Stadt | Friesoythe
Der Bürgermeister

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 55 A

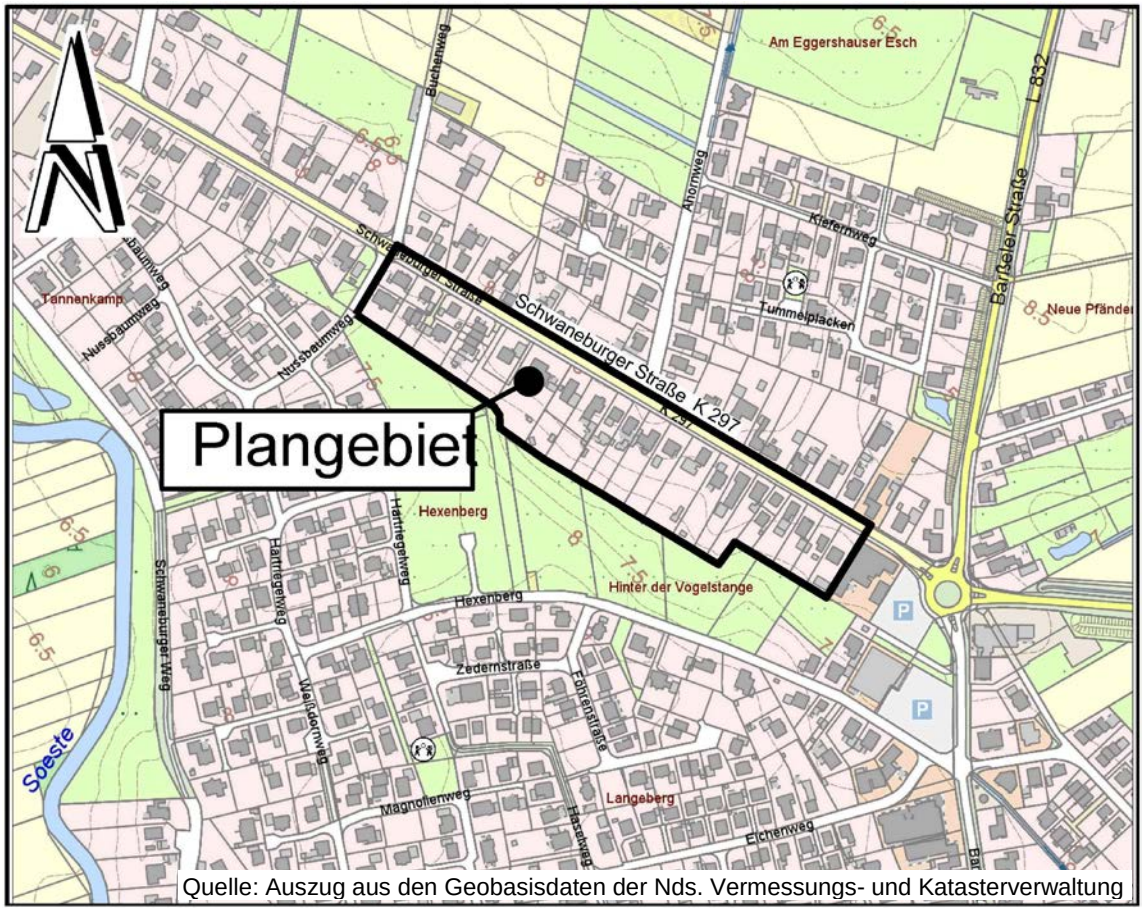
„Beiderseits der Schwaneburger Straße, 1. Erweiterung“

(Ortsteil Friesoythe)

Zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 und mit 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Vorlage Satzungsbeschluss



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

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 ... 9
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN ... 10
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN ... 11
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ... 12
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN ... 12
4.2 VERKEHRSLÄRMSCHUTZ ... 13
4.3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT ... 14
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG ... 15
6 HINWEISE ... 17
7 PLANUNGSSTATISTIK ... 18
8 VERFAHREN ... 18
ANLAGEN ... 19

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Bebauungsplan Nr. 55 A „Beiderseits der Schwaneburger Straße, 1. Erweiterung“ liegt im nordwestlichen Bereich der Ortslage von Friesoythe. Das Gebiet umfasst Flächen südöstlich der Schwaneburger Straße und östlich des Nussbaumweges.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 55, rechtskräftig seit dem 28.05.1982, welcher die Flächen beidseitig der Schwaneburger Straße als Mischgebiet festsetzt. Die Bauteppiche entlang der Straße wurden mit einheitlicher Tiefe von 30 m festgesetzt und damit im Wesentlichen auf die entlang der Straße vorhandene Bauzeile beschränkt (s. Anlage 1).

In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach einer besseren baulichen Ausnutzbarkeit der Anliegergrundstücke gestiegen. Aus diesem Grund wurde im

Rahmen der 1. Änderung für Teilflächen nordöstlich der Schwaneburger Straße der Bauteppich bereits ausgeweitet. Auch im westlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes wurde eine rückwärtige Bebauung, z.T. durch Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55, realisiert.

Im zentralen Teilbereich wurden die Grundstücke nur bis zu einer Tiefe von ca. 40-50 m in den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 55 einbezogen. Tatsächlich betragen die Grundstückstiefen hier jedoch bis zu ca. 80 m. Bei der Stadt wurde nun von Grundstückseigentümern die Anfrage gestellt, die Bebauungsmöglichkeiten auch in diesem Bereich durch Ausweitung des Bauteppichs zu optimieren.

Aus Gründen der Gleichbehandlung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine Verbesserung der Bebaubarkeit dieser innerörtlichen Flächen durch eine maßvolle Nachverdichtung sinnvoll und soll ermöglicht werden. Die Stadt Friesoythe beabsichtigt deshalb, die Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken durch eine größere Bebauungstiefe zu erweitern. 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

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 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 somit 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 Siedlungsbe-

reichs befindliche z.B. brachgefallene Flächen. Darüber hinaus werden davon auch ganz oder teilweise bebaute oder für die Bebauung vorgesehene Grundstücke erfasst, für die eine intensivere Nutzung erreicht werden soll. Als Nachverdichtung ist ebenfalls zu werten, „wenn innerhalb der besiedelten Bereiche bauplanungsrechtlich nicht bebaute Bereiche (z.B. für eine Hinterlandbebauung) einer Bebauung zugeführt werden sollen“ (Krautzberger, Lfg 110, August 2013, § 13 a, Rn. 29).

Das vorliegende Plangebiet umfasst einen Bereich von insgesamt ca. 34.670 qm. Dabei handelt es sich um ein bereits in wesentlichen Teilen bebautes Gebiet, welches bislang nur teilweise Bestandteil eines Bebauungsplanes (Nr. 55) ist. Durch die vorliegende Planung werden im zentralen Bereich weitere Flächen im südlichen Anschluss einbezogen, um im gesamten Gebiet eine Bebauung in zweiter Reihe (Hinterlandbebauung) zu ermöglichen. Auf den westlichen Teilflächen wurde eine solche Bebauung bereits realisiert.

