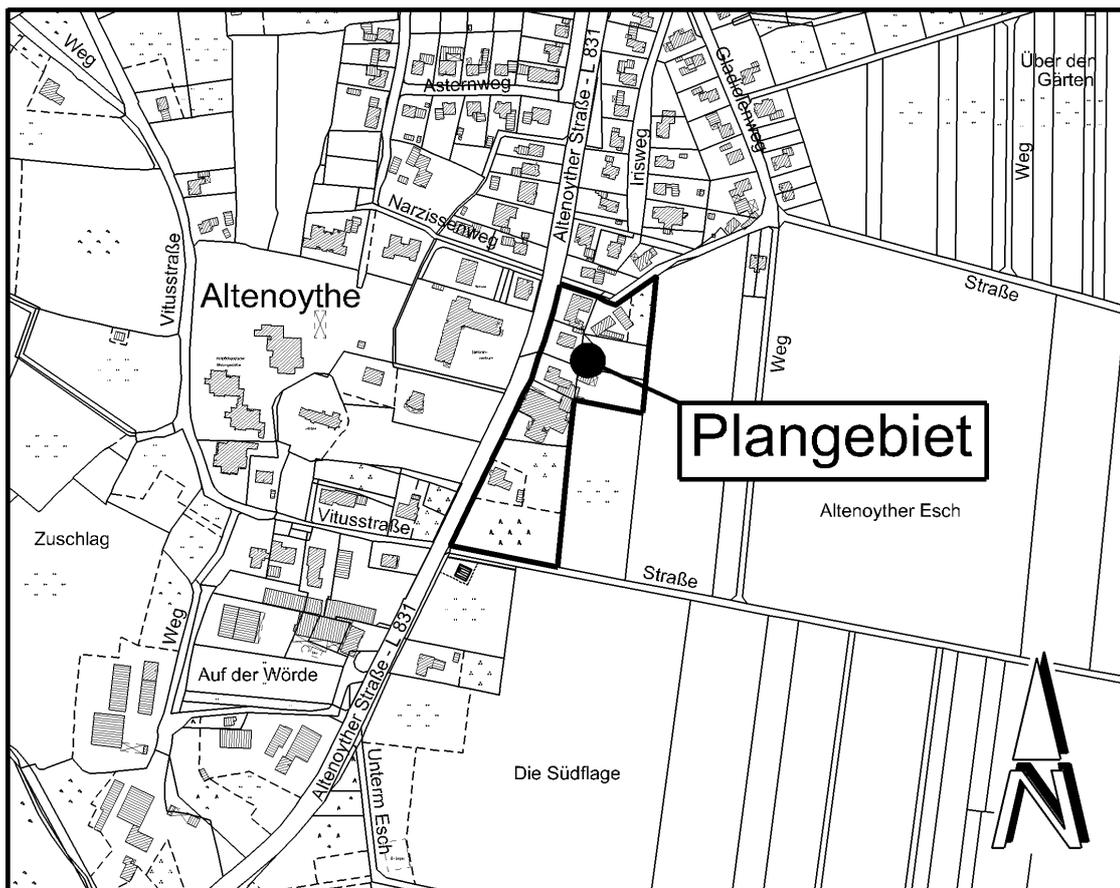




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 227
„Am Esch“
(Ortsteil Friesoythe)
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)
Mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel. : 0441 593655

Fax: 0441 591383

e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	4
2.5 IMMISSIONSSITUATION.....	4
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	7
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	8
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	8
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	9
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	12
6 HINWEISE	13
7 PLANUNGSSTATISTIK	14
8 VERFAHREN	14
ANLAGEN	14

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 227 „Am Esch“ der Stadt Friesoythe liegt im Ortsteil Altenoythe östlich der St. Vitus Kirche und dem örtlichen Friedhof. Das Gebiet wird im Westen durch die Altenoyther Straße (L 831), im Süden durch den Eschweg und im Norden durch den Gladiolenweg begrenzt.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet ist bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Es ist als Teil der Ortslage von Altenoythe zum überwiegenden Teil bereits bebaut. Der südliche Bereich war bislang überwiegend mit Nadelgehölzen bestanden. Die Gehölze sind jedoch größtenteils abgängig. Auf der Fläche soll eine ergänzende Bebauung vorgenommen und der Bereich in diesem Zuge insgesamt städtebaulich beordnet werden.

Die Stadt entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt. Diese können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- 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.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16.710 qm. Das Plangebiet schließt im Norden, Westen und Süden an bestehende Bebauung bzw. ausgewiesene Baugebiete an und ist als Teil der Ortslage von Altenoythe selbst größtenteils bebaut.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall, bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,4 für das Mischgebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 7.650 qm, nicht erreicht. Die geplante Nachverdichtung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

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 vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Das Gebiet soll mit der vorliegenden Planung als Mischgebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)

Der Bereich beidseitig der Altenoyther Straße (L 831) ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie öffentlichen Einrichtungen geprägt.

Im Plangebiet selbst werden die Gebäude zwischen dem Eschweg im Süden und dem Gladiolenweg im Norden derzeit überwiegend wohnbaulich genutzt. Ein ehemals als Textilwarengeschäft bzw. als Fitnessstudio genutztes Gebäude sowie ein ehemaliges Restaurant stehen derzeit leer bzw. werden nur noch wohnbaulich genutzt.

Im südlichen Teilbereich befand sich ein Forst aus überwiegend Nadelgehölzen. Die Gehölze wurden jedoch bereits beseitigt.

Südlich des Eschweges befinden sich eine Fahrschule und eine Werbeagentur. Nördlich grenzt Wohnbebauung an. Westlich der Altenoyther Straße schließen sich mit der St. Vitus-Kirche, dem Friedhof, einem Altenpflegeheim, einem Friseurgeschäft und der Raiffeisenwarengenossenschaft, öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungseinrichtungen an. Der Bereich südlich der Kirche ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 73 bzw. dessen 1. Änderung, welcher die Flächen teilweise als Dorfgebiet und teilweise als eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt (s. Anlage 1).

Die östlich angrenzenden Flächen werden ackerbaulich genutzt.

2.5 Immissionssituation

a) Verkehrsimmissionen (Anlage 2)

Mit der Altenoyther Straße (L 831) verläuft eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße unmittelbar östlich des Plangebietes.

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP 2004) der Stadt Friesoythe gibt für den Netzfall 1 (Straßennetz mit nordöstlicher Entlastungsstraße) im Prognosejahr

2015 für die L 831 in Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 11.950 Kfz/24h an. Der LKW-Anteil lag nach der Verkehrsanalyse bei durchschnittlich 9 % tags / nachts.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der allgemeinen Verkehrsentwicklung zu erwartenden weiteren Verkehrszuwächse von ca. 1 % pro Jahr wurde den Berechnungen (s. Anlage 2) für das Horizontjahr 2025 ein um 11 % höherer DTV-Wert von zukünftig zu erwartenden ca. 13.200 Kfz zugrunde gelegt: Der LKW-Anteil wurde unverändert angenommen und mit $p = 11 / 5$ % tags/nachts zugrunde gelegt.

Das Plangebiet soll als Mischgebiet festgesetzt werden. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind, bezogen auf Verkehrslärm, Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehr:

Mischgebiet 60/50 dB (A) tags/nachts

Die Berechnungen ergeben unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung und unter Berücksichtigung einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h Lkw/Pkw im westlichen Bereich des Plangebietes eine erhebliche Überschreitung der angestrebten Orientierungswerte von 60/50 dB (A) tags/nachts für ein Mischgebiet. Die um 4 dB (A) höheren Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden ebenfalls überschritten (zu den erforderlichen Verkehrslärmschutzmaßnahmen s.a. Kap. 4.2).

b) Landwirtschaftliche Immissionen

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 90 m Entfernung ein Stallgebäude, welches in nur noch geringem Umfang für eine Hobbypferdehaltung (1-2 Pferde) genutzt wird. Die weiteren noch bestehenden Hofstellen südlich und südwestlich des Plangebietes betreiben Rindviehhaltung und halten Abstände zwischen 200 - 350 m ein. Erhebliche Geruchsbelastungen sind aufgrund der Größe der Betriebe und der Abstände nicht zu erwarten.

Diese landwirtschaftlichen Betriebe und das Stallgebäude befinden sich darüber hinaus innerhalb der Ortslage bzw. am Ortsrand von Altenoythe in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen, die dem Plangebiet vorgelagert sind und deren Schutzanspruch die Betriebe zu berücksichtigen haben. Diese vorhandenen Nutzungen begrenzen damit gleichzeitig die möglichen Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe. Durch die vorliegende Planung wird daher kein neuer Konflikt geschaffen oder die bestehende Situation verschärft.

c) Gewerbelärm

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 73 wurde südwestlich des Plangebietes im Bereich der Raiffeisenwarengenossenschaft ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund der Lage innerhalb der Ortslage von Altenoythe mit unmittelbar umgebender Bebauung wurde der Bereich größtenteils als eingeschränktes Gewerbegebiet für Betriebe und Betriebsteile festgesetzt, deren Emissionen

nicht wesentlich störend sind. Die Emissionen wurden damit auf den Störungsgrad eines Mischgebietes reduziert, um den benachbarten Nutzungen ausreichend Rechnung zu tragen. Im Plangebiet sind daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm zu erwarten.

d) Sonstige Immissionen

Westlich der L 831 befinden sich die Kirche und der Friedhof der St. Vitus Kirchengemeinde. Zeitweise auftretende Lärmimmissionen durch die Kirchenglocken sind denkbar. Dabei handelt es sich jedoch um eine bereits seit langem bestehende innerörtliche Nachbarschaft. Auch finden diese Immissionen i.d.R. Akzeptanz in der Bevölkerung und sind durch die Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme gedeckt.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt. Wenngleich derzeit im Plangebiet eine Wohnbebauung vorherrscht, ist das Gebiet dem insgesamt durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägten Bereich beidseitig der Altenoyther Straße zuzuordnen. Das Gebiet soll auch weiterhin der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Tankstellen werden im gesamten Mischgebiet ausgeschlossen, da sie, z.B. bei einem durchgehenden Tag-/Nachtbetrieb, ein für die vorbelastete Wohnbebauung ungewolltes Störpotenzial beinhalten.

Gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, auch in Mischgebieten je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Im Gebiet sollen sich neben Wohnnutzungen auch weiterhin gewerbliche Nutzungen, wie Dienstleistungsbetriebe, Läden oder ähnliche Anlagen, ansiedeln können. Dabei sollen jedoch störende Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, die zu einer weiteren Verdrängung von Geschäften oder Wohnnutzungen führen können, im Gebiet nicht entstehen. Zudem grenzen westlich der Altenoyther Straße mit dem Friedhof, der Kirche und dem Altenpflegeheim besonders schutzbedürftige Nutzungen unmittelbar an. Daher sollen Vergnügungsstätten im vorliegenden Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in wesentlichen Teilen bereits bebaut und soll insbesondere im südlichen Bereich für eine maßvolle Nachverdichtung herangezogen werden. Westlich des Plangebietes wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 73 bzw. dessen 1. Änderung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und,

bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung, eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen werden analog auch für den südlichen und nordöstlichen Teil des vorliegenden Plangebietes getroffen.

Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes würde eine GRZ von 0,4, insbesondere im Bereich der bestehenden Bebauung, für eine gewerbliche Nutzung, einen zu engen Rahmen setzen. Aus diesem Grund wird für diesen Teilbereich mit einer Grundflächenzahl von 0,6 der gem. § 17 BauNVO 1990 für ein Mischgebiet zulässige Höchstwert gewählt.

Auch die Überschreitungsmöglichkeit für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Mischgebiet nicht weiter eingeschränkt, sodass im Plangebiet eine maximale Versiegelung von 0,6 bzw. 0,8 (Kapungsgrenze) möglich ist. Im Bereich der ehemals gewerblichen Nutzungen entspricht dies zum Teil der bereits bestehenden Situation.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Bebauung wird das Maß von maximal zwei Vollgeschossen auch im nordwestlichen Teil des Plangebietes als Höchstmaß festgelegt. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend mit 1,2 festgesetzt.

Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 12 m als Höchstwert begrenzt. Diese Festsetzung entspricht ebenfalls der im Bebauungsplan Nr. 73 getroffenen Regelung für den westlich der Altenoyther Straße gelegenen Bereich. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahnachse der Altenoyther Straße (L 831) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise nicht weiter eingeschränkt. Damit sind im Gebiet Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von bis zu 50 m zulässig. Die vorhandene Bebauung fügt sich in diesen Rahmen ein.

Die westliche Baugrenze orientiert sich im Wesentlichen an der vorhandenen Bebauung und wird im Übrigen, zur Berücksichtigung der Verkehrslärmbelastung durch die Altenoyther Straße, mit einem Abstand von 10 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zu den übrigen Verkehrsflächen sind dagegen nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 -5 m Tiefe ausreichend, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der bestehenden bzw. der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur. Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 5 m alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen diese Anlagen dagegen zulässig sein.

Zu den vorhandenen bzw. geplanten Gehölzstreifen werden zu deren Schutz ebenfalls nicht überbaubare Grundstücksflächen von jeweils 3 m Breite festgesetzt.

3.4 Örtliche Bauvorschrift (gem. § 84 BauNVO)

Bei der Regenwasserbeseitigung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten werden. Das anfallende Oberflächenwasser wird derzeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Diese Regelung hat bislang zu keinen Problemen geführt und soll weiterhin Bestand haben. Aus diesem Grund wird durch örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass das nicht als Brauchwasser genutzte Dach- und Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist (s.a. Kap. 5).

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Mit der vorliegenden Planung wird eine ehemalige Waldfläche im südlichen Bereich des Plangebietes überplant. Der Bereich soll für eine ergänzende Bebauung herangezogen werden. Am östlichen Rand der ehemaligen Waldfläche wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden soll, um eine Eingrünung der baulichen Anlagen in die freie Landschaft zu gewährleisten.

Südlich des Plangebietes schließt sich mit einer Fahrschule und einer Werbeagentur weitere Bebauung an. Zudem grenzt unmittelbar südlich die Eschstraße an, welche, neben der Altenoyther Straße für eine Erschließung der ergänzend geplanten Bebauung herangezogen werden kann. Am südlichen Rand des Plangebietes wird daher eine Eingrünung nicht für sinnvoll oder erforderlich erachtet.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist die bestehende Bebauung bereits teilweise durch einen Gehölzstreifen eingebunden. In diesem Bereich wird daher ebenfalls ein Pflanzstreifen festgesetzt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung erfolgt für das Plangebiet im Wesentlichen eine bauleitplanerische Beordnung unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Situation. Insbesondere im südlichen Teilbereich soll jedoch auch eine ergänzende Bebauung realisiert werden. Da die Nutzungsmöglichkeiten jedoch nur an die im Gebiet und umliegend bereits vorhandenen Nutzungen angepasst werden und die Ergänzungsbebauung die Abstandsvorschriften nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange nach Auffassung der Stadt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Verkehrslärmschutz (Anlage 2)

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation ergeben hat (s. Anlage 2), werden die für ein Mischgebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 unter der Annahme einer freien Schallausbreitung im westlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Auch ist es in dicht besiedelten Gebieten häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen, schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebäude zu vermeiden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 – 4N6.88 – UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 – 4CN2.06 – UPR 2007, S. 304).

Auch in der DIN 18005 werden Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Im vorliegenden Fall ist im Plangebiet, aufgrund der innerörtlichen Lage mit größtenteils bereits vorhandener Bebauung, auch die Schaffung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme (z.B. Wall oder Wand) nicht sinnvoll zu realisieren.

Für schutzbedürftige Nutzungen ist ein ausreichender Schallschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Schalldämmmaße $R'_{w,res}$) sicherzustellen. Diese ergeben sich unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Die errechneten Beurteilungspegel entsprechen unter Berücksichtigung eines Korrekturwertes von + 3 dB den maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Nach den Berechnungen ist der Bereich bis 15 m zur Fahrbahnmitte der L 831 gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich V (LPB V, maßgeblicher Außenlärmpegel 71-75 dB zuzuordnen. Ein weiterer Bereich bis ca. 30 m ist dem LPB IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB) und der Bereich bis ca. 65 m ist dem LPB III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB) zuzuordnen.

