

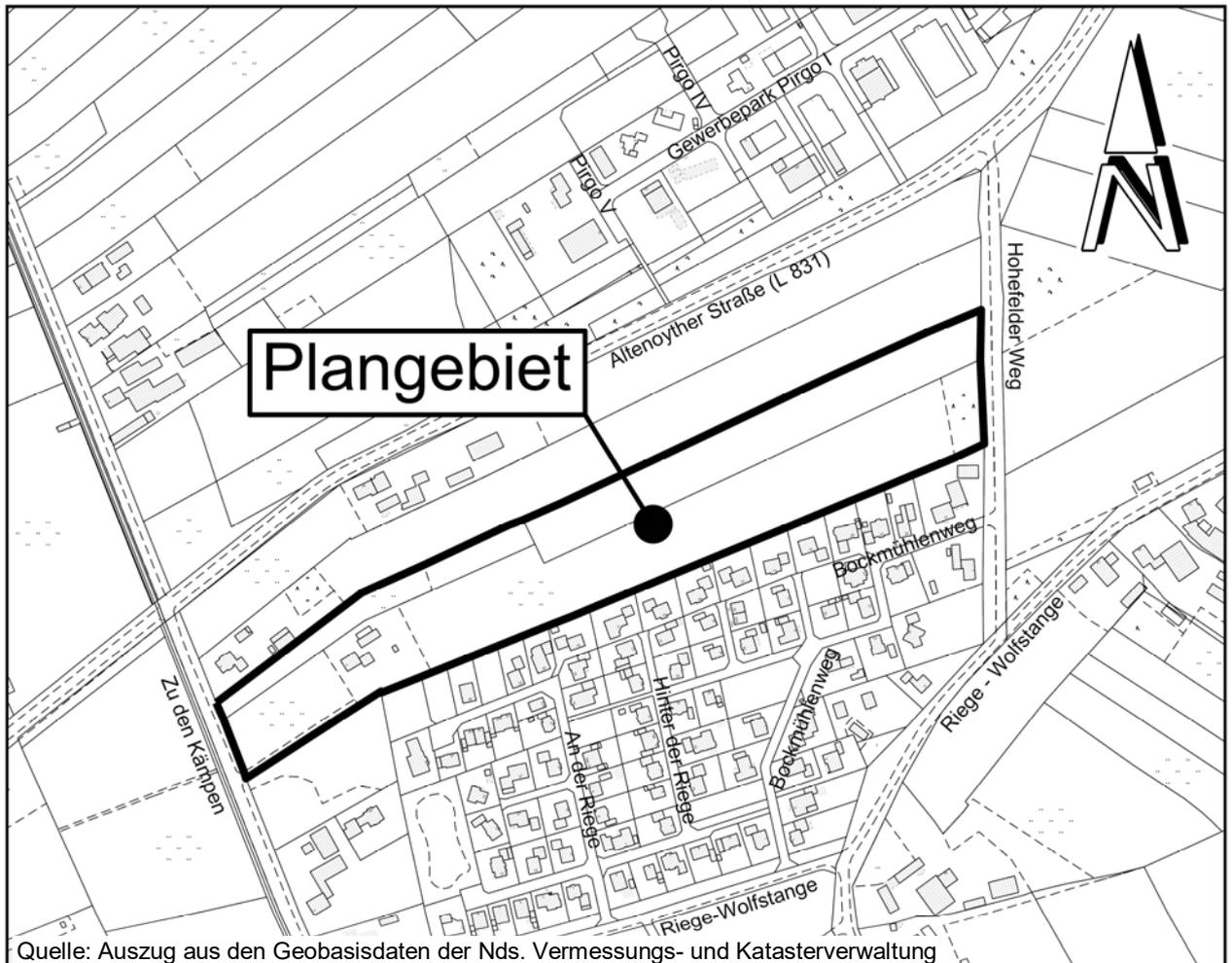


Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 241
„In der Neuen Kämpe“
(Ortsteil Altenoythe)

mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)
mit 15. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB)

Stand: Vorlage Satzungsbeschluss



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel. : 0441 593655

Fax: 0441 591383

e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	2
2.2 EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION.....	6
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	9
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN	11
3.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	11
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBAUO).....	12
3.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	13
3.7 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	13
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	15
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	15
4.2 VERKEHRSLÄRMSCHUTZ.....	16
4.3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	17
5 HINWEISE.....	18
6 PLANUNGSSTATISTIK.....	19
7 VERFAHREN.....	20
ANLAGEN.....	20

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Bebauungsplan Nr. 241 „In der Neuen Kämpe“ liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Altenoythe zwischen der Straße „Zu den Kämpfen“ im Westen und der Straße „Hohefelder Weg“ im Osten. Im Süden grenzt das Wohngebiet „Nördlich der Riege“ an. Nördlich verläuft in ca. 100 m Entfernung die Altenoyther Straße (L 831).

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Der Stadt Friesoythe stehen im Ortsteil Altenoythe derzeit keine Wohnbaugrundstücke zur Verfügung, die sie Bauwilligen anbieten kann. Das jüngste, im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 235 (Rechtskraft 20.12.2019) in Altenoythe entwickelte Wohngebiet „Schmaler Damm Nord“ ist im Wesentlichen umge-

setzt. Die dort entstandenen 18 Baugrundstücke waren innerhalb weniger Monate vollständig vergeben.

Vor dem Hintergrund einer weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken, vor allem durch junge Familien, ist die wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Altenoythe nicht mehr gesichert. Zur ausreichenden Versorgung mit Wohnraum beabsichtigt die Stadt daher die Ausweisung eines neuen Wohngebietes.

Das Plangebiet grenzt im Süden an das Wohngebiet „Nördlich der Riege“ an und erweitert dieses städtebaulich sinnvoll nach Norden. Der östliche Teilbereich des Plangebietes wurde im Flächennutzungsplan bereits als sinnvolle Erweiterung der Wohnbauentwicklung in Altenoythe angesehen und als Wohnbaufläche dargestellt. Ein im westlichen Bereich ehemals vorhandenes Wohngebäude wurde abgerissen. Die Fläche soll daher insgesamt für eine Wohnbauentwicklung herangezogen werden.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich planungsrechtlich um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Für die geplante wohnbauliche Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Mit der Novelle des Baugesetzbuch (BauGB) 2017, welche am 13.5.2017 in Kraft getreten ist (zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 und neu bekannt gemacht am 3.11.2017) wurde - zeitlich begrenzt - der § 13 b eingeführt. Danach kann bei Bebauungsplänen, die bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, auch für Flächen im bisherigen Außenbereich der § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) angewendet werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche (im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2) von weniger als 10.000 m² festgesetzt und
- es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Gemäß § 13 a BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Fristen wurden mit dem Baulandmobilisierungsgesetz bis zum 31. Dezember 2022 (Aufstellungsbeschluss) beziehungsweise 31. Dezember 2024 (Satzungsbeschluss) verlängert. Das Gesetz wurde am 14.06.2021 beschlossen und ist am 23.06.2021 in Kraft getreten.

