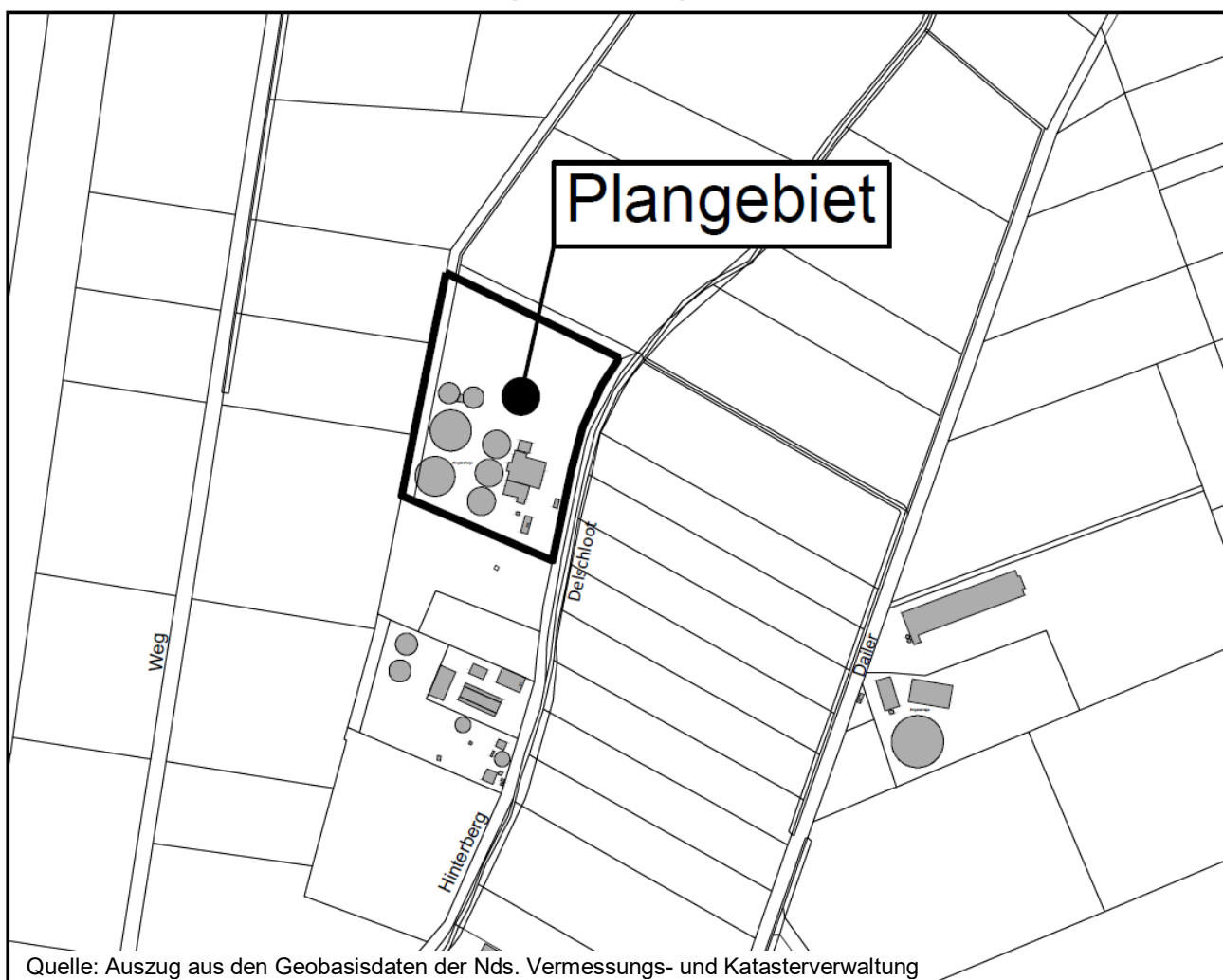




**Begründung**  
**zur 1. Änderung**  
**des Bebauungsplanes Nr. 173**  
**„Delschloot“**

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)



**Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel. : 0441 593655

Fax: 0441 591383

e-mail: [gieselmann@bfs-oldenburg.de](mailto:gieselmann@bfs-oldenburg.de)

Inhalt	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....</b>	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE .....</b>	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....	2
2.2    VEREINFACHTES VERFAHREN .....	3
2.3    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNG.....</b>	<b>4</b>
3.1    HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN .....	4
3.2    ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE .....	5
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>5</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	5
4.2    NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	5
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>6 HINWEIS .....</b>	<b>6</b>
<b>7 VERFAHREN.....</b>	<b>7</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Bebauungsplan Nr. 173 „Delschloot“, rechtskräftig seit dem 28.12.2001, befindet sich nordöstlich der Ortslage des Ortsteils Gehlenberg. Das Gebiet grenzt im Osten an die Straße „Hinterberg“ und den östlich parallel verlaufenden Graben „Delschloot“ an.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst mit den Flurstücken Nr. 103/5 und 417/15 Teilflächen im nordöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 173.

