



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 116 A „INTERKOMMUNALER INDUSTRIEPARK KÜSTENKANAL II“, 1. ÄNDERUNG

Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2 a Baugesetzbuch (BauGB))

- Entwurf -

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stadt Friesoythe



PROJ.NR. 10822 | 08.03.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1.	Anlass der Planaufstellung	5
1.2.	Aufstellungsbeschluss	5
1.3.	Verfahren	5
1.4.	Lage im Raum und Geltungsbereich	6
2.	Planerische Vorgaben	7
2.1.	Landesplanung und Raumordnung	7
2.2.	Flächennutzungsplan Friesoythe	8
2.3.	Landschaftsrahmenplan Landkreis Cloppenburg.....	9
2.4.	Landschaftsplan der Stadt Friesoythe.....	10
2.5.	Verbindliche Bauleitplanung	11
3.	Bestandsstrukturen	11
3.1.	Örtliche Situation.....	11
3.2.	Immissionen	11
3.2.1.	Geräuschimmissionen.....	11
3.2.2.	Geruchsimmissionen	12
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	12
5.	Flächenbilanz	13
6.	Belange von Naturschutz und Landschaftspflege.....	13
6.1.	Bestand.....	13
6.2.	Auswirkungen	14
6.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet....	14
6.4.	Eingriffsregelung.....	14
7.	Artenschutz	16
8.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	16
9.	Ver- und Entsorgung.....	16
9.1.	Oberflächenentwässerung.....	16
9.2.	Schmutzwasserkanalisation	17
9.3.	Abfallentsorgung.....	17
9.4.	Trinkwasserversorgung.....	17

Begründung - Entwurf

9.5.	Strom- und Gasversorgung.....	17
9.6.	Telekommunikation.....	18
10.	Nachrichtliche Übernahmen.....	18
10.1.	Bauverbotszone.....	18
10.2.	Baubeschränkungszone.....	18
11.	Hinweise.....	18
12.	Verfahrensvermerke.....	19

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 116 A „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal II“ setzt innerhalb des „Ems-Dollart-Rings“ an der K 342 „Sedelsberger Straße“ ein eingeschränktes Industriegebiet (GI_E) fest. Diese Fläche soll für die Errichtung einer Biogasanlage genutzt werden. Im Zuge der Planungen zur Erschließung und Bebauung hat sich herausgestellt, dass eine zusätzliche Fläche als Regenrückhaltebereich (RRB) festgesetzt werden muss. Das in der Fachplanung entworfene Ausgleichsbecken kann nicht als allgemein zulässige untergeordnete Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO genehmigt werden, da es sich um eine für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderliche Erschließungsfläche bzw. -anlage handelt.

Im Zuge der Planung und Entwicklung der baulichen Nutzungen hat sich herausgestellt, dass im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans ein Unterhaltungstreifen für die Regenrückhaltung zum Großteil entfallen kann, weil das Regenrückhaltebecken nicht direkt angrenzend an das betreffende Flurstück errichtet wurde.

Insofern ist der rechtswirksame Bebauungsplan in 2 Bereichen entsprechend zu ändern.

1.2. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal II“, 1. Änderung beschlossen.

1.3. Verfahren

Abgesehen von der zu ändernden Fläche bleiben die Festsetzungen von (z. T. eingeschränkten) Industriegebieten unverändert. Auch am Gesamtkonzepten für die Erschließung inklusive Oberflächenentwässerung werden keine Änderungen vorgenommen. Insofern werden die Grundzüge der Planung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 116 A „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal II“ durch die vorgesehene Änderung nicht berührt. Daher wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Der Bebauungsplan darf (erstmalig) keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.

**Bebauungsplan Nr. 116 A „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal II“, 1. Änderung
Begründung - Entwurf**

- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die eingangs genannte Biogasanlage wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach BImSchG als Gesamtvorhaben mit allen Teilen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG unterzogen.¹ Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine UVP-Pflicht besteht. Insofern besteht für das geplante Regenrückhaltebecken als Einzelvorhaben ebenfalls keine UVP-Pflicht.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 8).
- Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens ist nicht mit Pflichten im Sinne von § 5 Abs. 1 BImSchG (Schutz- bzw. Abwehrlpflicht, Vorsorgepflicht usw.) im Hinblick auf schwere Unfälle verbunden, da entsprechende Risiken aufgrund der anlagentypischen Eigenschaften nicht bestehen.
Die Zuordnung der für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen untereinander im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG, mit dem negative Auswirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden sollen, wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (vgl. Kap. 2.2) und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 A „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal II“ bzw. seiner Vorläuferplanungen Rechnung getragen. Insofern sind für die vorliegende Planung keine der o. g. Pflichten im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Ein im vereinfachten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan unterliegt keiner Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Umweltberichts entfällt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist entsprechend anzuwenden.

