Bebauung weiterhin einen Abstand von mindestens ca. 50 m und mehr einhält, nicht anzunehmen.

Lärmimmissionen

Wie in Kap. 4.2.1.2.1 beschrieben, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 230 für den östlichen Teilbereich des Plangebietes durch den TÜV Nord eine schalltechnische Berechnung nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ durchgeführt und auf dieser Grundlage die Emissionsmöglichkeiten für einzelne Teilflächen des Gewerbegebietes festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung soll die Erweiterung des im Bebauungsplan Nr. 230 ausgewiesenen Gewerbegebietes nach Westen vorbereitet werden. Da damit auch ein ehemals maßgeblicher Immissionsort überplant wird, wird auch der gesamte Bebauungsplan Nr. 230 überplant, um dabei sowohl die sich daraus ergebenden veränderten Emissionsmöglichkeiten als auch die sich konkretisierenden

Planungen des Vorhabenträgers berücksichtigen zu können. Daher wurde für das vorliegende Plangebiet eine Neuberechnung der zu erwartenden Emissionen auf Grundlage der neueren DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Stand Dezember 2006) durchgeführt (s. Anlage 2). Dabei sollte, außer der Vorbelastung durch den südlich bestehenden Gewerbestandort, auch die nach Norden bereits geplante Erweiterung des Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 233) berücksichtigt und ermittelt werden, welche zusätzlichen Lärmkontingente unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung noch verträglich sind.

Die südlich in einem ausgewiesenen Gewerbe- oder Industriegebiet z.T. realisierten Betriebswohnungen haben die in einem Gewerbegebiet zulässigen Immissionen hinzunehmen. Für die westlich, östlich und nördlich gelegene Wohnbebauung (s. Anlage 2, IO 1-2 und 4-5) gilt dagegen, aufgrund der Lage im Außenbereich, der Schutzanspruch eines Misch- oder Dorfgebietes mit zulässigen Immissionsrichtwerten von 60/45 dB (A) tags/nachts.

Die Berechnungen erfolgten dabei zum Bebauungsplan Nr. 230 unverändert mit der Maßgabe, dass

- bei den Immissionsorten, an denen der maßgebliche Immissionsrichtwert (IRW) bereits ausgeschöpft ist, die Zusatzbelastung den IRW um mind. 10 dB (A) unterschreiten muss. Bei der Bewertung dieser Zusatzbelastung ist auch zu berücksichtigen, dass die Vorbelastung aus dem bestehenden Gewerbestandort und die Zusatzbelastung aus dem vorliegenden Plangebiet auf unterschiedliche Hausfassaden einwirken.
- an den übrigen Immissionsorten die Gesamtbelastung (Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung) die Immissionsrichtwerte einhalten muss.

Diese Bedingungen zugrunde gelegt, ergeben die Berechnungen dass, aufgrund des Wegfalls des bislang maßgeblichen Immissionsortes (IO 03), am Tage auf allen Flächen Emissionskontingente von 65 dB (A)/qm verträglich sind.

Ein Nachtbetrieb ist im Plangebiet, mit Ausnahme der Tankstelle, nicht vorgesehen. Für die Nachtzeit erfolgt daher eine Gliederung des Plangebietes mit einer Konzentration der Emissionskontingente auf die Teilfläche mit geplanter Tankstelle und gepl. Nachtbetrieb (55 dB (A)/qm). Auf den übrigen Teilflächen im Plangebiet sind Emissionskontingente zwischen 40-45 dB (A)/qm nachts ausreichend.

Unter diesen Bedingungen können die zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung (Vor- und Zusatzbelastung) an allen maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden. Am nordöstlich des Plangebietes gelegenen IO 05 unterschreitet die Gesamtbelastung den Immissionsrichtwert tags noch um 8 dB (A) und nachts um 4 dB (A), sodass für die bereits vorgesehene weitere gewerbliche Entwicklung nach Norden (Bebauungsplan Nr. 233) ein schalltechnischer Spielraum verbleibt.

Die für das Plangebiet zugrunde gelegten Schallemissionskontingente werden entsprechend festgesetzt.

Die DIN 45691 sieht zudem ein Verfahren vor, um die Nutzungsmöglichkeiten der gewerblichen Flächen durch Festsetzung richtungsbezogener Lärmkontingente zu

optimieren. Von diesem Verfahren wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 230 Gebrauch gemacht.

Da die Emissionsmöglichkeiten mit der vorliegenden Planung auf die konkreten Planungen des Betriebes abgestimmt und mit dem Wegfall des Immissionsortes IO 03 bereits optimiert werden können, sollen richtungsabhängige Zusatzkontingente nicht vergeben werden, auch um den Rahmen für zukünftige weitere Gewerbegebietsausweisungen nicht über Gebühr einzuschränken.

Unter diesem Aspekt wurde auch die mit dem Bebauungsplan Nr. 233 geplante Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden überprüft (s. Anlage 2, Kap.7). Für dieses Gebiet ist insbesondere der IO 05 maßgeblich. Da für den Bebauungsplan eine detaillierte Planung noch nicht vorliegt, wurden den Berechnungen gewerbegebietstypische Mittelwerte von 65/50 dB (A) zugrunde gelegt. Die Berechnungen ergeben, dass mit dieser Erweiterung nur am IO 05 relevante Zusatzbelastungen zu erwarten sind. Die Immissionsrichtwerte von 60/45 dB (A) können jedoch weiterhin an allen Immissionsorten eingehalten werden. Eine gewerbliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 bleibt somit ebenfalls grundsätzlich möglich.

Luftbelastung / sonstige Immissionen

Sonstige Immissionen (z.B. durch Staub, Geruch, Licht, Strahlung, Erschütterungen) sind in erheblichem Umfang im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Da solche Immissionen bei Gewerbebetrieben in der Regel nur im Einzelfall auftreten, können sie sinnvoll aber auch ausreichend noch auf der Ebene der Anlagengenehmigung beurteilt werden.

4.3.1.2 Erholungsfunktion

Das Plangebiet stellt, aufgrund seiner derzeitigen überwiegenden Nutzung als Landwirtschaftsfläche, kein Areal mit hoher Bedeutung für die benachbarte Wohnbevölkerung dar. Die am östlichen Rand des Gebietes vorhandenen Laubgehölze sollen erhalten und durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden. Durch die Lage an einem Hauptverkehrsknotenpunkt sowie dem bestehenden Gewerbebestandort ist die Naherholungsfunktion nur gering.

4.3.1.3 Risiken für die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Bauphase

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen bzw. Baugeräten wie z.B. Baukränen oder auch Baugerüsten zu rechnen. Auch durch die Lagerung verschiedener Baumaterialien kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Sie sind während der Entstehungsphase (Bautätigkeit) unvermeidbar und auch nur zeitlich begrenzt zu erwarten.

Betriebsphase

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes weist keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Auch in seiner Erholungseignung ist das Plangebiet durch die vorherrschende intensive landwirtschaftliche Nutzung und die sich östlich, südöstlich und südwestlich anschließende gewerbliche Bebauung sowie der sich südlich und insbesondere südöstlich mit dem vorhandenen Kreisverkehr unmittelbar anschließenden Straßenverkehrsflächen sehr stark eingeschränkt.

Das derzeit zum größten Teil als Intensivgrünland genutzte Plangebiet wird als Gewerbegebietsfläche festgesetzt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper auf einer bisher als Grünland genutzten Fläche bzw. einem Wohngrundstück hervorgerufen. Gleichzeitig wird jedoch der vorhandene Gewerbestandort „Böseler Straße“, der sich südlich der Böseler Straße erstreckt, mit der vorliegenden Planung städtebaulich sinnvoll erweitert und abgerundet.

Zur landschaftlichen Einbindung wird am östlichen Rand der Plangebietsfläche ein 3 m breiter Gehölzstreifen angelegt, der durch die Bepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen, die hier vorhandenen einzelnen Laubbäume ergänzt. Bei einer Erweiterung der gewerblichen Entwicklung nach Norden, wie von der Stadt aufgrund der großen Nachfrage angestrebt, ist im Verfahren über eine angemessene Eingrünung zu entscheiden.