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. 10.620 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 (Anlage 3)

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe ist der überwiegende Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Die südlichen Erweiterungsflächen sind, wie auch die südlich angrenzenden Flächen, als Wohnbaufläche dargestellt.

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

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes quert eine Richtfunktrasse das Gebiet.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes soll unverändert als Mischgebiet festgesetzt bleiben. Wenngleich der Bereich, wie auch die übrigen Flächen des Plangebietes, wohnbaulich geprägt ist, schließen sich nach Osten überwiegend gewerbliche Nutzungen an. Auch nördlich finden sich in diesem Bereich vereinzelte gewerbliche Nutzungen, sodass der östliche Teilbereich diesem Mischgebietsbereich am Knotenpunkt Schwaneburger Straße / Barßeler Straße zugeordnet bleiben soll.

Das übrige Plangebiet wird ausschließlich wohnbaulich genutzt und soll durch weitere Wohnnutzungen ergänzt werden. Der westliche, überwiegende Teil des Plangebietes wird mit der vorliegenden Planung daher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Ein Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann, soweit er vom Flächennutzungsplan abweicht, auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes ist der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer Wohnbaufläche zu berichtigen (s. Anlagen 3.1 und 3.2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlagen 1 und 2)

Die bisher bestehenden zeichnerischen Festsetzungen sind in Anlage 1 dargestellt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 55 setzt die Flächen beidseitig der Schwaneburger Straße und damit auch weite Teile des vorliegenden Plangebietes als Mischgebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung fest (s. Anlage 1).

Entlang der Schwaneburger Straße wurde eine überwiegend eingeschossige, vereinzelt zweigeschossige Bebauung realisiert. Die Gebäude im Plangebiet werden wohnbaulich genutzt. Östlich des Plangebietes schließen sich mit einem Gastronomiebetrieb, einem Fliesenhandel und Einzelhandelsbetrieben jedoch überwiegend gewerbliche Nutzung an. Auch nördlich finden sich entlang der Schwaneburger Straße vereinzelte gewerbliche Nutzungen in gemischt genutzten Gebäuden (z.B. Florist).

Am Südrand des Plangebietes verläuft ein Grenzgraben, ein Gewässer III. Ordnung. Dieser ist im Südwesten teilweise Bestandteil des sich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 148 III „Schwaneburger Weg / Hexenberg“, welcher die daran angrenzenden Flächen als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ bzw. „Spielplatz“ und im Übrigen ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Auch der daran südöstlich anschließende Bebauungsplan Nr. 148 I weist ein allgemeines Wohngebiet aus (s. Anlage 2).

Diese Planungen wurden im Wesentlichen bereits umgesetzt. Der Spielplatz ist angelegt und die Wohngrundstücke sind größtenteils mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Die sich südöstlich anschließenden Flächen sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Sie werden südlich des Grabens als Pferdeweide genutzt. An die Grünfläche schließt sich südlich ein mit dem Bebauungsplan Nr. 141 „Hexenberg“ entwickeltes Wohngebiet an. Dieses ist vollständig mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut.

2.5 Immissionssituation

a) Verkehrsimmissionen (K 297, Anlage 4)

Am Nordostrand des Plangebietes verläuft die Schwaneburger Straße (K 297).

Bei der Verkehrszählung 2015 wurde auf der K 297 im Bereich Friesoythe eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 1.773 Kfz ermittelt. Der Anteil des Schwerlastverkehrs lag mit 72 Fahrzeugen bei 4,0 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben.

Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wird daher den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert: 1.998 Kfz).

Danach werden unter der Annahme einer freien Schallausbreitung und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h die Orientierungswerte von 55/45 dB (A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet im nordöstlichen Bereich des Plangebietes bis zu einem Abstand von ca. 23 m zur Fahrbahnmitte der K 297 überschritten. Die um 5 dB (A) höheren Orientierungswerte für ein Mischgebiet werden dagegen eingehalten (s. Anlage 4).

Nach den Berechnungen ist ein Bereich bis ca. 16 m zur Fahrbahnmitte der K 297 dem Lärmpegelbereich III (LPB III, maßgebliche Außenlärmpegel 61-65 dB) und ein weiterer Bereich bis ca. 30 m zur Fahrbahnmitte dem LPB II (maßgebliche Außenlärmpegel 56-60 dB) der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zuzuordnen.

b) Gewerbliche Immissionen

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Die entlang der Schwaneburger Straße vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 55 bzw. östlich des Bebauungspla-

nes Nr. 193. Sie haben sich als nicht wesentlich störende Nutzungen in den Rahmen des jeweils festgesetzten Mischgebietes einzufügen. Insbesondere zu den östlich gelegenen gewerblichen Nutzungen bleibt der östliche Teilbereich des Plangebietes unverändert als Mischgebiet festgesetzt und als Pufferzone bestehen.

Im Plangebiet ergibt sich durch die teilweise geplante Wohngebietsfestsetzung eine abgestufte Nutzungssituation, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Tatsächlich würden sich die nächstgelegenen gewerblichen Nutzungen (z.B. Immobilienmakler, Florist) als nicht störende Nutzung auch in den Zulässigkeitsrahmen eines allgemeinen Wohngebietes einfügen.

Westlich des Plangebietes befindet sich in über 400 m Entfernung ein fleischverarbeitender Betrieb. Der Betrieb grenzt im Osten an das mit dem Bebauungsplan Nr. 55 ausgewiesene und vollständig bebaute Mischgebiet südlich der Schwaneburger Straße an. Nördlich der Straße grenzt ebenfalls Wohnbebauung unmittelbar an, dessen Schutzanspruch der Betrieb zu berücksichtigen hat. Diese Situation wird durch die vorliegende Planung nicht verändert. Da das Plangebiet zum Betrieb einen deutlich größeren Abstand einhält, ist nicht mit unzulässigen Immissionsbelastungen zu rechnen.

c) Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Der nächstgelegene Betrieb befindet sich in über 300 m Entfernung nördlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernung, der dazwischen liegenden Bebauung und da sich das Plangebiet zu diesem Betrieb außerhalb der Hauptwindrichtung befindet, sind keine erheblichen bzw. unzumutbaren Immissionseinwirkungen durch Tierhaltungsanlagen zu erwarten.

d) Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Ein Sportplatz befindet sich in ca. 500 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes. Die dazwischen liegenden Flächen sind vollständig bebaut und schirmen das Plangebiet zu der Sportfläche ab. 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

Mischgebiet

Die Flächen im Plangebiet waren bislang überwiegend Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 55 und als Mischgebiet (MI) gem. § 6 Baunutzungsverord-

nung (BauNVO) festgesetzt. Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für den östlichen Teilbereich wird die Festsetzung als Mischgebiet übernommen. Wenngleich sich hier, wie im übrigen Bereich des Plangebietes ausschließlich wohnbauliche Nutzungen entwickelt haben, schließen sich nach Osten überwiegend gewerblich genutzte Flächen an. Unter Berücksichtigung dieser insgesamt gemischten Nutzungsstruktur bleibt der östliche Teilbereich damit unverändert dem Mischgebietsbereich am Knotenpunkt Schwaneburger Straße / Barßeler Straße zugeordnet.

Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog wurden im ursprünglichen Bebauungsplan für das Mischgebiet im vorliegenden Teilbereich nicht getroffen.

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.

Die Stadt Friesoythe hat bewusst Vergnügungsstätten in anderen Bereichen im Stadtzentrum und an der Barßeler Straße zugelassen. Das vorliegende Plangebiet ist dagegen, wie auch das weitere Mischgebiet beidseitig der Schwaneburger Straße, bereits in wesentlichen Teilen mit Wohnnutzungen bebaut. Rückwärtig schließen sich z.T. ausgewiesene Wohngebiete an. Durch die Planung sollen im Gebiet insbesondere im rückwärtigen Bereich neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen bzw. den ansässigen Nutzungen maßvolle bauliche Ergänzungen ermöglicht werden. Dies bietet nach Auffassung der Stadt, außer für Wohnnutzungen, im östlichen Teilbereich auch für die ergänzende Errichtung von kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben städtebaulich sinnvolle Realisierungsmöglichkeiten. Vergnügungsstätten sollen dagegen, wie auch Tankstellen, zum Schutz der im Gebiet und umliegend vorhandenen Wohnnutzungen nicht zulässig sein.

Allgemeines Wohngebiet

Der westliche Teil des Plangebietes wird ausschließlich wohnbaulich genutzt. Diese Nutzungen sollen mit der Planung durch weitere Wohngebäude im südlichen Bereich ergänzt werden. Aus diesem Grund wird dieser Bereich und damit der überwiegende Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. 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. Mit der neuesten Änderung des BauGB und der BauNVO 2017 wurde in die BauNVO zudem der § 13 a „Ferienwohnungen“ neu aufgenommen, welche in einem allgemeinen Wohngebiet zu den nicht

störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder, bei einer der Hauptnutzung baulich untergeordneten Bedeutung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu zählen sind.

Im vorliegenden Plangebiet sollen Tankstellen oder Gartenbaubetriebe nicht zulässig sein. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen dagegen 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. Damit sind im Plangebiet u.a. auch Ferienwohnungen i.S.d. § 13 a BauNVO ausnahmsweise zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 55 setzt für das bisherige Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und, bei einer max. zweigeschossigen Bebauung, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 fest (s. Anlage 1). Für ein allgemeines Wohngebiet stellt eine GRZ von 0,4 den gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstwert dar. Diese Festsetzungen sollen für die vorhandene Bebauung bzw. für die bisher bebaubaren Bereiche im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes daher unverändert Bestand haben.

Auf den südlichen Erweiterungsflächen wird mit der Planung dagegen erstmals eine Bebauung mit Hauptgebäuden ermöglicht. Aufgrund der rückwärtigen Lage dieser Teilflächen und dem Übergang zu den südwestlich gelegenen, ausschließlich mit eingeschossigen Gebäuden bebauten Wohngebieten, wird die Geschosszahl in diesem Bereich auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Somit erübrigt sich bei einer zulässigen eingeschossigen Bebauung die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Der Bebauungsplan Nr. 55, rechtskräftig seit dem 28.05.1982, wurde auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977, d.h. ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 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 konnte somit auf den Flächen, soweit sie Bestandteil des Bebauungsplanes waren, bisher eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % entstehen.

Mit der jetzt für das Plangebiet anzuwendenden BauNVO 2017 sind Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Einschließlich der in § 19 (4) BauNVO formulierten Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H. für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wird die Grundstücksnutzung damit auf eine maximal mögliche Grundfläche von 60 % beschränkt.

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung zudem ergänzend durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m im Bereich der vorhandenen Bebauung

bzw. von 9,0 m im Bereich der südlichen Erweiterungsflächen begrenzt, um eine Anpassung der möglichen Bebauung an die im Plangebiet überwiegend vorhandenen Gebäudehöhen zu gewährleisten. Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Fahrbahnoberkante der Schwaneburger Straße (K 297) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses, wobei untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt bleiben.

Eine solche Höhenbegrenzung war im Bebauungsplan Nr. 55 bislang nicht festgesetzt. Im Gebiet ist ein Gebäude entstanden, welches das Maß von 10,0 m überschreitet. Im Bebauungsplan wird daher ergänzend festgesetzt, dass für Gebäude, die bei in Kraft treten des vorliegenden Bebauungsplanes bereits vorhanden waren und die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschreiten, ausnahmsweise Gebäudehöhen bis zu einem Höchstwert von 11,5 m zulässig sind.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Bebauungsplan Nr. 55 wurde die festgesetzte offene Bauweise nicht weiter eingeschränkt. Diese Regelung wird für die bisher überbaubaren Bereiche im westlichen und nördlichen Teilbereich unverändert übernommen. Damit sind in diesen Bereichen weiterhin Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen mit Gebäudelängen bis zu max. 50 m zulässig.

Auf den südlichen, rückwärtig gelegenen Erweiterungsflächen im zentralen und östlichen Bereich wird die offene Bauweise dagegen auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt.

Die Baugrenzen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan, soweit sie sich nicht an der vorhandenen Bebauung orientierten, mit einem Abstand von i.d.R. 5 m zu den angrenzenden Straßenzügen festgesetzt. Die Tiefe der Bauteppiche betrug bislang einheitlich 30 m.

Mit der vorliegenden Planung werden die Bauteppiche insbesondere nach Südwesten ausgeweitet. Damit sollen die Bebauungsmöglichkeiten durch eine rückwärtige Baureihe, wie im westlichen Teilbereich bereits umgesetzt, verbessert werden.

Entlang der Straßenzüge bleiben die Baugrenzen größtenteils unverändert mit einem Abstand von 5 m zu den Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Jedoch werden die bislang dargestellten Sichtdreiecke im Einmündungsbereich des Nussbaumweges in die Schwaneburger Straße an die nach der RASt 06 geforderten Sichtflächen und die Baugrenzen entsprechend angepasst.

Im westlichen Bereich des Plangebietes wurde der Bauteppich im Bebauungsplan Nr. 55 geteilt, um eine Baumreihe erhalten zu können. Die Einzelbäume sind überwiegend noch vorhanden. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche in einer Breite von 8 m wird in diesem Bereich daher unverändert übernommen.

