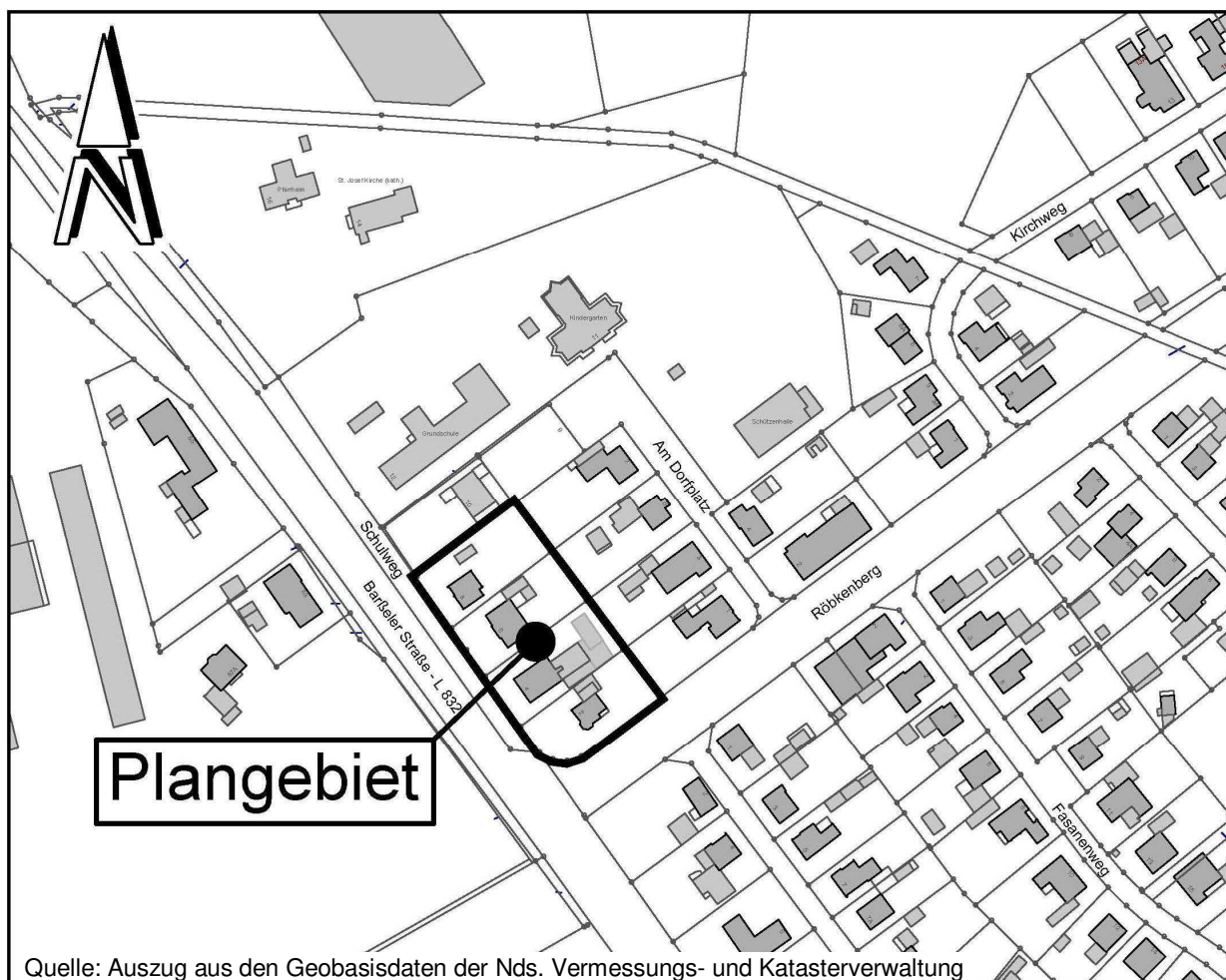




**Begründung
zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1
„Kampe“ - Neuauflistung -**

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Stand: Vorlage Satzungsbeschluss



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel. : 0441 593655

e-mail: sandmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	3
2.3 ZIELE DER RAUMORDNUNG (LROP UND RROP).....	4
2.4 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.5 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
3 BESTEHENDE UND GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	5
3.1 BAUGRENZEN.....	5
3.2 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN.....	5
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	6
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	6
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	6
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	7
6 HINWEISE.....	7
7 VERFAHREN.....	8

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Kampe“ - Neuauflistung -, rechtskräftig seit dem 07.01.1983, befindet sich ca. 5 km nördlich des Hauptortes im Ortsteil Kampe. Den südöstlichen Rand bildet die Straße „Röbkenberg“. Im Südwesten wird das Gebiet durch die Straße „Schulweg“ bzw. die parallel dazu verlaufende Barßeler Straße (L 832) begrenzt. Nach Osten erstreckt sich das Gebiet über ca. 380 m bis zum Kirchweg bzw. dem Carolaweg.