Mit der vorliegenden Planung soll im Plangebiet im bisherigen Außenbereich auf einer ca. 5 ha großen überwiegend ackerbaulich genutzten Fläche eine ergänzende Wohnnutzung ermöglicht werden. Das Gebiet schließt im Süden an die bebaute Ortslage bzw. ein bestehendes Wohngebiet an. Nordwestlich grenzt ebenfalls Wohnbebauung an.

Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 9.930 m² wird der o.g. Schwellenwert von 10.000 m² unterschritten.

Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB sind somit bei der vorliegenden Planung gegeben.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit auch die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan (Anlage 1)

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe ist der westliche Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der östliche Teil und das südlich angrenzende Wohngebiet sind als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen südwestlich und westlich des Plangebietes sind als gemischte Baufläche dargestellt.

Zwischen den Wohnbauflächen bzw. am Nordrand des bestehenden Wohngebietes ist abschnittsweise eine vorhandene Wallhecke als Grünstreifen dargestellt. Die Wallhecke befindet sich mit den vorhandenen Gehölzen am Südrand im Grenzbereich zum vorliegenden Plangebiet und soll erhalten bleiben.

Die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen Straßen und Wegeflächen wurden im Flächennutzungsplan der Stadt insgesamt von Darstellungen ausgenommen.

Mit der vorliegenden Planung soll das Plangebiet fast vollständig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Teilflächen sollen als öffentliche Grünflächen festgesetzt und für unterschiedliche Zweckbestimmungen herangezogen werden. Zu einem Baugebiet gehören neben den zur Erschließung erforderlichen Straßen und Wege und kleinere Grünbereiche, wie im vorliegenden Fall der geplante Spielplatz oder das Regenwasserrückhaltebecken.

Im östlichen Bereich soll eine weitere Teilfläche aus Gründen des Immissionsschutzes (Geruchsimmissionen der Landwirtschaft) nicht für eine Baugebietsausweisung herangezogen, sondern ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Bei einem Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, kann er, soweit er vom Flächennutzungsplan abweicht, auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Für den westlichen Teil des Plangebietes ist der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer Wohnbaufläche und der östliche Teilbereich durch Darstellung einer öffentlichen Grünfläche zu berichtigen (s. Anlagen 1.1 und 1.2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlage 2)

Das Plangebiet war im westlichen Bereich bislang mit einem Wohn- und Nebengebäude bebaut. Der Gebäudebestand wurde abgerissen. Eine westlich zur Straße „Zu den Kämpen“ vorgelagerte Fläche wird als Grünland und der zentrale Bereich des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt. Am Ostrand ist eine Teilfläche angrenzend zur dort verlaufenden Straße „Hohefelder Weg“ mit Gehölzen bestanden.

Auch im nordwestlichen Bereich befinden sich randlich Gehölzstrukturen und am Südrand des Plangebietes im Übergang zum dort vorhandenen Wohngebiet eine Eichenbaumreihe, welche im zentralen Bereich als Wallhecke eingestuft ist.

Die südlich angrenzende Bebauung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 113 „Nördlich der Riege“ (Rechtskraft 11.06.1999) und wurde in diesem Rahmen überwiegend als allgemeines Wohngebiet mit einer max. eingeschossigen Bebauung festgesetzt (s. Anlage 2). Dieses Gebiet ist vollständig mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

Teilflächen im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 113 wurden als Mischgebiet und der westliche Teilbereich an der Straße „Zu den Kämpen“ wurde, aufgrund einer hier vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle, als Dorfgebiet ausgewiesen. Ergänzend wurden hier, wie auch nordwestlich des Plangebietes, einzelne Wohngebäude realisiert.

Westlich der Straße „Zu den Kämpen“ setzt sich, durch landwirtschaftlich genutzte Flächen getrennt, die weitere Ortslage von Altenoythe fort.

Nördlich des Plangebietes befindet sich an der Altenoyther Straße (L 831) eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die übrigen nördlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Nördlich der L 831 befindet sich nordöstlich des Plangebietes das Gewerbegebiet „Altenoythe Nordost“.

Im Osten begrenzt der Hohefelder Weg das Gebiet. Die Flächen östlich der Straße werden land- oder forstwirtschaftlich genutzt.

Südöstlich befinden sich in ca. 150 m Entfernung an der Straße „Riege-Wolfstange“ weitere landwirtschaftliche Hofstellen.

2.5 Immissionssituation

a) Landwirtschaftliche Geruchsmissionen (Anlage 3)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung. Die Stadt hat daher für das vorliegende Plangebiet die Geruchssituation nach der aktuellen Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL 2008) prüfen lassen, um zu klären, ob die geplanten Nutzungen im Plangebiet unzumutbaren Geruchsbelastungen ausgesetzt sind.

Der GIRL-Richtwert für allgemeine Wohngebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10).

Das Plangebiet und die umliegenden Hofstellen wurden während eines Ortstermins am 20.5.21 besichtigt. Danach wird auf der nächstgelegenen Hofstelle südwestlich des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 113) keine Tierhaltung betrieben. Auch auf der nördlich des Plangebietes an der L 831 gelegenen Hofstelle konnten keine Geruchsmissionen festgestellt werden, die auf eine aktive Tierhaltung schließen. Der Betrieb wurde jedoch bei den Ermittlungen, wie auch weitere elf Betriebsstellen, die sich bis zu einer Entfernung von ca. 600 m zum Plangebiet befinden, berücksichtigt (s. Anlage 3). Die geruchsrelevanten Daten (Tierbestände und technische Ausstattung der Stallanlagen) wurden vom Landkreis Cloppenburg angegeben bzw. vor Ort erhoben.

Nach den Ermittlungen des TÜV Nord liegen danach im überwiegenden Bereich des Plangebietes Belastungen von einer Geruchseinheit an bis zu 9 bis 11 % der Jahresstunden (Immissionswerte IW = 0,09 bis 0,11) und damit Werte vor, die den Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet einhalten bzw. nur geringfügig überschreiten. Im zentralen nördlichen Bereich wird randlich auf einer kleinen Teilfläche ein Immissionswert von 0,12 erreicht. Die südöstlichen Teilflächen sind mit höheren Immissionswerten von 0,12 - 0,16 belastet (s. Abb. 4 des Gutachtens).

Die GIRL ist jedoch kein rechtlich verbindliches Regelwerk. Sie bietet auf Grundlage von Erkenntnissen und Erfahrungen von Sachverständigen brauchbare Anhaltspunkte für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Geruchsmissionen. In den Auslegungshinweisen zu Nr. 5 der GIRL 2008 wird - wie auch in der früheren Fassung - ausgeführt, dass im begründeten Einzelfall eine Abweichung von den Immissionswerten in gewissem Rahmen möglich ist. So werden in den Auslegungshinweisen zu Nr. 3.1 Übergangswerte genannt, wonach beispielsweise beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung nach Einzelfallbeurteilung Zwischenwerte bis max. 0,15 zur Beurteilung herangezogen werden können. Damit wird klargestellt, dass sich die Beurteilung von Geruchsmissionen nicht in jedem Fall allein an den in der GIRL festgelegten Grenzwerten für die Geruchshäufigkeiten orientiert, sondern vielmehr eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu erfolgen hat (vgl. auch OVG NRW, Beschluss vom 24.06.2004 – 21 A 4130/01).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen solchen Übergangsbereich mit noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieben und Tierhaltungsbetrieben im unmittelbaren Umfeld des Siedlungsbereiches. Nach Auffassung der Stadt sind

daher im Plangebiet auch Belastungen, die über dem Immissionswert von 10 % für allgemeine Wohngebiete liegen, noch zumutbar. Da der Stadt geringer belastete Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich nicht zur Verfügung stehen und mit der Planung das bestehende Wohngebiet „Nördlich der Riege“ städtebaulich sinnvoll erweitert wird, wird im vorliegenden Fall für das geplante Wohngebiet ein Immissionswert (IW) von bis zu 0,13 als noch zumutbar und damit zulässig zugrunde gelegt.

Der mit einem Immissionswert von 0,14 - 0,16 höher belastete südöstliche Teilbereich soll dagegen nicht für eine Bebauung herangezogen werden. Die Abgrenzung des Wohngebietes bzw. des Bauteppichs wird daher so gewählt, dass eine Bebauung mit Wohngebäuden in Bereichen mit Immissionswerten über 13 % nicht möglich ist.

Dieser höher belastete Bereich ist in wesentlichen Teilen mit Gehölzen bestanden, welche innerhalb einer öffentlichen Grünfläche weitestgehend erhalten bleiben sollen.

Auch die mit $IW = 0,12$ belastete Teilfläche im zentralen nördlichen sowie weitere Teilflächen im südwestlichen Bereich werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt und sollen als Spielplatz dienen bzw. für die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens herangezogen werden. Dadurch wird mit dem geplanten Wohngebiet zu den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben ein größerer Abstand eingehalten.

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Im vorliegenden Fall sind die südwestlich bzw. südöstlich gelegenen Betriebe jedoch bereits von näher gelegener Bebauung umgeben, an denen der zugehörige Immissionswert erreicht ist oder überschritten wird. So ist für das südlich gelegene allgemeine Wohngebiet davon auszugehen, dass der Immissionswert von 0,10 insbesondere im östlichen Bereich ebenfalls überschritten wird (s. Abb. 4 des Gutachtens). Auch durch den nördlich gelegenen Betrieb wird der Immissionswert von 0,10 bereits im Bereich des südlich bestehenden Wohngebietes erreicht. Eine Ausweitung der Tierhaltung der Betriebe wird somit durch die vorhandene Wohnbebauung bzw. die Wohngebiete begrenzt und wäre bereits derzeit nicht oder zumindest nicht ohne Immissionsminderungsmaßnahmen realisierbar.

Da im vorliegend geplanten Wohngebiet ein Zwischenwert von bis zu 0,13 als noch zulässig zugrunde gelegt wird und diese höheren Belastungswerte im Plangebiet auch für zukünftige Baugenehmigungen der benachbarten Betriebe gelten sollen, wird die bestehende Situation nicht grundsätzlich geändert. Für die landwirtschaftlichen Betriebe ergeben sich durch die Planung keine zusätzlichen Einschränkungen. Eine Verbesserung der Geruchssituation für die vorhandene Wohnbebauung durch Änderung einzelner Parameter oder Maßnahmen, wäre nur durch eine Reduzierung der Immissionsbelastung zu erreichen und würde damit auch die Belastung im Plangebiet nicht erhöhen. Vor diesem Hintergrund erscheint die Planung auch für die Betriebe als zumutbar.

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 von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

b) Verkehrsimmissionen (Anlage 4)

Mit der Altenoyther Straße (L 831) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einer Entfernung von ca. 100 m nördlich des Plangebietes.

Bei der Verkehrszählung 2015 wurde auf der L 831 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 5.300 Kfz, bei einem Schwerlastanteil von 500 Fahrzeugen (9,4%) ermittelt.

Diese Daten wurden durch den TÜV Nord, einschließlich einer jährlichen Verkehrssteigerung von 1 %, auf das Horizontjahr 2035 hochgerechnet und die zu erwartende Verkehrslärsituation unter Berücksichtigung der jeweils zulässigen Höchstgeschwindigkeit für Pkw / Lkw nach der RLS-19 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ (Ausgabe 2019) berechnet (s. Anlage 4).

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juni 2002). Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind, bezogen auf Verkehrslärm, Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Für ein allgemeines Wohngebiet gelten gemäß DIN 18005-1 Orientierungswerte von 55/45 dB (A) tags/nachts.

Unter den genannten Bedingungen und der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung ergeben die Berechnungen im nördlichen Bereich des Plangebietes Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) tags bzw. 51 dB(A) nachts und damit eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002) für ein allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB(A) tags/nachts um bis zu 2 dB(A) tags und bis zu 6 dB(A) nachts (zu den Auswirkungen s. Kap. 4.2.).

c) Gewerbelärm

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich nördlich der L 831 das Gewerbegebiet „Altenoythe Nordost“ der Stadt Friesoythe. Dieses hält zum Plangebiet einen Abstand von ca. 130 m ein. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens (Anlage 4) wurden durch den TÜV-Nord daher auch die im Plangebiet zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen ermittelt.

Für die Betriebe liegen keine detaillierten schalltechnischen Untersuchungen vor. Die regulären Betriebszeiten der vorhandenen Betriebe liegen jedoch im Tageszeitraum, größtenteils zwischen 7-18 Uhr, vereinzelt auch ab 6 Uhr oder bis 22 Uhr. Für den Nachtzeitraum kann der Betrieb von Lüftungsanlagen oder vergleichbarer Haustechnik sowie die Ansiedlung von neuen Betrieben mit teilweisem Nachtbetrieb nicht ausgeschlossen werden. Den Berechnungen wurden daher pauschalisierte Flächenschalleistungspegel von 65 / 47,5 dB(A) /qm tags/nachts, entsprechend einer typischen gewerblichen Nutzung, zugrunde gelegt.

Bezogen auf Gewerbelärm sind für ein allgemeines Wohngebiet nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1 Orientierungswerte von 55/40 dB(A) tags/nachts anzustreben. 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).

Nach den Berechnungen werden im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 50/34 dB (A) tags / nachts erreicht. Die für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 werden somit sicher eingehalten bzw. um mind. 5 bis 6 dB(A) tags/nachts unterschritten. Unzulässige Immissionen durch Gewerbelärm sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

d) Sonstige Immissionen

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

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen Wohnnutzungen entwickelt werden, welche die südlich und westlich vorhandenen Wohngebiete ergänzen. Das Plangebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ist eine Einfügung des neuen Baugebietes in die vorhandene, überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Struktur der Umgebung sichergestellt.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Im vorliegenden Plangebiet werden diese gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen.

Damit entspricht die Stadt auch einer aktuellen Entscheidung des VGH München zum § 13 b BauGB, wonach grundsätzlich auch andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen in einem nach § 13 b BauGB entwickelten Baugebiet möglich sind, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotenzial hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt:

"Weder Gesetzeswortlaut des § 13 b S. 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, sodass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials auszuschließen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein."

(VGH München, Beschluss vom 09.05.2018- 2 NE 17.2528)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen an die Regelungen für die jüngsten in Altenoythe ausgewiesenen Wohngebiete (Bebauungspläne Nr. 166 und Nr. 235) angepasst.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet wird daher entsprechend auf 0,3 beschränkt. Damit soll die Bebauungsdichte und damit insbesondere das Maß der Bodenversiegelung begrenzt werden. Einschließlich der in § 19 Abs. 4 BauNVO formulierten Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H. durch notwendige Nebenanlagen, wie Fahrrad- und Geräteschuppen, Zugänge, Stellplätze etc., wird die bauliche Nutzung damit auf eine maximale Grundfläche von 45 % begrenzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 2 NBauO die nicht überbauten Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (s.a. Kap. 3.5).

Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse

Die umgebende Bebauung ist zum großen Teil durch freistehende eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser gekennzeichnet. Daher soll eine entsprechende Bebauung auch im vorliegenden Plangebiet realisiert werden. Im Plangebiet wird zur Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung von Sockel-, Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe - SH) im Plangebiet darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird sowohl eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet als auch einer übermäßigen Geländemodellierung entgegengewirkt.

Die zulässige Traufhöhe soll max. 6 m betragen. Zusammen mit der höchstzulässigen Firsthöhe (FH) von 10 m sollen im Gebiet damit auch neuere Bau-

und Dachformen (z.B. sog. Toskanahäuser mit Zeltdach) ermöglicht werden, wie sie auch in Friesoythe zunehmend nachgefragt werden.

„Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw.) aus Fickert/Fieseler BauNVO, 10. Aufl, § 16, Rn 31].

Von der Einhaltung der Traufhöhe werden Dachgauben, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge bzw. Gebäudeteile ausgenommen, um den Bauwilligen bei der Baugestaltung einen weiten Spielraum zu belassen.

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses, wobei untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt bleiben.

Mit diesen Festsetzungen ist eine Anpassung des Plangebietes an die umliegend vorhandene Bebauungs- und Nutzungsdichte sichergestellt.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erreicht werden, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her, der umliegenden Bebauungsstruktur und den Bauwünschen der Bevölkerung nach Familienheimen entspricht. Aus diesem Grund wird die offene Bauweise im allgemeinen Wohngebiet auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Darüber hinaus soll im allgemeinen Wohngebiet die geplante homogene städtebauliche Nutzungsstruktur nicht durch verdichtete Bauweisen, wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen gefährdet werden. Um ein Unterlaufen dieser Regelung zu vermeiden, ist es nach Ansicht der Stadt erforderlich, die Zahl der Wohneinheiten zu beschränken. Analog zu den Regelungen der jüngeren Bebauungspläne Nr. 166 und 235 wird für das allgemeine Wohngebiet daher festgesetzt, dass je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig sind. Die Einschränkung auf lediglich eine Wohnung je Einzel- bzw. Doppelhaus würde eine unverhältnismäßige Beschränkung der Nutzung, vor allem im Hinblick auf das Zusammenleben der Generationen, bedeuten und ist daher nicht beabsichtigt.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur. Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden in einem Streifen von 3 m Breite entlang der öffentlichen Verkehrsflächen alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausge-

geschlossen. Der Ausschluss jeglicher Gebäude gilt überdies innerhalb des Gewässerrandstreifens am südlichen Rand des Plangebietes.

Zu den öffentlichen und privaten Grünflächen werden zu deren Schutz ebenfalls nicht überbaubare Grundstücksflächen von jeweils 3 m Breite festgesetzt.

Zur am Südrand des allgemeinen Wohngebietes bestehenden Baumreihe bzw. Wallhecke werden nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer größeren Tiefe von 5 m festgesetzt. Um zukünftige Beeinträchtigungen der Wallhecke sowie weiterer Gehölzbestände am Nordrand des geplanten Wohngebietes ausschließen zu können, wird für die Traufbereiche teilweise festgesetzt, dass sie von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten sind (s.a. Kap. 3.6).

3.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Grundstückseinfriedung

Für eine positive Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes werden neben den oben genannten Regelungen zur Zulässigkeit baulicher Anlagen in der straßenseitigen „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ auch „örtliche Bauvorschriften“ auf Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) über die Gestaltung der Vorgartenbereiche getroffen. Die Grundstückseinfriedung soll an den Verkehrsflächen danach als offene sichtdurchlässige Einfriedung (z.B. Latten-, Maschendrahtzäune oder Hecken) ausgebildet werden und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten dürfen. Höhere Einfriedungen sollen ausnahmsweise zulässig sein, sofern es sich um lebende Hecken handelt. Geschlossene Sichtschutzzäune, Drahtzäune mit Sichtschutzfolie, mit Steinen gefüllte Gabionen und vergleichbare Einfriedungen sind dagegen unzulässig. Dies dient ebenfalls der Förderung von offenen bzw. begrünten Vorgartenbereichen und damit der Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden im Stadtgebiet zunehmend sog. Stein- oder Schottergärten angelegt, welche aufgrund der verwendeten Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Aus ökologischen Gründen wird im Bebauungsplan daher eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, dass Stein- oder Schotterbeete zulässig sind, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 45 % des Baugrundstücks (entspricht einer GRZ von 0,3 plus 50 % für Nebenanlagen) nicht überschreitet.

Auch gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Auf den verbleibenden 55 % Grundstücksfläche, welche nicht mit Hauptgebäuden oder Nebenanlagen bebaut werden dürfen, dürfen solche Steingärten somit nicht entstehen. Diese Flächen sind als Grün- und Gartenfläche auszubilden.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen haben das Hauptziel, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in die Umgebung sicher zu stellen und dabei vorhandene landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen zu erhalten sowie die Belange der Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen.

Zu diesem Zweck werden die vorhandenen Gehölze am Nord- und Südrand, die abschnittsweise als Wallhecke eingestuft sind, als private Grünfläche festgesetzt und mit einem Erhaltungsgebot belegt. Vorhandene Lücken im Gehölzbestand sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu schließen, wobei der Pflanzabstand der Bäume zueinander ca. 10 m betragen sollte. Auch die im südöstlichen Bereich vorhandenen Gehölzstrukturen sollen innerhalb einer öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben und durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden. Diese Strukturen bleiben somit als wertvolle Elemente des Landschaftsbildes und als wertvoller Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für die Fauna des Gebietes dauerhaft erhalten.

Im zentralen nördlichen Bereich soll eine weitere öffentliche Grünfläche für die Anlage einer Spielplatzfläche herangezogen und im südwestlichen Teil des Plangebietes innerhalb einer öffentlichen Grünfläche eine Regenwasserrückhalteanlage angelegt werden. Die Rückhalteanlage wird ausreichend dimensioniert, um das Oberflächenwasser aus dem Wohngebiet aufzunehmen und dem natürlichen Abfluss entsprechend der nächsten Vorflut zuzuleiten.

3.7 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt von Westen über die Straße „Zu den Kämpen“ und von Osten über die Straße „Hohefelder Weg“. Die geplante innere Erschließungsstraße schließt jeweils an diese Straßen an. Von der inneren Erschließungsstraße zweigen zudem kurze Stichstraßen nach Norden bzw. Süden zur Erschließung rückwärtig entstehender Grundstücke ab.

Hinsichtlich ihrer Funktion haben die innere Erschließungsstraße und die Stichstraßen ausschließlich eine Bedeutung für die Anlieger. Sie sollen deshalb nach den Grundsätzen der Verkehrsberuhigung ausgebaut und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Die Straßen „Zu den Kämpen“ und „Hohefelder Weg“ haben nach Norden Anschluss an die Altenoyther Straße (L 831). Die Anbindung des Gebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Straße „Zu den Kämpen“ bzw. „Hohefelder Weg“ werden Sichtfelder gemäß RAS06 in einer Größe von 3/70 m dargestellt. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahr-

bahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

3.7.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist eine Löschwassermenge von:

48 cbm pro Stunde (3.200 l/min) bei WA

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Abwasserbeseitigung

Anfallendes Schmutzwasser wird zentral abgeleitet und über einen entsprechenden Schmutzwasserkanal dem Klärwerk Friesoythe zugeführt.

Oberflächenwasser

Nach den Erfahrungen im vorliegenden Siedlungsbereich ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken nicht immer möglich. Unter Berücksichtigung der nach Westen abfallenden Geländehöhen wird daher im südwestlichen Bereich des Plangebietes ein zentrales Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Nach ersten Berechnungen wird ein Stauvolumen von ca. 830 cbm benötigt. In der für diesen Zweck vorgehaltenen Fläche von fast 2.500 qm kann eine ausreichend dimensionierte Rückhalteanlage geschaffen werden, um das Oberflächenwasser aus dem Wohngebiet aufzunehmen und über einen Regenwasserkanal dem natürlichen Abfluss entsprechend der westlich der Straße „Zu den Kämpfen“ verlaufenden Vorflut zuzuleiten.

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

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.

Die vorgesehenen Stichstraßen bieten keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Die anliegenden Grundstücke müssen daher ihre Abfallbehälter für die regelmäßige Entleerung an die nächste mit Müllfahrzeugen zu befahrende Straße stellen. Die Wegestrecke beträgt im ungünstigsten Fall ca. 30 m und ist den Bewohnern nach Auffassung der Stadt zuzumuten.

Energieversorgung

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

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung kann durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg erfolgen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Das Plangebiet war bislang im westlichen Bereich mit einem Wohngebäude und Nebenanlagen bebaut. Die Gebäude sind abgängig. Die übrigen Flächen wurden landwirtschaftlich genutzt. Mit der vorliegenden Planung soll das Gebiet für die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 54 Baugrundstücken herangezogen werden. Die Planung erweitert das südlich mit dem Bebauungsplan Nr. 113 ausgewiesene Wohngebiet. Das Gebiet ist daher geeignet, diese angrenzend vorhandene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll zu ergänzen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, werden mit max. einem Vollgeschoss und der Begrenzung der Gebäudehöhen auf 10,0 m an die in den jüngsten Bebauungsplänen für den Ortsteil getroffenen Regelungen bzw. die vorhandenen Gebäudehöhen angepasst und damit die angrenzend bestehende Bebauungsstruktur im Plangebiet homogen weiterentwickelt.

Das Plangebiet grenzt nördlich an das bestehende Wohngebiet an und wird im Süden größtenteils durch eine Wallhecke bzw. eine Baumreihe eingebunden. Dadurch hält die neue Bebauung einen Abstand von mindestens 10 m zum südlichen Plangebietsrand ein. Die im Plangebiet geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten erscheinen daher für die südlich angrenzende Wohnbebauung vertretbar. Durch die ergänzend geplante Wohnbebauung am östlichen Siedlungsrand von Altenoythe ergeben sich somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

4.2 Verkehrslärmschutz

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation ergeben hat, werden die für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 durch die nördlich verlaufende Landesstraße 831 im Plangebiet überschritten (s. Anlage 4).