Die südliche Baugrenze wird im westlichen Teilbereich, unter Berücksichtigung der bereits entstandenen zweiten Bauzeile und unter Einhaltung eines Gewässerrandstreifens von 5 m, mit einem Abstand von 7,5 m bis 8,5 m bzw. im östlichen Teilbereich von 7 m zur Plangebietsgrenze festgesetzt. Im zentralen Bereich sind größere Grundstückstiefen vorhanden. Hier wird der südliche Rand in einer Tiefe von 10 m als private Grünfläche bzw. Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben) und weitere 5 m als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Damit wird auch hier ein ausreichender Rahmen für eine ergänzende Bauzeile geschaffen. Damit ist im gesamten Gebiet gleichzeitig ein ausreichender Abstand zum am Südrand verlaufenden Graben, ein Gewässer III. Ordnung, gewährleistet (s.a. Kap.5).

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen waren bislang Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig. Nach Auffassung der Stadt ist jedoch ein Ausschluss dieser Anlagen bis zu einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausreichend, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung entspricht auch der in neueren Bebauungsplänen der Stadt getroffenen Regelung und wird daher für das vorliegende Plangebiet vorgesehen. Der Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen gilt überdies auch im Bereich des Gewässerrandstreifens am Südrand des Plangebietes.

Nach den bisherigen Festsetzungen sollten zudem an Gebäudeteilen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, nur die Arbeiten zulässig sein, die dem Erhalt der Gebäudesubstanz dienen. Diese Festsetzung ist nicht mehr zeitgemäß und wird nicht übernommen.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 55 wurde im westlichen Bereich des Plangebietes eine vorhandene Baumreihe durch zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen, die bei Abgang oder Beseitigung entsprechende Nachpflanzungen fordern, wurden jedoch nicht getroffen. Entsprechend wurde ein abgängiger Baum nicht durch eine Neuanpflanzung ersetzt.

Mit der vorliegenden Planung werden die Einzelbäume, soweit sie noch vorhanden sind, weiterhin zum Erhalt festgesetzt.

Im östlichen Teil des geplanten Wohngebietes wird am Südrand angrenzend an den Graben ein größtenteils ca. 7-8 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Die Flächen bleiben den Wohngrundstücken als Hausgärten zugeordnet. Damit entspricht die Tiefe des allgemeinen Wohngebietes im östlichen Bereich etwa der Tiefe im westlichen Teilbereich.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planung wird im westlichen, überwiegenden Bereich des Plangebietes das bislang festgesetzte Mischgebiet überplant und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen wird der Bereich somit an die rückwärtig im Rahmen weiterer Bebauungspläne (Nr. 148, Teil I und Teil III) ausgewiesenen Wohngebiete angepasst. Durch die Umstufung werden die Nutzungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet reduziert, für wohnbauliche Nutzungen dagegen ausgeweitet.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Im vorliegenden Fall sind im Plangebiet jedoch keine gewerblichen Nutzungen entstanden. Der westliche Teilbereich ist vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Diese vorhandenen Nutzungen werden durch die Planung in ihrer ausgeübten Nutzung nicht eingeschränkt. Im südöstlichen, rückwärtig gelegenen Teilbereich sollen weitere Wohnnutzungen ermöglicht werden. Gewerbliche Nutzungen, welche die Festsetzung eines Mischgebietes erfordern würden, sollen im Gegensatz zum östlichen Teilbereich, welcher durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen mit geprägt wird, in diesem Gebiet zukünftig nicht entstehen können.

Durch die Ausweitung des zentralen Teils des Plangebietes über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 hinaus und durch die Ausweitung der zulässigen Bautiefe wird insbesondere im südöstlichen Teil des Plangebietes im rückwärtigen Bereich eine ergänzende Bebauung in zweiter Reihe (Hinterlandbebauung) ermöglicht. Im westlichen Bereich wurde eine solche Bebauung bereits realisiert.

Da die einbezogenen Erweiterungsflächen in einer Tiefe von 10 m als Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben) bzw. private Grünflächen festgesetzt werden und südlich des Plangebietes keine Nachbarbebauung angrenzt, sind negative Auswirkungen hier nicht zu erwarten.
Auf den östlich angrenzenden Grundstücken wurden die Bebauungsmöglichkeiten bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 193 ausgeweitet und eine intensivere Bebauung realisiert. Demgegenüber wird im vorliegenden Gebiet eine ergänzend mögliche Bebauung auf ein Vollgeschoss und eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m begrenzt. Somit werden die nachbarlichen Belange durch die vorliegende Planung nach Auffassung der Stadt insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Im Plangebiet sind Immissionen durch die Verkehrsbelastung der Schwaneburger Straße (K 297) gegeben (s. Kap. 4.2). Durch die teilweise Änderung der Baugebietsart wird der Schutzanspruch der Nutzungen im Gebiet gegenüber Lärmimmissionen um 5 dB (A) erhöht.

Im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan Nr. 55 werden mit der vorliegenden Erweiterung für das Plangebiet zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen getroffen. Da diese unabhängig von der Gebietsart für schutzbedürfti-

ge Nutzungen einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten sollen (s. a. Kap. 4.2), ergeben sich durch die Änderung der Baugebietsart keine erheblichen negativen Auswirkungen.

4.2 Verkehrslärmschutz (Anlage 4)

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation ergeben hat (s. Anlage 4), werden die für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 unter der Annahme einer freien Schallausbreitung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes überschritten. Die um 5 dB (A) höheren Orientierungswerte für ein Mischgebiet werden dagegen eingehalten.

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 u.a. 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 sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand oder Wall), aufgrund der innerörtlichen Lage mit vorhandener Bebauung städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar.

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 danach unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Nach den Berechnungen (Anlage 4) liegt der nordöstliche Randbereich des Plangebietes bis ca. 16 m zur Straßenmitte der Schwaneburger Straße (K 297) im Lärmpegelbereich III (LPB III, maßgebliche Außenlärmpegel 61-65 dB) der DIN 4109. Der Lärmpegelbereich wird im Bebauungsplan generalisiert darge-

stellt und stellt die Situation bei freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung dar.

Im LPB III sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen erforderliche resultierende Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$) von 35 dB einzuhalten. Für Büroräume sind um 5 dB niedrigere Schalldämmmaße einzuhalten.

Darüber hinaus sind schützenswerte Terrassen, Freisitze, Loggien oder Balkone im LPB III nur an einer der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten, d.h. im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zu errichten. Alternativ sollen sie zulässig sein, sofern sie durch eine mind. 2 m hohe Lärmschutzmaßnahme (z.B. Wand, Nebengebäude) geschützt sind.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung greifen die Maßnahmen nur bei Neubauvorhaben oder baulichen Veränderungen.

Ein weiterer Bereich zwischen 16- 30 m zur Fahrbahnmitte der K 297 des Plangebietes ist dem Lärmpegelbereich II (maßgebliche Außenlärmpegel 56-60 dB) der DIN 4109 zuzuordnen. Für diesen Bereich werden bis zu einem Abstand von ca. 23 m zur Fahrbahnmitte die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet zwar ebenfalls überschritten, es ergeben sich jedoch keine wesentlichen zusätzlichen Anforderungen an die Wohngebäude, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung bereits davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen können.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Ortslage von Friesoythe und in wesentlichen Teilen bebaut. Mit der vorliegenden Planung soll insbesondere im südöstlichen Bereich eine Nachverdichtung durch Hinterlandbebauung ermöglicht werden. Die vorliegende Planung kann 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. 34.670 qm großen innerstädtischen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 10.620 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.

Im vorliegenden Fall wurden im Bebauungsplan Nr. 55 mehrere Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Für diese ist jedoch keine weitergehende Festsetzung enthalten, die bei Abgang der Gehölzstrukturen eine entsprechende Neuanpflanzung fordert und dadurch die Funktion einer Ausgleichsmaßnahme erfüllen würde. Von den Bäumen ist lediglich ein Einzelbaum abgängig.

Soweit die Einzelbäume noch vorhanden sind, wird das Erhaltungsgebot unverändert übernommen. Textlich wird geregelt, dass die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen sind.

Artenschutz

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

Mit der vorliegenden Planung sollen die im Bebauungsplan Nr. 55 zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, soweit noch vorhanden, bestehen bleiben.

Innerhalb der ausgeweiteten 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 Gebiet und 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 30. September) 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 ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrserschließung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist über die im Gebiet bzw. angrenzend verlaufenden Straßenzüge (Schwaneburger Straße, Nussbaumweg) erschlossen bzw. wurde im westlichen Teilbereich eine rückwärtige Bebauung über eine private Erschließung realisiert. Mögliche bauliche Erweiterungen oder Ergänzungen sind ebenfalls über die vorhandenen Straßen zu erschließen. Wenn dabei im Bereich der Schwaneburger Straße (K 297) Zufahrten neu erstellt oder wesentlich geändert werden sollen, ist im Rahmen des jewei-

ligen Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens der Straßenbaulastträger der K 297 zu beteiligen.

Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich des „Nussbaumweges“ in die Schwaneburger Straße werden die bisher dargestellten Sichtdreiecke an Sichtflächen zur Sicherstellung der Anfahrsicht gemäß RASt 06 angepasst. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass die dargestellten Sichtdreiecke in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten sind (Einzelbäume, Lichtsignalgeber und ähnliches können zugelassen werden).

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange zur Ver- und Entsorgungssituation wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 55 berücksichtigt. Für eine ergänzend mögliche Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich. Die Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungssituation wird durch die vorliegend geplante geringfügige Erweiterung des Baugebietes gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 55 nicht wesentlich geändert. Eine weitere Auseinandersetzung mit der Thematik ist daher nicht erforderlich.

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen einer zusätzlichen Bebauung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Die vorhandenen Baugrundstücke entwässern derzeit in den am Südrand verlaufenden Graben (Gewässer III. Ordnung). Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 wurde die Entwässerungssituation im vorliegenden Siedlungsbereich im Hinblick auf den weiterführenden Vorfluter vom Entwässerungsverband jedoch als nicht besonders komfortabel eingestuft. Auch die Untere Wasserbehörde hat darauf hingewiesen, dass der öffentliche Regenwasserkanal in der Schwaneburger Straße und die Vorflut (Soeste) bereits im Ist-Zustand überlastet sind.

Analog zu der für den Bereich der 1.Änderung getroffenen Regelung, ist bei Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück daher durch geeignete Maßnahmen (z.B. Versickerungsmulden, Rigolen, Stauraumkanal sowie die Herstellung von versickerungsfähigem Pflaster, Dachbegrünung etc.) sicherzustellen, dass die Entwässerungssituation nicht verschärft wird. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. in den am Südrand verlaufenden Graben im Vorfeld (z.B. im Rahmen der Baugenehmigung bzw. - anzeige) eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Gewässer III. Ordnung

Am Südrand des Plangebietes verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Entlang des Grabens ist ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m für Unterhaltungszwecke von jeglicher Bodenablagerung, Bepflanzung, Einzäunung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

Bauliche Anlagen haben entlang von Gewässern III. Ordnung laut Satzung der Friesoyther Wasseracht einen Abstand von 5 m zur oberen Böschungskante einzuhalten. Dem wird durch einen ausreichenden Abstand der südlichen Baugrenze und dem Ausschluss auch von Garagen und Nebenanlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens Rechnung getragen.

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 und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 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“.

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 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	4.606 qm	13,3 %
Allgemeines Wohngebiet	21.944 qm	63,3 %
Private Grünfläche „Hausgärten“	1.750 qm	5,0 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	877 qm	2,5 %
Straßenverkehrsfläche	5.494 qm	15,9 %
Plangebiet	**34.671 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 ausgelegen.

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

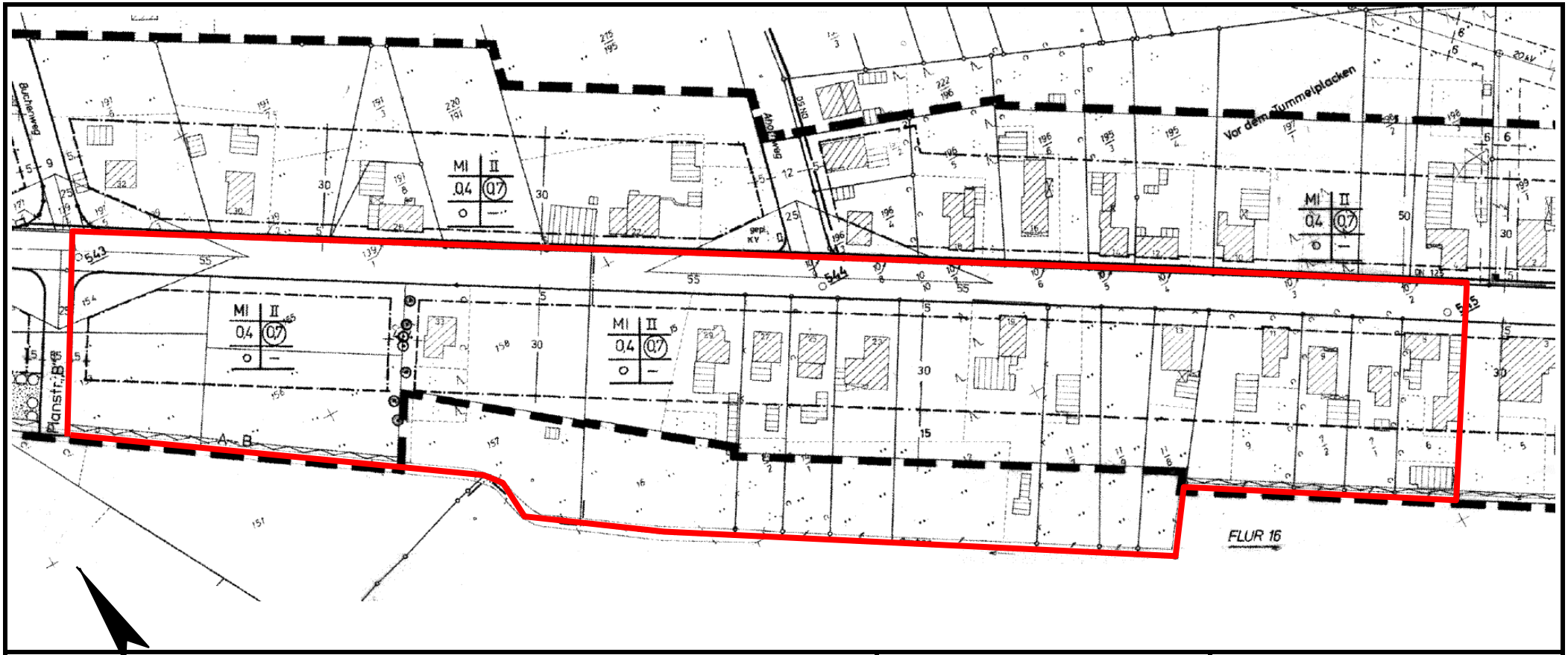
Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55
2. Bestehende Nutzungsstruktur und angrenzende Bebauungspläne

