



Begründung
zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 106
„Edwechterdamm“

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 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

| Inhalt | Seite |
|---|-----------|
| 1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES..... | 2 |
| 2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE | 2 |
| 2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS | 2 |
| 2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN | 3 |
| 2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN..... | 4 |
| 3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN..... | 5 |
| 3.1 GRUNDKONZEPT DER PLANUNG | 5 |
| 3.2 ARBEITNEHMERWOHNHEIME | 5 |
| 3.3 ZAHL DER WOHNUNGEN..... | 6 |
| 3.4 BAUWEISE | 7 |
| 3.5 TRAUFHÖHE..... | 7 |
| 3.6 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE | 8 |
| 4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... | 8 |
| 4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN | 8 |
| 4.2 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT | 8 |
| 4.3 VER- UND ENTSORGUNG | 9 |
| 5 HINWEISE..... | 9 |
| 6 VERFAHREN..... | 10 |

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 106 „Edewechterdamm“, rechtskräftig seit dem 18.03.1994, befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes von Friesoythe südlich des Küstenkanals und westlich der Altenoyther Straße L 831.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung betrifft den nordöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 106. Er umfasst den nördlichen Teil des festgesetzten Mischgebietes von der südlichen Grenze des Grundstücks Altenoyther Straße Nr. 101A bis zur Straße Südlicher Küstenkanal.

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

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

In Friesoythe gibt es zahlreiche auswärtige Zeitarbeitskräfte, für die ein Bedarf an Wohnunterkünften besteht. Arbeitnehmerwohnheime werden nach der bestehenden Rechtslage und der Genehmigungspraxis des Landkreises Cloppenburg in Gewerbegebieten nicht zugelassen. Damit entsteht in den vorhandenen Mischgebieten sowie teilweise auch in Wohngebieten ein besonderer Ansiedlungsdruck für entsprechende Nutzungen.

Die Stadt ist daher bestrebt, dass ein entsprechendes Wohn- bzw. Unterbringungsangebot auf einen verträglichen Umfang an geeigneten Standorten begrenzt wird. Es soll dabei vermieden werden, dass in bestehenden Siedlungsbereichen städtebaulich unverträgliche Großobjekte mit für die jeweiligen örtlichen Verhältnisse überdimensionierten Wohnheimen oder ähnlichen Wohnungsangeboten entstehen. Insbesondere in Siedlungsbereichen außerhalb des Innenstadtgebietes oder außerhalb von Siedlungsgebieten mit geringem Infrastrukturangebot bestehen keine ausreichenden Möglichkeiten der Integration und Versorgung der dort untergebrachten Arbeitnehmer. Diese Situation kann zu einer Gettobildung mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen führen und damit der erforderlichen Akzeptanz derartiger Einrichtungen entgegenwirken.

In Edewechedamm ist derzeit eine entsprechende Arbeitnehmerunterkunft in einem ehemaligen Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb mit einer genehmigten Zahl von derzeit 56 Schlafplätzen vorhanden. Der Betreiber hat nun beantragt, das Gebäude abzureißen und stattdessen ein Arbeitnehmerwohnheim mit 21 Apartments (42 Betten) und ein weiteres Arbeitnehmerwohnheim mit 26 Apartments (52 Betten), d.h. insgesamt 94 Schlafplätze, auf dem gleichen Grundstück an der Einmündung „Südlicher Küstenkanal“ / „Altenoyther Straße“ zu errichten. Das Grundstück liegt in einem festgesetzten Mischgebiet und ist von Einfamilienhäusern umgeben. Die westlich an die Einfamilienhäuser anschließende Bebauung ist ebenfalls durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt und im Bebauungsplan Nr. 106 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nach Auffassung der Stadt würde die beantragte Gesamtanlage mit insgesamt 94 Schlafplätzen in diesem kleineren Ortsteil am Rand des Stadtgebietes zu einem nicht integrierten Vorhaben führen. Mit der Änderung soll daher die Zulässigkeit derartiger Anlagen, sowohl hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung her als auch hinsichtlich der möglichen Gebäudedimension auf ein auch für die benachbarte Wohnbebauung verträgliches Maß begrenzt 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. 0,5 ha des Bebauungsplanes Nr. 106. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig als Mischgebiet festgesetzten Bereich. Die festgesetzte grundsätzliche

Art der baulichen Nutzung soll bestehen bleiben. Für das Gebiet sollen jedoch die Wohnungsdichte, die Größe von Arbeitnehmerwohnheimen, sowie die Bauweise und die Gebäudehöhe begrenzt werden, um der vorliegenden örtlichen Situation zu entsprechen und eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Einfamilienhausbebauung herzustellen.