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

## 2 Planungserfordernis und Ziele

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 173 setzt die Flächen im Plangebiet sowie weitere Flächen im westlichen Anschluss als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ fest. Die Planung wurde im vorliegenden Änderungsbereich bereits umgesetzt. Das Gebiet ist in wesentlichen Teilen mit den Gebäuden und Anlagen einer Biogasanlage der „Bioenergie Gehlenberg GmbH & Co.KG“ bebaut.

Der Betrieb möchte für die Ausweitung der Biogasproduktion eine zweite Halle und einen weiteren Fermenter mit gasdichtem Tragluftdach errichten. Da die Größe des Gasspeichers den flexiblen BHKW-Betrieb bestimmt, ist für den Fermenter ein möglichst großes Tragluftdach vorgesehen. Aufgrund der ge-

planten Größe des Fermenters würde dieses jedoch die bisher im Plangebiet festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,0 m überschreiten.

Für drei bestehende Behälter im Plangebiet wurde abweichend von der bestehenden Festsetzung bereits eine Gesamthöhe von jeweils 15,0 m vom Landkreis bewilligt. Diese Höhe wird vom ergänzend geplanten Fermenter nochmals geringfügig überschritten.

Nach Auffassung der Stadt ist die geplante Erweiterung jedoch sinnvoll. Zur Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und zur Erhaltung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen und da negative oder unvermeidbare Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder auf die Immissionssituation durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten sind, soll das Vorhaben durch eine Anpassung der maximalen Gebäudehöhe ermöglicht werden.

## 2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Stadt eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst eine Teilfläche von ca. 2 ha des Bebauungsplanes Nr. 173. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig als Sondergebiet „Biogas“ festgesetzten Bereich. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung soll bestehen bleiben. Für das Gebiet soll lediglich die maximal zulässige Gebäudehöhe ausgeweitet werden.

Die Lage und Größe des Baugebietes wird, wie auch die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, nicht verändert. Durch die daher nur geringfügige Planänderung werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 173 nicht in Frage gestellt. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

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 Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und

von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### 2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das Plangebiet ist Teil eines mit dem Ursprungsplan ausgewiesenen Sondergebietes „Biogas“, welches sich nach Westen fortsetzt. Während das Plangebiet bereits entsprechend genutzt wird und mit den Gebäuden und Anlagen einer Biogasanlage bebaut ist, werden die westlich angrenzenden Flächen noch landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandene Biogasanlage mit den bereits errichteten 15 m hohen Gasspeichern ist durch eine Verwallung zu den umliegenden Flächen abgegrenzt.

Auf den südlich angrenzenden Flächen befindet sich eine Windenergieanlage. Daran schließt sich südlich eine private Kläranlage der Hümmlinger Fleischwarenfabrik/Meemken Versandschlachtereie an, über die auch die Abwässer des Ortsteils Gehlenberg entsorgt werden. Die Flächen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 173 und als Flächen für Versorgungsanlagen „Abwasserreinigungsanlage“ festgesetzt.

Östlich angrenzend verläuft die Straße „Hinterberg“ und östlich parallel dazu der Graben „Delschloot“, welcher von Gehölzstreifen begleitet wird.

Daran schließen sich östlich, wie auch nördlich des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

## 3 Geplante Festsetzung

### 3.1 Höhe der baulichen Anlagen

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 173 setzt für das Sondergebiet „Biogas“ eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 10,0 m, bezogen auf die Oberkante Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße fest. Die Gebäudehöhe sollte nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden dürfen.

Für die südlich angrenzende Versorgungsfläche wurden diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen. Die dort vorhandene Windenergieanlage weist eine deutlich größere Höhe auf.

Auch im vorliegenden Plangebiet wurden, wie ausgeführt, bereits abweichend von der getroffenen Festsetzung, Anlagen mit einer Höhe von bis zu 15,0 m genehmigt und realisiert.