Durch die gleichzeitige Begrenzung der Gebäudehöhe, die nicht wesentlich über die Bauhöhe der angrenzend vorhandenen gewerblichen Bebauung hinausgeht, werden darüber hinaus Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

Aufgrund der sich mit dieser vorliegenden Planung ergebenden Abrundung bzw. Erweiterung des vorhandenen Gewerbestandorts und der festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen am östlichen Plangebietsrand - die für eine landschaftliche Einbindung des Plangebietes sorgen - wird an diesem Standort keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht.

4.3.2.2 Fläche / Boden / Wasser

Fläche

Es wird eine Fläche von ca. 2,4 ha bisher unbebauter Landschaft in Anspruch genommen. Hiervon hätten jedoch ca. 1,9 ha jederzeit auf Grundlage der mit dem Bebauungsplan Nr. 230 getroffenen Festsetzungen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können.

Die vorliegende Planung dient der Erweiterung dieses bereits festgesetzten Gewerbegebietes und des südlich vorhandenen Gewerbestandortes und befindet sich unmittelbar angrenzend zum Verkehrsknotenpunkt der Böseler Straße mit der Entlastungsstraße von Friesoythe. Für die weitere gewerbliche Entwicklung müssen Freiflächen in Anspruch genommen werden, da bereits baulich genutzte Flächen in Friesoythe für diesen Zweck nicht zur Verfügung stehen.

Boden / Wasser

Bauphase

Durch das Freimachen der Baufelder und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens, den Abriss von Bebauungen sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen können sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Durch die Überplanung des Wohngrundstückes wird in Teilen auf Boden, der bereits durch eine Bebauung beeinträchtigt ist, zurückgegriffen. Damit wird dem Grundsatz nach § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Mit der vorliegenden Planung verursachte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden durch entsprechende externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen und kompensiert. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser können durch entsprechende Rückhaltungsmaßnahmen mit einer dem natürlichen Abfluss entsprechenden Ableitung oder durch die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet selbst ausgeglichen werden.

Betriebsphase

Der Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen.

Mit der Inanspruchnahme der heute bereits intensiv genutzten Flächen wird aber auf einen stark anthropogen veränderten Standort zurückgegriffen, der durch mögliche Stoffeinträge, Bodenverdichtung und Erosion bereits erheblich überformt ist und die Überplanung noch nicht veränderter oder weniger veränderter Standorte wird vermieden.

Im Bereich des festgesetzten 3 m breiten Gehölzstreifens am östlichen Rand des Plangebietes, der mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt wird und die hier vorhandenen Einzelbäume ergänzt, werden Beeinträchtigungen des Bodens z.T. ausgeglichen bzw. vermieden. Darüber hinaus tragen auch die ver-

bleibenden Freiflächen innerhalb der künftigen Gewerbefläche zu einer Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden bei.

Aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche verbleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens innerhalb des Plangebietes. Zur vollständigen Kompensation ist die Zuordnung externer Kompensationsflächen erforderlich.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert.

Erfahrungen in den angrenzenden Gewerbegebieten zeigen, dass eine vollständige Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den jeweiligen Flächen nicht gewährleistet werden kann.

Für den bestehenden Gewerbestandort südlich der Böeseler Straße wurde deshalb nordwestlich des Plangebietes bereits eine Regenrückhalteanlage realisiert, über die das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in die Vorflut abgeleitet wird. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert, auch das anfallende Oberflächenwasser aus dem vorliegenden Plangebiet zumindest teilweise aufzunehmen (berücksichtigter Versiegelungsgrad von 70 % der Gewerbeflächen). Für darüber hinaus zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken eine Regenwasserrückhalteanlage vorzuschalten. Durch die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des auf den zukünftig versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden werden.

Durch die vorgesehenen Extensivierungsmaßnahmen auf den notwendigen externen Kompensationsflächen werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben, so dass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

4.3.2.3 Klima / Luft

Bauphase

In der Bauphase wird sich kurzzeitig z.B. für die Anlieferungen von Baustoffen und für die notwendigen Bauarbeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen. Dieses kann sowohl den Treibhauseffekt als auch den Klimawandel negativ begünstigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind hier erhebliche Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust an Vegetationsfläche kommt es kleinräumig zu einer stärkeren und schnelleren Erwärmung. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und der vorgesehenen Versiegelung wirkt sich die Bebauung negativ auf das Schutzgut aus. Die siedlungsnahen Freiflächen als Frischluftentstehungsgebiete werden reduziert.

Durch die festgesetzten Anpflanzungen am östlichen Rand des Plangebietes wird aber auch neue vertikale Verdunstungsstruktur geschaffen bzw. erhalten. Diese

Gehölzanzpflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung) und die Luftqualität (z.B. Ausfilterung von Staub- und Schadstoffen) aus, sodass damit die negativen Auswirkungen durch die Flächenversiegelung reduziert werden. Des Weiteren dienen die Neuanpflanzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes, indem sie dem Klimawandel entgegenwirken (z.B. durch Bindung von CO₂). Damit wird dem Grundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB entsprochen.

Die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Freiflächen besitzen ebenfalls eine positive Bedeutung für das Klima und die Luft. Insgesamt werden durch die Begrenzung der Versiegelung bei gleichzeitiger Neuanlage von Gehölzstrukturen am östlichen Rand des Plangebietes und der Bereitstellung externer Kompensationsflächen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erforderlich sind, erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft vermieden, ausgeglichen bzw. extern kompensiert.

Insgesamt verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird hauptsächlich durch die Überplanung von intensiv genutzter Grünlandfläche sowie einem Neuzeitlichen Hausgarten verursacht.

Artenschutzprüfung

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:
 - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
 - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) europäische Vogelarten,
 - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

- streng geschützte Arten:
besonders geschützte Arten, die
 - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
 - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
 - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2
aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch den Baustellenverkehr und die Boden- wie auch Abrissarbeiten und den damit verbundenen Störungen zu Beeinträchtigungen für die Fauna kommen. Um diese Störungen bzw. Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu vermeiden, dürfen die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der potenziell hier möglichen Freiflächenbrüter und Fällungs-, Rodungs- und Räumungsarbeiten der Gehölze auf dem Wohngrundstück nicht während der Brutzeiten der hier möglichen Gehölzbrüter erfolgen.

Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen

Betriebsphase

Durch die Umnutzung der vorhandenen Grünlandfläche und dem Garten zu einem Gewerbegebiet kann als betroffene Tierartengruppe nur die Gruppe der Vögel und dabei insbesondere die Gruppe der Freiflächen- und Gehölzbrüter betroffen sein.

Da Bodenbrüter jedes Jahr entsprechend der jeweiligen Nutzung einen anderen Brutstandort wählen, also nicht standorttreu sind, können wiederkehrend benutzte Brutstätten auf der Grünlandfläche nicht betroffen sein. Die vorhandenen standortgerechten Einzelbäume am östlichen Rand des Plangebietes bleiben vollständig erhalten. Die Gehölze auf dem zur Zeit der Planung bestehenden Wohngrundstück werden vollständig außerhalb der Brutzeit entfernt, sodass auch hier Schädigungen und Störungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die vorliegende Planung weitestgehend ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus sind im Gebiet, aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung, nur weitverbreitete und häufige Allerweltsarten zu erwarten, bei denen von einem günstigen Erhaltungszustand ausgegangen werden kann.

Mit artenschutzrechtlich relevanten Störungen ist insgesamt daher nicht zu rechnen, da das Plangebiet schon jetzt an Straßen und Gewerbegebietsflächen anschließt. Damit sind die vorkommenden Arten zum einen an solche Störungen gewöhnt, zum anderen wird die Störungssituation sich nicht wesentlich ändern. Potenzielle Störungen während der Bauphase sind vernachlässigbar, da bereits eine Saison nach Abschluss der Arbeiten der derzeitige (Störungs-) Zustand wieder hergestellt ist und die angestammten Reviere wieder bezogen werden können.