Das Gebiet grenzt nicht unmittelbar an die Landesstraße an, sondern hält einen Abstand von ca. 100 m ein. Aufgrund der Entfernung zur Lärmquelle sind aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwand oder -wall nicht sinnvoll umsetzbar, da sie in ihrer Wirksamkeit erheblich eingeschränkt wären.

Für die geplanten Wohngebäude kommen daher, neben einer schalloptimierten Grundrissgestaltung, nur passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) in Betracht. Diese ergeben sich unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist grundsätzlich der Tageswert der Geräuschimmissionen maßgebend. Sofern die Differenz der Lärmimmissionen zwischen Tag- und Nachtwert jedoch weniger als 10 dB(A) beträgt, wird - neben einem Korrekturwert von 3 dB - zum ermittelten Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB(A) gegeben und dieser Wert als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ (MALP - L_a) zugrunde gelegt. Diese Situation ist vorliegend gegeben. Damit wird in der DIN 4109-1 das größere Schutzbedürfnis für den Nachtzeitraum berücksichtigt.

Nach den Berechnungen des TÜV-Nord werden im geplanten Wohngebiet durch Verkehrs- und Gewerbelärm maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) nach der DIN 4109-1 von 60 dB(A) bis ca. 64 dB(A) erreicht.

Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln über 60 dB(A) bis max. 65 dB(A) (entspricht dem Lärmpegelbereich III nach früheren Fassungen der DIN 4109) sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen nach der DIN 4109-1 bewertete Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) von 35 dB einzuhalten.

Nach Aussage des Gutachters sind in den Lärmpegelbereichen I bis III der DIN 4109-1 bei den heute aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes erforderlichen Bauausführungen im Regelfall keine weiteren schalltechnischen Anforderungen bzgl. der Luftschalldämmung von Außenbauteilen notwendig.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer sind die genannten Anforderungen auch bei Belüftung sicher zu stellen (z.B. durch schalldämpfende Lüftungssysteme oder Anordnung der Fenster auf den schallabgewandten Fassadenseiten). Für Büroräume und Ähnliches sind um 5 dB niedrigere Schalldämmmaße einzuhalten. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Im vorliegenden Fall verläuft die Landesstraße zudem nördlich des Plangebietes. Dadurch können besonders schutzwürdige Schlafräume oder auch schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie Terrassen oder Balkone, sinnvoll auf den lärmabgewandten südlichen Gebäudeseiten im Schallschatten der Gebäude errichtet werden (architektonische Selbsthilfe).

Auf der der Altenoyther Straße (L 831) zugewandten Seite sollen schutzwürdige Außenwohnbereiche nur zulässig sein, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z.B. Wand oder Gebäude) geschützt werden.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich anzusehen. Die Flächen grenzen im Süden an ein ausgewiesenes Wohngebiet und die bestehende Ortslage von Altenoythe an. Mit der vorliegenden Planung soll diese Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll erweitert werden.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes kann das Baugebiet, wie in Kap. 2.2 dargelegt, gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) im Verfahren nach § 13 a BauGB ausgewiesen werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Nach § 13 b BauGB gilt bei Verfahren, die bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet und bis zum 31.12.2024 beschlossen werden, auch für Flächen im Außenbereich der § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 5 ha großen Bereich und schließt an seiner Südseite an die bebaute Ortslage bzw. ausgewiesene Baugebiete an. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 im Plangebiet ca. 9.930 m². Die Voraussetzung des § 13 b BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Der städtebaulich erforderliche Eingriff durch die mit der Planung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Schutzgüter, wie z.B. Wallhecken, sind dagegen auszugleichen.

Im vorliegenden Fall ist die am Südrand vorhandene Gehölzreihe abschnittsweise als Wallhecke eingestuft (Wh-29 13-77). Die Wallhecke ist gem. § 29 BNatSchG geschützt. Sie wird entsprechend gekennzeichnet und soll mit ihren vorhandenen Gehölzen innerhalb privater Grünflächen vollständig erhalten bleiben. Ein Ausgleich ist somit insgesamt nicht erforderlich.

4.3.1 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall werden die für eine Wohnbebauung in Anspruch genommenen Flächen fast vollständig als Acker bzw. Grünland genutzt. Die Flächen werden am Süd- und Nordrand durch Gehölzreihen bzw. einen Wallheckenabschnitt gegliedert, welche erhalten bleiben. Auch die weiteren im südöstlichen Bereich vorhandenen Gehölzstrukturen werden fast vollständig zum Erhalt festgesetzt und durch weitere Anpflanzungen ergänzt. Im Zuge der Erschließungsarbeiten ist jedoch die Entfernung einzelner Bäume denkbar. Hierdurch können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der überwiegend intensiv landwirtschaftlichen Nutzung und dem angrenzenden Siedlungsbereich ist im Gebiet nur mit dem potenziellen Vorkommen von sogen. Allerweltsarten zu rechnen, für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen jedoch sicher auszuschließen, dürfen notwendige Fällungs- oder Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

Die sonstige Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen.

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Hinweise

Denkmalschutz

Der Stadt Friesoythe sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.“

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

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

6 Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet,	33.098 qm	65,4 %
Öffentliche Grünfläche, davon	6.979 qm	13,8 %
• Regenwasserrückhalteanlage	(2.492 qm)	
• Spielplatz	(1.406 qm)	
• Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(3.081qm)	
Private Grünfläche (Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern)	4.837 qm	9,6 %
Straßenverkehrsfläche	5.658 qm	11,2 %
Plangebiet	50.572 qm	100 %

7 Verfahren

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

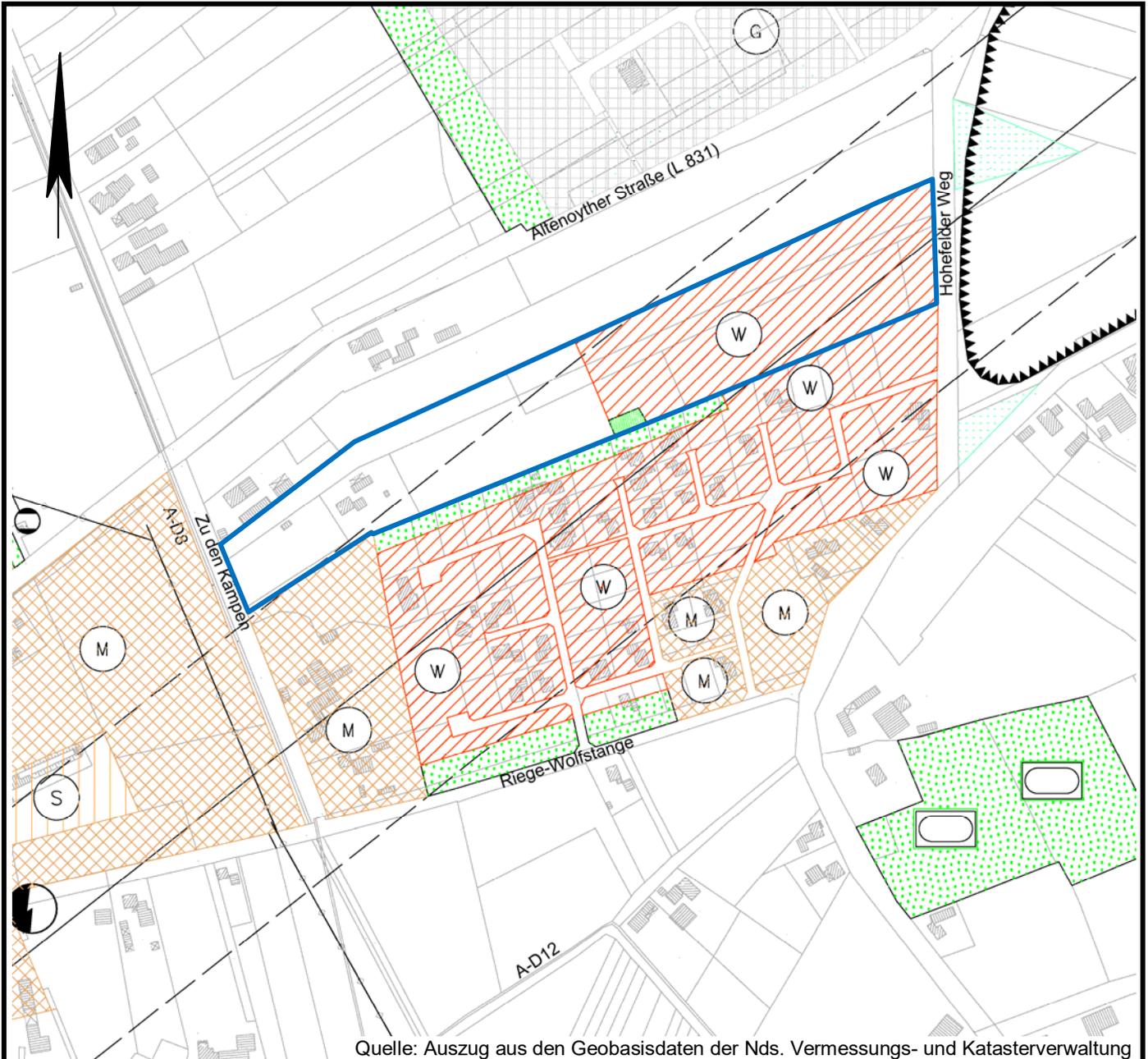
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

- 1.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 1.2 Geplante 15. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
2. Bestehende Nutzungsstruktur und Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 113
3. Geruchsmissionsermittlung
4. Schalltechnische Untersuchung (Verkehr, Gewerbe)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Legende:

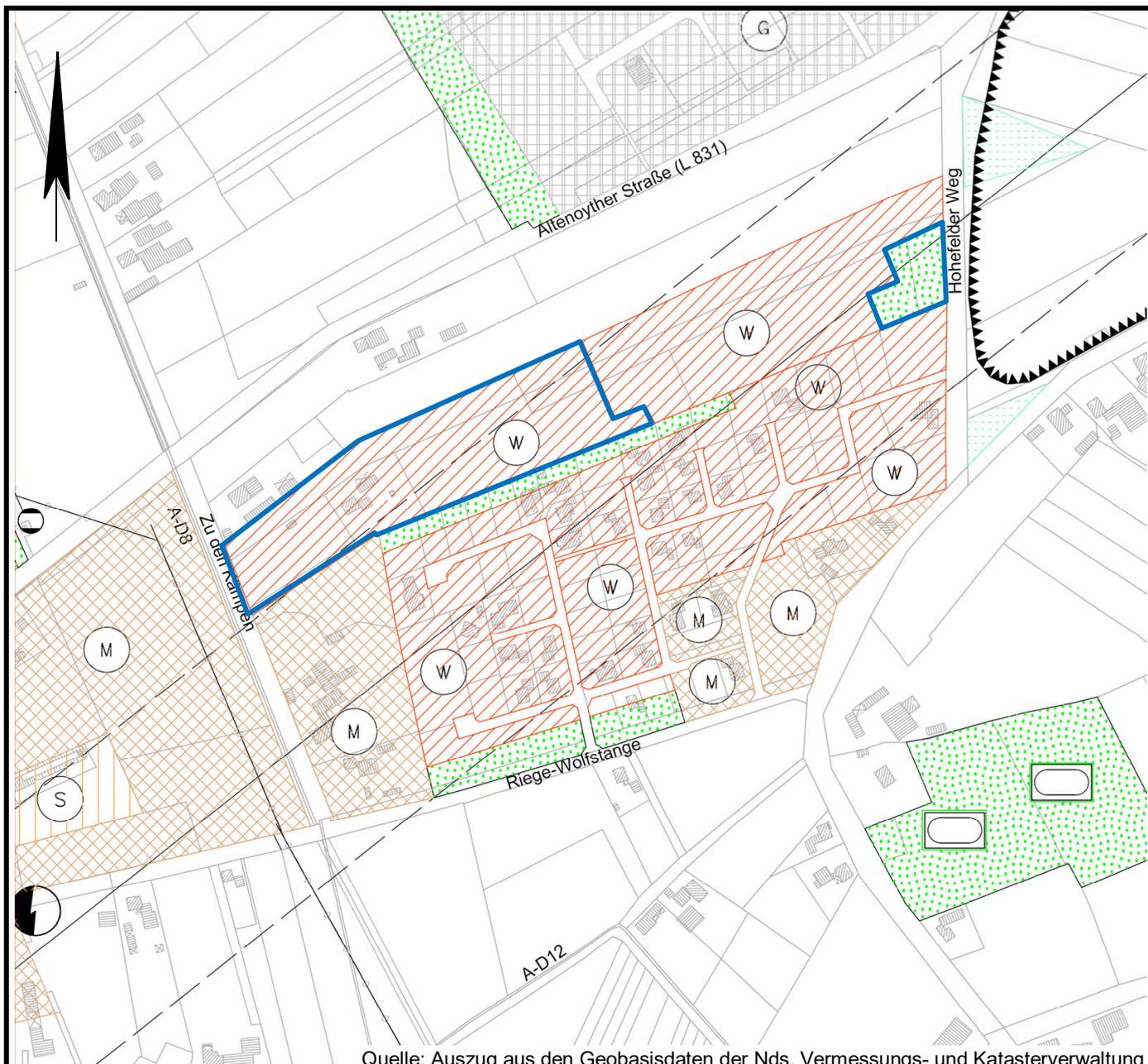
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 241
-  **W** Wohnbauflächen
-  **M** Gemischte Baufläche
-  **G** Gewerbliche Baufläche
-  Öffentliche Grünflächen untersch. Zweckbestimmung
-  Sportplatz
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Fläche für die Forstwirtschaft
-  Erdgasleitung
-  Fläche für Abgrabungen (Rohstoffgewinnung)