Die Lärmpegelbereiche III bis V werden im Bebauungsplan generalisiert dargestellt und es werden Festsetzungen zum Schutz von Wohn-, Aufenthalts- und Büroräumen als auch der schutzbedürftigen Freibereiche getroffen.

Aufgrund des Bestandsschutzes der vorhandenen Bebauung, greifen die Maßnahmen nur bei Neubauvorhaben oder baulichen Veränderungen.

Die errechneten Werte gelten für die der Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite und stellen die Situation ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung dar. Für Außenbauteile von schutzwürdigen Räumen, die an der zur Lärmquelle (L 831) abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB/A verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Ortslage von Altenoythe und in wesentlichen Teilen bebaut. Südlich, nördlich und westlich grenzt weitere Bebauung an. Mit der vorliegenden Planung soll insbesondere im südlichen Bereich eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Das geplante Baugebiet kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgewiesen werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 16.710 qm großen innerörtlichen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6 im Mischgebiet ca. 7.650 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützten Schutzgütern sind dagegen auszugleichen.

Im vorliegenden Fall wurde im südlichen Bereich innerhalb des Flurstücks Nr. 451/13 eine überwiegend aus Nadelgehölzen bestehende Waldfläche bereits abgeholzt. Für die Fläche wurde noch keine Ersatzaufforstung geleistet. Durch den Einbezug in das Mischgebiet werden für diese Teilfläche somit Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 des Niedersächsischen Landeswaldgesetzes (NWaldLG) verursacht, die extern durch eine Neuaufforstung auszugleichen sind.

Die bisherige Waldfläche in einer Größe von 3.514 qm setzte sich zum überwiegenden Teil aus Fichten und Douglasien zusammen. Vereinzelt eingestreut und randlich waren einzelne Erlen und Holunder-Sträucher vorhanden.

Eine Waldumwandlung soll gem. § 8 NWaldLG nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden, die den in § 1 Nr. 1 genannten Waldfunktionen entspricht, mindestens jedoch den gleichen Flächenumfang hat. Das Alter des Waldbestandes der umzuwandelnden Fläche bleibt dabei unberücksichtigt.

Da es sich bei dem vorhandenen Bestand um einen nahezu reinen Nadelholzbestand handelt, der für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nur stark untergeordnete Funktionen erfüllt, wird eine flächengleiche Ersatzaufforstung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als ausreichend erachtet.

Beschreibung der Ersatzaufforstung (Anlage 3)

Dem Eigentümer der ehemaligen Waldfläche im Plangebiet steht für Kompensationszwecke das Flurstück 101, Flur 28 in der Gemeinde Bösel zur Größe von 29.967 qm zur Verfügung. Die Fläche befindet sich ca. 4,5 km nordöstlich der Eingriffsfläche und liegt zwischen der „Lahe“ im Süden und dem „Lahe-Ableiter“ am nördlichen und östlichen Rand. Die südöstliche Spitze des Flurstücks ist zu einem Anteil von ca. 3.570 qm bereits bewaldet und stellt sich als Fichtenforst dar. Auch das unmittelbar angrenzende Flurstück 103 stellt sich als Waldfläche dar und ist mit Fichten, Lärchen und am südlichen Rand mit Eichen und Buchen bestockt. Der übrige, überwiegende Teil des Flurstücks 101 wird als Ackerfläche intensiv genutzt.

Als Ersatzaufforstung für den, auf dem Flurstück 451/13 beseitigten Nadelwald wird ein Anteil von 3.514 qm der vorhandenen Ackerfläche im direkten Anschluss an den vorhandenen Waldbestand mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen angepflanzt. Mit dieser entstehenden Waldfläche werden die bereits bestehenden Forstflächen südöstlich und südlich erweitert und damit der Waldanteil in diesem Bereich vergrößert. Die Ersatzaufforstung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Umsetzung dieser Ersatzaufforstung wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger sichergestellt.

Die damit noch verbleibende Ackerfläche in einer Größe von ca. 22.880 qm wird weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Artenschutz

Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde, wie beschrieben, eine bisherige Waldfläche bereits abgeholzt. Da diese Abholzung in den Wintermonaten 2014/2015 erfolgte und damit außerhalb von Brutzeiten der Vögel und Quartierzeiten von Fledermäusen, konnte die Tötung potentiell vorkommender Brutvögel und Fledermäuse vermieden werden. Die mit der Abholzung verbundene Beseitigung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der innerörtlichen Lage, mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung, ist hier jedoch mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die hier zu erwartenden Allerweltsarten, die zumeist einen positiven Erhaltungszustand aufweisen, werden im Bereich der verbleibenden Bäume und Gärten bzw. der festgesetzten Pflanzstreifen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass die

ökologische Funktion, der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet bleibt. Für die noch im Gebiet vorhandenen Gehölzstrukturen in Form von Bäumen, Hecken und Sträuchern, die im Rahmen der Realisierung ergänzender Baumaßnahmen eventuell beseitigt werden, gilt, um Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften zu vermeiden, dass diese nur in den nachfolgend aufgeführten Zeiträumen gerodet werden dürfen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel- und Fledermausvorkommen auch zukünftig sicher auszuschließen, dürfen Gehölze nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nicht in der Zeit von Mitte Februar bis Ende Juli und außerhalb der aktiven Phase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit von Anfang März bis Ende Oktober entfernt werden. Kann der vorgegebene Zeitraum nicht eingehalten werden, ist das Nichtvorhandensein von Fledermausquartieren sowie wiedernutzbaren Nestern und Höhlen potentieller Brutvögel im entsprechenden Jahr, unmittelbar vor den Rodungsarbeiten nachzuweisen.

Bei Beachtung der angegebenen Zeiträume für die Rodungsarbeiten sind Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften nicht zu erwarten.

Die Verbotstatbestände der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden nicht erfüllt, da im räumlichen Zusammenhang ausreichend ähnliche oder gleiche Biotopstrukturen vorhanden sind. Darüber hinaus ist der Fortbestand der potentiell betroffenen lokalen Populationen im derzeitigen Erhaltungszustand (§ 44 (1) Nr.3 BNatSchG) gewährleistet, da angrenzend oder im näheren Umfeld des Plangebietes Biotoptypen gleicher Ausstattung weiterhin vorhanden sind.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist in wesentlichen Teilen bebaut und stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Für die ergänzend mögliche Bebauung ist ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet wird derzeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Diese Regelung hat bislang zu keinen Problemen geführt und soll weiterhin Bestand haben.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Versorgungsleitung

Eine Wasserversorgungsleitung DN 200 des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) tangiert das Plangebiet am äußersten südwestlichen Rand im Randbereich der Straßenverkehrsfläche der Altenoyther Straße.

In diesem Bereich ist auf den angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen jegliche Bebauung mit Gebäuden, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Stadt Friesoythe sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt. Westlich befindet sich jedoch mit der St. Vitus Kirche ein Baudenkmal.

Entsprechend den Bestimmungen des Nieders. Denkmalschutzgesetzes sind Bauvorhaben in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmalern so zu erstellen, dass sie sich in das Erscheinungsbild des Baudenkmals einfügen.

Im vorliegenden Fall ist die Kirche Teil der bebauten Ortslage von Altenoythe und damit bereits von Bebauung umgeben. Die Bebauung wird, wie auch in den angrenzenden Baugebieten, auf maximal zwei zulässige Vollgeschosse begrenzt. Auch die Höhenentwicklung wird, wie im an die Kirche unmittelbar angrenzenden Gebiet (Bebauungsplan Nr. 73) auf 12 m begrenzt. Dem Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Kirche ist damit ausreichend Rechnung getragen.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfund und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)“.

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So werden u.a. ab 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen

erfüllen müssen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

7 Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Mischgebiet, davon	16.709 qm	100 %
• Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(905 qm)	(5,4 %)
Plangebiet	16.709 qm	100 %

8 Verfahren

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

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

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes 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.

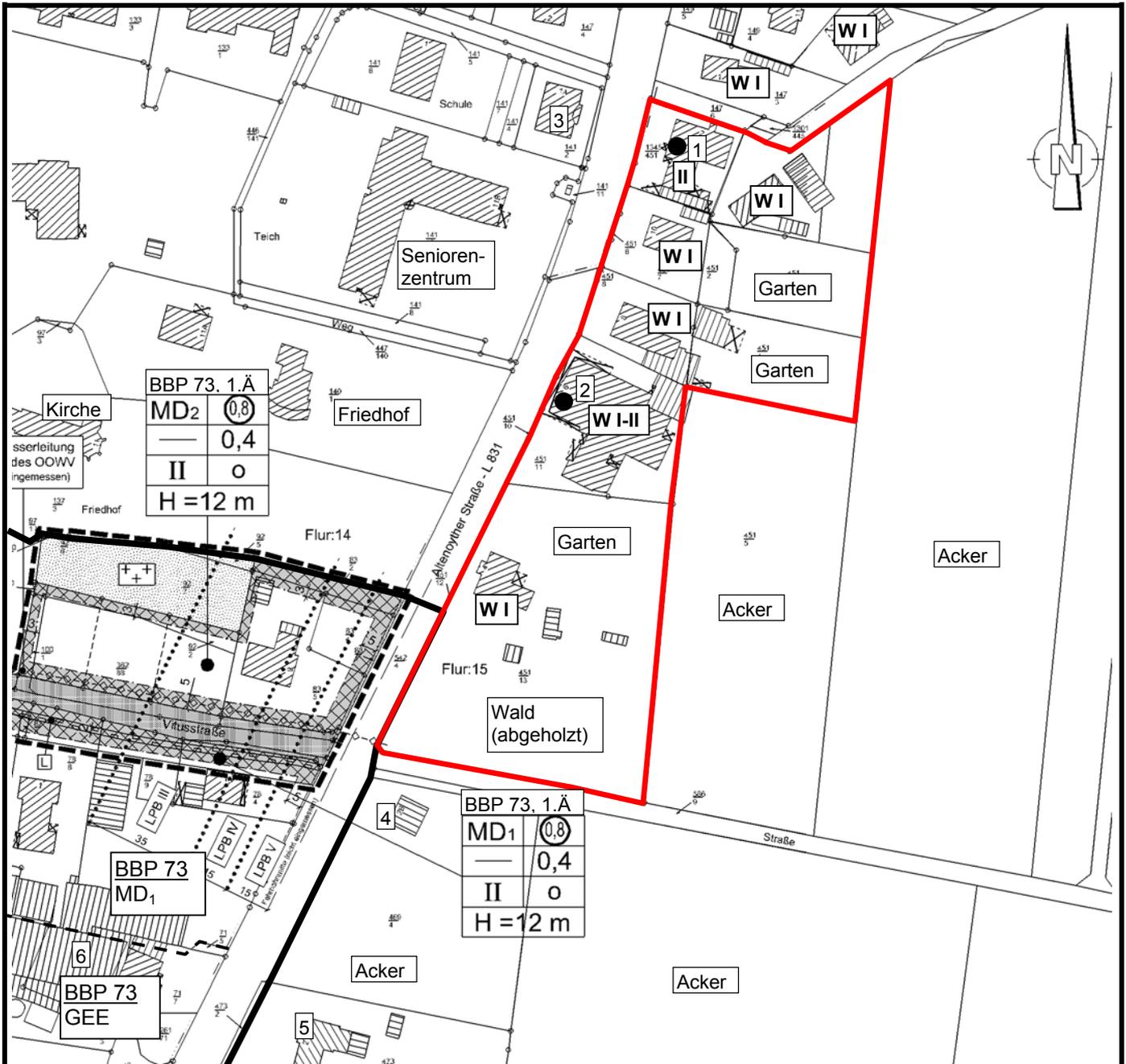
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 bzw. dessen 1. Änderung
2. Verkehrslärberechnung L 831
3. Waldersatzfläche



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 227
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 73, 1. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 73
- W Wohngebäude mit Geschossigkeit
- 1 ehem. Restaurant ● Leerstand
- 2 ehem. Textilgeschäft/Fitnessstudio / Wohnen (Erdgeschoss tlw. Leerstand)
- 3 Friseur
- 4 Fahrschule
- 5 Werbeagentur
- 6 Raiffeisenwarengenossenschaft

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73:

- MD Dorfgebiet
- GEE* Gewerbegebiet mit Einschränkungen
- 0,4 Grundflächenzahl 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- H maximale Gebäudehöhe

Stadt Friesoythe

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 227**

**Bestehende Nutzungen und
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 73 bzw.
dessen 1. Änderung**

- unmaßstäblich -

Altenoyther Straße (L 831)

Vorhandene Verkehrsimmissionen Berechnung gemäß 16. BImSchV

Nach dem Verkehrsentwicklungsplan 2004 ist für die Altenoyther Straße in Höhe des Plangebietes für das Horizontjahr 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 11.950 Kfz prognostiziert worden. Der Lkw-Anteil wurde mit durchschnittlich 9,0 % ermittelt.

Bei der nachfolgenden Berechnung wird der allgemeine Verkehrszuwachs mit 1 % pro Jahr bis zum Horizontjahr 2025, d.h. + 10,5 %, berücksichtigt.

Anhand der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ergeben sich daraus folgende Werte:

DTV: **13.200** Kfz /24 h

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h - tags = **792** Kfz/h

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h - nachts = **105,6** Kfz/h

Lkw-Anteil: tags $p = 11$ % und nachts $p_t = 5$ %

Zugrunde gelegte Höchstgeschwindigkeit 50 km/h Pkw/Lkw

Geschwindigkeitskorrektur:

D_v tags/nachts = - 3,97 / - 4,88 dB (A)

$D_{Str0} = 0$

$D_{Stg} = 0$

Der Mittelungspegel im Abstand von 25 m beträgt danach

L_{m25} tags 69,07 dB (A) – 3,97 dB (A) = 65,1 dB (A)

L_m 25 nachts 59,03 dB (A) – 4,88 dB (A) = 54,15 dB (A)

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt.

	Orientierungswerte der DIN 18005	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
	Mischgebiet	Mischgebiet
Tags/ nachts	60 dB(A) 50 dB (A)	64 dB(A) 54 dB (A)

Die vorhandene Bebauung hält zur Mitte der Fahrbahn der L 831 im ungünstigsten Fall einen verringerten Abstand von ca. 8 m ein.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 8 m:

Angenommene durchschnittliche $H_m = 1,65$ m (EG)

Abstandskorrektur nach den Diagrammen III und IV

$D_{S\perp} = 15,8 - 9,03 - 0,09 = 6,68$

$D_{BM} = - 0,006$

L_r 8 tags = 65,1 + 6,68 – 0,006 = **71,77 dB (A)**

L_r 8 nachts = 54,15 + 6,68 – 0,006 = **60,82 dB (A)**

Anlage 2

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet werden um ca. 11,8 bzw. 10,8 dB (A) tags/nachts überschritten. Die um 4 dB (A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls überschritten.

Die errechneten Werte beschreiben die Geräuschemissionen bei freier Schallausbreitung und gelten jeweils für die der Geräuschquelle zugewandten Seite.

Unter Berücksichtigung eines **Korrekturwertes von + 3 dB** entsprechen die Werte den maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist nach DIN 4109 grundsätzlich der Tageswert der Geräuschemissionen maßgebend.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 15 m:

+ 3 dB

$$D_{S\perp} = 15,8 - 11,76 - 0,16 = 3,88$$

$$D_{BM} = - 0,69$$

$$L_r 15 \text{ tags} = 65,1 + 3,88 - 0,69 = \mathbf{68,29 \text{ dB (A)}}$$

71,29

Der Bereich bis zu einem Abstand von 15 m zur Fahrbahnmitte der L 831 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel 71-75 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 30 m:

$$D_{S\perp} = 15,8 - 14,78 - 0,3 = 0,72$$

$$D_{BM} = - 2,71$$

$$L_r 30 \text{ tags} = 65,1 + 0,72 - 2,71 = \mathbf{63,11 \text{ dB (A)}}$$

+ 3 dB

66,11

Der Bereich bis zu einem Abstand zwischen 15 und 30 m zur Fahrbahnmitte der L 831 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 65 m:

$$D_{S\perp} = 15,8 - 18,3 - 0,61 = - 3,11$$

$$D_{BM} = - 4,05$$

$$L_r 65 \text{ tags} = 65,1 - 3,11 - 4,05 = \mathbf{57,94 \text{ dB (A)}}$$

+ 3 dB

60,94

Der Bereich mit einem Abstand zwischen 30 und 65 m zur Fahrbahnmitte der L 831 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

