Stadt Friesoythe

Fachbereich 3
verantwortlich: **Klaus Sandmann**
Datum: 20.05.2021

Beschlussvorlage **Nr.: BV/115/2021 / öffentlich**

Bebauungsplan Nr. 241 in Altenoythe "In der Neuen Kämpe" mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung; 1. Aufstellungsbeschluss, 2. Beraten des Entwurfes, 3. Beschluss über die Offenlegung und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Planungs- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	09.06.2021

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241 in Altenoythe „In der Neuen Kämpe“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung für das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Gebiet beschlossen. Der Bebauungsplan wird gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt.

2. Dem vorgelegten Planentwurf wird zugestimmt.

3. Die Öffentlichkeit und die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Der Planungsbereich umfasst das im Eigentum der Stadt Friesoythe stehende Grundstück (Flste. 100/1, 497/102 und 498/103, alle Flur 12) in Altenoythe Hohefeld zwischen den Straßen Hohefelder Weg (im O) und Zu den Kämpen (im W), südlich der Altenoyther Straße (L 831). Im Süden grenzt die Wohnsiedlung Riege-Wolfstange (Bplan 113 „Nördlich der Riege“) an. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,10 ha.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung, dem bestehenden Wohnbedarf in Altenoythe Rechnung zu tragen. Ca. 60 Bauplätze mit Größen zwischen 550 und 750 qm können entstehen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist die östliche Hälfte des Gebietes bereits als „Wohnbaufläche (W)“ ausgewiesen, der westliche Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“. Da die Plandurchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden soll, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Grundstückszuschnitt (lang und schmale Tiefe) lässt hinsichtlich der Erschließung wenig Gestaltungsspielraum. Als Haupterschließung dient die Verbindungsstraße zwischen den Straßen Zu den Kämpen und Hohefelder Weg. Mit kleinen Stichstraßen werden die rückwärtigen Bereiche erschlossen. Die Verschwenkungen im Verlauf der Haupterschließungsstraße zielen vor allem auf eine Geschwindigkeitsdämpfung des Kfz-Verkehrs ab. Die übrigen Festsetzungen (GRZ:0,3; Z = 1; Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen) orientieren sich an den Regelungen aus dem angrenzenden Bplan Nr. 113.

Zusätzlich sind gestalterische Festsetzungen vorgesehen. Dies betrifft zum einen die Einfriedungen. Zulässig sollen nur offene sichtdurchlässige Einfriedungen oder Hecken sein; ausgeschlossen werden geschlossene Sichtschutzzäune, Drahtzäune mit Sichtschutzfolie, mit Steinen gefüllte Gabionen und vergleichbare Einfriedungen. Zum anderen wird festgelegt, dass die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet werden müssen. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

Der erhaltenswerte Baumbestand wird festgesetzt. Dies betrifft die Einzelbäume (überwiegend Eichen) an der südlichen Plangebietsgrenze sowie den flächigen Gehölzbestand im Osten am Hohefelder Weg. Für diese Bereiche werden Grünflächen (private und öffentliche) ausgewiesen. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird zur landschaftlichen Einbindung ein Pflanzstreifen festgesetzt.

Die Ausweisung eines Spielplatzes ist im mittleren Bereich geplant. Zwar besteht in naher Luftlinienentfernung in dem südlich angrenzenden Baugebiet ein größerer Spielplatz, eine direkte fußläufige Anbindung ist jedoch ausgeschlossen.

Das Oberflächenwasser wird in einem naturnah angelegten Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und dann dem nächsten Vorfluter (Altenoyther Kämpe Graben) westlich der Straße Zu den Kämpen verzögert zugeleitet.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen ein: Straßenverkehrslärm von der L 831 und Gewerbelärm aus dem Gewerbegebiet Pirgo. In dem Schallgutachten des TÜV wird nachgewiesen, dass die ermittelten Lärmwerte eine Wohnnutzung nicht ausschließen. Allerdings sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Hinsichtlich der Geruchsimmissionen, herrührend aus landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes, kommt das 2. TÜV-Gutachten ebenfalls zu dem Ergebnis, dass eine Wohnnutzung zulässig ist.

Finanzierung:

- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen
- ☐ Gesamtausgaben in Höhe von €
- ☐ Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- ☐ Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- ☐ Umsetzung des Beschlusses bis

Anlagen
Planentwurf
Übersichtsplan

Bürgermeister