Mit der vorliegenden Änderung werden die bisherigen Grundzüge der Planung zur Ausweisung eines Mischgebietes nicht berührt. In seiner Entscheidung vom 04.08.2009 hat das Bundesverwaltungsgericht sogar die Änderung eines reinen Wohngebietes (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) als noch den ursprünglichen Grundzügen entsprechend anerkannt. Auch wenn eine solche Änderung der Gebietsart in der Regel nicht im vereinfachten Verfahren erfolgt, können jedoch einzelne Änderungen zur Art der baulichen Nutzung noch den Grundzügen der ursprünglichen Planungsabsicht entsprechen, insbesondere wenn sie, wie im vorliegenden Fall, den damals noch nicht erkennbaren Fehlentwicklungen entgegenwirken sollen.

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 die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Plangebiet

Das Plangebiet betrifft den nördlichen Teil des im Bebauungsplan Nr. 106 (rechtskräftig seit dem 18.03.1994) festgesetzten Mischgebietes. Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine offene Bauweise mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Weitere Nutzungseinschränkungen wurden in diesem nördlichen Teil des Mischgebietes nicht vorgesehen.

Im nördlichen Teil des Änderungsgebietes befindet sich das derzeit als Arbeitnehmerwohnheim genutzte zweigeschossige Gebäude eines ehemaligen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes mit derzeit 56 Schlafplätzen. Diese Anlage ist von 4 eingeschossigen Einfamilienhäusern umgeben. Südlich dieser Bebauung schließt sich an der Altenoyther Straße eine Tankstelle und weitere Wohngebäude an.

Umgebung des Plangebietes

Westlich des Änderungsgebietes schließt sich ein Einfamilienhausgebiet an, das im Bebauungsplan Nr. 106 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Entsprechend der bestehenden Festsetzung sind hier überwiegend eingeschossige Einzelhäuser vorhanden.

Südwestlich befindet sich eine Gehölzfläche die im Bebauungsplan Nr. 106 als private Grünfläche „parkähnliche Anlage“ festgesetzt ist.

Südlich setzt sich das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet entlang der Altenoyther Straße fort.

Westlich verläuft die Altenoyther Straße als Landesstraße 831 (L831)

Nördlich verläuft die Straße „Südlicher Küstenkanal“, die im Bebauungsplan Nr. 106 als Verkehrsfläche festgesetzt ist. Nördlich dieser Straße schließt sich der Küstenkanal an.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Grundkonzept der Planung

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 im Jahr 1994 verfolgt die Stadt das Ziel, für den Ortsteil Edewechterdamm eine maßvolle bauliche Ergänzung des vorhandenen Ortsteils zu ermöglichen. Die vorhandene prägende Einfamilienhausbebauung soll aufgrund der geringen Infrastrukturausstattung nicht überdimensioniert erweitert oder durch unverträgliche gewerbliche Ansiedlungen beeinträchtigt werden. Dazu wurden bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Festsetzungen zur baulichen Nutzung in den angrenzenden Wohngebieten getroffen und für den südlichen Teil des festgesetzten Mischgebietes auch die Art der Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Durch den bestehenden Ansiedlungsdruck zur Errichtung größerer Arbeitnehmerwohnheime zeichnet sich derzeit jedoch eine Fehlentwicklung ab, der gegengesteuert werden soll. Derartige Nutzungen sollen auf ein für den Ortsteil verträgliches Maß beschränkt werden und gleichzeitig auch die Zahl der Wohnungen und die Dimension der Baukörper begrenzt werden.

3.2 Arbeitnehmerwohnheime

Bei Arbeitnehmerwohnheimen als Unterkünfte für Beschäftigte handelt es sich nach einem gemeinsamen Runderlass des Niedersächsischen Landwirtschafts- und des Sozialministeriums (Gem. RdErl. d. ML und MS vom 17.12.2013 – Nds. MBl. Nr. 2/2014 S. 35) nicht um Wohnungen sondern um gewerbliche Nutzungen, wenn die für die Führung eines selbstgestalteten Haushalts erforderlichen Einrichtungen (Koch- und Waschmöglichkeiten und Toilette) nicht vorhanden sind oder diese Einrichtungen oder die Schlafräume der gemeinschaftlichen Benutzung für Bewohner dienen, die nicht in einer persönlichen Beziehung zueinander stehen. In diesen Fällen wird diese Nutzung nicht von dem Begriff der „Wohnung“ i.S. des § 44 NBauO erfasst. Derartige gewerbliche Nutzungen sind in Mischgebieten allgemein zulässig, wenn es sich um „nicht wesentlich“ störende“ Anlagen handelt. In allgemeinen Wohngebieten können sie unter Umständen ausnahmsweise zugelassen werden, soweit es sich um „nicht“ störende“ Anlagen handelt.