3.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

3.2 Geplante 11. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

4. Verkehrslärmimmissionen (K 297)



Legende:

- Geltungsbereich B.Plan Nr. 55A
- Geltungsbereich B.Plan Nr. 55

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 55:

MI	Mischgebiet
0,4	Grundflächenzahl
(0,7)	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
o	offene Bauweise

- Erhalten von Bäumen
- A-B Öffentlicher Wasserzug
- Fläche ist von Bäumen und Sträuchern freizuhalten
- Sichtdreieck

Bisherige zeichnerische Festsetzungen im B.-Plan Nr. 55

- unmaßstäblich -

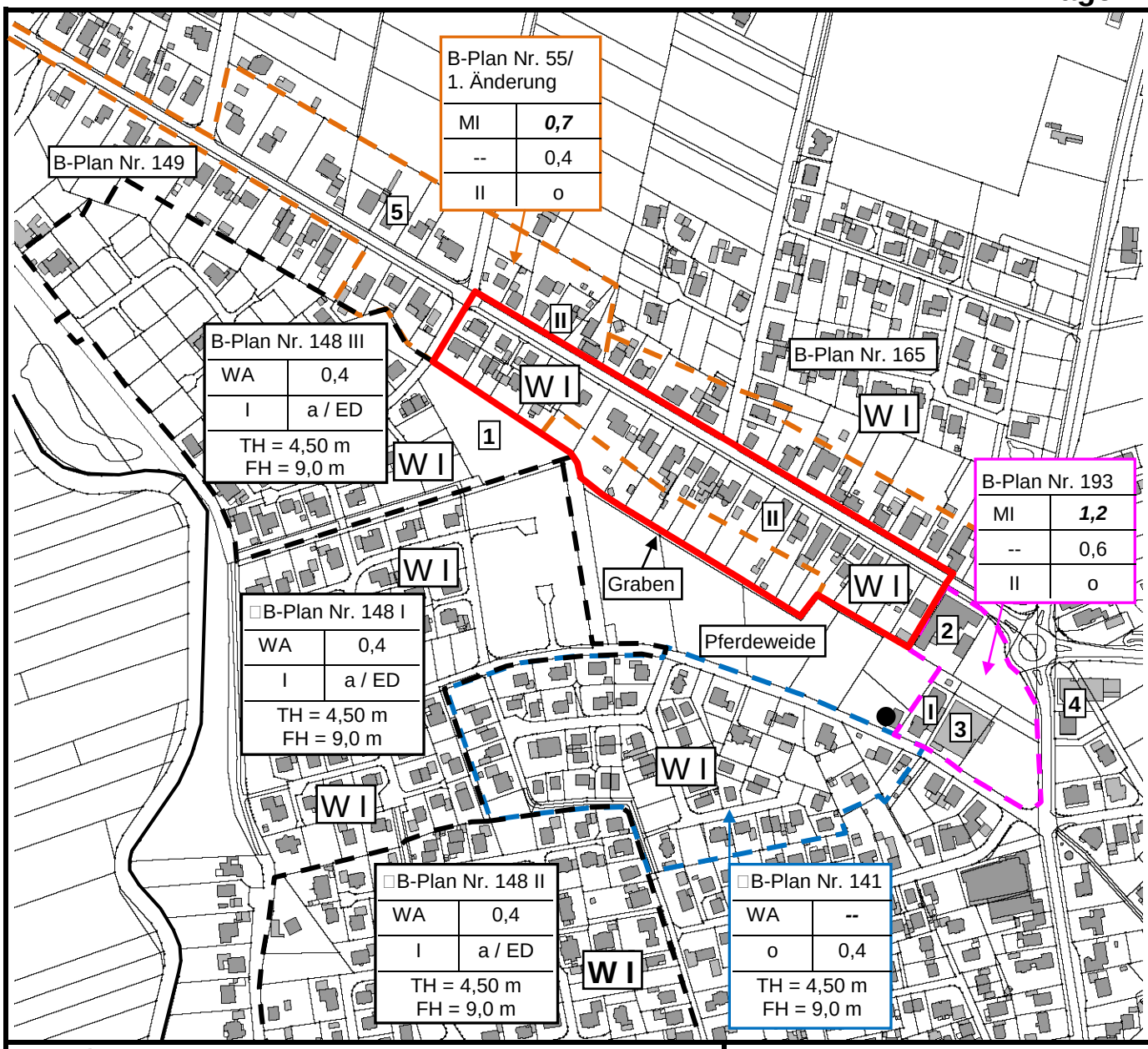
Stadt Friesoythe

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 55 A

07/19 Büro für Stadtplanung, Oldenb.