Prüfung der Verbotstatbestände

Für die potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich der überplanten Grünlandfläche und des Hausgartens wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet bleibt, da evtl. vorhandene Freiflächen- und Gehölzbrüter auf die im näheren Umfeld vorhandenen gleichwertigen Biotopausstattungen ausweichen können. Da die vorhandenen standortgerechten Einzelbäume am östlichen Rand des Plangebietes vollständig erhalten bleiben, werden hier Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beeinträchtigt.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher auszuschließen, dürfen die Maßnahmen zur Herrichtung der Bauflächen auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. August stattfinden. Die notwendigen Fällungs-, Rodungs- und Räumungsarbeiten der Gehölze in dem zur Zeit der Planung bestehenden neuzeitlichen Ziergarten ist nur außerhalb der Brutzeit von gehölzbewohnenden Arten - vom 1. März bis 30. September - durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Da im Nahbereich des Plangebietes Bereiche mit der gleichen Biotopausstattung vorhanden sind, stehen für Flora und Fauna genügend Ausweichflächen zur Verfügung, sodass die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen zum Artenschutz verursacht die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.

4.3.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und 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.

Mit der vorliegenden Planung geht im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Fläche in Form von Grünland verloren. Im südwestlichen Bereich wird ein bislang wohnbaulich genutztes Grundstück überplant. Durch die Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Mit der im Nahbereich des Plangebietes geplanten Regenwasserrückhaltung wird jedoch auch eine positive Wirkung auf den Boden- und Wasserhaushalt und die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Orts- und Landschaftsbild erzielt.

Verbleibende Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes und der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Mit der zukünftigen Höhenbeschränkung von Gebäuden und dem Erhalt der vorhandenen Gehölze am östlichen Rand des Plangebietes werden eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und damit auch des Schutzgutes Mensch weitgehend vermieden.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt.

4.3.2.6 Risiken für die Umwelt

Mit der Ausweisung einer Gewerbebebietsfläche am vorliegenden Standort und der damit verbundenen Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ist kein besonderes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die dort zu erwartenden Betriebe verursachen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

4.3.3 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

4.3.3.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)

Für das Plangebiet selbst und das unmittelbare Umfeld des Plangebietes sind gemäß den Umweltkarten von Niedersachsen des Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz keine Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG dargestellt. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet.

4.3.3.2 Artenschutzprüfung

Unter Berücksichtigung, dass die Bauflächenvorbereitung auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter - 01. März bis 31. August - und die notwendigen Fällungs-, Rodungs- und Räumungsarbeiten der Gehölze außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern - vom 1. März bis 30. September - stattfinden darf, kann der Verbotstatbestand der Tötung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

4.3.3.3 Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3 NWaldLG befinden sich nördlich der Plangebietsfläche nördlich vom Wreesmannsgraben sowie südlich der Böseler Straße (L 831) südöstlich der Plangebietsfläche. Diese Waldflächen bleiben von der vorliegenden Planung unberührt erhalten.

4.3.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe

Im Plangebiet und angrenzend sind der Stadt keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt.

Die nördlich vorhandenen Eschflächen des „Hohen Esch“ halten zum Plangebiet einen Abstand von mind. 300 m ein und bleiben von der Planung unberührt. Erhebliche Auswirkungen oder Risiken für das kulturelle Erbe sind durch die vorliegende Planung daher nicht zu erwarten.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufzunehmen:

„Sollten bei den geplanten 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)“.

4.3.5 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, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegenden Überplanung eines bereits festgesetzten Gewerbegebietes und dessen Erweiterung entstehen somit 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.

4.3.6 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

Die bei einer zukünftigen Erweiterung des Gewerbegebietes zu erwartende Inanspruchnahme der nördlichen Waldflächen wird im Rahmen der separat aufgestellten Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 233) behandelt und ausgeglichen.

Der östliche, überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen (Bebauungsplan Nr. 230). In diesem Rahmen wurden für die Gewerbeflächen Emissionskontingente festgesetzt. Südlich des Plangebietes grenzt der bestehende Gewerbebestandort an der Böseler Straße an. Durch die dort ansässigen Nutzungen ist im vorliegenden Siedlungsbereich, insbesondere hinsichtlich möglicher Lärmemissionen, eine Vorbelastung gegeben. Durch die vorliegende Planung werden die mit dem Bebauungsplan Nr. 230 ausgewiesenen Gewerbeflächen überplant und erweitert, sodass mit weiteren Lärmemissionen zu rechnen ist. Die Vorbelastungen des bestehenden Gewerbebestandes wurden im Lärmgutachten jedoch berücksichtigt und daraus die zulässige Zusatzbelastung nach TA Lärm für das vorliegend erweiterte Plangebiet abgeleitet (s.a. Kap 5.3.1.1). Damit kann sichergestellt werden, dass sich aus der Kumulation von Vor- und Zusatzbelastung für die maßgeblichen Immissionsorte keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ergeben.

4.3.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Durch die Lage des Plangebietes in Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbebestandes ist eine verbesserte Auslastung der Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich

sein. Hierzu wird auch auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) verwiesen, welches am 1. Januar 2009 in Kraft getreten ist. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

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 Festsetzung eines Gewerbegebietes sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. Energieeinsparverordnung, EEWärmeG u.ä.).

4.4 Maßnahmen

Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen, mit denen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden sollen

4.4.1 Immissionsschutzregelungen

Zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbelastungen im Bereich der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung, die durch den Betrieb der geplanten Anlagen sowie durch das Zusammenwirken mit anderen am Gewerbestandort bestehenden gewerblichen Anlagen entstehen könnten, sollen die im anliegenden Lärmgutachten (Anlage 2) vorgeschlagenen Emissionskontingente (L_{EK}) im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

Die geplanten Anlagen sind dann so zu errichten und zu betreiben, dass an den jeweiligen Immissionsorten die von den jeweiligen Flächen ausgehende tatsächliche Schallbelastung nicht höher ist als der zulässige Immissionsanteil der sich aus dem festgesetzten Emissionskontingenten ergibt.

Aufgrund der Verkehrslärmbelastung durch die Landesstraßen werden für schutzwürdige Büroräume oder sonstige Aufenthaltsräume im südlichen Bereich des

Plangebietes passive Schallschutzmaßnahme vorgesehen. Schutzwürdige Betriebswohnungen werden im Plangebiet ausgeschlossen.

4.4.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, bleiben die vorhandenen standortgerechten Einzelbäume am östlichen Rand des Plangebietes erhalten und werden durch eine standortgerechte Neuanpflanzung ergänzt. Des Weiteren wird die Versiegelung auf das erforderliche Maß reduziert. Die verbleibenden Freiflächen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes tragen ebenfalls zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch Rückhaltung des Oberflächenwassers in einem nahegelegenen Regenrückhaltebecken vermieden.

4.4.3 Eingriffsregelung /Kompensationsmaßnahmen

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 15 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen.

Der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt das Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt in § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) die entsprechenden Vorschriften auf. Danach heißt es in § 1a Abs. 3 BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“ und „ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt nach diesen Vorschriften.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen aufgelistete Maßnahmen z.T. vermie-

den bzw. ausgeglichen, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange der Wirtschaft mit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bedeutsame öffentliche Belange darstellen, sind nach Überzeugung der Stadt Friesoythe die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der im Rahmen der vorliegenden Planung aufgehoben wird, sodass sich die Bestandsaufnahme und die Bewertung von Natur und Landschaft an den heutigen Gegebenheiten orientieren.

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopie aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden.

Diese Beeinträchtigungen setzen mit Beginn der Bauphase (Erschließungsmaßnahmen) ein. Im Rahmen der Bauphase werden die aufgeführten Biotopie entsprechend ihrer künftigen Nutzung umgestaltet.

Die Biotopie wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopie des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet. Werden die Biotopieflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	21.741 qm	2 WF	43.482 WE
Nährstoffreicher Graben (FGR)	1.137 qm	3 WF	3.411 WE
Strauch-Baumhecke (HFS)	150 qm	3 WF	450 WE
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	1.253 qm	1 WF	1.253 WE
Bebauter Bereich (Wohngebäude) (X)	1.250 qm	0 WF	0 WE
Gesamtfläche:	25.531 qm		
Eingriffsflächenwert:			48.596 WE

d) Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs schutzgutbezogen beschrieben. Zusammengefasst sind dieses der Erhalt der standortgerechten, heimischen Laubbäume am östlichen Rand des Plangebietes und ihre Ergänzung durch eine standortgerechte Neuanspflanzung sowie die künftige Anlage von verschiedenartigen Grünflächen im Bereich der unversiegelten Gewerbebebietsflächen.