Für den ergänzend mit einem größeren Durchmesser geplanten Fermenter ergibt sich durch das erforderliche gasdichte Tragluftdach eine Höhe, die mit 18,0 m nochmals darüber liegt.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird daher im Plangebiet die zulässige Gebäudehöhe (GH) auf 18,0 m ausgeweitet, um für die vorhandenen und geplanten Anlagen einen ausreichenden Rahmen zu schaffen. Da im Gebiet bereits Anlagen mit bis zu 15,0 m Höhe und südlich mit der Windener-

gieanlage eine Anlage mit noch größerer Höhengausdehnung vorhanden sind, sind die Auswirkungen der Planung als äußerst gering anzusehen.

### **3.2 Übrige Festsetzungen und Hinweise**

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen sollen unverändert bestehen bleiben und werden daher durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

Auch die nachrichtlichen Übernahmen und sonstigen Hinweise behalten ihre Gültigkeit.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Planung bleibt das im Ursprungsplan festgesetzte Baugebiet in seiner Lage und Größe unverändert. Es wird lediglich die zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet ausgeweitet. Die weiteren getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Baugrenzen bleiben dagegen unverändert bestehen.

Die zulässige Gebäudehöhe wird mit maximal 18,0 m deutlich erhöht. Im Plangebiet wurden jedoch bereits abweichend von der bisherigen Begrenzung bauliche Anlagen mit einer Höhe von 15,0 m genehmigt und realisiert. Die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe baulicher Anlagen geht nicht wesentlich über diese bereits vorhandenen Anlagen hinaus und liegt unterhalb der Höhe der angrenzend vorhandenen Windenergieanlage (WEA).

An das Plangebiet grenzt, die WEA und die Kläranlage ausgenommen, keine weitere Bebauung an. Die nächsten östlich bzw. südöstlich gelegenen Wohnnutzungen halten bereits Abstände von über 250 m bzw. über 300 m ein. In diese Richtung sind die baulichen Anlagen durch östlich entlang der Straße „Hinterberg“ und des „Delschloot“ vorhandene Gehölzstrukturen eingegrünt. Unzumutbare Auswirkungen auf benachbarte Betriebe und Anlagen oder auf benachbarte Wohnnutzungen sind durch die Planänderung daher nicht zu erwarten.

Möglichen Geruchsimmissionen wurde bereits im Ursprungsplan durch die Bedingung Rechnung getragen, dass beim Bau der Biogasanlage zugleich geruchsmindernde Maßnahmen an der Abwasserreinigungsanlage durchgeführt werden. Diese Regelung hat weiter Bestand. Im Übrigen sind immissionsschutzrechtliche Anforderungen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen und zu berücksichtigen.

### **4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind,

nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Im vorliegenden Fall bleibt die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung unverändert erhalten. Durch die Planung wird die Nutzungsmöglichkeit bzw. die zulässige Bodenversiegelung somit nicht intensiviert, sodass sich in dieser Hinsicht keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben.

Mögliche Auswirkungen der Änderung könnten sich durch die Vergrößerung der Bauhöhen ausschließlich auf das Landschaftsbild ergeben. Im Plangebiet wurden vom Landkreis jedoch bereits mehrere bauliche Anlagen mit einer Höhe von 15,0 m genehmigt. Diese Höhe wird mit der vorliegenden Planung nur geringfügig ausgeweitet. Südlich angrenzend befindet sich mit einer Windenergieanlage eine Anlage mit deutlich größerer Höhenausdehnung. Zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind damit durch die Änderung nicht zu erwarten.

Dem Landschaftsbild wurde im ursprünglichen Bebauungsplan zudem durch randlich festgesetzte Gehölzstreifen Rechnung getragen (s. Anlage 1). Diese sind vollflächig mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei der Baumanteil mindestens 10 % betragen muss. Diese Festsetzung bleibt unverändert bestehen. Außerhalb des Plangebietes sind weitere Gehölzstrukturen (z.B. entlang der Erschließungsstraße und des „Delschloot“) vorhanden, welche das Plangebiet ebenfalls einbinden. Es ergeben sich somit insgesamt keine zusätzlichen Eingriffe.

## **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet stellt einen verkehrlich und technisch, soweit erforderlich, erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Erschließung und Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 173 geklärt. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssituation ergeben sich durch die 1. Änderung daher keine Auswirkungen.

## **6 Hinweis**

### **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.

## **7 Verfahren**

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

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

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung 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