Entsprechende größere Arbeitnehmerwohnheime stehen als gewerbliche Nutzung dem Charakter der Baugebiete im Ortsteil Edewechterdamm jedoch ent-

gegen. Im nördlichen Teilbereich des Mischgebietes an der Altenoyther Straße sind bisher gewerbliche Vorhaben, soweit sie nicht wesentlich störend sind, nicht weiter eingeschränkt. Diese Anlagen sollen auch zukünftig nicht grundsätzlich ausgeschlossen sondern auf eine verträgliche Größe begrenzt werden. Ein Umfang von bis zu 24 Betten je Arbeitnehmerwohnheim wird von der Gemeinde als für Mischgebiete im Ortsteil Edewechterdamm noch vertretbar angesehen. Das Mischgebiet im Änderungsgebiet ist im Wesentlichen geprägt durch eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Einfamilienhäuser als überwiegender Form der Wohnnutzung.

Typische Größenwerte für die Einstufung von Arbeiterwohnheimen nach ihrer Größe liegen nicht vor. Beherbergungsbetriebsbetrieben gelten im Vergleich zum Beispiel bis zu einer Größe von ca. 20 - 25 Betten noch als kleine Betriebe, die i.d.R. in allen Wohngebietsarten noch verträglich sein können (Kommentar zur BauNVO Fickert / Fieseler, 13. Aufl. 2019, § 3 RN 20.3). Wobei zu berücksichtigen ist, dass Beherbergungsbetriebe i.d.R. nur anteilig belegt sind. Das Höchstmaß von 24 Betten je Arbeitnehmerwohnheim in einem Mischgebiet ist damit nach Auffassung der Stadt geeignet, noch eine Anpassung dieser Nutzungsart an die kleinteilige Gebäudestruktur und Nutzungsmischung im Plangebiet zu gewährleisten (Nutzungsausschluss nach § 1 Abs. 9 BauNVO).

Um bei der Begrenzung der Größe von Arbeitnehmerwohnheimen ein Unterlaufen der Regelung durch eine Anhäufung mehrerer Anlagen auf engem Raum zu vermeiden, wird entsprechend der Mindestgrundstücksfläche je Wohnung (siehe nachfolgendes Kapitel 3.3) auch für Arbeitnehmerwohnheime eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Bei einer maximal zulässigen Bettenzahl von 24 je Wohnheim beträgt die Mindestgrundstücksgröße 1.300 m². Bei kleineren Arbeitnehmerwohnheimen kann die Mindestgrundstücksgröße entsprechend der Bettenzahl angepasst werden. Im Vergleich mit der vorgesehenen Beschränkung der Zahl der Wohnungen, nach der auf einer Fläche von z.B. 1.300 m² höchstens 11 Wohnungen möglich sind (siehe folgendes Kap. 3.3), würde dies, bei einer geschätzten durchschnittlichen Wohnungsbelegung von ca. 2,3 Personen für Mehrfamilienhäuser mit ca. 25 Personen etwa auch der für Wohnungen festgesetzten maximalen Besiedlungsdichte entsprechen.

3.3 Zahl der Wohnungen

Zur Regelung der Dichte der Wohnbebauung ist beabsichtigt, auch eine grundsätzliche Begrenzung der Zahl der Wohnungen pro Fläche vorzusehen. Das BVerwG hat in seiner Entscheidung vom 08.10.1998 (4c 1/97) die Festsetzung der Zahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche zur Steuerung der Nutzungsdichte als zulässig angesehen.

Auch wenn das Plangebiet nicht auf eine Einfamilienhausnutzung beschränkt ist und auch nicht beschränkt werden soll, soll dennoch eine bestimmte Nutzungsdichte nicht überschritten werden. Der vorliegende Entwurf eines Dichtekonzeptes für die Kernstadt von Friesoythe sieht für Wohngebiete eine maximale Wohnungsdichte von 1 Wo / 200 m² bis 300 m² Grundstücksfläche vor. Die vorgesehene Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf 1 Wo / 115 m² soll

jedoch eine für ein Mischgebiet angemessene Bebauung auch mit Mehrfamilienhäusern ermöglichen (z.B. 4 Wohnungen auf einem ca. 500 m² großen Grundstück). Diese Dichte stellt für Mischgebiete, in denen mit gewerblichen Nutzungen und Mehrfamilienhäusern auch eine dichtere Bebauung möglich bleiben soll, im Vergleich zu den Wohngebieten, eine großzügige Obergrenze dar. Eine übermäßige Verdichtung kann damit jedoch vermieden werden.

3.4 Bauweise

Neben den Regelungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Nutzungsdichte ist es ein weiteres Ziel, die im Ortsteil Edewechterdamm dominierende kleinteilige Gebäudestruktur zu bewahren. Dazu soll auch die bisher festgesetzte „offene Bauweise“ geändert werden, da in der offenen Bauweise Gebäude als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Länge von 50 m errichtet werden können.