Es besteht im vereinfachten Verfahren ebenfalls keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Stadt Friesoythe hat entschieden, diese Verfahrenserleichterung in Anspruch zu nehmen. Die förmlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB gemäß § 3 Abs. BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden mit dem Entwurf der Bauleitplanung durchgeführt.

1.4. Lage im Raum und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 7 km westlich der Stadt Friesoythe zwischen dem Küstenkanal und der K 343 „Sedelsberger Straße“. Es befindet sich damit in der Flur 9 der Gemarkung Friesoythe und ist rund 10,9 ha groß. Hierbei entfallen auf die Fläche für die geplante Biogasanlage (Flurstück 20/34) rund 9,7 ha und auf die Fläche an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs (Flurstück 20/29) rund 1,1 ha.

¹ Thalen Consult (2021): Errichtung einer Biogasanlage im Industriepark C-Port, Stadt Friesoythe. Allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls. – Neuenburg, 26.10.2021 im Auftrag der revis bioenergy GmbH

Lage und genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Planerische Vorgaben

2.1. Landesplanung und Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

Der Industriepark Küstenkanal liegt im Einzugsbereich der Kommunen Saterland und Friesoythe. Raumordnerisch hat hier die Stadt Friesoythe als festgelegtes Mittelzentrum eine hervorgehobene Bedeutung. Die Mittelzentren sollen zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfes abdecken. Die Verkehrsachsen B 72 und die B 401 sind im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) entsprechend ihrer Bedeutung als Hauptverkehrsstraßen festgelegt, der Küstenkanal als schiffbarer Kanal.

Gemeinsame Landesplanung Bremen / Niedersachsen

Das Projekt ist Bestandteil der gemeinsamen Landesplanung Bremen / Niedersachsen und gehört zu der Metropolregion Nordwest / Metropolregion Bremen-Oldenburg, welche den Bereich des c-Ports als Gewerbefläche ausweist.² Zu den Zielen der Metropolregion gehört es u. a. einen Bedeutungszuwachs auf deutscher und europäischer Ebene zu erzielen und die Wettbewerbsfähigkeit zu steigern. Dafür wird schwerpunktmäßig unter anderem der Bereich Logistik (maritime Wirtschaft), hier mit dem Ausbau des Interkommunalen Industrieparks Küstenkanal, gefördert.

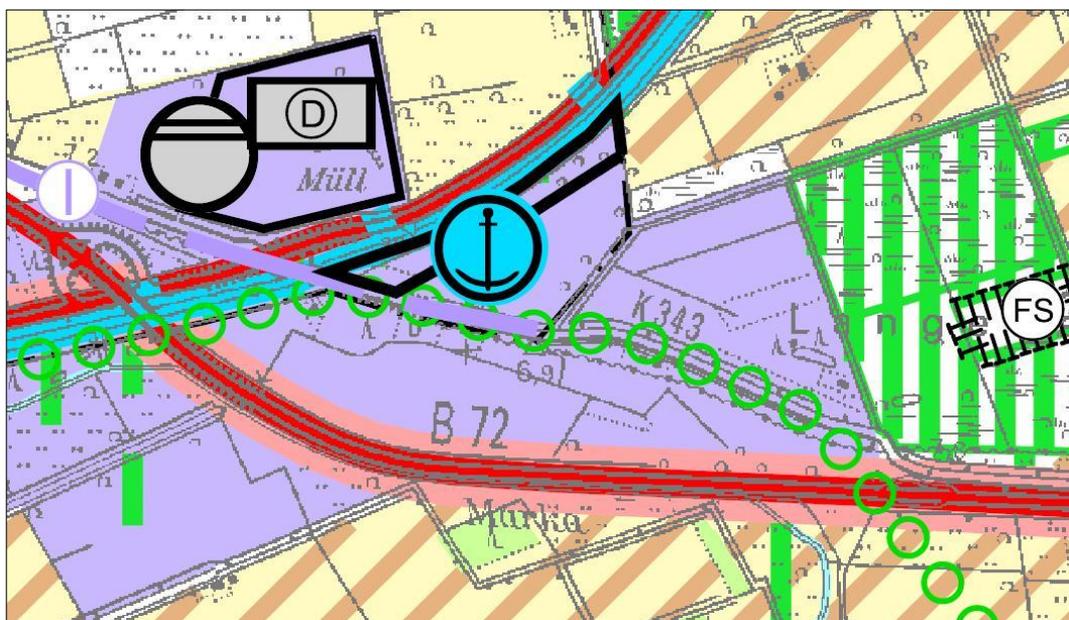
Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg von 2005 weist die Stadt Friesoythe entsprechend dem LROP als Mittelzentrum aus, die Gemeinde Saterland als Grundzentrum. Der Planbereich ist als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe ausgewiesen. Die Fläche befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem im RROP dargestellten Hafen am Küstenkanal im Interkommunalen Industriepark. Damit sollen die Chancen und Potentiale der Region an der Schnittstelle zum Wasserstraßennetz genutzt werden. Dies geschieht über den Küstenkanal als Bundeswasserstraße, welcher über die Hunte bei Oldenburg die Weser mit der zum Dortmund-Ems-Kanal ausgebauten Ems bei Dörpen verbindet. Dies bedeutet Anschluss sowohl an das europäische Binnenwasserstraßennetz als auch an die Küsten- und Hochseeschifffahrtsrouten. Das Ziel, an diesem Standort einen Hafen mit Industrie- und Gewerbeflächen zu entwickeln, wurde bereits seit längerer Zeit verfolgt und ist schon teilweise umgesetzt. Im Westen des Plangebietes befindet sich noch ein Vorbehaltsgebiet für ein Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe. Die B 72 wird als Vorrang Hauptverkehrsstraße mit regional