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 72/30, 72/31, 72/32, 72/38 und 72/39 der Flur 23, Gemarkung Altenoythe, im südwestlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Kampe“ - Neufassung -. Das Gebiet grenzt im Südwesten an den Schulweg und im Südosten an die Straße „Röbkenberg“ an.

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

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 1 setzt die Flächen im Änderungsgebiet als Mischgebiet mit der Möglichkeit einer max. zweigeschossigen Bebauung fest. Östlich schließen sich überwiegend als allgemeines Wohngebiet und nordwestlich als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ festgesetzte Flächen an.

Die Mischgebietsflächen sind vollständig mit Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen bebaut. Ein hier ansässiger Technischer Kundendienst für Haushaltsgeräte möchte die vorhandene Bebauung im rückwärtigen Bereich zum Teil erneuern und ersetzen, um Lagerflächen zu schaffen und die Betriebsfahrzeuge sicher beladen zu können. Die nordöstliche Baugrenze wurde jedoch mit einem Abstand von ca. 8-8,5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt und wird bereits durch die vorhandene Bebauung nicht eingehalten. Der Ersatzbau würde die Baugrenze im nordöstlichen Bereich ebenfalls um ca. 3-3,5 m überschreiten. Die Größe des geplanten Bauvorhabens ist jedoch für geplante Nutzung notwendig.

Nach Auffassung der Stadt ist der geplante Neu- bzw. Ersatzbau sinnvoll und für den Betrieb erforderlich. Damit wird zudem eine bisherige Grenzbebauung in diesem Bereich zurückgenommen. Die geplante Neubebauung soll daher durch eine Ausweitung des Bauteppichs 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. 4.165 m² des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1 - Neufassung -. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig als Mischgebiet festgesetzten Bereich, für den lediglich der Bauteppich geringfügig ausgeweitet werden soll.

Die Lage und Gesamtgröße des Baugebietes werden, wie auch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise, nicht verändert. Durch die daher nur geringfügige Planänderung werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 1 - Neufassung - 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 Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 bzw. der Fortschreibung von 2022, welche am 17.09.2022 in Kraft getreten ist, ist für das Plangebiet keine vorrangige raumordnerische Zielsetzung dargestellt.

Derzeit wird eine Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm durchgeführt. Hierzu erfolgte in der Zeit vom 22.04.2025 bis zum 04.06.2025 die Beteiligung zum ersten Entwurf. Soweit in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vorliegen, sind sie gemäß § 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Nach dem derzeitigen Informationsstand ist die vorliegende Planung nicht von den Änderungen betroffen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Cloppenburg ist für das Plangebiet kein besonderes Vorranggebiet dargestellt. Das Gebiet ist Teil des Siedlungsbereichs von Kampe. Die Barßeler Straße (L 832) ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt, an deren Ostseite parallel eine Fernwasserleitung verläuft.

Das RROP des Landkreises wird derzeit neu aufgestellt. Nach dem derzeitigen Entwurf sind die Darstellungen für das Plangebiet unverändert. Für den Ort Kampe ist die Darstellung als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten aufgenommen.

Mit Datum vom 11.08.2025 hat der Landkreis mitgeteilt, dass die Geltungsdauer des RROP 2005 bis zum 31.12.2026 verlängert worden ist.

2.4 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Die vorliegende Planung umfasst keine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Das Plangebiet bleibt unverändert als Mischgebiet festgesetzt und entspricht damit weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.5 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Kampe und war bereits bei Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 teilweise bebaut. Die Flächen wurden als Mischgebiet festgesetzt, an den sich rückwärtig überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Flächen anschließen. Die Planung ist vollständig umgesetzt und die Grundstücke bebaut.

Nordwestlich schließen sich an das Mischgebiet für den Gemeinbedarf ausgewiesene Flächen an. Hier befinden sich die Grundschule von Kampe und daran östlich anschließend ein Kindergarten sowie der örtliche Dorfplatz.

Südwestlich angrenzend verläuft die Straße „Schulweg“ und parallel dazu die Barßeler Straße (L 832). Daran schließt sich eine Ackerfläche und nach Norden wohnbauliche Nutzungen und ein Lebensmittelgeschäft an.

Im Südosten wird das Plangebiet durch die Straße „Röbkenberg“ begrenzt, an die sich nach Süden ein Wohngebiet anschließt.