Anlage 1

Anlage: 2



Legende:

- **Geltungsbereich B.-Plan Nr. 55A**
- **Geltungsbereich B.-Plan Nr. 55**
- **Geltungsbereich angrenzende Bebauungspläne**
- **I II** **Wohngebäude, ein-, zweigeschossig**
- **W I** **Bereich mit Wohngebäuden, eingeschossig**

1	**Spielplatz**	**2**	**Gastronomie**
3	**Lebensmittelmarkt**	**4**	**Fliesenleger**
5	**Immobilien**	●	**Leerstand**

Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne:

WA	**Allgemeines Wohngebiet**
MI	**Mischgebiet**
0,4 / 0,6	**Grundflächenzahl**
1,2	**Geschossflächenzahl**
a	**abweichende Bauweise (Gebäudelängen bis max. 20 m zulässig**
o	**offene Bauweise**
ED	**nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
TH	**max. Traufhöhe**
FH	**max. Firsthöhe**

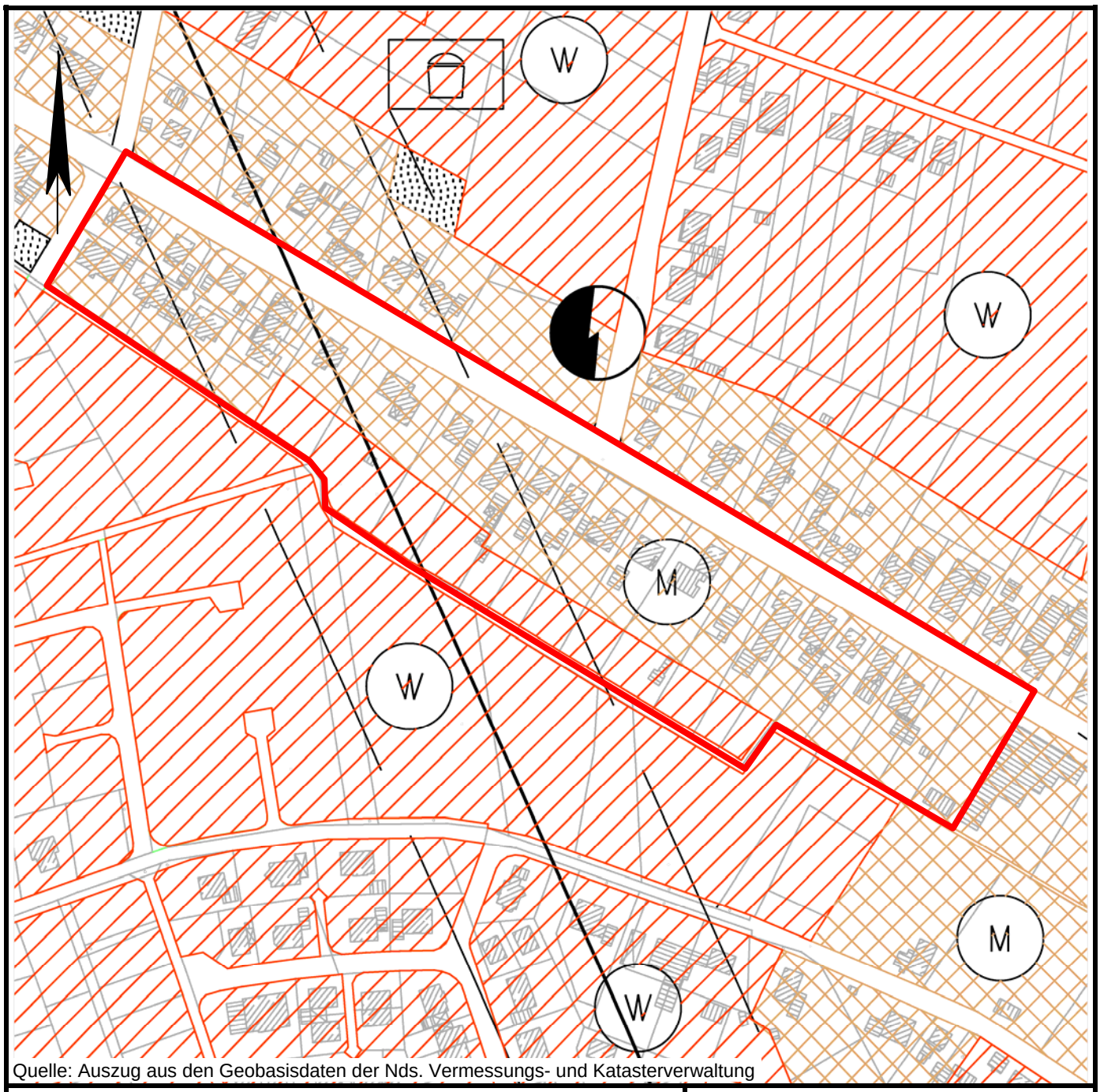
Stadt Friesoythe

Anlage 2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 55 A

Bestehende Nutzungsstruktur und angrenzende Bebauungspläne

- unmaßstäblich -

07/2019 Büro für Stadtplanung, Oldenburg



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 55 A
- M Gemischte Baufläche
- W Wohnbauflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Hier: Spielplatz
- Richtfunktrasse