² vgl.: Metropolregion Nordwest (2022): Gewerbeflächenangebote. - <https://www.metropolregion-nordwest.de/portal/seiten/gewerbeflaechenangebote-900000041-10018.html?page=1>, zuletzt abgerufen am 28.02.2022

bedeutsamem Busverkehr dargestellt. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Grenze zwischen natürlichen Landschaftseinheiten.

Abb.: Ausschnitt aus dem RROP 2005 des Landkreises Cloppenburg



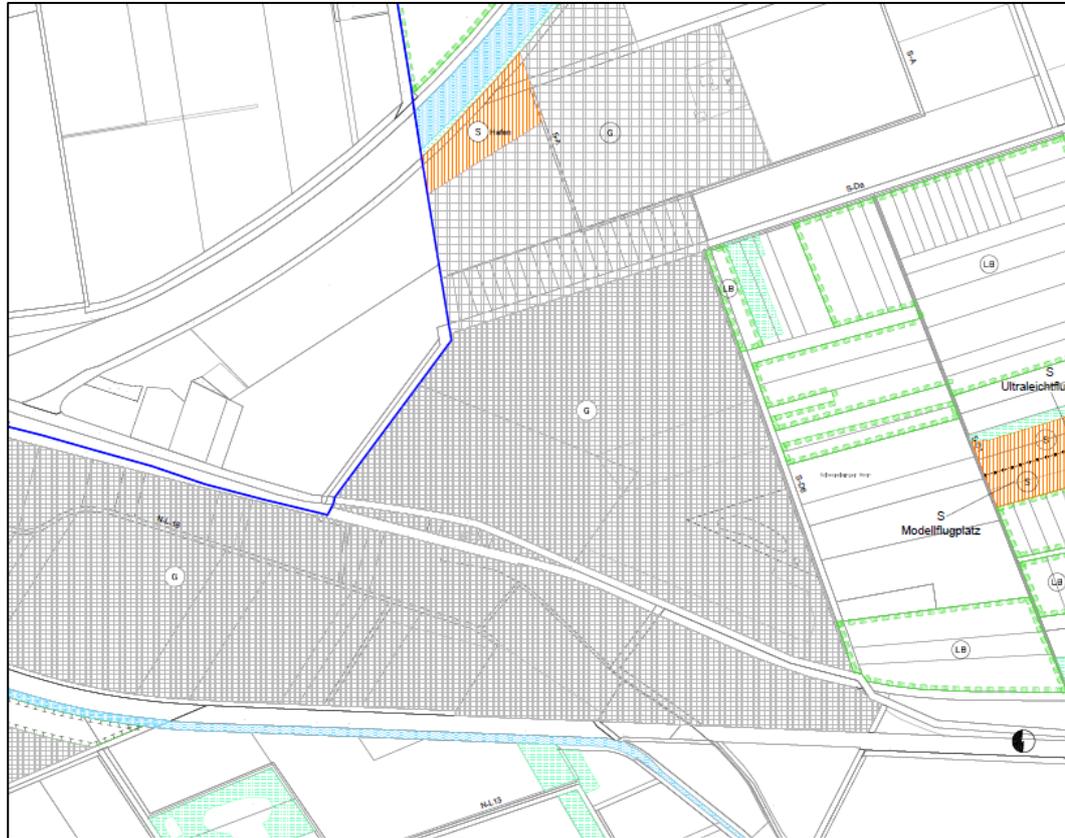
Legende

	Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe
	Regional bedeutsamer Busverkehr
	Vorbehaltsgebiet Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe
	Naturraum/ natürliche Landschaftseinheit
	Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße

2.2. Flächennutzungsplan Friesoythe

Die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung entsprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Friesoythe. Dort werden gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für das Plangebiet ausgewiesen. Deshalb ist keine Änderung des FNP der Stadt Friesoythe erforderlich.