3 Bestehende und geplante Festsetzungen

3.1 Baugrenzen

Mit der vorliegenden Planung soll der Bauteppich im Nordosten des Plangebietes um ca. 3-3,5 m ausgeweitet werden. Die nordwestliche und die südöstliche Baugrenze werden mit dem bisher festgesetzten Abstand von 3 m bzw. 5 m zu den Plangebietsgrenzen verlängert und die nordöstliche Baugrenze mit einem Abstand von einheitlich 5 m zu den nordöstlichen Grundstücksgrenzen neu festgesetzt.

Damit ist für das geplante Bauvorhaben ein ausreichender Spielraum gegeben. Gleichzeitig bleibt dadurch ein am Nordostrand im Grenzbereich verlaufender verrohrter Wasserzug, welcher von Südosten kommend, im zentralen Bereich nach Nordosten verschwenkt, weiterhin angemessen berücksichtigt.

3.2 Übrige Festsetzungen

Mit der vorliegenden Planung soll im Mischgebiet nur der Bauteppich durch Verlegung der nordöstlichen Baugrenzen ausgeweitet werden.

Der Ursprungsplan Nr. 1 wurde auf Grundlage der BauNVO 1977, d.h. ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 bzw. 2017 für Nebenanlagen, aufgestellt. Damit waren bisher Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen. Tatsächlich weist das Grundstück des Technischen Kundendienstes einen entsprechend hohen Versiegelungsgrad auf.

Wie in Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung“ ausgeführt, gilt, wenn für räumliche oder sachliche Teile eines Bebauungsplanes Änderungen erfolgen,

für die *nicht geänderten* räumlichen und sachlichen Teile das bisher gültige Recht fort. Beispielsweise ist es zulässig, nur die Grundflächenzahl oder die Geschossflächenzahl als Maß, nicht dagegen die Art der baulichen Nutzung und damit den Katalog der im Baugebiet zulässigen oder ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen eines Baugebietes zu ändern (Fickert/Fieseler: BauNVO, 14. Auflage, § 25 Rn 4).

Die Änderung des Bauteppichs ausgenommen, sollen die weiteren Festsetzungen des Ursprungsplanes unverändert bleiben. Die im ursprünglichen Bebauungsplan auf Grundlage der zum damaligen Zeitpunkt geltenden BauNVO 1977 getroffenen Festsetzungen haben somit weiterhin Bestand. Damit ist für das Mischgebiet in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung weiterhin die BauNVO 1977 maßgeblich.

Im Übrigen bleibt für das Plangebiet auch der Ausschluss von Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor der straßenseitigen Baugrenze bestehen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung bleibt das im Ursprungsplan festgesetzte Mischgebiet in seiner Lage und Größe unverändert. Es ergeben sich daher in Bezug auf die Art der zulässigen Nutzung keine Auswirkungen. Diese müssen sich weiterhin als nicht wesentlich störende Nutzungen in den gesetzten Rahmen einfügen. Auch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise behalten ihre Gültigkeit.

Durch die Änderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet geringfügig nach Nordosten ausgeweitet. Dadurch wird die Bebaubarkeit der Grundstücke mit Hauptgebäuden verbessert. Die nachbarlichen Belange werden nach Ansicht der Stadt durch diese Änderung nicht unzumutbar beeinträchtigt, da weiterhin nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5 m verbleiben. Auf den nordöstlich angrenzenden Grundstücken sind nicht überbaubare Grundstücksflächen von ca. 15 m Tiefe festgesetzt. Tatsächlich beträgt der Abstand zur dort vorhandenen Wohnbebauung 27 m und mehr.

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.

Durch die Planung wird die Bebaubarkeit der Grundstücke mit Hauptgebäuden durch die Ausweitung des Bauteppichs verbessert. Die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung bleibt jedoch unverändert erhalten. Es ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Durch die vorliegende Planänderung wird die Erschließungssituation gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 - Neufassung - nicht geändert. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssituation ergeben sich durch die 1. Änderung daher keine Auswirkungen.

Gewässer III. Ordnung

Am Nordostrand des Plangebietes verläuft von Südosten kommend im Grenzbereich ein verrohrter Wasserzug (Wzg., Gewässer III. Ordnung), welcher im zentralen Bereich nach Nordosten verschwenkt.

Nach § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind bei Gewässern III. Ordnung Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m vorzusehen, die von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten sind. Bei verrohrten Gewässern bemisst sich der Abstand ab der Rohrachse.

Die nordöstliche Baugrenze wird mit einem entsprechenden Abstand festgesetzt.

6 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 u. 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 Niedersächsischen 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.“

Gebäudeenergiegesetz (GEG)/Klimaschutz

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, wonach seit dem 01.01.2025 bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind.

Bodenschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

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.

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister