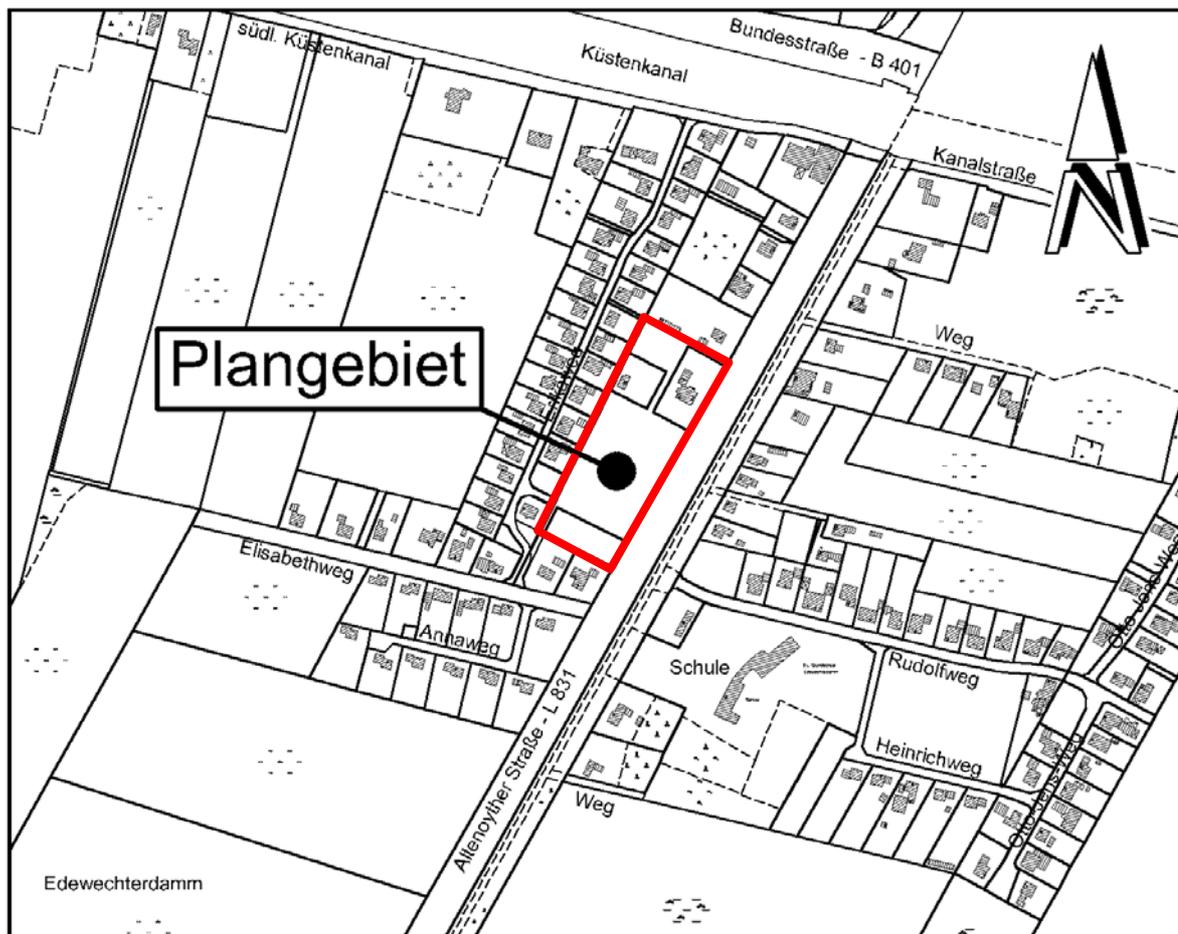




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 106,
1. Änderung
„Edewechterdamm“
(Ortsteil Edewechterdamm)
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)
- Entwurf -

(Stand: Vorlage Auslegungsbeschluss)



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 UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG.....	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION.....	6
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	9
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	10
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	10
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	12
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	13
5.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG.....	13
5.2 VER- UND ENTSORGUNG.....	14
6 HINWEISE	15
7 PLANUNGSSTATISTIK	16
8 VERFAHREN	16
ANLAGEN	17

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 106 „Edewechterdamm“ liegt im Ortsteil Edewechterdamm der Stadt Friesoythe. Er umfasst Flächen westlich der Altenoyther Straße (L 831) und erstreckt sich von der Straße „Südlich Küstenkanal“ im Norden bis zum Elisabethweg im Süden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 umfasst die Flurstücke Nr. 78/6 und 78/16 - 78/21 der Flur 19, Gemarkung Friesoythe, im südöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Dieser Bereich grenzt im Osten an die Straßenparzelle der Altenoyther Straße (L 831) an. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 106, rechtskräftig seit dem 18.03.1994, setzt die Flächen im östlichen Bereich des vorliegenden Änderungsgebietes als Mischgebiet und im westlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet fest. Diese beiden Baugebiete werden durch eine Stichstraße erschlossen, die im Süden an den

Erikaweg angebunden ist und im Norden in einem Wendeplatz endet. Die bereits bebauten Grundstücke im Nordosten des Änderungsgebietes sind durch eine gemeinsame direkte Zufahrt zur Altenoyther Straße erschlossen. Diese Zufahrt ist, wie weitere Einzelzufahrten nördlich des Plangebietes, im Bebauungsplan festgesetzt. Für die übrigen Flächen, die unmittelbar an die Altenoyther Straße (L 831) angrenzen, wurde ein Zu- und Ausfahrtverbot festgesetzt (siehe Anlage 1).