Abb.: Ausschnitt aus der Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Friesoythe, Neuscharrel



2.3. Landschaftsrahmenplan Landkreis Cloppenburg

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg aus dem Jahre 1998 berücksichtigt nicht die zwischenzeitliche Entwicklung des Industrieparks Küstenkanal. Der LRP macht zu dem Plangebiet folgende Aussagen:

Das Gebiet liegt im Bereich der sog. Küstenkanalmoore, die zum größten Teil durch Tiefumbruch kultiviert wurden, sodass jetzt Tiefumbruchböden mit frischer Bodenfeuchte vorherrschen.

Als heutige potenziell natürliche Vegetation werden für die durch Tiefumbruch gestörten und anschließend vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes Stieleichen-Birkenwälder angegeben.

In der Karte „Störungen von Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ werden Beeinträchtigungen aufgrund der Straßen mit hohem Verkehrsvorkommen und größere Verkehrswege in Dammlage gesehen.

Die Karte „Boden / Wichtige Bereiche“ weist lediglich sonstige Bereiche für das Plangebiet aus. Bodenabbau wird im Untersuchungsraum nicht betrieben.

Die Karte „Fließgewässergüte / Wichtige Bereiche“ stellt keine Gewässer für das Plangebiet dar.

**Bebauungsplan Nr. 116 A „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal II“, 1. Änderung
Begründung - Entwurf**

Laut Karte „Luft und Klima“ prägt den Planungsraum das sog. Freilandklima kultivierter oder z. Zt. in Abbau befindlicher Hochmoorflächen.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf Arten und Lebensgemeinschaften (Karte 6) variiert je nach Biotoptyp zwischen stark eingeschränkt (Wertstufe 4), eingeschränkt (WS 3) und mäßig eingeschränkt (Wertstufe 2).

Die östlichen Grünlandflächen des Plangebietes sind in der Karte „Maßnahmen“ als Flächen dargestellt, die unter das Niedersächsische Moorschutzprogramm fallen.

Geschützte oder schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft (Karte 9) sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Karte 7 zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit - wichtige Bereiche hat keine konkreten Aussagen für das Plangebiet.

Die kreiseigenen Maßnahmen für Lebensgemeinschaften (Karte 10) sind innerhalb der Planungsfläche nicht vorgesehen.

2.4. Landschaftsplan der Stadt Friesoythe

Der Landschaftsplan (LP) stammt aus dem Jahre 1993 und berücksichtigt ebenfalls nicht die zwischenzeitliche Entwicklung des Industrieparks Küstenkanal. Seine Inhalte lassen sich anhand der Karten zusammenfassen; so werden zum Plangebiet folgende Aussagen getroffen:

Karte 1 „Biotopstrukturkarte“: Im Plangebiet sind folgende Strukturen zu finden: Ackerflächen; Nadelforst mit Lärche, Tanne und Fichte; Teich mit artenarmem Intensivgrünland und Einzelbäumen im Nahbereich; entlang der K 343 Stangenholz aus Fichte und Lärche; Fichtenholz im südöstlichen Eckbereich; Entwässerungsgraben.

Karte 2 „Boden“: Ackerflächen mit geringer und mittlerer Erosionsgefährdung durch Wind und mittlerem bis hohem Ertragspotenzial. An der B 72 sind Tiefumbruchflächen zu verzeichnen.

Karte 3 „Grundwasser“: Hauptsächlich ist eine sehr hohe Belastung des Grundwassers durch Nitratauswaschung ($> 100 \text{ mg/l NO}_3$) und eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung ($< 100 \text{ mm/a}$) im gesamten Planungsgebiet zu verzeichnen.

Karte 4 „Fließgewässer“: Fließgewässer sind innerhalb des Plangebietes, das als Teilniederschlagsgebiet der Marka bezeichnet wird, keine dargestellt.

Karte 5 „Arten und Biotope“: Die Bedeutung als Biotoptyp ist sehr gering; eine punktförmige hohe Ausprägung für Libellen und Amphibien besteht an dem Teich im Osten des Plangebietes.

Karte 6 „Landschaftsbild“: Das Plangebiet beinhaltet erlebniswirksame Räume und Strukturen mit geringer Bedeutung, die durch die Bundesstraße 72 mit hohem Verkehrsaufkommen beeinträchtigt werden.

Karte 7 „Landschaftseinheiten“: Das Gebiet befindet sich in der Landschaftseinheit

**Bebauungsplan Nr. 116 A „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal II“, 1. Änderung
Begründung - Entwurf**

der „Hoch- und Niedermoore“ wobei es entwässerte, landwirtschaftlich intensiv genutzte Hoch- und Niedermoorböden aufweist.

Karte 8 „Maßnahmenkarte“: Enthält keine konkreten Maßnahmen für das Plangebiet.

2.5. Verbindliche Bauleitplanung

Das Gebiet der vorliegenden Planung liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 116 A „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal II“. An das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 116 A grenzen verschiedene rechtskräftige B-Pläne an, die v. a. im Zusammenhang mit der Entwicklung des Interkommunalen Industrieparks Küstenkanal aufgestellt worden sind. Im Einzelnen sind das:

- Im Norden der Bebauungsplan Nr. 225 „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal - c-Port Ost“ mit seiner 1. Änderung der Stadt Friesoythe
- Im Westen der Bebauungsplan Nr. 93 „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal I“ der Gemeinde Saterland
- In Süden der Bebauungsplan Nr. 232 „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal - C-Port Zwischen B72 und K 343 “der Stadt Friesoythe

3. Bestandsstrukturen

3.1. Örtliche Situation

Die Flächen innerhalb der beiden Änderungsbereiche werden landwirtschaftlich genutzt. Sie grenzen an die Straßenverkehrsflächen des „Ems-Dollart-Rings“ unmittelbar an. In der näheren Umgebung befinden sich Flächen für die Regenrückhaltung und vorbereitete sowie teilweise bebaute Industriegebietsflächen.

3.2. Immissionen

Für die vorliegende Änderung ist die Betrachtung der Immissionssituation von nachrangiger Bedeutung, da die Grundzüge der Planung unberührt bleiben. Insofern werden die Ausführungen der vorangegangenen Planungen der Vollständigkeit halber hier noch einmal zusammenfassend wiedergegeben.

3.2.1. Geräuschimmissionen

Das Plangebiet ist Straßenlärm ausgesetzt. Es handelt sich hier vor allem um die B 401 nordwestlich des Küstenkanals, die K 343 „Sedelsberger Straße“ und die B 72. Darüber hinaus existieren Immissionen aus den angrenzenden Hafen-, Industrie- und Gewerbegebieten.

Zur Beurteilung, welche gewerblichen Geräuschimmissionen zusätzlich zur bestehenden Vorbelastung durch das Plangebiet verursacht werden dürfen, ohne dass es zu Konflikten in Bezug auf Geräuschimmissionen an vorhandener Wohnbebauung kommt, wurden im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 116 schalltechnische Untersuchungen vorgenommen und entsprechende Festsetzungen, welche in der 1. Än-

derung modifiziert wurden, gemacht.

3.2.2. Geruchsimmissionen

In der Anlage 4 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 225 Interkommunaler Industriepark Küstenkanal c-Port – Ost wurde zur Ermittlung der Geruchsbelastung von der Landwirtschaftskammer (LWK) vom 10.10.2013 ein Gutachten erstellt. Dieses ergab, in Bezug auf den Bebauungsplans Nr. 116 A, dass an dessen Nordgrenze, in dem geringsten Abstand zu den emittierenden Quellen, keine belästigungsrelevanten Größen innerhalb des Plangebietes erreicht werden (zwischen 2,6 % und 3,8 % der Jahresstunden).

Für den südlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 232 wurde ebenfalls von der Landwirtschaftskammer ein Immissionsschutzgutachten erstellt (10.04.2018). Dieses ergab, dass an der Südgrenze des Bebauungsplanes Nr. 116A ebenfalls keine einschränkenden geruchstechnischen Immissionen aus den landwirtschaftlichen Betrieben des Südens hervorgehen (max. 7,3% der Jahresstunden).

Daraus lässt sich ableiten, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 116 A nicht mit einschränkenden Immissionswerten (Grenzwert für Gewerbegebiete 15 % der Jahresstunden) zu rechnen ist.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Änderungsbereich, für den die Errichtung einer Biogasanlage vorgesehen ist (Flurstück 20/34), erhält einen Regenrückhaltebereich, der ausreichend bemessen ist, um das Regenrückhaltebecken und einen umlaufenden Unterhaltungsweg aufzunehmen. Das abzuleitende Oberflächenwasser wird aufgefangen und dann gedrosselt (vgl. Kap. 9.1) abgeleitet.

Die festgesetzte Fläche des eingeschränkten Industriegebiets verringert sich entsprechend. Die Baugrenze wird mit einem Abstand von 3,00 m am neu festgesetzten Regenrückhaltebereich festgesetzt, damit zulässige Hauptnutzungen einen betriebstechnisch sinnvollen Mindestabstand nicht unterschreiten.

Auf der Fläche an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs (Flurstück 20/29) entfällt der größte Teil des Unterhaltungstreifens, da das entsprechende Regenrückhaltebecken nicht direkt angrenzend auf dem westlich benachbarten Flurstück 45/14 errichtet wurde. Um die beiden genannten Flurstücke gemeinsam baulich nutzbar zu machen und so die Nutzungsmöglichkeiten zu optimieren, wird hier eine überbaubare Fläche festgesetzt. Dies entspricht der Situation auf dem südlich benachbarten Grundstück 20/29, wo im Bebauungsplan Nr. 116 A ebenfalls eine gebietsübergreifende überbaubare Fläche festgesetzt ist.

Ansonsten werden die bisher gültigen Festsetzungen übernommen und der Übersichtlichkeit halber in die Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans übernommen.

5. Flächenbilanz

Eine Veränderung der Flächenbilanz ergibt sich lediglich durch die Festsetzung eines zusätzlichen Regenrückhaltebereichs. Dieser Flächenunterschied beträgt 7.724 m². Die festgesetzten Flächen verteilen sich für die vorliegende verbindliche Bauleitplanung wie folgt:

Planung	Fläche in Hektar
Regenrückhaltebereiche	0,8
Industriegebiet	10,1
Gesamt	10,9

Hieraus ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 116 A „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal II“ insgesamt die folgende Flächenbilanz:

Planung	Fläche in Hektar
Verkehrsflächen	3,8
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung	0,8
Graben	0,3
Regenrückhaltebereiche	5,0
Grünflächen	2,3
Industriegebiet	24,6
Bahnanlage	1,3
Gesamt	38,9

6. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

6.1. Bestand

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans umfasst Flächen, die bereits als Industriegebiet beplant und damit Bauland sind. Die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerland besteht bis zur baulichen Inanspruchnahme der Fläche fort.

6.2. Auswirkungen

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Reduzierung der versiegelbaren Fläche und die Vergrößerung der Regenrückhaltebereiche. Die Eingriffsintensität wird damit im Vergleich zur bisherigen Planung reduziert. Da die betreffende Fläche mit einem Umfang von rund 7.700 m² nur etwa 2 % der Fläche des gesamten Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 116 A umfasst und keine völlig neuen Nutzungen zugelassen werden bzw. wesentliche Einschränkungen bisher zugelassener Nutzungen erfolgen, ändern sich die Umweltauswirkungen der Planung insgesamt nur geringfügig.

6.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet

Da die Änderung des Bebauungsplans vor Beginn der Bebauung erfolgt, gelten die entsprechenden Maßnahmen weiterhin.

- Die Baufeldräumung (wie das Abschieben des Oberbodens) sowie Maßnahmen an Gehölzen sind außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna (Zeitraum: 01. März bis 15. Juli) durchzuführen um die Zerstörung von Gelegen und die Tötung der Tiere zu vermeiden. Vor der Baumaßnahmen, besonders während der Brutzeit der Vögel, ist vor Beginn sicherzustellen, dass in betroffenen Strukturen keine Vögel brüten.
- Des Weiteren sind die Baumaßnahmen an Gewässern (Räumung, Verfüllungen, Ausbau) außerhalb der Wander- und Laichzeit der Amphibien (im August – September) durchzuführen.
- Erhaltung der für die Avifauna und Fledermäuse besonderes wertvollen Gehölzstrukturen entlang des Radweges südlich der Kreisstraße 343.
- Bei der baulichen Veränderung der Rückhaltebereiche ist die naturnahe Ausbaupweise zu beachten. D. h. die Böschungen sind flach, abwechselnd mit einer Neigung von 1 : 3 bis 1 : 6 anzulegen, mit Landschaftsrasen ansäen und extensiv zu pflegen (max. 2-malige Mahd).

6.4. Eingriffsregelung

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Natur und Landschaft wird eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erstellt, bei der der Bestand an Biotopen mit ihrem ökologischen Wert gegenüber der Planung gestellt wird.

Bilanzierung der vorliegenden Planung erfolgt in Anlehnung an das Nds. Städte-tagmodell⁵ und ist aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

⁵ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

**Bebauungsplan Nr. 116 A „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal II“, 1. Änderung
Begründung - Entwurf**

Planung (2. Änd. BP 116)			
Biotoptyp	Flächengröße ha	Wertfaktor	Flächenwert
Baugebiet, versiegelbar max. 90 % (X)	22,16	0,0	0,00
Baugebiet, nicht versiegelbar 10% (GRAVBZ)	2,46	1,0	2,46
Verkehrsfläche (OVS)	3,77	0,0	0,00
landwirtschaftlicher Weg, Erhalt u. Sicherung (OWW)	0,79	2,0	1,57
Erhalt vorhandener Gräben sowie Grabenneuanlage (FGZ)	0,33	2,0	0,66
Flächen für die Regenrückhaltung (SXS/GRR)	5,75	2,0	11,49
öffentliche Grünfläche mit Gehölzbestand (öffentliche Grünfläche 1) (GRR/HEB)	0,55	2,0	1,10
Grünfläche ohne Gehölzbestand (Bahntrasse, öffentliche Grünfläche 2) (GRR)	1,80	2,0	3,60
Radweg und Baum- und Strauchbestand auf ehemaliger Bahnanlage (OV/HFM)	1,33	1,0	1,33
Summe:	38,94		22,22
Bestand (BP 116 u. BP 1)			
Biotoptyp	Flächengröße ha	Wertfaktor	Flächenwert
Baugebiet, versiegelbar max. 90 % (X)	23,81	0,0	0,00
Baugebiet, nicht versiegelbar 10% (GRAVBZ)	2,65	1,0	2,65
Verkehrsfläche (OVS) inkl. Knotenpunkt	3,44	0,0	0,00
unbefestigter Weg (OWW)	1,52	1,0	1,52
Flächen für die Regenrückhaltung /Maßnahmefläche (SXS/GRR) mit 25% Gehölzpflanzung (HEB)	5,62	2,5	14,04
öffentlich Grünfläche mit Gehölzbestand (GRR/HEB)	0,52	2,0	1,04
Gräben (FGZ)	0,08	2,0	0,16
Radweg und Baum- und Strauchbestand auf ehemaliger Bahnanlage (OV/HFM)	1,31	2,0	2,61
Summe:	38,94		22,02
Eingriffsbilanz			
Bestand	38,94		22,02
Planung	38,94		22,22
Kompensationsdefizit			-0,20

**Bebauungsplan Nr. 116 A „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal II“, 1. Änderung
Begründung - Entwurf**

Durch die Änderung der Festsetzungen wird der Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan Nr. 116 A von insgesamt 1,27 Werteinheiten bezogen auf Hektar bzw. **12.700 Werteinheiten (WE)** bezogen auf m² aufgehoben. Es entsteht ein Überschuss von 0,2 WE bezogen auf Hektar bzw. **2.000 WE** bezogen auf m².

Die Kompensation erfolgt über abgestimmte Poolflächen. Durch die Verringerung des Kompensationsbedarfs werden die bereits verrechneten Werteinheiten wieder frei. Insgesamt steht aus der vorliegenden Planung damit ein Kompensationsgut haben von 1,29 WE bezogen auf Hektar bzw. **12.900 WE** bezogen auf m² zur Verfügung, das für andere Planungen verwendet werden kann.

Die Eintragungen im Kompensationskataster werden entsprechend angepasst.

7. Artenschutz

Für die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG im Rahmen der Bauleitplanung sind die Arten des Anhangs IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und die europäischen Vogelarten zu beachten, d. h. die europäischen Vogelarten sowie alle vorkommenden Fledermausarten.

Da durch die geplante Änderungen keine zusätzliche Eingriffe in die Gehölzstrukturen erfolgen, die als Bruthabitat der Avifauna (Bruthöhlen) oder andere bedeutende Lebensräume der o. g. Arten (Fledermausquartiere) dienen können, sind keine Verstöße gegen die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 zu erkennen.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten ist nicht bekannt.

8. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG darauf überprüft werden, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

In dem näheren Umkreis zur Planungsfläche befindet sich keine FFH- und EU-Vogelschutzgebiete. Die nächstliegenden Schutzgebiete des Netzes "Natura 2000" (FFH-Gebiete 46 „Markatal mit Bockholter Dose“ und 266 „Ohe“) sind ca. 3,5 km südlich bzw. südwestlich vom Plangebiet entfernt.

Aufgrund der Entfernung, aktueller Nutzung und Lage des Plangebietes ist festzustellen, dass keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke dieser Gebiete durch die vorliegende Planung zu erwarten sind.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenentwässerungskonzept für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans Nr. 116 A „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal II“ bleibt in seinen

**Bebauungsplan Nr. 116 A „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal II“, 1. Änderung
Begründung - Entwurf**

Grundzügen unverändert. Der gedrosselte Ablauf des neuen Regenrückhaltebeckens wird unmittelbar nördlich des „Ems-Dollart-Rings“ angebunden und so ins Gesamtsystem integriert.

Detaillierte Angaben zu den Rückhalteinrichtungen sind im wasserrechtlichen Genehmigungsantrag enthalten, der parallel zur Bauleitplanung bei der zuständigen unteren Wasserbehörde gestellt wird. Der zuständige Wasser- und Bodenverband Friesoyther Wasseracht wird an diesen Planungen beteiligt.

9.2. Schmutzwasserkanalisation

Die lokalen Schmutzwasserleitungen werden an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen. Genauere Regelungen und Vereinbarungen erfolgen mit dem Verband in Abhängigkeit der im Einzelnen zu erwartenden Abwassermengen.

Zur Reinigung der anfallenden Abwässer der Betriebe mit geringem Wasserverbrauch stehen seitens der Zentralkläranlage in Scharrel ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Bei Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist eine Einzelfallbetrachtung im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen zwingend erforderlich.

Das der Schmutzwasseranlage des OOWV zugeführte Schmutzwasser darf nur einen „normalen“ Verschmutzungsgrad (sog. häusliches Abwasser) gemäß den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung aufweisen. Sollte aufgrund gewerblicher und/oder industrieller Nutzung überdurchschnittlich verschmutztes Abwasser anfallen, muss vor Einleitung eine gesonderte Vereinbarung hierüber mit dem OOWV getroffen werden.

9.3. Abfallentsorgung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Cloppenburg die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

9.4. Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird, wenn nicht schon geschehen, durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) sichergestellt.

9.5. Strom- und Gasversorgung

Das Plangebiet wird, wenn nicht schon geschehen, an das bestehende Strom- und Gasversorgungsnetz angeschlossen.

**Bebauungsplan Nr. 116 A „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal II“, 1. Änderung
Begründung - Entwurf**

Die vorhandenen Leitungen sind überwiegend innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. als Hausanschlüsse verlegt. Eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung erfolgt für diese Leitungen daher nicht.

Sollte sich die Notwendigkeit einer Anpassung der vorhandenen Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendigen Erschließungen mit Versorgungsleitungen und Anlagen. Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze sind einzuplanen.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind vom jeweiligen Vorhabenträger vollständig zu tragen und dem Leitungsträger zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und der Leitungsträger haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

9.6. Telekommunikation

Das Gebiet wird, wenn nicht schon geschehen, an das vorhandene Telekommunikationsnetz angeschlossen. Innerhalb der Trasse des „Ems-Dollart-Rings“ ist bereits eine Glasfaserleitung vorhanden.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17 b Telekommunikationsgesetz) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

10. Nachrichtliche Übernahmen

10.1. Bauverbotszone

Die straßenrechtlichen Bestimmungen dienen der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße 343 „Sedelsberger Straße“, die an den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans angrenzt. Daher erfolgt eine nachrichtliche Übernahme mittels Zeichnung und erläuterndem Text.

10.2. Baubeschränkungszone

Die Baubeschränkungszone wird aus denselben Gründen nachrichtlich übernommen wie die Bauverbotszone.

11. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

**Bebauungsplan Nr. 116 A „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal II“, 1. Änderung
Begründung - Entwurf**

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 2 bis 9).

Es wird auf die **vorangegangene Bauleitplanung** hingewiesen, um klarzustellen, welches Bauplanungsrecht anzuwenden ist und die Planungshistorie nachvollziehbar zu machen (Hinweis Nr. 10).

Es wird auf die Möglichkeit zur **Einsichtnahme in technische Vorschriften** aufmerksam gemacht, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegen. Dies entspricht der Anforderung des Rechtsstaatsprinzips, dass die Planbetroffenen sich auch dann vom Inhalt solcher Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können, wenn diese nicht öffentlich zugänglich sind (Hinweis Nr. 11).

12. Verfahrensvermerke

Die Stadt Friesoythe hat in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal II“, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadt Friesoythe hat in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 116 A „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal II“, 1. Änderung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Während dieses Zeitraums standen die Unterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Friesoythe zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat die Stadt Friesoythe in der Sitzung des Rates am den Bebauungsplanes Nr. 116 A „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal II“, 1. Änderung als Satzung beschlossen.

**Bebauungsplan Nr. 116 A „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal II“, 1. Änderung
Begründung - Entwurf**

Unterzeichnet:

Friesoythe, den

.....
(Bürgermeister)

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Friesoythe und
des Zweckverbandes Interkommunaler Industriepark Küstenkanal

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 08.03.2022

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
M. Sc. Ekaterina Wamboldt

S:\Zweckverband_c_Port\10822_C_Port_BP_116_2_Änd\05_B-
Plan\02_Entwurf\Begründung\2022_03_08_10822_BP_116_A_1_Aend_Begr_E.docx