



## Beschlussvorlage

Nr.: **BV/224/2020 / öffentlich**

### **Bebauungsplan Nr. 239 "Dorfgebiet Kampe": Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung**

#### **Beratungsfolge:**

Gremium	frühestens am
Planungs- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	04.11.2020

#### **Beschlussvorschlag:**

Für den in dem beigefügten Kartenausschnitt gekennzeichneten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 „Dorfgebiet Kampe“ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der von der Verwaltung vorgelegte Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 239 „Dorfgebiet Kampe“ wird gebilligt und wird als Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verwendet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorzubereiten und durchzuführen.

#### **Sach- und Rechtsdarstellung:**

Die Ortschaft Kampe verfügt über ein aktives Dorfleben mit verschiedenen Vereinen (z. B. Schützen- und Sportverein), Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Kindergarten und Kirche) sowie verschiedene Geschäfte und Gewerbebetriebe. Der Ort Kampe ist ebenso wie die anderen Kanaldörfer Kamperfehn, Ahrendorf und Edewechterdamm in das Programm der Dorfentwicklung des Landes Niedersachsen aufgenommen worden.

Bereits in den 90er Jahren gab es Bestrebungen, für den Ort Kampe Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfes zu entwickeln. Der seinerzeit aufgestellte Bebauungsplan Nr. 88 „Industriegebiet Kampe“ sah eine großflächige Erweiterung der vorhandenen Bebauung zwischen der Straße „Röbkenberg“ und der „Industriestraße“ vor.

Durch einen Widerspruch eines Anliegers wurde der betroffene Bebauungsplan im Normenkontrollverfahren durch das Obergericht Lüneburg jedoch gekippt und für rechtsungültig erklärt.

Aufgrund der Änderung der Immissionsbeurteilung auf Grundlage der GIRL (Geruchsimmisionsrichtlinie) wird es zunehmend für die Stadt Friesoythe schwieriger, reine Wohnbauflächen auszuweisen.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen für den Ortsteil Kampe war vor diesem Hintergrund auch immer wieder Thema verschiedener Gespräche mit dem Landkreis sowie dem TÜV-Norddeutschland, der die Immissionsgutachten erstellt. Insbesondere die zunehmende Bedeutung des Immissionsschutzes bzgl. Lärm und Gerüche im Zusammenhang mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen für die Siedlungsentwicklung in Kampe eine große bauleitplanerische Herausforderung dar.

Seit nunmehr fast 20 Jahren hat die Ortschaft Kampe keine Entwicklung mehr erfahren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 und der damit angestrebten Ansiedlung von Wohnhäusern soll die bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die vorhandenen Strukturen und Einrichtungen im Ort sollen gestärkt und nachhaltig gesichert werden. Die dörfliche Entwicklung steht somit im Fokus. Da die vorhandenen dörflichen Strukturen im Ortsmittelpunkt aufgegriffen und berücksichtigt werden, ist beabsichtigt, die Baugebiete im Bebauungsplan als Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO auszuweisen.

Die Ausweisung größerer Bereiche des aufzustellenden Bebauungsplans als Dorfgebiet wurde in mehreren Gesprächen mit dem Landkreis ausführlich diskutiert. Aufgrund der bestehenden Immissionsbelastungen (Lärm und Gerüche) ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen. Vom zuständigen Planungsamt des Landkreises wird nach wie vor die angestrebte Bauleitplanung mit der Festsetzung von Dorfgebieten eher kritisch gesehen.

In Dorfgebieten ist gegenüber festgesetzten Wohngebieten eine erhöhte Geruchsbelastung zulässig; gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) können die Geruchseinheiten 5 GE/a höher liegen. Für einen Großteil des Gebietes können somit entsprechend der Vorabberechnung des TÜV's die erforderlichen Grenzwerte des GIRL eingehalten werden. Dennoch wird im Verfahren eine detailliertere Betrachtung seitens des TÜV's erforderlich sein.

Die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) legt Immissionsrichtwerte in Abhängigkeit von der Gebietsart fest. Beispielhaft sind folgende Immissionsrichtwerte für die jeweilige Gebietsart einzuhalten:

Dies bedeutet für ein Misch- oder Dorfgebiet, dass tagsüber in dem Zeitraum von 06:00 – 22.00 Uhr ein gemittelter Pegel von 60 dB(A) nicht überschritten werden darf. Der Wert „60 dB(A)“ stellt somit einen Durchschnittswert dar, der über den gesamten Tagzeitraum von 16 Stunden gemittelt wird.

Im Zusammenhang mit dem Tag-Immissionsrichtwert von 60 dB(A) bzw. dem Nachtwert von 45 dB(A) ist zudem ersichtlich, dass ein begrenztes Maß an Lärm hinzunehmen ist. Von den Gewerbetreibenden kann somit grundsätzlich nicht verlangt werden, dass keine Geräusche verursacht werden.

Um sich bei der weiteren Bauleitplanung hinsichtlich des Gewerbe- und des Verkehrslärms auf gesicherte Erkenntnisse zu stützen, ist die Erstellung eines Lärmgutachtens notwendig.

Die zur Entwicklung anstehenden Flächen befinden sich teilweise bereits im Eigentum der Stadt Friesoythe. Für einen Teilbereich dieser Flächen wurden bereits entsprechende Waldumwandlungsgenehmigungen erteilt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben der Landkreis Cloppenburg und weitere zu beteiligende Stellen (GAA, IHK, HWK u. a.) die Möglichkeit, Anregungen, Bedenken und Hinweise zu der Planung zu äußern. Seitens der Stadt Friesoythe kann dann auf die evtl. vorgetragenen Bedenken entsprechend reagiert werden.

#### **Finanzierung:**

- Keine finanziellen Auswirkungen
- Planungskosten in Höhe von 18.000,00 €
- Folgekosten pro Jahr in Höhe von            €
- Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- Umsetzung des Beschlusses bis

#### **Anlagen**

Abgrenzungsdarstellung des B-Planes Nr. 239 "Dorfgebiet Kampe"  
Luftbild für den Ort Kampe

Bürgermeister