Diesen Maßnahmen bzw. Biotoptypen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet.

Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert

Mit den aufgelisteten Maßnahmen werden Beeinträchtigungen, die sich durch die Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet ergeben (Betriebsphase) z.T. vermieden bzw. ausgeglichen. Verbleibende Beeinträchtigungen durch die Umnutzung der Plangebietsfläche müssen durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	20.959 qm	-	-
versiegelt 80 % (X)	16.767 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Freifläche 20 %	4.192 qm	1 WF	4.192 WE
Straßenverkehrsfläche (OVS)	3.656 qm	-	-
befestigt (80 %)	2.925 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	731 qm	1 WF	731 WE
Nährstoffreicher Graben (FGR)	577 qm	3 WF	1.731 WE
Fläche z. Anpfl. u. Erhalten	339 qm	3 WF	1.017 WE
Gesamtfläche:	25.531 qm		
Kompensationswert:			7.671 WE

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **7.671 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**48.596 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **40.925 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen nötig werden.

e) Externe Kompensationsmaßnahmen (Anlage 4)

Der Stadt Friesoythe stehen zur Kompensation des verbleibenden Defizits folgende Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung:

Flurstück 191/6, Flur 3, Gemarkung Friesoythe (tlw.)

Bei diesem Flurstück handelt es sich um den Flächenpool „Schwaneburger Moor“ (Ersatzfläche 23) der Stadt Friesoythe. In diesem Bereich ist Waldfläche neu angepflanzt worden und vorhandene Waldflächen sind umgebaut worden. Im Bereich dieses Ersatzflächenpools stehen zurzeit durch die Neuanlage von Wald noch **9.270 WE** und durch Maßnahmen des Waldumbaus noch **22.060 WE** zur Verfügung (Seiten 1 -3, Anl. 4). Diese Werteinheiten in einer Gesamthöhe von **31.330 WE** wurden bereits vollständig dem Bebauungsplan Nr. 230 zugeordnet, welcher mit der vorliegenden Planung überplant wird. Die Werteinheiten werden nun vollständig dem Bebauungsplan Nr. 230 A zugeordnet.

Flurstück 199/24, Flur 4, Gemarkung Neuvrees (tlw.)

Dieses Flurstück befindet sich südöstlich der engeren Ortslage von Neuvrees, im Einmündungsbereich der Fleenstraße auf die Feldstraße bzw. auf die Straße „Bögel“ und besitzt eine Größe von 5.332 qm (Seite 4, Anl.4). Im Bereich dieses Flurstücks wurde ein Feldgehölz angelegt, sodass Werteinheiten in einer

Größenordnung von 10.664 WE zur Verfügung standen. Folgenden Maßnahmen wurden bereits Werteinheiten zugeordnet:

- Wegebaumaßnahmen „Garreler Weg“ 2.194 qm / 4.388 WE
- Wegebaumaßnahmen „Weg Neulorup/Achterhörn“ 1.800 qm / 3.600 WE

Von den auf der Fläche für eine Kompensation zur Verfügung stehenden 2.676 WE, waren bislang 2.269 WE dem Bebauungsplan Nr. 230 zugeordnet. Diese **2.269 WE** werden nun ebenfalls dem Bebauungsplan Nr. 230 A zugeordnet.

Es verbleiben 203,5 qm / 407 WE im Bereich des Flurstücks, die für anderweitige Eingriffe zur Verfügung stehen.

Flurstück 18, Flur 15, Gemarkung Markhausen

Die Fläche M 17 „Südlich der Waldsiedlung“ hat eine Fläche von 13.778 qm und grenzt am nördlichen Rand von Markhausen an eine Siedlung an (Seite 5, Anl.4). Die Fläche ist landwirtschaftlich durch Ackerbau genutzt und soll durch Initialpflanzungen von standortgerechten Arten zu einem Wald bzw. einer buschreichen Brache entwickelt werden. Dadurch wird auf der Fläche eine Aufwertung um 2 WF erreicht. Folgenden Maßnahmen wurden bereits Werteinheiten zugeordnet:

- Bebauungsplan Nr. 164 4.703 qm / 9.406 WE
- Bebauungsplan Nr.142, 2. Änd. 5.750 qm / 11.500 WE

Zurzeit stehen auf der Fläche somit noch 3.325 qm / 6.650 WE für eine Kompensation zur Verfügung. Diese **6.650 WE** werden vollständig dem Bebauungsplan Nr. 230 A zugeordnet.

Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 676 WE kann durch die folgende Ersatzfläche kompensiert werden:

Flurstück 2, Flur 17, Gemarkung Markhausen

Die Fläche M 14 „Mittelthüler Straße“ hat eine Größe von 26.178 qm (Seite 6, Anl.4). Auf der Fläche ist das Entwicklungsziel „Wald“ bereits umgesetzt und eine Aufwertung um 2 WF erreicht. Folgenden Maßnahmen wurden bereits Werteinheiten zugeordnet:

- Bebauungsplan Nr. 53.1 12.200 qm / 24.400 WE
- Bebauungsplan Nr.54 10.597 qm / 21.194 WE
- Bebauungsplan Nr. 111 2.412 qm / 4.824 WE
- Radwegbau Augustendorf 267 qm / 534 WE

Von den noch zur Verfügung stehenden 702 qm / 1.404 WE werden **676 WE** dem Bebauungsplan 230 A zugeordnet. Es verbleiben 364 qm / 728 WE im Bereich des Flurstücks, die für anderweitige Eingriffe zur Verfügung stehen.

f) Schlussbetrachtung

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **7.671 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**48.596 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **40.925 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

Entsprechend des Defizits werden dem Bebauungsplan Nr. 230 A die bisher dem Bebauungsplan Nr. 230 zugeordneten Kompensationsflächen neu zugeordnet:

Flurstück 191/6, Flur 3, Gemarkung Friesoythe:	31.330 WE
Flurstück 199/24, Flur 4, Gemarkung Neuvrees	2.269 WE
Als weitere Kompensationsflächen werden zugeordnet:	
Flurstück 18, Flur 15, Gemarkung Markhausen	6.650 WE
Flurstück 2, Flur 17, Gemarkung Markhausen	<u>676 WE</u>
	40.925 WE

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- sowie der internen und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Stadt Friesoythe davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 230 A „Gewerbegebiet nördlich Kreisverkehrsplatz Böseler Straße“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

4.4.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

4.4.4.1 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 im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung strebt die Stadt die Ergänzung des bestehenden Gewerbestandortes nördlich der Böseler Straße an. Für die Planung werden zu der bisherigen Gewerbegebietsausweisung (Bebauungsplan Nr. 230) zusätzlich ca. 0,6 ha landwirtschaftlich bzw. wohnbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Die Planung ist erforderlich, um dem sich konkretisierenden Bedarf des sich ansiedelnden Betriebes zu entsprechen. Die bisher wohnbaulich genutzte Teilfläche wurde bereits von der Stadt bzw. dem Betrieb übernommen und steht für die geplante gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Die Stadt ist der Ansicht, dass durch die geplante Ergänzung eines bereits ausgewiesenen Gewerbestandortes auch der Bodenschutzklausel ausreichend Rechnung getragen wird.

4.5 Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j BauGB

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Im Plangebiet sind daher keine Auswirkungen, aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

4.6 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 491 VHW-Verlag August 2004).

Wie in Kap. 1.2 und 3 beschrieben, dient die vorliegende Planung der Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes.

Mit der vorliegenden Planung soll das bereits im Bebauungsplan Nr. 230 festgesetzte Gewerbegebiet überplant und nach Westen erweitert werden, um dem sich konkretisierenden Bedarf des sich ansiedelnden Betriebes zu entsprechen. Dadurch erübrigt sich bereits ein grundsätzlicher Alternativstandort.

Das Gebiet schließt im Bereich des Verkehrsknotenpunktes der Böseler Straße mit der Entlastungsstraße von Friesoythe nördlich an den Gewerbebestandort an. Aufgrund dieser Lage bietet das Gebiet günstige Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung und stellt aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Erweiterung des Gewerbebestandes dar.

Für die Planung wird der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 230 um ca. 0,6 ha auf eine Größe von ca. 2,55 ha vergrößert. Da östlich vorhandene Bebauung, südlich die Böseler Straße (L 831/L 835) angrenzen und am Nordrand der „Wreesmannsgraben“ die Fläche begrenzt, soll das bereits ausgewiesene Gewerbegebiet nach Westen erweitert werden, um für den Betrieb möglichst zusammenhängende Flächen zu erhalten. Die Erweiterungsfläche steht der Stadt bzw. dem Betrieb zur Verfügung, sodass eine zeitnahe Umsetzung der Planung möglich ist.

Sinnvolle Alternativen zur vorliegenden Planung drängen sich daher zur Verwirklichung der Planungsziele nicht auf.

Eine geringere Flächenausweisung bietet sich im vorliegenden Fall ebenfalls nicht an, zumal sich die vorherige Gebietsausweisung bereits als zu eng erwiesen hat.

Zur Vermeidung unzumutbarer Gewerbelärmbelastungen wird das Gebiet durch die Emissionskontingente so gegliedert, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Bereich der benachbarten Wohnbebauung eingehalten bzw. unterschritten werden.

Im Ergebnis erscheint die gewählte Fläche somit als angemessene Lösung zur gewerblichen Siedlungsentwicklung in Friesoythe.

4.7 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.7.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages“ (2013) ermittelt.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch Rückschluss auf die Tierarten anhand der vorgefundenen Vegetations- bzw. Biotopstrukturen berücksichtigt.

Die zu erwartende Gewerbelärmsituation wurde durch eine Berechnung auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006) ermittelt, wobei die Ermittlung der Vorbelastung durch bestehende Gewerbeflächen unter Berücksichtigung von Zusatzdämpfungen nach der DIN ISO 9613-2 erfolgte. Die im Plangebiet zulässigen Lärmemissionen werden nach den Empfehlungen des anliegenden Lärmgutachtens durch die Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} definiert. Das heißt, den Gewerbeflächen werden, bezogen auf die einzelnen Flächen, bestimmte Schallkontingente zugeordnet. Die Immissionsbelastung wurde anhand der DIN 18005-1 unter Zuhilfenahme der TA Lärm bewertet.

Die Verkehrslärmbelastung wurde gutachterlich nach dem Verfahren der RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ ermittelt und nach der DIN 18005-1 bewertet. Den Berechnungen wurden dabei, basierend auf den Verkehrsentwicklungsplan 2004, die für das Jahr 2015 prognostizierten und auf das Horizontjahr 2032 hochgerechneten Prognosedaten zugrunde gelegt.

Eine Ermittlung der Geruchsbelastung durch Tierhaltungsanlagen war nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

4.7.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und geplanten Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Einhaltung der Emissionskontingente (L_{EK}) kann im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung nachgewiesen werden. Die Genehmigungsbehörde kann die Genehmigung mit der Forderung verbinden, dass bei Bedarf bzw. wenn Anhalts-

punkte die Nichteinhaltung der Emissionskontingente vermuten lassen, Überwachungsmessungen durchgeführt werden und ggf. die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen anordnen.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf externen Flächen, die der Stadt dauerhaft zur Verfügung stehen. Für diese Flächen wird die Stadt durch Vertrag die Durchführung der Maßnahmen sichern. Die Stadt wird nach Anfangskontrollen im ersten und dritten Jahr nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

4.7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Mit der vorliegenden Planung soll ein Gewerbegebiet in einer Größe von ca. 2,1 ha Fläche ausgewiesen werden. Einschließlich erforderlicher Verkehrsflächen werden ca. 2,55 ha überplant.

Zusätzliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft und den Menschen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, ergeben sich vorrangig für den westlichen Bereich des Plangebietes. Der östliche, überwiegende Teilbereich (ca. 1,9 ha) könnte dagegen jederzeit bereits auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 230 einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen wohnbaulich bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren.

Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die geplante Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers im Nahbereich des Plangebietes und die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch weitestgehend vermieden werden. Bei der Berechnung des erforderlichen Stauraums wird auch die Aufhebung der Grabenfläche am westlichen Rand des Plangebietes und die für die geplante Erschließungsstraße teilweise erforderliche Verrohrung des „Wreesmannsgraben“ entsprechend berücksichtigt.

Durch den Erhalt der im östlichen Bereich des Plangebietes und angrenzend vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die vorgesehenen Höhenbeschränkungen ergeben sich insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft an diesem Standort. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch Maßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente (L_{EK}) werden die maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung, auch bei ei-

ner Gesamtbetrachtung und unter Berücksichtigung der bereits vorgesehenen Gewerbegebietserweiterung nach Norden, eingehalten oder die Immissionsorte befinden sich bereits nicht mehr im schalltechnischen Einwirkungsbereich der Anlage. Es gehen vom Plangebiet damit keine unzumutbaren Lärmemissionen aus. Andere Emissionen, wie Licht oder Staub, sind nur im Einzelfall bzw. saisonal zu erwarten und können sinnvoll aber auch ausreichend noch auf Ebene der Anlagenplanung beordnet werden.

Damit kann sichergestellt werden, dass die benachbarten Wohnnutzungen angemessen berücksichtigt werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen (Gewerbe/Verkehr) können sich im Plangebiet für Büro- und Aufenthaltsräume ergeben. Dem wird durch passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen der Landwirtschaft sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Da wertvolle Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sofern ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden sind.

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

4.7.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- Schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord (Nr. 8000667060/418SST016)
- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002)
- Bleiblatt 1 zur DIN 18005 -1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Mai 1987
- RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, Ausgabe 1990
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Ausgabe August 1998
- DIN ISO 9813-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ Ausgabe Okt. 1999
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016
- Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 54/55, Oldenburg / Emden, 1962)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998)
- Landschaftsplan der Stadt Friesoythe (1993)

- Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)
- NIBIS® KARTENSERVEN, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2011)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

5 Abwägungsergebnis

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht, dargelegten sind nicht zu berücksichtigen.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 5 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Unzumutbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, z.B. durch Lärm, sind unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzung der Emissionskontingente -L_{EK} nicht zu erwarten.

Die durch die ergänzend mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können nur z.T. innerhalb des Plangebietes, überwiegend jedoch durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung und außerhalb des Plangebietes verbleibende Gehölzstrukturen nicht zu erwarten. Der am östlichen Rand des Plangebietes festgesetzte 3 m breite Gehölzstreifen, der die hier vorhandenen Einzelbäume ergänzt, stellt eine zusätzliche Einbindung dar.

Die damit nur geringe zusätzliche Belastung der Schutzgüter erscheint insbesondere im Verhältnis zur Schaffung neuer Gewerbeflächen, die eine wesentliche Voraussetzung für neue Arbeitsplätze darstellen, als vertretbar.

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

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Gewerbegebiet, davon	20.959 qm	82,1 %
Straßenverkehrsfläche	3.656 qm	14,3 %
Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	339 qm	1,3 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	577 qm	2,3 %
Plangebiet	25.531 qm	100 %

7 Verfahren

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

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 gem. § 4 Abs.1 BauGB 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. Die Stadt hat die Stellungnahmen der Behörden zum Planentwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht vom bis öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

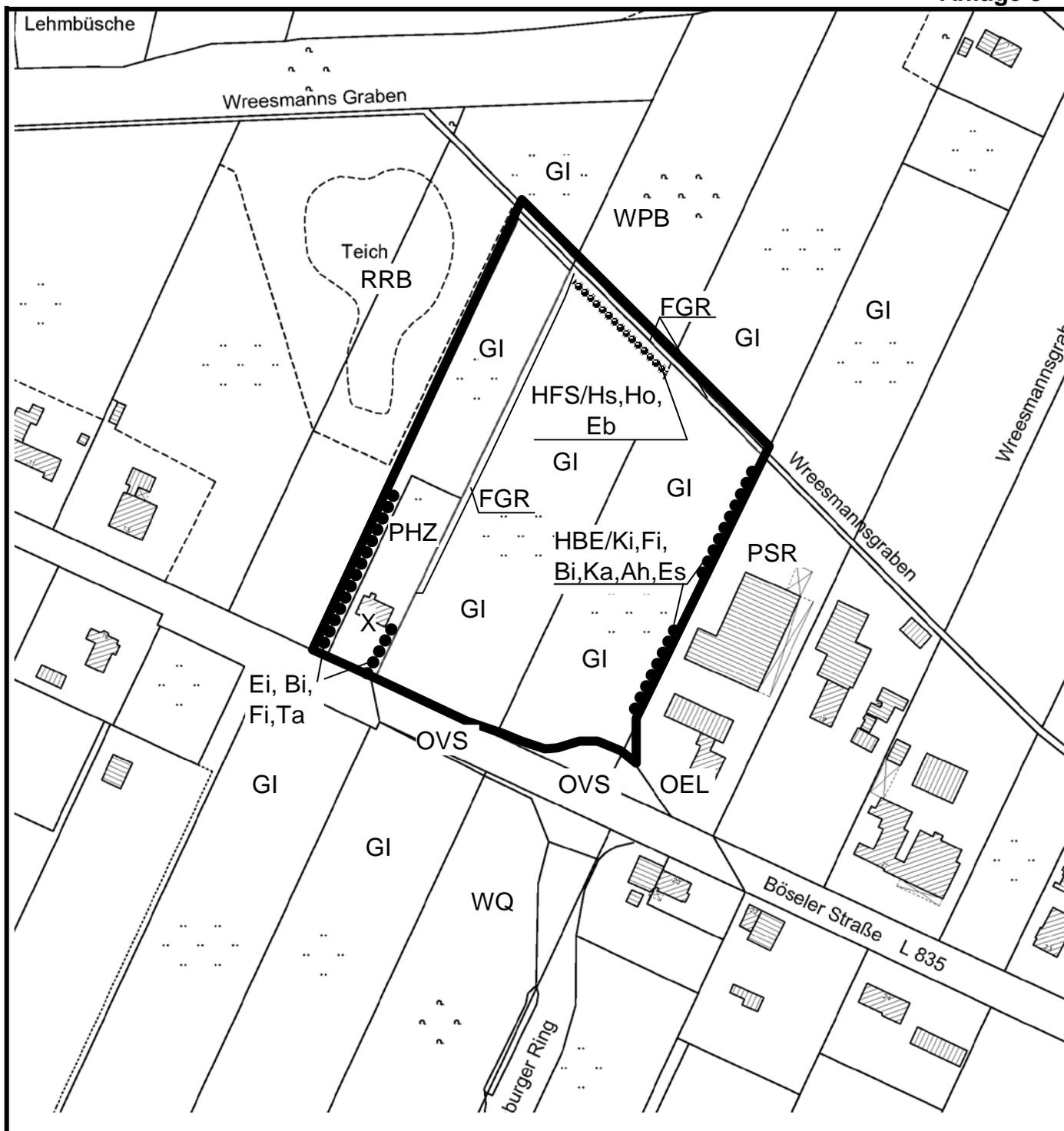
Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 230
2. Schalltechnische Untersuchung
3. Plangebiet – Biotoptypen
4. Externe Kompensationsmaßnahmen

**Bebauungsplan Nr. 230 A
„Gewerbegebiet nördlich
Kreisverkehrsplatz Böseler Straße“
der Stadt Friesoythe**

- Schalltechnische Untersuchung -



Legende:

Biotoptypen nach DRACHENFELS (2016)

FGR	Nährstoffreicher Graben
GI	Artenarmes Intensivgrünland
HBE	Einzelbäume
HFS	Strauchhecke
OVS	Straße
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten
PSR	Reitsportanlage
RRB	Regenrückhaltebecken
WPB	Birken- und Zitterpappel-Pionierwald
WQ	Eichenmischwald
X	Bebauter Bereich (Wohngebäude)

Hauptbestandsbildner:

Ah	Ahorn	Bi	Birke
Eb	Eberesche	Es	Esche
Fi	Fichte	Ho	Holunder
Hs	Hasel	Ka	Kastanie
Ki	Kiefer	Ei	Eichen
Ta	Tannen		

Stadt Friesoythe

Anlage 3
der Begründung
zum

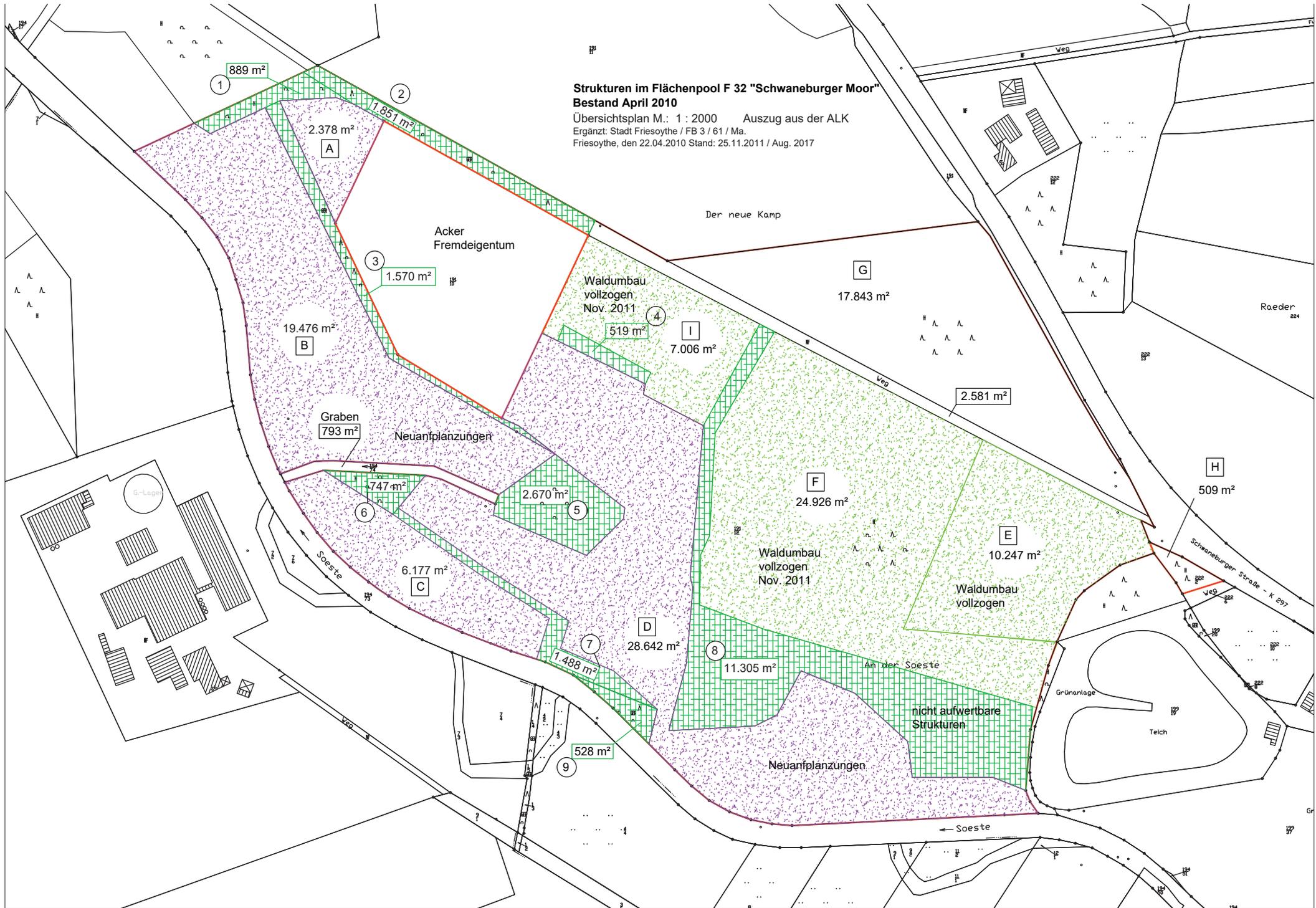
Bebauungsplan Nr. 230 A
„Gewerbegebiet nördlich
Kreisverkehrsplatz Böseler Straße“

Plangebiet

Biotoptypen

Strukturen im Flächenpool F 32 "Schwaneburger Moor"
Bestand April 2010

Übersichtsplan M.: 1 : 2000 Auszug aus der ALK
 Ergänzt: Stadt Friesoythe / FB 3 / 61 / Ma.
 Friesoythe, den 22.04.2010 Stand: 25.11.2011 / Aug. 2017



Ersatzflächenpool F 32 "Schwaneburger Moor" Flächenbelegung / Flächenverbrauch

B-Plan Bezeichnung	Rechtskraft	Ersatz Art	Ersatz Fläche m ²	Ersatz Werteinheiten
138_1.Änd. Entlastungsstraße II / Meeschenstraße	21.02.2008	Waldanpflanzung	6.503	13.006
15 d Teilbereich 1 Moorstraße_1. Änderung	24.10.2006	Waldanpflanzung	1.863	3.726
155.1 Nahversorger Altenoythe	24.10.2006	Waldanpflanzung	4.453	8.906
180 Gewerbegebiet Industriering Markhausen II	22.10.2004	Waldumbau	4.000	4.000
		Waldanpflanzung	9.000	18.000
181 Gewerbegebiet Mittelstenthüle	14.06.2004	Waldumbau	28.500	28.500
182 Nördlich Thüler Kirchstraße II	07.11.2011	Extern verlegt Ablöseverträge	0	0
183 Gewerbegebiet Blaue Straße II	07.04.2004	Verlegt auf A 14 Ablöse mit NLG	0	0
186 Holzlagerplatz Thüle	02.06.2006	Waldanpflanzung	1.990	3.980
188 Kirchstraße / Waterhörn II	20.01.2007	Waldanpflanzung	5.845	11.690
190 Gesundheitszentrum	09.11.2006	Waldanpflanzung	2.063	4.126
193 Barßeler Str. / Hexenberg	01.11.2007	Waldanpflanzung	4.566	9.132
193 Barßeler Str. / Hexenberg	01.11.2007	Anlage Wallhecke	186	372
197 Schule Edewechterdamm	29.08.2012	Waldanpflanzung	5.600	11.200
Antennenträger Heidehof O 2	Vertrag 22.05.07	Waldanpflanzung	1.989	3.978
Waldumwandlung Ellerbrock	Anerkennung 02.11.06	Waldanpflanzung	4.733	9.466
Waldumwandlung Kampe	Anerkennung 03.11.06	Waldanpflanzung	1.747	3.494
Straßenbau Zuwegung C-Port	Jan 12	Waldanpflanzung	1.500	3.000
180 a Gewerbegebiet Industriering Markhausen II	Nov 12	Waldumbau	5.971	5.971
Gesamt			90.509	142.547

Anteilig verplant	Waldanpflanzung	52.038	104.076
Anteilig verplant	Waldumbau	38.471	38.471

Zustand Nov.2011

Realisierte Waldanpflanzungen	Flächen A, B, C, D	56.673
Realisierter Waldumbau	Flächen E, F, G, I	60.022
Geplanter Waldumbau	Flächen H	509
Fläche Ersatz gesamt		117.204

Flächenüberhang:

	Wert	
gesamte Poolfläche (Brutto) m ²	142.145	142.145
Abzug erhaltenswerte Strukturen		24.941
Fläche für Ersatzmaßnahmen (Netto) m ²		117.204
fertiggestellte Maßnahmen	116.695	116.695

Flächenüberhang:	möglich m ²	geleistet	erforderlich	Überhang m ²
Waldanpflanzung	56.673	56.673	52.038	4.635
Waldumbau	60.531	60.022	38.471	22.060
Summe Flächenrest				26.695

Es können **Waldanpflanzungsflächen** zur Größe von 4.635 m² für spätere Planungen beansprucht werden (Überschuss Jan. 2012)

Es können **Waldumbauflächen** zur Größe von 22.060 m² für spätere Planungen beansprucht werden (Überschuss Nov. 2011 / Mai 2012)



Kompensationsmaßnahme

Flurstück 199/24, Flur 4, Gemarkung Neuvrees

Gesamtgröße: 5.332 qm / 10.664 WE

zugeordnet:

Wegebaumaßnahme „Garreler Weg“

2.194 qm / 4.388 WE

Wegebaumaßnahme. „Weg Neulorup / Achterhörn“

1.800 qm / 3.600 WE

BBP Nr. 230 A

1.134,5qm / 2.269 WE

noch zur Verfügung:

203,5 qm / 407 WE



Stadt Friesoythe

Anlage 4

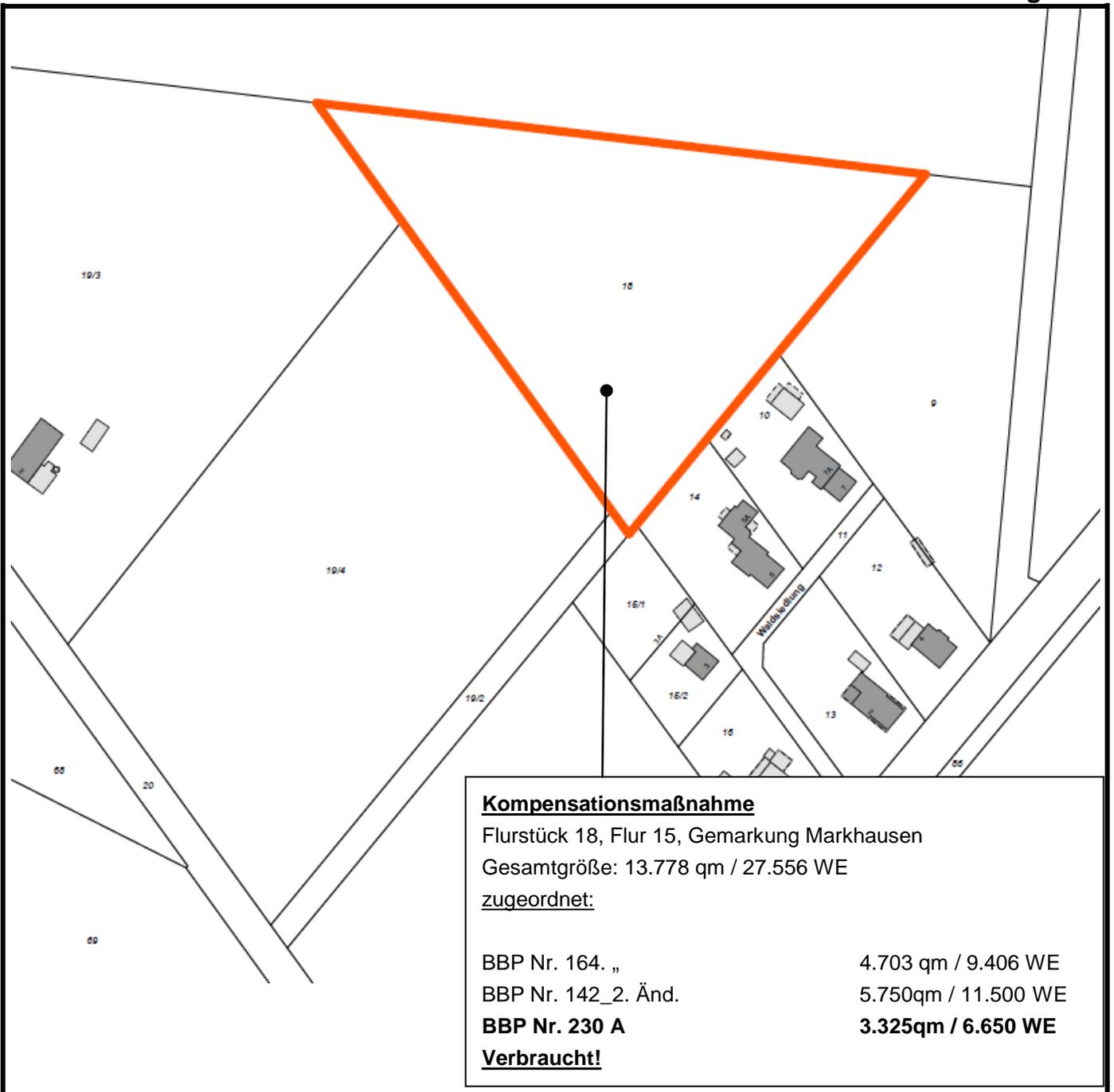
der Begründung
zum

Bebauungsplan Nr. 230 A

„Gewerbegebiet nördlich
Kreisverkehrsplatz Böseler Straße“

Kompensationsmaßnahme

Übersicht / Zuordnung



Kompensationsmaßnahme

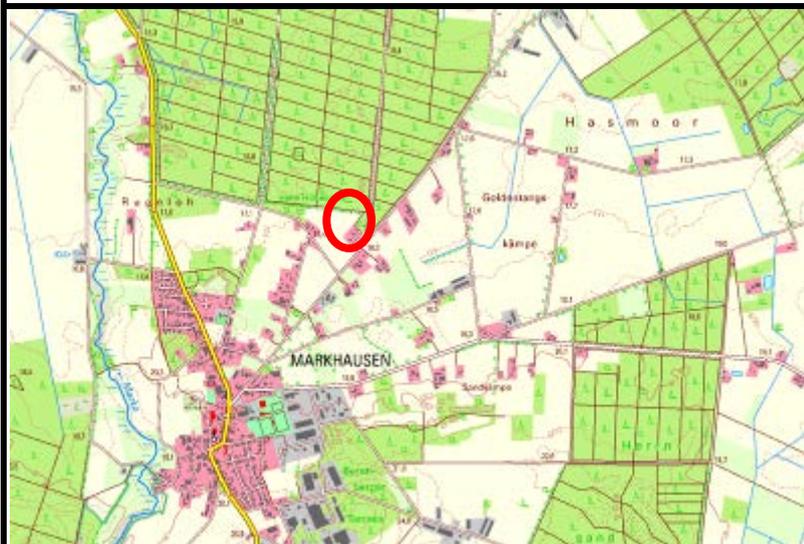
Flurstück 18, Flur 15, Gemarkung Markhausen

Gesamtgröße: 13.778 qm / 27.556 WE

zugeordnet:

BBP Nr. 164. „	4.703 qm / 9.406 WE
BBP Nr. 142_2. Änd.	5.750qm / 11.500 WE
BBP Nr. 230 A	3.325qm / 6.650 WE

Verbraucht!



Stadt Friesoythe

Anlage 4

der Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 230 A

„Gewerbegebiet nördlich
Kreisverkehrsplatz Böseler Straße“

Kompensationsmaßnahme

Übersicht / Zuordnung

Kompensationsmaßnahme

Flurstück 2, Flur 17, Gemarkung Markhausen

Gesamtgröße: 13.094 qm / 26.188 WE

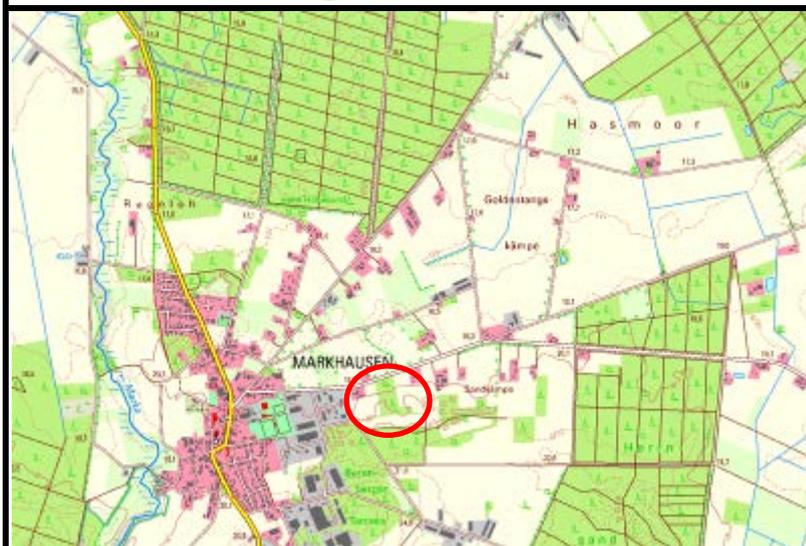
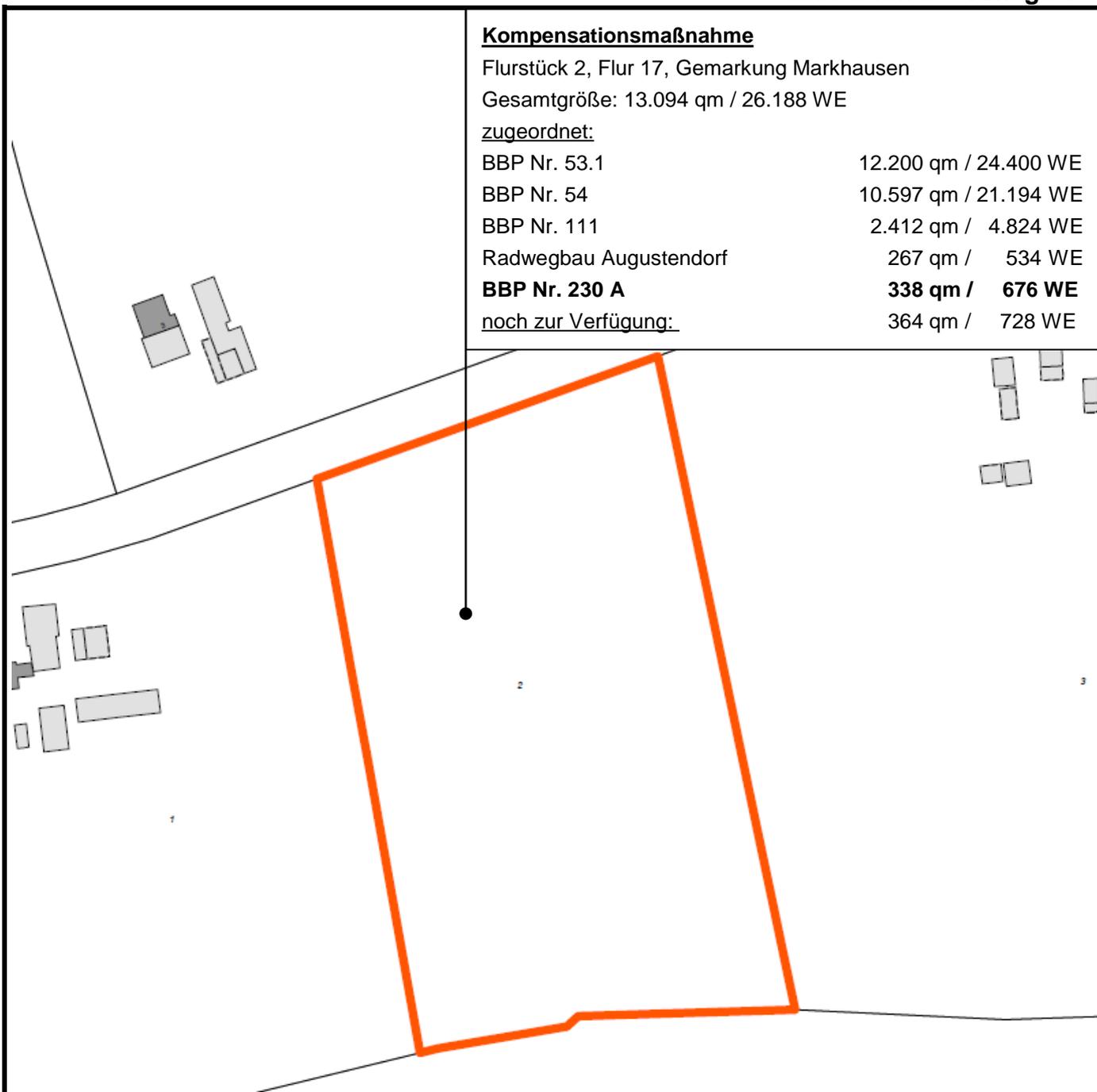
zugeordnet:

BBP Nr. 53.1 12.200 qm / 24.400 WE

BBP Nr. 54 10.597 qm / 21.194 WE

BBP Nr. 111 2.412 qm / 4.824 WE

Radwegbau Augustendorf 267 qm / 534 WE

BBP Nr. 230 A 338 qm / 676 WEnoch zur Verfügung: 364 qm / 728 WE**Stadt Friesoythe****Anlage 4**der Begründung
zum**Bebauungsplan Nr. 230 A**„Gewerbegebiet nördlich
Kreisverkehrsplatz Böseler Straße“**Kompensationsmaßnahme**

Übersicht / Zuordnung