Die geplante Bebauung konnte bisher im Änderungsgebiet nicht realisiert werden, da die Fläche für Erschließung des Gebietes aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung stand. Es liegt nun ein Antrag zur Umsetzung des südlichen Abschnitts des Baugebietes mit einer verkürzten Stichstraße vor. Dabei soll der geplante Wendeplatz um ca. 65 m nach Süden verlegt werden. Die verbleibenden nördlichen Grundstücke können über eine private Zufahrt in Verlängerung der geplanten Stichstraße erschlossen werden. Alternativ bestehen auch zusätzlich private Überwegungsrechte für eine direkte Anbindung an die Altenoyther Straße.

Mit dem vorgelegten Bauungskonzept soll eine maßvoll verdichtete Bebauung mit Gebäudegruppen für kleinere Wohnungsgrößen und pflegeleichten Gartenbereichen als Angebot für einen besonderen Nachfragebedarf (z.B. Senioren, Einzelpersonen) geschaffen werden. In diesem Zuge soll auch die Erschließungsstraße angepasst werden.

Für die geplante Verkürzung der Stichstraße ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 erforderlich, die sich an das vorgelegte Bauungskonzept anpassen soll.

Die Stadt sieht die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes als sinnvolle Möglichkeit an, mit der die bereits seit langem geplante bauliche Entwicklung umgesetzt wird und damit auch ein Beitrag zur Deckung des nach wie vor bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen geleistet wird. Die Kosten für das Verfahren und die Erschließung werden durch private Vorhabenträger getragen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufstellen, 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 Prü-

fung 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 vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12.440 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig als Baugebiet, Verkehrs- oder Grünfläche festgesetzten Bereich. Das Gebiet ist als Teil der Ortslage von Edewechedamm in wesentlichen Teilen von Bebauung umgeben und teilweise selbst bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von max. 2 ha) wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Grundfläche von ca. 4.450 qm erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht begründet.

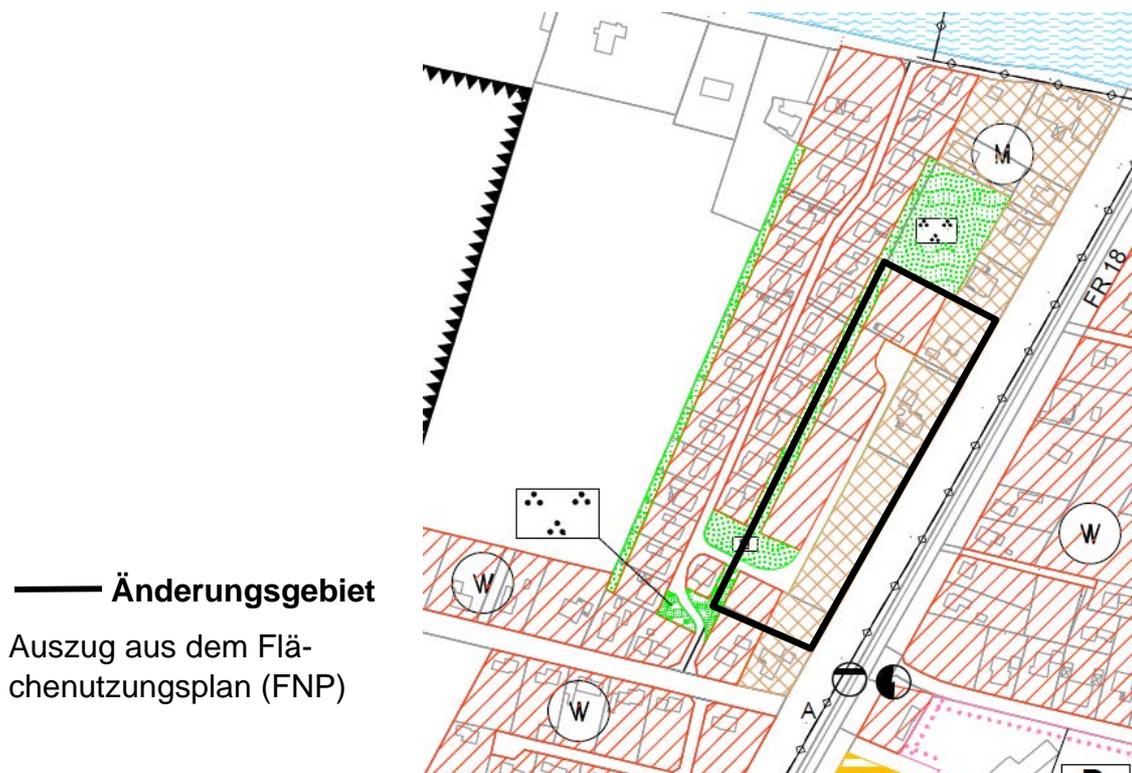
Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

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

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe ist der östliche Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche und der westliche Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Ein nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes am westlichen Rand vorgesehener Pflanzstreifen ist als Grünfläche dargestellt, an den sich nach Westen Wohnbauflächen anschließen. Eine Teilfläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen Straßen und Wegeflächen wurden im Flächennutzungsplan insgesamt von Darstellungen ausgenommen.



Mit dem vorliegenden Bebauungsplan bleiben die Festsetzungen als Mischgebiet (östlicher Teilbereich) bzw. allgemeines Wohngebiet (westlicher Teilbereich) grundsätzlich bestehen.

Der am Westrand vorgesehene Pflanzstreifen bleibt ebenfalls bestehen, wird jedoch in das allgemeine Wohngebiet einbezogen und in der Breite reduziert. Die Spielplatzfläche wird auf den tatsächlichen Bestand reduziert und damit teilweise überplant. Die geplante Erschließungsstraße wird teilweise zurückgenommen. Die überplanten Flächen werden in das allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Zu einem Baugebiet gehören auch die zur Erschließung erforderlichen Straßen und Wege oder kleinere Grünflächen. Die Überplanung eines Teilschnittes der geplanten Erschließungsstraße oder der Spielplatzfläche als Wohnbaufläche stellt damit keinen Grundzug der Planung in Frage und eine nur geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)

Die bisher bestehenden zeichnerischen Festsetzungen im Plangebiet und den angrenzenden Flächen sind in Anlage 1 dargestellt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 106 setzt die Flächen entlang der Altenoyther Straße, d.h. auch im östlichen Teil des vorliegenden Plangebietes, als Mischgebiet für eine max. eingeschossige Bebauung fest. Nördlich des Plangebietes sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

Die daran westlich angrenzenden Flächen wurden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und ebenfalls für eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Im Plangebiet wurde eine Bebauung bislang nur im nordöstlichen Teilbereich (zwei Wohngebäude) realisiert. Ein Wohngebäude wird teilweise auch gewerblich genutzt (Raumausstatter).

Die weiteren Flächen stellen sich überwiegend als Rasen- oder Grünlandfläche dar, die teilweise mit Gehölzen bestanden und zu den umliegenden Flächen zum großen Teil durch Hecken oder Gehölzstreifen abgegrenzt sind.

Im Osten reicht das Plangebiet bis an die Altenoyther Straße (L 831), wobei unmittelbar am Plangebiet ein Gewässer III. Ordnung (Fr-32) der Friesoyther Wasseracht verläuft. Zur eigentlichen Straßentrasse ist dem Gebiet ein teilweise mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen vorgelagert, sodass die Straße bereits einen Abstand von ca. 20 m zum Plangebiet aufweist. Östlich der L 831 schließen sich, wie auch südlich und westlich des Plangebietes, überwiegend wohnbaulich genutzte Flächen an. Südöstlich befindet sich in ca. 100 m Entfernung die Grundschule von Edewechedamm.

Nördlich des Plangebietes findet sich entlang der L 831 eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen (Tankstelle, Hotel).

2.5 Immissionssituation

a) Verkehrsimmissionen (L 831, Anlage 2)

Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 20 m Entfernung die Altenoyther Straße (L 831). Bei der Verkehrszählung 2010 wurde auf der L 831 in Edewechedamm eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 3.600 Kfz ermittelt. Der Anteil des Schwerlastverkehrs lag mit 100 Fahrzeugen bei 2,8 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien bis 2030) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2030 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen bis ca. 2030 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das in der Shell-Prognose zugrunde gelegte Niveau von 2007 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Für die nachfolgenden Berechnungen werden daher die im Jahr 2010 ermittelten Verkehrszahlen zugrunde gelegt.

Danach werden unter der Annahme einer freien Schallausbreitung und einer in Höhe des Plangebietes zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h die

Orientierungswerte von 60/50 dB (A) tags/nachts für ein Mischgebiet um ca. 5-6 dB (A) unterschritten. Auch die um 5 dB (A) niedrigeren Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet werden damit bereits im östlichen Bereich des Plangebietes eingehalten. Im Plangebiet sind daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der L 831 zu erwarten.

b) Sonstige Immissionen

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Die im Gebiet und im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 106 und haben sich als nicht wesentlich störende Nutzungen in den Rahmen eines Mischgebietes einzufügen. Insgesamt ist im Plangebiet daher nicht mit besonderen Immissionsbelastungen zu rechnen.

Die örtliche Grundschule befindet sich in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet südöstlich der Altenoyther Straße (L 831). In der Nachbarschaft dieser Nutzung ist mit Lärmimmissionen zu rechnen, die jedoch als sozialverträgliche Geräusche (Kinderlärm) einzustufen sind. Im Übrigen handelt es sich um eine seit langem bestehende innerörtliche Nutzungsstruktur. Die Schule ist bereits von Wohnbebauung umgeben. Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 106 setzt den östlichen Teil des Plangebietes als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und den westlichen Teil als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest (s. Anlage). Diese Zielsetzungen haben sich nicht geändert und sollen im Grundsatz bestehen bleiben.

Mischgebiet (MI)

Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde das Mischgebiet weitergehend gegliedert (MI und MIx). Während für die nördlich des vorliegenden Plangebietes gelegenen Flächen keine einschränkenden Festsetzungen getroffen wurden (MI), wurde das Mischgebiet im vorliegenden Bereich als MIx festgesetzt, in dem sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Nr. 4 und Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO nicht zulässig sein sollten.

Aufgrund der im Gebiet bereits bestehenden gewerblichen Nutzung (Raumausstatter) sollen, abweichend von diesen bisherigen Festsetzungen, im MIx

Gewerbebetriebe künftig nicht völlig ausgeschlossen werden. Da die noch unbebauten Flächen jedoch weiterhin über das im Westen bereits bestehende Wohngebiet erschlossen werden sollen, werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe stattdessen auf das auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß, d.h. auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit, soweit sie das Wohnen nicht stören, beschränkt. Mit diesen Festsetzungen ist auch die bestehende gewerbliche Nutzung ausreichend berücksichtigt.

Tankstellen bleiben dagegen weiter grundsätzlich ausgeschlossen. Auch Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. § 6 Abs. 3 BauNVO 1990, welche, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, je nach dem konkreten Gebietscharakter auch in einem Mischgebiet zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen. Das Gebiet eignet sich aufgrund seiner Lage in dem ehemaligen Dorf „Edewechterdamm“ und der durch das bestehende Wohngebiet geplanten Erschließung nicht für solche Nutzungen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wurden im ursprünglichen Bebauungsplan keine einschränkenden Festsetzungen zum zulässigen Nutzungskatalog getroffen. Mit der vorliegenden Planänderung werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, um keinen unnötigen Verkehr in das Wohngebiet zu ziehen. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen bestehen bleiben, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 106 für die Baugebiete im vorliegenden Plangebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen. Damit bleiben für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt. Auch die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO werden nicht eingeschränkt, so dass weiterhin eine maximale Versiegelung von 0,6 möglich ist.

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung jedoch ergänzend durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m begrenzt, um eine Anpassung der möglichen Bebauung an die im Plangebiet und umliegend bereits vorhandenen Gebäudehöhen zu gewährleisten. Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird auf die Oberkante der Fahrbahnachse der Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper bezogen.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Die im Plangebiet festgesetzte offene Bauweise war bisher nicht weiter eingeschränkt. Diese Festsetzung bleibt unverändert und wird auch für die in das allgemeine Wohngebiet einbezogenen Teilflächen vorgesehen. Damit sind im Gebiet, wie auch auf den umliegenden Flächen, Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen mit Gebäudelängen bis zu max. 50 m zulässig.

Die Baugrenzen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan entlang der Landesstraße 831 mit einem Abstand von 5 m zur Plangebietsgrenze festgesetzt. Entlang der inneren Erschließungsstraße wurden dagegen nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m für ausreichend erachtet. Am westlichen Rand wurde der Bauteppich mit überwiegend 5 m Abstand zur Plangebietsgrenze größtenteils bis unmittelbar an die festgesetzten Pflanzflächen herangeführt.

Mit der vorliegenden Planänderung werden am westlichen und östlichen Rand des Änderungsgebietes, größtenteils wie bisher, nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5 m festgesetzt. Lediglich auf einem Teilabschnitt wird die Baugrenze um 1 m zurückgenommen, um für das geplante Baukonzept einen ausreichenden Rahmen zu schaffen. Da der Pflanzstreifen am westlichen Rand gleichzeitig auf 3 m Breite reduziert wird und stattdessen am östlichen Rand ein ebenfalls 3 m breiter Gehölzstreifen zusätzlich vorgesehen wird, halten die überbaubaren Grundstücksflächen zu den Pflanzstreifen nun einen Abstand von in der Regel 2 m ein.

Die nördliche Baugrenze bleibt mit 3 m Abstand zur Plangebietsgrenze ebenfalls unverändert. Im Süden schließt der Bauteppich an die im Ursprungsplan festgesetzten Baugrenzen an.

Entlang der inneren Erschließungsstraße werden die Baugrenzen an die geänderte Planung angepasst (Rücknahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche) und im südlichen Bereich mit einem Abstand von 3 m zu den Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Bereich des Wendeplatzes werden jedoch nicht überbaubare Grundstücksflächen von 2 m für ausreichend erachtet.

Entlang der inneren Erschließungsstraße sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine begrünte Straßenraumgestaltung unterstützen sowie ausreichende Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten gewährleisten. Aus diesem Grund werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen im

Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, ausgeschlossen.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 106 wurde im südlichen Bereich sowie unmittelbar angrenzend eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Randlich dieser Grünfläche sollten Anpflanzungen vorgenommen werden. Der Spielplatz wurde tatsächlich jedoch nur auf der westlich angrenzenden Teilfläche realisiert. Ein weiterer Bedarf, wie nach den bisherigen Festsetzungen vorgesehen, ist nicht erforderlich. Mit der Planänderung wird diese Festsetzung daher im vorliegenden Plangebiet aufgehoben (s.a. Kap. 4.2).

Darüber hinaus wurden innerhalb des Plangebietes vorhandene Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt und am westlichen Rand Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der Gehölzstreifen ist nur abschnittsweise vorhanden und wird mit der vorliegenden Planung von 4 bzw. 5 m auf 3 m reduziert. Im Gegenzug wird jedoch am östlichen Rand ein neuer Pflanzstreifen in einer Breite von 3 m festgesetzt, um die dort vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu ergänzen. In dieser Fläche sind dann auch die bislang in diesem Bereich als zu Erhalten festgesetzten Einzelbäume integriert. Um zu der angrenzend verlaufenden Landesstraße eine wirksame Abgrenzung schaffen zu können, soll der Gehölzstreifen in diesem Bereich auch auf einem Erdwall angelegt werden können.

Weitere Einzelbäume sind bereits abgängig bzw. befinden sich die Standorte zukünftig innerhalb des Bauteppichs und werden daher nicht weiter festgesetzt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planänderung wird die im Plangebiet vorgesehene Erschließungsstraße um ca. 55 m zurückgenommen. Der im nördlichen Bereich geplante Wendeplatz wird zukünftig im zentralen Bereich des Plangebietes angeordnet und von dort lediglich ein kurzer Stichweg weiter nach Norden geführt. Die überplanten Teilflächen werden in das angrenzend festgesetzte allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Für die nordöstlichen Teilflächen im Plangebiet bzw. die daran nördlich angrenzende Fläche wurden bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Zufahrten zur östlich verlaufenden L 831 vorgesehen. Diese wurden entsprechend realisiert. Die hier vorhandenen Nutzungen sind somit verkehrlich und technisch direkt über die L 831 erschlossen.

Auswirkungen ergeben sich aus der Planung daher nur für die unmittelbar nordwestlich (außerhalb des Änderungsgebietes) und westlich an die bisherige Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücke. Da die Erschließungs-

straße bislang nicht realisiert wurde, wurden auch diese angrenzenden Flächen bislang nicht bebaut. Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB sind durch die Planänderung daher nicht zu erwarten. Für den Bebauungsplan Nr. 106 ist darüber hinaus die Frist von 7 Jahren (§ 42 Abs. 3 BauGB) bereits überschritten. Danach wären nur noch Eingriffe in die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu entschädigen.

Die Erschließung der rückwärtigen Flächen kann, ausgehend vom geplanten Wendeplatz, für nördlich gelegene Teilflächen im nordwestlichen Bereich über einen weiterführenden Stichweg gewährleistet werden. Für das nördlich des Plangebietes gelegene Flurstück Nr. 78/1 sowie weitere Flächen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, welche ebenfalls an die bislang ausgewiesene Straßenverkehrsfläche angrenzten, kann die Erschließung entweder über eine private Zufahrt in Verlängerung der geplanten Stichstraße geregelt werden. Alternativ bestehen auch zusätzlich private Überwegungsrechte für eine direkte Anbindung an die Altenoyther Straße (L 831). Zu diesem Zweck wird im nordöstlichen Bereich des Plangebietes daher eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten ist.

Mit der Planänderung wird zudem der östliche Teil einer öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ überplant und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der westliche Teil des Spielplatzes wurde tatsächlich auf der angrenzenden Fläche realisiert, welche von der vorliegenden Planänderung unberührt bleibt, sodass sich negative Auswirkungen durch den Wegfall der östlichen Teilfläche für die umliegenden Wohnnutzungen nicht ergeben. Ein Erfordernis für eine Erweiterung ist auch zukünftig nicht abzusehen, zumal mit der ersatzlosen Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) am 10.12.2008 auch rechtlich kein Anspruch mehr auf einen Spielplatz besteht.

Durch die Einbeziehung der genannten Teilflächen in das allgemeine Wohngebiet wird innerhalb der bisherigen Grün- bzw. Straßenverkehrsfläche eine ergänzende Bebauung ermöglicht und die Bebauungsmöglichkeiten in Teilbereichen verbessert. Zu den bebauten Nachbargrundstücken bleiben die Bau Grenzen jedoch fast unverändert.

Da die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat und die Höhenentwicklung durch die ergänzende Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m begrenzt wird, um eine Anpassung der geplanten Bebauung an die im Gebiet und umliegend vorhandene Bebauungsstruktur sicherzustellen, werden die nachbarlichen Belange nach Auffassung der Stadt insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden teilweise modifiziert und insbesondere werden bislang ausgeschlossene sonstige Gewerbebetriebe im Mischgebiet zugelassen. Da die gewerblichen Nutzungen jedoch gleichzeitig auf das auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß beschränkt werden, ergeben sich auch durch diese Änderung für die angrenzend vorhandenen Nutzungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Ortslage von Edewechterdamm, vollständig von Bebauung umgeben und teilweise auch selbst bebaut. Die vorliegende Planung kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt 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. 12.440 qm großen innerörtlichen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 4.550 qm. Der o.g. Schwellenwert wird nicht erreicht. 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.

Die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“, auf der randlich Anpflanzungen vorgenommen werden sollten, erfüllt jedoch keine Kompensationsfunktion. Für diese Fläche wurden im Ursprungsplan keine Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung der Fläche darstellen würden. Auch für die randlichen Anpflanzungen ist keine weitergehende Festsetzung enthalten, die bei Abgang oder Beseitigung entsprechende Nachpflanzungen fordern. Für die Überplanung der Grünfläche ist ein Ausgleich daher nicht erforderlich.

Im Ursprungsplan wurden zudem Einzelbäume und Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der in diesen Flächen vorhandene Baum- und Strauchbestand sowie der erhaltenswerte Baumbestand sollte bei Abgang gleichartig und gleichwertig ersetzt werden.

Mit der Planänderung wird der Gehölzstreifen von bisher 4 bzw. 5 m auf 3 m und damit um ca. 330 qm reduziert. Zudem werden drei bislang festgesetzte Einzelbäume überplant. Im Gegenzug wird jedoch an der Ostseite ein 3 m breiter Gehölzstreifen mit einer Fläche von 540 qm neu ausgewiesen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes entsteht damit kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Mit der vorliegenden Planung wird der am westlichen Rand bislang festgesetzte Gehölzstreifen reduziert und einzelne Bäume werden überplant. Im Gegenzug werden die am östlichen Plangebietsrand vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt und gesichert.

Innerhalb der ausgewiesenen Baufelder sind weitere Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Soweit im Rahmen der Realisierung geplanter Bauvorhaben Bäume beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) stattfinden. Alternativ soll ein Einschlag außerhalb dieser Frist nur zulässig sein, sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals überprüft wird. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 106 wurde im Plangebiet eine innere Erschließungsstraße festgesetzt. Diese sollte, ausgehend vom westlich verlaufenden Erikaweg, im südlichen Bereich in das Änderungsgebiet geführt werden und am nördlichen Rand in einem Wendepunkt mit 20 m Durchmesser enden. Der Erikaweg hat über den Elisabethweg Anschluss an die Altenoyther Straße (L 831) und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Für Teilflächen im nordöstlichen Bereich wurden zudem Zufahrtsbereiche nach Osten auf die angrenzend verlaufende Altenoyther Straße (L 831) festgesetzt. Diese Zufahrten wurden umgesetzt. Die hier bereits entstandene Bebauung ist somit über die L 831 erschlossen. Im Übrigen wurde entlang der L 831 ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, welches mit der vorliegenden Planung unverändert bestehen bleibt.

Für die Teilflächen im nordwestlichen Bereich und das nördlich liegende Flurstück Nr. 78/1, welche bislang an die geplante Straßenverkehrsfläche angrenzten, kann die Erschließung privatrechtlich geregelt werden. Da sich das Plangebiet in Bezug auf die L 831 innerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt befindet, ist für eine ergänzende Bebauung auf diesen Flächen alternativ über die bestehende Zufahrt im nordöstlichen Bereich auch eine direkte Anbindung an die L 831 möglich. Hierfür wird im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten ist.

Das Vorhalten einer öffentlichen Verkehrsfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes ist somit nicht mehr erforderlich. Mit der vorliegenden Planung

wird die Straßenverkehrsfläche daher um ca. 55 m zurückgenommen und der bislang am nördlichen Rand geplante Wendeplatz mit 20 m Durchmesser wird im zentralen Bereich des Plangebietes angeordnet. Von dort wird lediglich ein kurzer Stich weiter nach Norden geführt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Fragen zur Ver- und Entsorgungssituation wurden grundsätzlich bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 106 geklärt. Diese Situation wird durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert.

Gewässer III. Ordnung

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft innerhalb der Straßenparzelle der Altenoyther Straße ein Gewässer III. Ordnung (Fr-32) der Friesoyther Wasseracht. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr.106 wurde im vorliegenden Plangebiet ein Streifen von 1,5 m Breite als Räumstreifen berücksichtigt, der von Bäumen und Sträuchern freigehalten werden sollte. Tatsächlich ist dieser Bereich jedoch fast vollständig mit Gehölz bestanden, die erhalten bleiben sollen. Der Bereich wird mit der vorliegenden Planung daher als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Durchführung erforderlicher Unterhaltungsarbeiten kann, wie bisher, von Osten von der Landesstraße 831 aus sichergestellt werden.

Oberflächenentwässerung

Entsprechend den Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 106 wird das anfallende Oberflächenwasser über einen am Nordrand des vorliegenden Plangebietes verlaufenden Regenwasserkanal in die östlich angrenzend verlaufende Vorflut abgeleitet. Für die Leitungstrasse wurde im Ursprungsplan daher eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten und von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist. Diese Festsetzung bleibt bestehen.

Durch die Rücknahme eines Teilabschnittes der geplanten Straßenverkehrsfläche ist im Änderungsgebiet eine durchgängige Verbindung zum am Nordrand vorhandenen Regenwasserkanal jedoch nicht mehr gegeben. In Abstimmung mit der Friesoyther Wasseracht wird daher, ausgehend vom Wendeplatz, eine weitere Leitungstrasse zur östlich verlaufenden Vorflut vorgesehen. Hierfür wird im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt.

Mit der Planänderung bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit der zulässige Versiegelungsgrad in den Baugebieten unverändert. Jedoch wird ein Teil einer Grünfläche in das allgemeine Wohngebiet einbezogen und in diesem Bereich in geringem Umfang eine Bebauung ermöglicht. Im Gegenzug wird die Straßenverkehrsfläche um ca. 55 m zurückgenommen und der Bereich ebenfalls dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Da der Versiegelungsgrad innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen üblicherweise mit ca. 80 % angenommen wird und damit über dem

Versiegelungsgrad im allgemeinen Wohngebiet liegt, bleibt das Maß der möglichen Versiegelung insgesamt im Wesentlichen unverändert.

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.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Cloppenburg. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Cloppenburg.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Die im nördlichen Bereich vorgesehene privatrechtliche Erschließung bietet keine ausreichenden Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge. Die Grundstückseigentümer in diesem Bereich müssen ihre Abfallbehälter an die nächste mit Müllfahrzeugen zu befahrende Straße stellen. Die Wegestrecke beträgt im ungünstigsten Fall ca. 55 m und kann den Bewohnern nach Auffassung der Stadt zugemutet werden.

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- 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 Wärme-

energiebedarf 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 müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. 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	5.636 qm	45,3 %
• Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(521 qm)	(4,2 %)
• Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen	(181 qm)	(1,4 %)
Allgemeines Wohngebiet, davon	5.738 qm	46,1 %
• Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(529 qm)	(4,3 %)
• Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	(85 qm)	(0,7 %)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.062 qm	8,6 %
Plangebiet	12.436 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.

Satzungsbeschluss

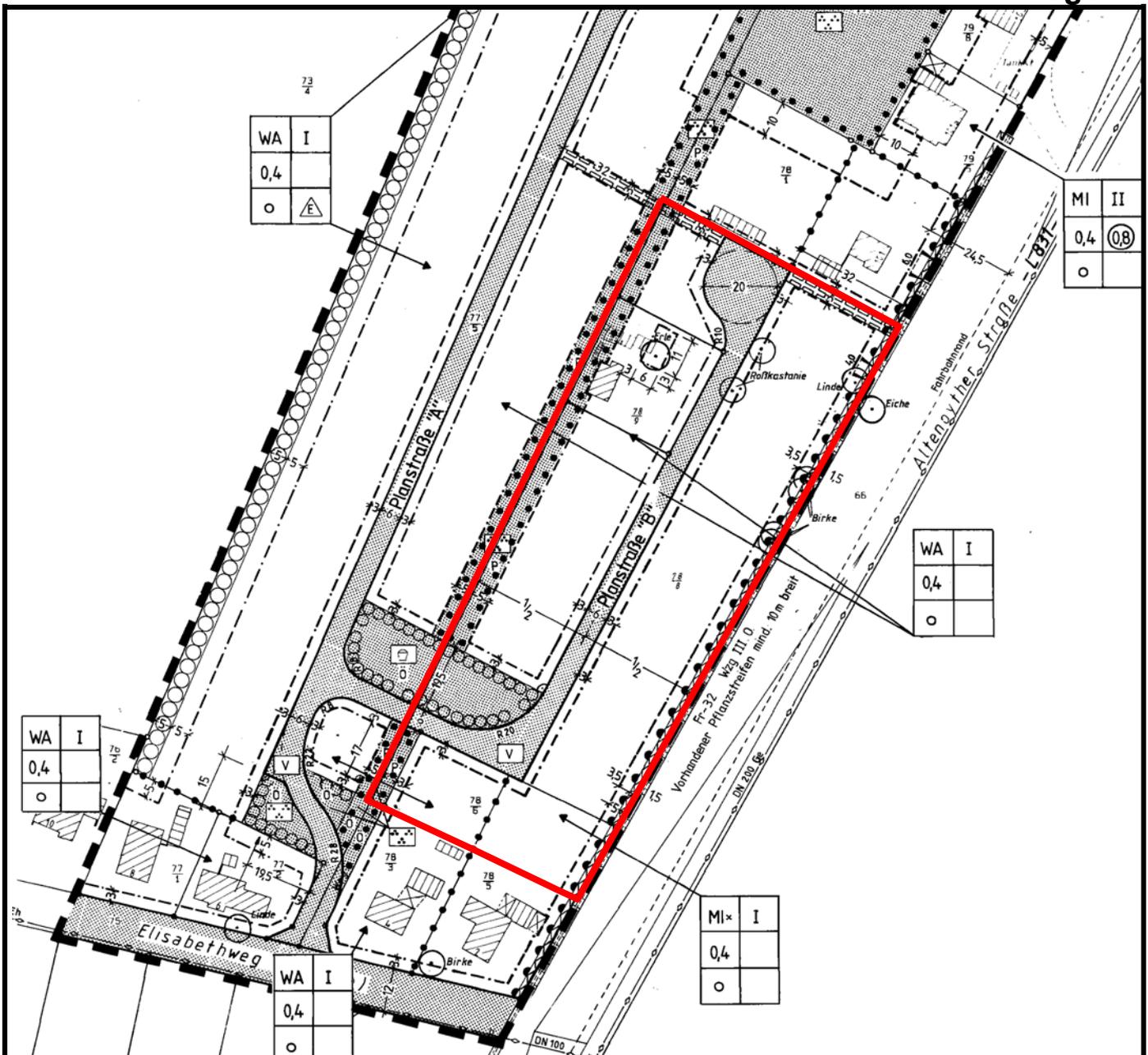
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106
2. Verkehrslärmimmissionen (L 831)



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 106, 1. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 106

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106:

- MI** Mischgebiet
- MI x** Mischgebiet mit Einschränkungen
- WA** allgemeines Wohngebiet
- 0,4** Grundflächenzahl **0,8** Geschossflächenzahl
- I / II** Zahl der Vollgeschosse
- o** offene Bauweise,
- △** nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten
- Grünflächen, ö - öffentlich, p - privat**
- ⊞** Parkähnliche Anlage **⊞** Spielplatz
- V** Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Ausbau
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- ▬▬▬** Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- ∨∨∨** Ein- und Ausfahrtbereich
- ▬▬▬** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- ▬▬▬** Räumstreifen

Stadt Friesoythe

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 106,
1. Änderung**

**Bisherige
zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 106
- unmaßstäblich -**

Altenoyther Straße (L 831)

Vorhandene Verkehrsimmissionen Berechnung gemäß 16. BImSchV

Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 20 m Entfernung die Altenoyther Straße (L 831). Bei der Verkehrszählung 2010 wurde auf der L 831 in Edewechterdamm eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 3.600 Kfz ermittelt. Der Anteil des Schwerlastverkehrs lag mit 100 Fahrzeugen bei 2,8 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien bis 2030) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2030 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen bis ca. 2030 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das in der Shell-Prognose zugrunde gelegte Niveau von 2007 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Für die nachfolgenden Berechnungen werden daher die im Jahr 2010 ermittelten Verkehrszahlen zugrunde gelegt.

Der Flächen im Plangebiet bleiben angrenzend an die L 831 als Mischgebiet und im westlichen Teilbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt:

	Orientierungswerte der DIN 18005	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
	Mischgebiet / allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet
Tags/ nachts	60 / 55 dB (A) 50 / 45 dB (A)	64 / 59 dB (A) 54 / 49 dB (A)

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

DTV: **3.600** Kfz /24 h

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h - tags = **216** Kfz/h

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h - nachts = **28,8** Kfz/h

Lkw-Anteil: tags **p = 3 %** und nachts **p_t = 2 %**

Zugrunde gelegte Höchstgeschwindigkeit 50 km/h Pkw/Lkw

Geschwindigkeitskorrektur:

D_v tags/nachts = - 5,36 / - 5,68 dB (A)

D_{Str0} = 0

D_{Stg} = 0

Der Mittelungspegel im Abstand von 25 m beträgt danach

L_{m25} tags 61,60 dB (A) – 5,36 dB (A) = 56,24 dB (A)

L_m 25 nachts 52,55 dB (A) – 5,68 dB (A) = 46,87 dB (A)

Dem Plangebiet ist zur L 831 ein Grünstreifen vorgelagert. Die südöstliche Baugrenze hält dadurch zur Mitte der Fahrbahn der L 831 einen Abstand von ca. 30 m ein.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 30 m:

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

Abstandskorrektur nach den Diagrammen III und IV

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

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

$$L_r 30 \text{ tags} = 56,24 + 0,72 - 2,71 = \mathbf{54,25 \text{ dB (A)}}$$

$$L_r 30 \text{ nachts} = 46,87 + 0,72 - 2,71 = \mathbf{44,88 \text{ dB (A)}}$$

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet werden tagsüber um ca. 5,8 dB (A) und nachts um ca. 5,1 dB (A) unterschritten.

Auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet werden bei diesem Abstand tagsüber um ca. 0,8 dB (A) unterschritten und nachts eingehalten.