Eine Gebäudelänge von 50 m entspricht im überwiegenden Bereich des Plangebietes nicht der prägenden kleinteiligen Gebäudestruktur im Ortsteil Edewechterdamm. Die Gebäudelänge wird daher durch eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO) auf maximal 30 m begrenzt. Nach dem Kommentar zur BauNVO von Fickert / Fieseler § 22 RN 3 u. 10 kann die Gemeinde eine „abweichende Bauweise“ nach ihren eigenen Vorstellungen definieren und auch entsprechende Ausnahmen zulassen.

Ausnahmen sind, neben den von der Begrenzung ausgenommenen Nebenanlagen, für die vorhandenen Gebäude, die bereits derzeit eine Länge von über 30 m aufweisen, vorgesehen. Damit sollen Nutzungsänderungen erleichtert werden, um ungewünschte Gebäudeleerstände zu vermeiden.

3.5 Traufhöhe

Die Gebäudestruktur wird jedoch nicht nur durch die Länge der Baukörper, sondern auch durch ihre gesamte Kubatur und damit auch durch die mögliche Höhenentwicklung definiert. Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan war das Maß der baulichen Nutzung auf eine zweigeschossige Bebauung begrenzt, um eine Mindestanpassung der Gebäudekubatur im Mischgebiet an die in den benachbarten Wohngebieten prägende eingeschossige Einfamilienhausbebauung zu gewährleisten. Mit der bisher bestehenden Begrenzung der Gebäude auf zwei Vollgeschosse können jedoch auch Staffelgeschosse oder Pultdächer entstehen, die zumindest auf einer Gebäudeseite ein dreigeschossiges Erscheinungsbild erzeugen. Mit der Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,0 m kann das vermieden werden. Mit der Klarstellung, dass die maximale Traufhöhe auch für Flachdächer und für Pultdächer als oberer Dachabschluss gilt, kann ein dreigeschossiges Erscheinungsbild wirksam ausgeschlossen werden.

Für die Festlegung von Gebäudehöhen ist auch die Definition eines unteren Höhenbezugspunktes erforderlich. Da die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Brücke über den Küstenkanal deutlich über dem natürlichen Geländeniveau der Bauflächen des nordöstlichen Änderungsgebietes

tes liegen, wurde als unterer Höhenbezugspunkt die Fahrbahnoberkante in einem Bereich, der eine mit den angrenzenden Bauflächen vergleichbare Geländehöhe aufweist, gewählt. Dieser für das Änderungsgebiet allgemein verbindliche untere Höhenbezugspunkt liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 106 und wird durch die Angaben der folgenden UTM-Koordinaten E: 428 925,60 / N: 5 882 480,45 (ETRS 1989 UTM Zone 32N) definiert.

3.6 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 durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 wird im Plangebiet die Zulässigkeit von Arbeitnehmerwohnheimen begrenzt. Das in dem Gebäude eines ehemaligen Beherbergungsbetriebes vorhandene Arbeitnehmerwohnheim mit mehr als 24 Betten genießt Bestandsschutz, sodass in dem älteren Gebäude auch Sanierungsmaßnahmen möglich sind. Bei einem vollständigen Abriss würde der Bestandsschutz jedoch verloren gehen und eine Neubebauung muss sich dann nach den neuen Festsetzungen richten. Die vorgesehenen Beschränkungen erscheinen jedoch im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele und auf die verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer zumutbar.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen ist, wie beschrieben, so bemessen, dass sie keine Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen hat. Für die zukünftige Entwicklung erscheint sie ebenfalls so großzügig bemessen, dass eine angemessene wirtschaftliche Grundstücksnutzung weiterhin möglich bleibt.

Gleiches gilt im Grundsatz auch für die Begrenzung der Bauweise auf Gebäudelängen von höchstens 30 m. Für die bestehenden größeren Baukörper ist eine entsprechende Ausnahmereglung vorgesehen.

4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Maß der zulässigen Nutzung nicht erhöht. Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung wird der Rahmen eingeschränkt. Damit werden mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Eingriffe i.S.d. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet. Kompensationsmaßnahmen i.S.d. des § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG sind damit ebenfalls nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist technisch und verkehrlich vollständig erschlossen. Durch die Planänderung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Erschließungssituation.

5 Hinweise

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.

Zudem ist § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten.

Verkehrslärm

Von der B 401, der L 831 und der K 353 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

6 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 Abs. 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 02.05.2023 bis 02.06.2023 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 und wurden zeitgleich gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB unter „<https://www.friesoythe.de/planung>“ im Internet eingestellt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Der Bürgermeister