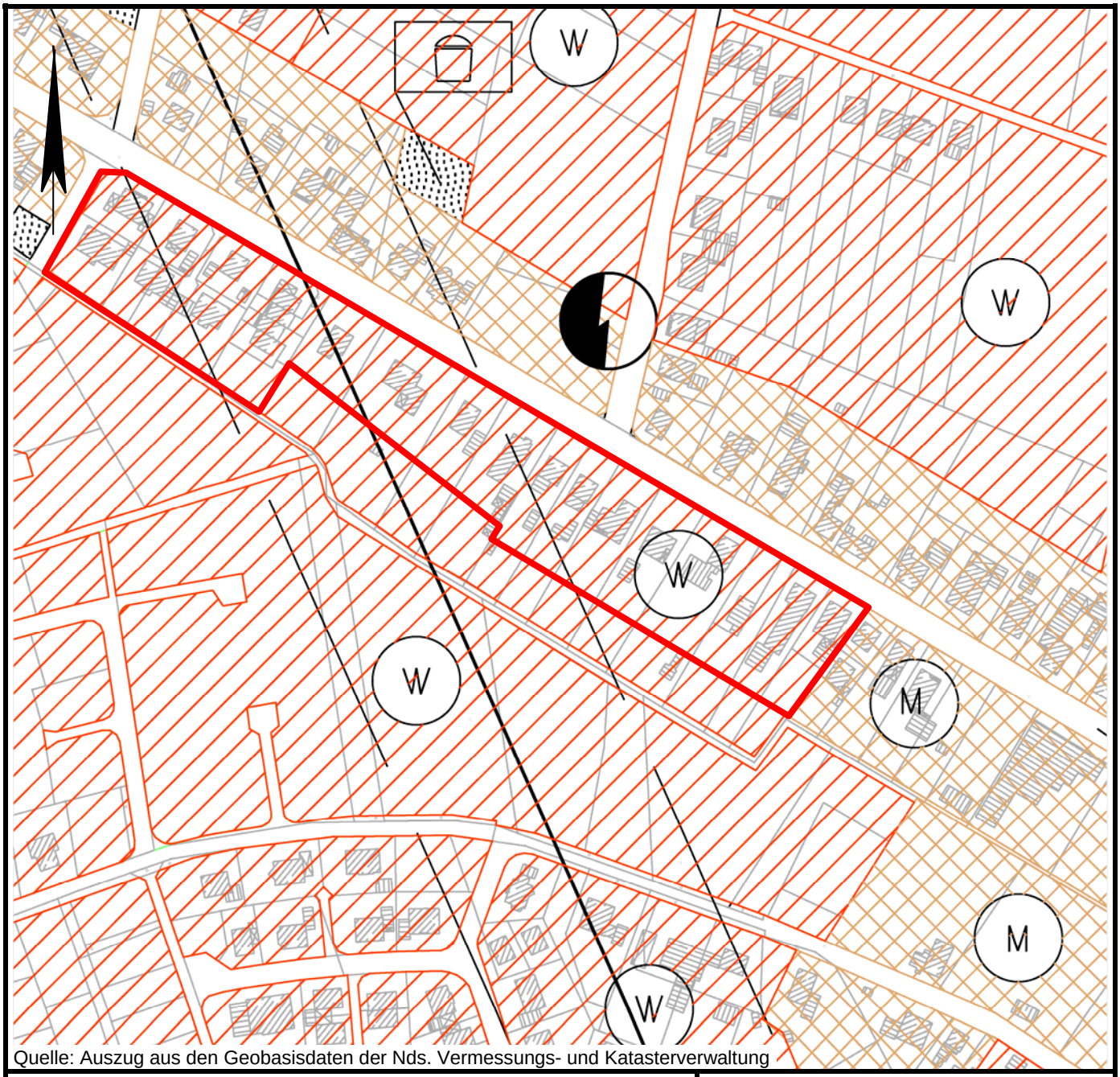
Stadt Friesoythe

Anlage 3.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 55A

Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

M 1: 2.500

07/2019 Büro für Stadtplanung, Oldenburg



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Legende:

- Geplante 11. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Baufläche
- Öffentliche Grünflächen
- Hier: Spielplatz
- Richtfunktrasse

Stadt Friesoythe

Anlage 3.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 55A

Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (11. Berichtigung)

M 1: 2.500

07/2019 Büro für Stadtplanung, Oldenburg

Verkehrsimmissionen – Schwaneburger Straße (K 297)

Berechnung gemäß 16. BImSchV (entspricht RLS 90)

Am Nordostrand des Plangebietes verläuft die Schwaneburger Straße (K 297).

Bei der Verkehrszählung 2015 wurde auf der K 297 im Bereich Friesoythe eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 1.773 Kfz ermittelt. Der Anteil des Schwerlastverkehrs lag mit 72 Fahrzeugen bei 4,0 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben.

Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wird daher den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert: 1.998 Kfz).

Der Flächen im Plangebiet sollen als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt werden:

	Orientierungswerte der DIN 18005	
	Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet
Tags/ nachts	55 dB (A) 45 dB (A)	60 dB (A) 50 dB (A

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
1773	**$DTV_{gezählt}$**	gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung
1998	**DTV**	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose bis 2030
50	**v_{Pkw}**	Geschwindigkeit Pkw
50	**v_{Lkw}**	Geschwindigkeit Lkw
13	**$s_{\perp}$**	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	**h_m**	mittlere Höhe
0,6	**$D_{Zuwachs}$**	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
15	**J**	Zeitspanne für Planungshorizont
5	**p**	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil **(Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)**
2	**p**	N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil **(Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)**
0	**D_{StrO}**	Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche **(Tabelle B)**
0	**D_{Stg}**	Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent **(Tabelle C)**
0	**K**	Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung **(Tabelle D)**
0	**D_B**	Pegeländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4. 0 **(wird zur Zt. nicht berücksichtigt)**

Tags	
M	119,90
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-4,86
$D_{S\perp}$	4,52
D_{BM}	-0,37
L_m 25$_{,T}$	59,58
Lr 13$_{,T}$	**58,86**

Nachts	
M	15,99
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-5,66
$D_{S\perp}$	4,52
D_{BM}	-0,37
L_m 25$_{,N}$	50,00
Lr 13$_{,N}$	**49,28**

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB (A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet werden im Abstand von 13 m um ca. 3,9 / 4,2 dB (A) tags/nachts überschritten. Die um 5 dB (A) höheren Orientierungswerte für ein Mischgebiet werden eingehalten.

Tags	
M	119,90
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-4,86
$D_{S\perp}$	1,94
D_{BM}	-1,95
L_m 25$_{,T}$	59,58
Lr 23$_{,T}$	**54,71**

Nachts	
M	15,99
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-5,66
$D_{S\perp}$	1,94
D_{BM}	-1,95
Lm 25$_{,N}$	50,00
Lr 23$_{,N}$	**45,13**

In einem Abstand von 23 m zu Fahrbahnmitte der K 297 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber und nachts eingehalten.

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 (A)** 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 Geräuschimmissionen maßgebend.

Mit der neuen DIN 4109-1(Stand: Juli 2016) wird für den Nachtzeitraum jedoch zusätzlich das größere Schutzbedürfnis berücksichtigt. Sofern für den Verkehrslärm die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB (A) beträgt, wird für den Verkehr – neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB (A) gegeben und dieser Wert als maßgeblicher Außenlärmpegel zugrunde gelegt.

Im vorliegenden Fall liegt der Nachtwert weniger als 10 dB (A) unter dem Tagwert, sodass der Nachtwert (+ 10 dB (A)) maßgeblich ist.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 13 m:

Abstandskorrektur nach Gleichung 10 und 11	**+ 3 dB**
L_r 13 tags = 49,28 + 10 dB (A) = 59,28 dB (A)	62,28 dB (A)

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 16 m:

Tags	
M	119,90
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-4,86
$D_{S\perp}$	3,59
D_{BM}	-0,86
L_m 25$_{,T}$	59,58
Lr 16$_{,T}$	57,45

Nachts	
M	15,99
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-5,66
$D_{S\perp}$	3,59
D_{BM}	-0,86
L_m 25$_{,N}$	50,00
Lr 16$_{,N}$	**47,87**

	+ 3 dB
L_r 16 tags = 47,87 + 10 dB (A) = **57,87 dB (A)**	60,87 dB (A)

Der Bereich bis zu einem Abstand von 16 m zur Fahrbahnmitte der K 297 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

Anlage 4

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 30 m:

Tags	
M	119,90
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-4,86
$D_{S\perp}$	0,73
D_{BM}	-2,71
L_m 25$_{,T}$	59,58
Lr 30$_{,T}$	52,74

Nachts	
M	15,99
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-5,66
$D_{S\perp}$	0,73
D_{BM}	-2,71
Lm 25$_{,N}$	50,00
Lr 30$_{,N}$	**43,15**

+ 3 dB

L_r 30 tags = 43,15 + 10 dB (A) = **53,15 dB (A)** 56,15 dB (A)

Der Bereich mit einem Abstand zwischen 16-30 m zur Fahrbahnmitte der K 297 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56-60 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.