Stadt Friesoythe

**Anlage 1.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 241**

**Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes**

M 1: 5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Legende:

-  Geplante 15. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (2 Teilgebiete)
-  **W** Wohnbauflächen
-  **M** Gemischte Baufläche
-  **G** Gewerbliche Baufläche
-  Öffentliche Grünflächen untersch. Zweckbestimmung
-  Sportplatz
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Fläche für die Forstwirtschaft
-  Erdgasleitung
-  Fläche für Abgrabungen (Rohstoffgewinnung)

Stadt Friesoythe

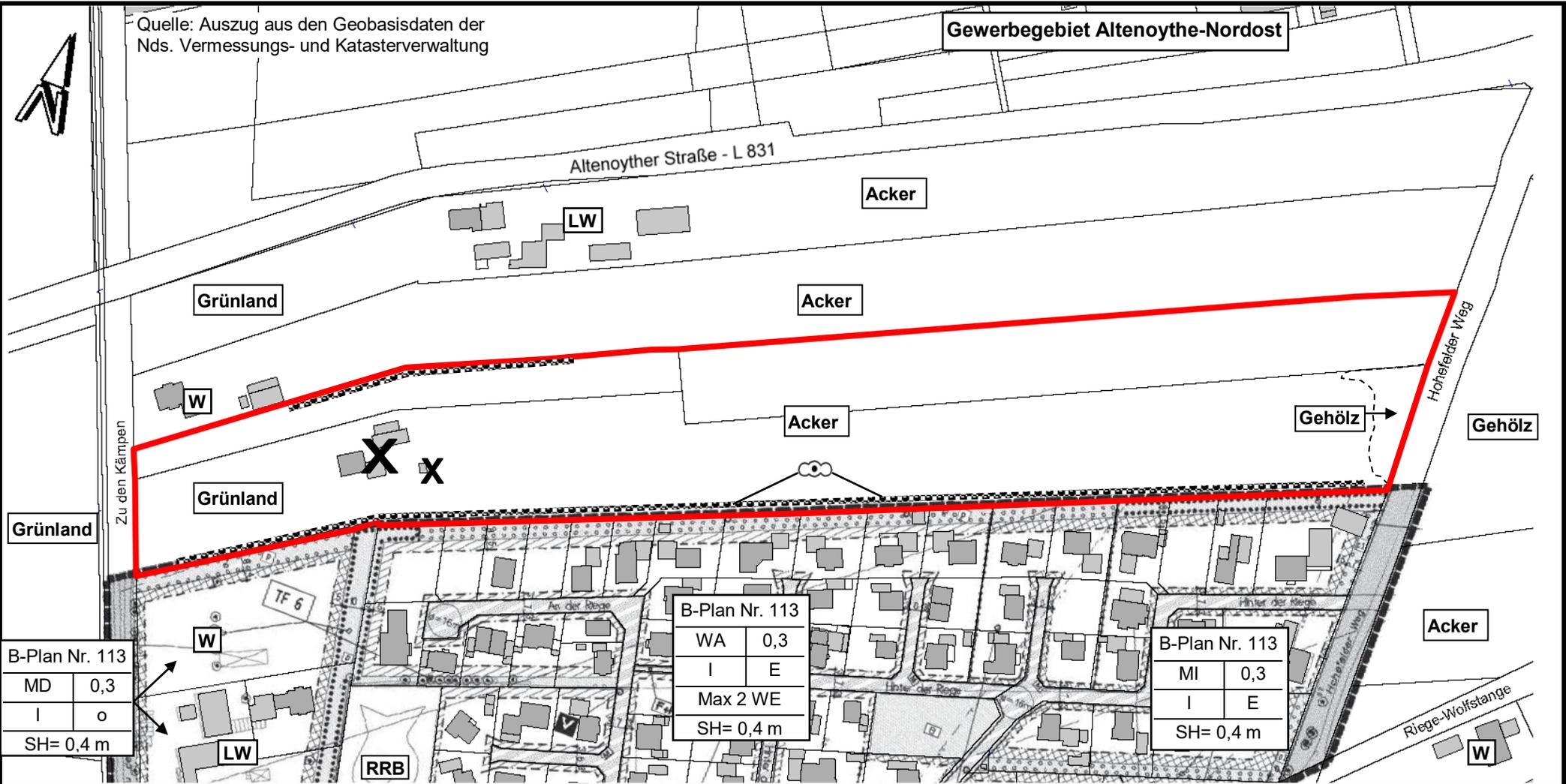
**Anlage 1.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 241**

**Geplante Berichtigung
der Darstellungen des
Flächennutzungsplanes
(15. Berichtigung)**

M 1: 5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Gewerbegebiet Altenoythe-Nordost



- Legende:**
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 241
 - Geltungsbereich B.-Plan Nr. 113
 - LW Landwirtschaftlicher Betrieb
 - W Wohngebäude
 - X Gebäude (abgängig)
 - X Baumreihe

- Festsetzungen im B.-Plan Nr. 113:**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MD Dorfgebiet
 - MI Mischgebiet

- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse
- E nur Einzelhäuser zulässig
- 2 WE max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus
- RRB Regenrückhaltebecken
- Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Wallhecke

Bestehende Nutzungsstruktur und Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 113

10/2021 Büro für Stadtplanung, Ol.

Stadt Friesoythe

Anlage 2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 241

**Bebauungsplan Nr. 241
Stadt Friesoythe**

- Geruchsimmissionsermittlung -

**Bebauungsplan Nr. 241
Stadt Friesoythe**

- Schalltechnische Untersuchung -